



**CasaNoé**

Coopérative d'habitant·e·s

Une coopérative d'habitant·e·s, en milieu rural.  
Une grosse rénovation, en auto-promotion,  
avec beaucoup d'auto-construction.



# Sommaire

1. Présentation du lieu
2. Historique du projet
3. Nos valeurs
4. Une coopérative d'habitants
5. Montage financier
5. Fonctionnement du groupe
6. Rénovation & chantier

# 1. Présentation du lieu

CasaNoé se trouve au lieu-dit la Noé, à Fay-de-Bretagne, en Loire-Atlantique, une commune rurale de 3 600 habitants située à 25 km au nord-ouest de Nantes et à 7 km au sud de Blain.



# 1. Présentation du lieu

Le lieu est un ancien CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), fermé en 2011, pour raisons économiques. Il a été squatté et dégradé pendant 8 ans. Nous l'avons acheté à l'association Les Eaux Vives (rattachée à Emmaüs).



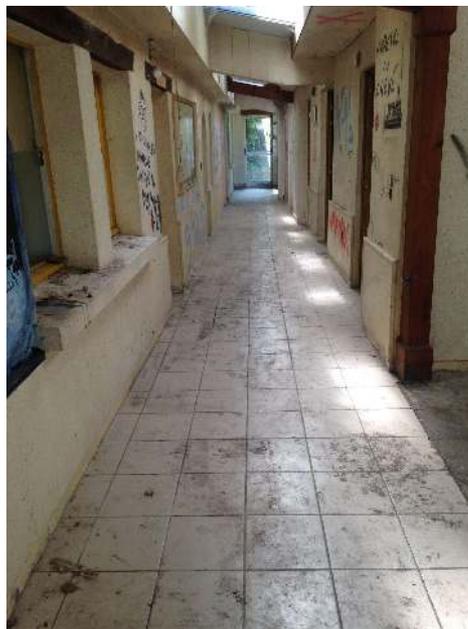
# 1. Présentation du lieu

Les bâtiments lors de notre première visite...



# 1. Présentation du lieu

L'intérieur...



## 2. Historique du projet

### **CasaNoé en quelques dates :**

- Printemps-été 2017 : Début du projet
- Juillet 2018 : Repérage du lieu
- Novembre 2018 : Création de l'association Le Val Social Club, structure permettant l'existence juridique du groupe
- Hiver 2018-2019 : Rencontre avec l'association L'Écho-habitants qui accompagne le groupe dans la mise en œuvre du projet
- Janvier 2019 : Signature du compromis de vente
- Printemps 2019 : Choix du cabinet d'architecte, l'Atelier Belenfant Daubas à Nozay
- Juillet 2019 : Création de la société coopérative d'habitant·e·s CasaNoé, et achat du lieu

## 2. Historique du projet

### **Après l'achat :**

- Juillet à septembre 2019 : Chantiers participatifs de démolition / déconstruction
- Mars 2020 : Dépôt du permis de construire
- Octobre 2020 : Obtention du permis de construire
- Automne-hiver 2020 : Appel d'offre auprès d'artisans
- Décembre 2020 : Obtention de l'agrément PLS
- Janvier 2021 : Début des travaux

## 2. Historique du projet

### **Prévisionnel :**

- Juin 2021 : Obtention du prêt bancaire
- Hiver 2022 : Fin des travaux et emménagement

## 2. Historique du projet

### **Constitution du groupe**

Au printemps 2017, Julien, Diane (logement 1) et Bruno (logement 8) visitent le Pré aux Graines, habitat participatif de Nort-sur-Erdre, puis le Clos d'Émile à Bouvron. C'est le déclic ! Et le début de l'aventure...

Un premier groupe est créé, au gré des rencontres dans le réseau personnel et associatif, notamment les RHNP à Nantes.

En 2018, il y aura des départs puis les arrivées successives de 4 autres foyers (Nicole, Olivier et Marie-Aude, Chloé puis Jean-Pierre et Sylvie).

En mars 2019, Pauline rejoint le groupe. Nicole quitte le projet, un autre couple s'est investi puis à dû quitter l'aventure.

En avril 2021, 2 nouveaux foyers nous ont rejoint (Anne-Sophie et Sébastien).

Nous sommes désormais au complet avec nos 8 foyers soit 11 adultes, 6 enfants et 4 ados/jeunes adultes.

