



COOPERATIVE L'AVERNETTE

Présentation et Projet Social

Février 2026



L'Association l'**Avernette** porte un projet d'**habitat participatif en coopérative d'habitants Loi ALUR** situé sur la commune de **Sainte-Gemmes-sur-Loire**, au sein de la Z.A.C. de la **Jolivetterie**. Elle constitue le cadre de préfiguration associatif permettant aux futur.e.s habitant.e.s de concevoir, structurer et préparer la réalisation d'un lieu de vie durable, solidaire et non spéculatif.

Le projet Avernette s'inscrit dans une dynamique citoyenne visant à **concevoir ensemble un mode de vie basé sur l'ouverture aux autres, le partage et la solidarité, dans une démarche respectueuse du vivant**. Il prévoit la création d'un ensemble d'environ **douze logements en résidence principale**, complétés par des **espaces communs mutualisés**, favorisant le lien social, l'entraide et la qualité du vivre-ensemble.

Le projet répond à plusieurs **enjeux sociaux et territoriaux** identifiés : accès à un logement abordable et pérenne, mixité intergénérationnelle et sociale, accompagnement du vieillissement, qualité des liens de voisinage, transition écologique et participation citoyenne.

Ce dossier part des **généralités** sur l'habitat participatif abordés sur les plans socio-économiques, puis il décline les caractéristiques propres au **projet spécifique de l'Avernette** en décrivant précisément ses attendus en matière de vie sociale dans l'habitat, de mutualisation d'espaces matériels et des ressources financières. Il se termine par des Focus sur deux thèmes significatifs : : vieillissement et monoparentalité. Des sujets pour lesquels l'habitat participatif imaginé par le collectif l'Avernette ambitionne d'apporter quelques réponses.

Il est destiné aux futurs.e.s co-habitant.e.s, aux partenaires institutionnels de l'Avernette, aux structures susceptibles de soutenir le projet, et globalement à toute personne intéressée par le projet.

Une **Avernette** c'est une **Aventure**, une histoire, en ancien patois angevin. Le choix de ce mot illustre le parcours parfois incertain du collectif mais aussi la richesse de la découverte. C'est une aventure singulière, écrite par le groupe lui-même nourrie par de multiples rencontres.

Glossaire Étymologique Et Historique
Des Parlers Et Patois de L'Anjou (A.-J.
Verrier & R. Onillon, 1908) (Tome 1)

avorton. D. C. Averia, ve Averium.
Averian (Mj), s. m. — Individu, croquant, quidam de mauvaise mine, suspect. Le mot a vieilli.
Et. Hist. — On a fait venir ce mot de l'all. Haverling, routiers, maquignons, de Haver, dans le Limbourg. Il a le sens de : ribaud, paillard. (L. Morland.) — « Je vous prie par grâce, vous autres, amenez. » (RAB. G., I, 3, 11). — Lire BRAXHÔME : Sur les duels, 325. — « Ceux qui disent : J'ai vu ceci ou cela autre part, sont des chétifs *averians*. » (B. DE VERV., M. de p. II, 14.) — Ivrogne, bon compagnon.
Avernette (Tm.), s. f. Aventure, histoire. Ex. : En velà encore eine avernette ! || Méaventure
Averon, Avron. Folle avoine.
Et. — Avena fatua (Batard). — Avèron (LITT.) Haveron (haver-grass), avoine sauvage. — A remarquer que le mot Hayresac veut dire propre.

Première partie : L'Habitat participatif - Généralités

1. L'habitat participatif / Coopérative d'habitants : Définitions et caractéristiques

L'habitat participatif est une **démarche citoyenne et solidaire**, où un groupe de personnes conçoit, réalise et gère collectivement des logements combinant des espaces individuels privatifs et des espaces communs. Il s'agit pour les habitants.e.s de se réapproprier les décisions et responsabilités dans la construction et l'occupation de leur lieu de vie.

