



## **LE GROUPE FABRECO**

### LA DECOUVERTE DE L'AUTO-PROMOTION, PETIT PAS A PETIT PAS

En 2011, Territoire 34 a proposé à écohabitons un projet expérimental dans une rue de l'écoquartier de Fabrègues. Les 6 parcelles destinées à l'auto-promotion, alignées côte à côte dans la rue Jussaume. Un défi à relever pour le concept d'habitat groupé....

A l'automne 2011, une consultation d'architectes est organisée au niveau de l'association pour aider ce premier groupe, et les suivants, à choisir leur architecte. Le cabinet Architecture Environnement est retenu pour ses compétences en matière de construction bioclimatique et écologique.

Le groupe commence à concrétiser ses rêves d'une construction écologiques et une vie plus conviviale. L'essentiel du terrain restera collectif, on conçoit un local commun, ...où l'implanter? Après divers aléas : Certains foyers ont du se désister, faute d'avoir pu vendre leur logement, vu le marasme de la crise immobilière. D'autres se sont retirés par manque de motivations pour l'aspect «vivre ensemble»... Grâce au réseau d'éCOhabitons, un groupe a pu se reconstituer.

Huit foyers, intergénérationnels et assumant leur mixité sociale, mènent une réflexion des valeurs de solidarité. Ils concrétisent leurs idéaux et déposent leur permis de construire en décembre 2013. Un cellier commun, un grand espace vert à cultiver ensemble, local commun à réaliser en auto-construction, une chambre à prêter aux amis dans chaque logement....

Ils bénéficient de l'expérience d'un groupe d'éCOhabitons plus avancé, Les Hérissons, autoconstructeurs, et constituent une Société Civile d'Attribution. Maître Bonnary, notaire de Territoire 34 se rend disponible autant que de besoin. Ils rédigent un règlement de copropriété traduisant leur volonté de partage.

Hiver 2013/2014

Recherche très active d'une banque qui acceptera de consentir des prêts personnels destinés ensuite à la SCA. Ce montage effraie les banques contactées. Seuls le Crédit Mutuel, la Banque Populaire et le Crédit Agricole acceptent l'idée. Le montage sera finalisé avec le Crédit Agricole offrant les meilleurs taux.

Le 11 mars 2014 – Délivrance du permis de construire par la Mairie de Fabrègues

Le 19 mars 2014 – Achat du terrain à Territoire 34

En avril 2014 – L'architecte met au point le Projet de Conception Générale

Fabréco met à profit ces délais un peu longs pour affiner le montage financier avec le Crédit Agricole qui doit bousculer ses procédures.

Été 2014 – Réalisation du dossier de consultation des entreprises

Automne 2014 – Consultation des entreprises – Mise au point des marchés de travaux

Fabréco découvre son statut hybride : Entre celui des promoteurs classiques et celui des particuliers qui construisent pour eux mêmes. Hélas, nous avons les inconvénients des uns et des autres. Nous ne pouvons échapper au contrôleur technique, ni au conseiller sécurité chantier, ni à l'assurance dommage ouvrage...etc. Appel d'offres à mener en conséquence.

Début décembre les marchés de travaux sont prêts, les offres de prêts bancaires sont reçues.

Entre temps, le bailleur social Promologis, s'est impliqué dans les projets d'Habitat Participatif portés par les deux associations montpelliéraines, éCOhabitons et Habiter c'est Choisir. Il est devenu le maître d'ouvrage des deux collectifs réunis dans un projet commun, Mas Cobado, dans la ZAC des Grisettes.

Fort de cette première expérience prometteuse, Promologis accepte d'étudier un partenariat avec Fabréco pour permettre aux trois jeunes foyers de bénéficier du dispositif du PSLA, avec l'accord de principe de Montpellier Méditerranée Métropole.

Hélas, le décret prévu à l'article 47 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) créant un cadre juridique pour les sociétés d'Habitat Participatif, n'est pas encore publié.

Promologis ne peut pas encore entrer dans la société d'autopromotion Fabréco.