# 3. Nos valeurs

## L'humain d'abord !

*« La chose la plus importante pour notre groupe est le collectif. Si le groupe partage des valeurs et des visions communes, qu'il est soudé, équilibré, et que tout le monde y trouve sa place et s'y sent bien, alors on peut tout faire ensemble ! On peut débattre, discuter, se convaincre, avancer, mutualiser. Mais si le groupe est bancal, avec une mauvaise répartition des rôles, avec des personnalités trop prépondérantes, alors, on pourra mettre toute la théorie écologique et philosophique que l'on voudra, cela ne fonctionnera pas ».*

- **Écologie**
- **Intergénérationnel**
- **Solidarité, notamment financière**
- **S'investir chacun·e à sa manière, à hauteur de ses possibilités (en temps, en appétence, en compétences...)**
- **Faire ensemble, partager**
- **Transmission des connaissances et des compétences**
- **Ouverture sur l'extérieur**
- **Projet social : accueil de femmes victimes de violence conjugales, avec ou sans enfants**





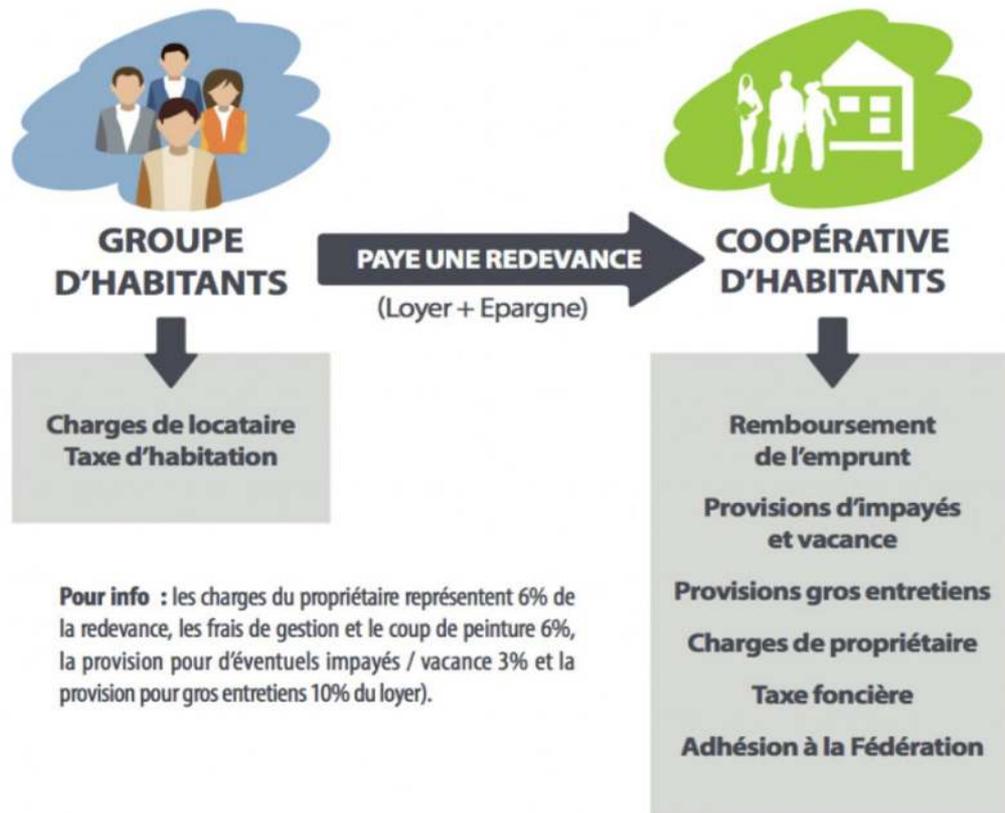


## 4. Une coopérative d'habitant·e·s

- 1 personne = 1 voix
- Déconnexion du marché (projet anti-spéculatif)
- Propriété collective



## 4. Une coopérative d'habitant·e·s



# 5. Montage financier

**Budget global du projet :** environ 1,6 million d'euros

**Financement :**

- Prêt : PLS 1,2 million d'euros + sûrement un prêt libre
- Fonds propres : 350 000 € des coopérateurs habitants
- Apports de coopérateurs extérieurs : 50 000 €