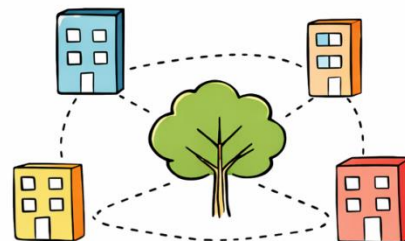
Vivre en habitat participatif, c'est choisir de «**Vivre ensemble, chacun chez soi**», en accord avec ses valeurs et ses aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie, dans un esprit de partage et de solidarité.

L'appellation « habitat participatif » est un **terme générique** qui regroupe une diversité de formes juridiques : Copropriété, SCI, Coopératives d'habitants Loi 47 ou Loi ALUR... et de modèles : inclusif, co-location, seniors ou intergénérationnel.... On y retrouve ces caractéristiques :

- ✚ Démarche participative : groupe d'habitants impliqué dès la conception
- ✚ Partage d'espaces et d'équipements : salle commune, buanderie, chambre d'amis, atelier...
- ✚ Autogestion des parties communes et du lieu : animation des espaces partagés, convivialité...

La **coopérative d'habitants** est un modèle d'habitat participatif offrant une alternative au modèle traditionnel basé sur la propriété individuelle de son logement. Dans une coopérative d'habitants la propriété est collective. Les coopérateurs/habitants/sociétaires acquièrent des parts sociales qui constituent le capital de la coopérative qui devient propriétaire des logements. Ils versent ensuite une redevance à la coopérative, pour rembourser l'emprunt, provisionner des travaux, payer les charges etc. . Elle s'appuie sur un **cadre juridique spécifique : la loi ALUR de 2014**. Aux caractéristiques de l'habitat participatif, s'ajoutent :

- ✚ **Non-spéculation** En cas de départ, la personne retrouve son apport initial indexé sur l'Indice de Référence des Loyers (I.R.L.) sans être impactée par l'évolution du marché immobilier
- ✚ **Propriété collective** Création d'une société coopérative qui reste propriétaire des logements. Les habitant.es sont propriétaires de parts sociales et non du logement.
- ✚ **Démocratie** : 1 personne = 1 voix indépendamment des apports en capital ou de la taille du logement. La coopérative est organisée en instances qui sont des lieux de débats et de prise de décisions.



Par son modèle économique, la coopérative vise à **favoriser la mixité** (âges, revenus, situations familiales). Grâce à la mutualisation des apports initiaux et mensuels, les loyers et redevances peuvent être modulés pour rester accessibles.

2. Intérêts socio-économiques de l'habitat participatif en coopérative

A. Social

Renforcement du lien et mixité sociale

- ✚ Dès le départ du projet, L'habitat participatif **créé du lien dans le groupe**, favorise l'écoute et l'entraide notamment entre générations.
- ✚ Sur place, il renforce le sentiment d'utilité sociale, prévient la **solitude et consolide la solidarité**, avec des activités communes (gestion des espaces partagés, potagers, buanderies...).
- ✚ Le modèle de la coopérative **intègre facilement diverses catégories de population** (familles, seniors, ménages à faibles revenus), atténuant l'entre soi et encourageant la mixité sociale
- ✚ Ce type d'habitat contribue au **bien-être psychologique et à l'intégration sociale**, la qualité du logement et le soutien collectif améliorent la santé perçue des habitants.

Une autre voie pour appréhender le vieillissement :

- ✚ Le choix de son cadre de vie : La démarche participative permet aux habitant.e.s. seniors d'identifier leurs besoins lors de la conception de leurs logements et de favoriser un **environnement sûr et adapté**.
- ✚ Des liens sociaux renforcés : Il permet, à travers les liens de voisinage, de maintenir une **sociabilité active**.
- ✚ Un quotidien facilité : Les services et biens peuvent être mutualisés, **l'entraide intergénérationnelle** est facilitée au sein du groupe d'habitant.e.s.
- ✚ Une **autonomie** prolongée : L'habitat participatif répond aux besoins existants et permet d'anticiper de manière collective l'évolution du logement liée au vieillissement.
- ✚ Une **adaptation** renforcée : Vieillir avec d'autres, c'est à la fois s'ouvrir à un futur non-prévisible et retrouver le naturel des relations humaines..