Nos 3 jeunes foyers doivent renoncer, notamment au bénéfice d'une TVA réduite. Soit une moins value de plus de 20 000 € sur une opération de 200 000 €.

Malgré tous ses aléas, Fabréco est arrivé trop tôt dans la marche en avant de l'Habitat Participatif en autopromotion.

Néanmoins les huit foyers de Fabréco acceptent de mutualiser leurs cash pour permettre aux foyers emprunteurs de retarder le démarrage des prêts le plus longtemps possible. Confiance et solidarité.

Les marchés de travaux sont signés le 9 mars 2015

Le chantier démarre le 7 avril 2015.

Les membres de Fabréco ont un vœu : Que ce long -et parfois même douloureux- cheminement profite aux membres d'éCOhabitons qui s'engageront à leur tour audacieusement sur la voie de l'auto-promotion.

Ces futurs cheminements seront moins longs, c'est certain.

Néanmoins, il faut laisser aux groupes, qui se constituent sur la base d'idéaux partagés, le temps d'apprendre à se connaître véritablement, à s'adopter et s'accepter.

Ceci prend quelques mois, nécessaires à la qualité des relations humaines qui s'installeront ensuite dans le quartier et qui en feront son succès.

## FABRECO : LA CHARTE.

**Le projet partagé FABR'ECO repose sur :**

- la solidarité dans la vie quotidienne,
- l'intégration des préoccupations écologiques
- le partage des espaces et services communs
- le respect de la vie privée
- la gestion économe, partagée et équitable

**A cet effet, les habitants de FABR'ECO conviennent de :**



## **LA SOLIDARITE DANS LA VIE QUOTIDIENNE**

- S'entraider autant que faire se peut dans la vie quotidienne.
- Mutualiser les ressources domestiques qu'ils décideront de mettre en commun.
- Convenir de rencontres mensuelles conviviales et de régulation.
- Mettre en place un règlement de copropriété juste et équitable.
- S'ouvrir à la vie communale.
- Pouvoir accueillir les amis des amis de FABR'ECO.

## **L'INTEGRATION DES PREOCCUPATIONS ECOLOGIQUES**

- Construire selon les normes HQE les plus exigeantes.
- Privilégier les circulations douces plutôt que l'automobile (Priorité aux vélos et covoiturage )
- Mettre en œuvre les techniques de gestion de l'eau et des déchets (Noues et compost).

## **PARTAGER LES ESPACES ET SERVICES COMMUNS**

- Se doter d'un espace commun extérieur aménagé, voire paysagé de 1000 m2.
- Refuser toute clôture intérieure entre cohabitants.
- Faire construire ou construire et entretenir un local commun à usage communautaire.

- Mettre en place autant que faire se peut des équipements communs (Buanderie, atelier, piscine, garage à vélos, séchoir.....)

## **LE RESPECT DE LA VIE PRIVEE**

- Permettre la vie de chaque foyer dans sa partie privative sans trouble ni nuisance
- Privilégier l'écoute et la communication non violente pour la résolution des conflits

## **LA GESTION ECONOMIQUE, PARTAGEE ET EQUITABLE**

- Acheter ensemble le terrain et retenir la formule juridique de gestion la plus appropriée.
- Définir un système de décision à l'unanimité ou à la majorité selon l'importance des décisions à prendre en commun.
- Exercer la fonction tournante de syndic.
- Confier la construction à un seul architecte choisi en commun.
- Revendre, autant que faire, se peut à un acheteur partageant les attendus de la charte.
- Respecter les ressources financières de chacun dans les choix collectifs.
- Les investisseurs éthiques de Fabréco, prennent l'engagement de respecter cette charte tant aux titres de leur responsabilité d'investisseur que de celles de leur locataire.

**Magali et André**

**Marine et François**

**Mireille et Rebecca**

**Marie**

**Jean-Louis et Odile**

**Florence**

**Jocelyne**

**Anissa et Yannick**

**Le 17 Mai 2013**