## 6. Fonctionnement du groupe

### **Composition :**

- Logement 1 : Couple (35 et 40 ans) avec 2 enfants (4 et 8 ans)
- Logement 2 : Femme de 60 ans
- Logement 3 : Couple (54 et 55 ans), avec 3 enfants, dont un de 18 ans habitant encore avec eux
- Logement 4 : Couple (37 et 37 ans) avec 2 enfants (4 et 6 ans)
- Logement 5 : Femme de 36 ans avec un enfant de 8 ans
- Logement 6 : Homme de 46 ans avec 2 adolescents (14 et 16 ans) en garde alternée
- Logement 7 : Femme de 36 ans avec un enfant de 9 ans
- Logement 8 : Homme retraité de 65 ans



# 6. Fonctionnement du groupe

## Commissions

- Architecture / travaux (3 personnes)
- Juridique et financier (2 personnes)
- Vie de groupe (6 personnes)
- Communication (2 personnes)

## Réunions

- 1 week-end sur 2 : Réunion plénière + chantier collectif à CasaNoé
- 1 réunion *Vie de groupe* tous les 2 mois
- 1 réunion de suivi de chantier toutes les 2 semaines

## Chantier

Lundi, mardi, jeudi et vendredi entre 3 et 6 personnes travaillent sur la rénovation des logements.

## 6. Fonctionnement du groupe

2 foyers habitent déjà sur le lieu, en attendant la fin des travaux, dans 2 mobil-homes.

2 caravanes sont installées et accueillent celles et ceux qui restent dormir sur place pour des chantiers, des soirées.

Il y a une chèvre et 2 chats.

### **Nous avons aménagé :**

- une salle commune avec cuisine, toilettes, salle de bains
- un espace bureau de 30 m<sup>2</sup>
- un atelier de bricolage de 100 m<sup>2</sup>
- une cabane de jardin / buanderie
- une cabane pour les enfants, des balançoires, un trampoline
- un petit potager





















# 6. Fonctionnement du groupe

## **Intégration des nouveaux**

Une première rencontre avec 1 ou 2 personnes du groupe pour présenter le projet, le lieu...

Rencontre avec tout le groupe, puis participation aux réunions comme observateur pendant 2 ou 3 mois.

Décision ou non d'intégrer le groupe, si oui intégration à la coopérative, avec prise de parts sociales

# 6. Fonctionnement du groupe

## **Auto-promotion**

Accompagnés par l'Écho-Habitants, on gère :

- Achat du lieu
- Création de la structure juridique
- Choix de l'architecte
- Appel d'offre artisans
- Gestion, comptabilité : dossier PLS, prêt bancaire...

# 7. Chantier de rénovation

**Certificat d'urbanisme obtenu** en octobre 2018, avant l'achat.

**Changement de destination** effectué en 2019 via une Déclaration Préalable, pour passer d'Établissement sanitaire (ERP) à Habitation.

**1 000 m<sup>2</sup> de bâtiments** à rénover, avec atelier, hangar, et 1,5 ha de terrain (verger, prairie, bois, et ruisseau).



## 7. Chantier de rénovation

Pour définir notre projet architectural...

4 ateliers participatifs avec Loïc Daubas :

Rencontre avec des spécialistes : terre, bois, jardin...

Réflexion sur les espaces communs et privés, attribution des logements.

## 7. Chantier de rénovation

Chiffres surfaces :

- 762 m<sup>2</sup> de SHAB (logements)
- 100 m<sup>2</sup> de communs (buanderie, épicerie, salle de jeu, chambre d'amies)
- 120 m<sup>2</sup> d'atelier + 120m<sup>2</sup> de salle commune

Beaucoup de communs, vigilance sur le financement !







## 7. Chantier de rénovation

### **Chantiers collectifs :**

- espaces verts : taille, élagage, débroussaillage, entretien...
- démolition

### **Chantiers réalisés en *auto-construction accompagnée* :**

- abattage, débardage, sciage du bois
- aménagement salle commune, constructions de sanitaires
- sarking (isolation de toiture)





## 7. Chantier de rénovation

Chantier accompagné par des artisans. Exemple : le sarking (isolation du toit par l'extérieur)

Le charpentier vient régulièrement, nous montre comment faire, et on travaille ensuite seuls...