B. Économique

Réduction des coûts

- ✚ L'habitat participatif permet de **mutualiser des services, des espaces et des équipements** ce qui réduit les dépenses individuelles et les charges communes.
- ✚ Les coûts de construction et de réalisation sont souvent **moins élevés pour des projets collectifs qu'individuels**, ce qui améliore l'accessibilité financière du logement.
- ✚ Dans une coopérative, la propriété du bien est collective et la valeur des parts sociales n'est pas indexée sur la spéculation immobilière : les habitants ne réalisent pas de plus-value à la revente, ce qui stabilise les coûts et **protège contre les hausses de prix du marché**.

Gestion collaborative des ressources

- ✚ La coopérative facilite l'accès à un logement de qualité pour des ménages ayant peu d'apport, ainsi que pour les seniors qui ont des difficultés pour obtenir des prêts bancaires. La mutualisation des apports initiaux et la possibilité de moduler les redevances en fonction de ses possibilités permettent d'équilibrer un budget pour **que le coût du logement soit tenable pour chacun**. Ce qui ouvre des possibilités d'accès au logement moins difficiles que dans l'immobilier traditionnel.
- ✚ Grâce à l'autogestion, les habitants peuvent **optimiser l'affectation des ressources financières**, réduire le gaspillage et adapter les dépenses aux besoins réels du collectif.



C. Environnemental et territorial

Même si l'intérêt principal est social et économique, les projets coopératifs intègrent le plus souvent une dimension écologique et d'insertion dans le tissu local qui ont également une portée économique.

- ✚ **Mutualisation des ressources énergétiques** et économies d'énergie grâce à des installations collectives et des choix durables : éco-construction, bio-climatisme...
- ✚ **Réduction de l'empreinte environnementale** : choix de sources d'énergies décarbonées, partage de véhicule, co-voiturage...

- ✚ L'habitat participatif coopératif enrichit le paysage résidentiel en apportant un modèle alternatif aux approches classiques de l'immobilier ou du logement social. Stimulant l'innovation sociale, l'habitat participatif **encourage une réinvention du vivre-ensemble**, avec des processus participatifs, une gouvernance démocratique et une valorisation des relations interpersonnelles.

3. Défis et conclusion

Même si l'impact socio-économique est très positif, le modèle de l'habitat participatif fait face à des défis :

- ✚ Complexité du montage juridique et financements spécifiques,
- ✚ Diffusion encore limitée, comparée aux formes traditionnelles de logement, malgré une progression récente
- ✚ Engagement fort des habitants pour la gouvernance et la gestion collective.

L'habitat participatif en coopérative combine des **bénéfices sociaux** (création de lien, solidarité, inclusion) et **économiques** (réduction des coûts, accès à un logement abordable, modèle non spéculatif), tout en s'inscrivant dans une logique de **transition vers des modes de vie plus durables et collaboratifs**. Ce modèle représente une réponse pertinente aux enjeux actuels du logement, de la cohésion sociale et de la gestion équilibrée des ressources.



Deuxième partie l'habitat participatif pour la Coopérative l'Avernette

Raison d'être de l'Avernette, validée en réunion plénière le 2 octobre 2025

« Concevoir ensemble un mode de vie basé sur l'ouverture aux autres, le partage et la solidarité, dans une démarche respectueuse du vivant. »

Créer ensemble notre lieu de vie, construire un habitat participatif avec des espaces privés et des espaces communs.

Fonder ensemble une coopérative d'habitants de toutes générations, s'enrichir des expériences, connaissances et compétences de chacun.e et respecter les projets de vie. »

1. Origine et contexte du projet

L'Avernette s'appuie sur des textes fondateurs : raison d'être, cadre commun, chartes... rédigés et validés collectivement. En 2024 le groupe initial, force d'ancrage et de transmissions, s'est enrichi de nouveaux futurs co-habitant.e.s. arrivé.e.s avec questionnements et nouvelles idées. Aujourd'hui : accompagné par des professionnels de l'Echo-Habitants*, le groupe structuré quasi-complet travaille à finaliser le projet global : architectural, juridico-financier, social.....

*L'Echo-Habitants est une association créée en 2006, engagée dans le développement de l'habitat participatif au service de tous et pour tous.

A. Lieu d'implantation et liens à l'environnement

Le projet de l'Avernette est situé dans la seconde tranche de l'aménagement de la ZAC de la Jolivetterie à Ste Gemmes sur Loire 49 :

-  dans une zone péri urbaine à forte densité : 10 hectares pour 250 logements avec 40 à 45% de collectifs et 55 à 60 % de maisons individuelles.
-  Avec une mixité de population, puisque le projet de la Z.A.C. réservera 30% des surfaces habitables environ à du logement social.

Le quartier vise le label éco quartier et repense les modes de déplacements en réduisant les emprises pour les voitures, voies partagées piétons/cycles/autos.

Le végétal occupera une place forte : préservation des espaces naturels présents, mais aussi création de noues et de cheminements doux végétalisés, réalisation d'une coulée verte centrale.

Dans la parcelle retenue pour l'Avernette : une trame verte au Sud maille le quartier et la coulée verte borde la parcelle à l'Ouest

B. Historique du collectif et perspectives

L'Avernette est lancé à partir d'un groupe d'habitant.e.s de Mûrs-Erigné en 2018/2019.



Planning prévisionnel indicatif

- Février 2026 Création de la Coopérative Loi ALUR
- Juin 2026 Choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- Décembre 2026 Dépôt permis de construire
- Juillet 2027 Démarrage des travaux
- 1^{er} trimestre 2029 Livraison des logements à l'Avernette

C. Des valeurs partagées et des bases explicites

But de l'Association l'Avernette : déposé en 2020 à la préfecture du Maine et Loire :
« Fédérer des personnes souhaitant construire un habitat participatif avec pour idée de développer la solidarité, promouvoir le respect de l'environnement, et favoriser une ouverture au quartier par des moyens culturels et artistiques. »

Le projet Avernette repose sur **six valeurs fondatrices** :

- ✚ Confiance : Base des relations entre habitants et avec les partenaires.
- ✚ Bienveillance : Accueil, écoute et respect des projets de vie de chacun.
- ✚ Responsabilité : Implication de tous dans la gestion collective et individuelle.
- ✚ Coopération : Prise de décision collective et mutualisation des ressources.
- ✚ Créativité : Innovation dans les modes d'habiter et de vivre ensemble.
- ✚ Joie : Cultiver le plaisir de vivre et de partager au quotidien.



Et des **orientations claires**

- ✓ Ouverture, partage et solidarité : construire un cadre de vie favorisant les relations de voisinage, l'expression artistique, l'entraide et le soutien mutuel, dans le respect des rythmes et des limites de chacun.
- ✓ Démocratie active : implication de chaque membre dans les décisions, selon le principe « une personne = une voix », indépendamment des apports financiers ou de la surface du logement.
- ✓ Mixité sociale et intergénérationnelle : accueil de ménages d'âges, de parcours et de situations variés, avec une attention particulière portée à l'accessibilité économique du projet.



✓ Non-spéculation et propriété collective : déconnexion du logement des logiques spéculatives grâce au modèle de la coopérative d'habitants, garantissant la pérennité de l'accessibilité financière.

✓ Respect du vivant et sobriété écologique : conception d'un habitat économe en ressources, utilisant des matériaux durables, favorisant la mutualisation et des modes de vie sobres.

2. Une dynamique partenariale

A. Angers Loire Habitat : Office public de l'habitat, Établissement public industriel et commercial, dont le siège social est à Angers.



Opérateur de mixité sociale par le développement de solutions immobilières abordables, ALH mettra à disposition du projet porté par l'Avernette, sa capacité de maîtrise d'ouvrage, et son ingénierie financière. Le partenariat portera sur l'étude préalable de construction du projet, l'élaboration du programme architectural selon le cahier des charges de l'Avernette puis la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Il est prévu ensuite de vendre en VEFA ces bâtiments à la coopérative d'habitants L'Avernette .

Une convention d'études et de partenariat qui précisera les engagements réciproques juridiques, techniques et financiers est en cours de signature avec, en préalable, les intentions suivantes :

- ✓ Mener le projet dans une démarche participative avec les habitants à toutes les étapes préalables au chantier de travaux
- ✓ Assurer une mixité générationnelle à l'échelle du projet, ce qui implique :
 - La prise en compte de la problématique du vieillissement pour une partie des logements et l'ensemble des parties communes
 - La réservation d'une partie des logements pour des ménages actifs, si possible avec des enfants.
- ✓ Assurer la mixité sociale à l'échelle du projet, ce qui implique :
 - Le portage du projet par un opérateur HLM,
 - Le respect d'un coût global de projet compatible avec les objectifs sociaux du projet.
- ✓ Rechercher la meilleure performance écologique possible pour les bâtiments, et une cohérence concernant le bilan carbone de l'opération.



✓ Intégrer des espaces de vie partagés, supports de lien social et de solidarités futures entre habitants : ces espaces partagés seront financés dans le cadre de la présente opération, avec la possibilité d'intégrer des lots d'auto finition ou auto construction pour la réalisation de ces espaces et en réduire l'impact financier.

B. L'Echo-habitants : Association créée en 2006, engagée dans le développement de l'habitat participatif au service de tous et pour tous.



L'association est installée à Nantes au pôle de coopération et d'innovation sociale. Canal historique du mouvement de l'habitat participatif, l'Echo-habitants porte des valeurs de solidarité et d'entraide au travers d'une démarche inclusive associant l'ensemble des acteurs concernés. Les professionnels de l'Echo-habitants accompagnent des groupes en projets notamment en coopérative.

Une mission d'accompagnement humain, juridique et financier en 4 phases a été validée conjointement :

✓ **Phase 1 réalisé en 2023/2024 - Diagnostic préalable**

- Poser les bases des partenariats nécessaires,
- Comprendre le rôle et les responsabilités du maître d'ouvrage collectif et le cas échéant du maître d'ouvrage délégué
- Comprendre le fonctionnement d'une société d'habitat participatif (coopérative notamment) sur les questions juridiques : définitions, adaptations envisageables, montage, gestion de base.
- Poser le cadre financier du projet : budget de l'opération, capacités financières du groupe, montage financier, recherche des aides et des appuis potentiels.



✓ **Phase 2 réalisé en 2025- Pré programmation et faisabilité :**

- Co construire un programme technique détaillé, valider le budget opérationnel,
- Réaliser une étude de faisabilité financière,
- Réaliser un plan de financement prévisionnel (présentation aux banques),
- Négocier et finaliser les partenariats,
- Créer juridiquement la société d'habitat participatif en coopérative Loi ALUR

✓ **Phase 3 en cours -Co-conception et réalisation :**

- Finaliser le montage financier
- Obtenir les prêts correspondants et les échelonnements financiers
- Préparer un dossier bancaire et réaliser les dossiers spécifiques aux éventuelles demandes de subventions
- Aider à l'obtention des garanties des collectivités en partenariat avec les collectivités ou sécurisation par un autre moyen,
- Préparer de la gestion interne locative de la coopérative Loi ALUR : pièces à fournir, modalités d'intervention de la coopérative : aspects juridiques et financiers

- ✓ **Phase 4 facultative, pendant un an après la livraison des logements - Gestion du lieu de vie**
 - Suivre la gestion financière de la coopérative (versement des loyers, des apports en compte courant, partage des charges,)
 - Implications par rapport au statut juridique de la coopérative
 - Gérer les entrées / sorties

C. La ville de Ste Gemmes sur Loire *(extrait d'une note d'intention rédigée par le Maire en mai 2025)*

- ✓ **Inscription du projet dans les orientations communales**



La municipalité de Ste Gemmes sur Loire avait fondé en 2020 son projet autour de 2 axes principaux :

- *Contribuer à la transition écologique dès l'échelon communal*
- *Développer partout où ce sera possible la participation citoyenne*

En cohérence avec le premier axe, la municipalité a réorienté le projet d'aménagement de la ZAC de la Jolivetterie en s'inscrivant dans la démarche visant l'obtention du label Écoquartier. Cette orientation, impulsée dès la phase 1 de l'aménagement, sera encore plus marquée dans la phase 2, là où se situera le projet d'habitat participatif de l'Avernette. À ce titre, les membres de l'Avernette ont participé dès le début à la réflexion sur la tranche 2 et aux nombreuses réunions organisées par la Commune et ALTER (Société d'Aménagement).

Ces réunions avaient pour vocation de définir tant le périmètre de la parcelle qui allait revenir à l'Avernette que celui des autres lots libres et collectifs, jusqu'au positionnement des voies d'accès et des jardins partagés.*

- ✓ **Une démarche fondée sur la participation citoyenne**

La cohérence avec le second axe, la participation citoyenne, a été recherchée dans les multiples initiatives de la municipalité, dans lesquelles des processus de consultation, de concertation, voire de co-construction, étaient possibles.

À cet égard, le projet d'habitat participatif de l'Avernette apparaît comme particulièrement emblématique. Il s'inscrit pleinement dans les orientations communales en matière de participation citoyenne et de contribution à la transition écologique. L'habitat participatif constitue en effet une démarche favorisant les échanges entre habitants. Il présente également un intérêt écologique en matière de consommation foncière, dans la mesure où il repose sur la mutualisation d'espaces communs utilisables par les coopérateurs, tout en favorisant les échanges intergénérationnels et le développement de solidarités de proximité.

✓ Prise en compte des évolutions des parcours de vie

Dans cette perspective, l'Avernette mène une réflexion approfondie sur le vieillissement des futurs habitants et sur la manière dont le projet d'habitat participatif peut y répondre. Cette réflexion repose sur la combinaison de principes de solidarité, d'adaptabilité des logements, ainsi que sur la mutualisation des espaces et des services.

(*) Au nord de la ZAC, une parcelle d'environ 600 m² est réservée à un jardin partagé, dont une partie serait réservée à l'Avernette en contrepartie de l'animation de tout l'espace (potager, aromatiques, fruitiers...) au bénéfice des habitants du quartier

D. Adhésion à des structures œuvrant pour l'habitat participatif

Né en 2013, **Habitat Participatif France** est un mouvement citoyen engagé pour l'habitat participatif et pour d'autres manières d'habiter la planète, plus participatives, écologiques et solidaires. Il se décline régionalement Habitat Participatif Ouest et localement Habitat Ecologique et Participatif 49.



Depuis octobre 2025, l'Avernette participe avec une quinzaine d'acteurs locaux à **l'Archipel de l'Habiter Autrement**. La dynamique de cet Archipel a été initiée à l'échelle nationale par Habitat Participatif France Hameaux Légers et la Coopérative Oasis pour mettre en réseau un ensemble d'acteur·rice·s (citoyen·ne·s, associations, professionnel·le·s) impliqué·e·s dans l'habitat différent – qu'il soit participatif, coloué, inclusif, rénové, co-conçu, producteur d'énergie renouvelable, léger, mobile, etc. Pour :

- Rencontrer d'autres acteurs.trices locaux de l'habitat non-conventionnel et faire réseau
- Apprendre, transmettre, partager autour de sujets en lien avec les façons d'habiter d'aujourd'hui et de demain, intégrant du vivre-ensemble, de la gestion collective d'espaces, de l'acte de construire écologique...
- Co-construire ensemble un territoire plus résistant, résilient, robuste

La Fédération Française des Coopératives d'Habitants **Habicoop** joue un rôle de premier plan dans les projets. Elle s'engage à promouvoir le modèle par un plaidoyer actif auprès des ministères et des collectivités. La fédération offre des ressources, un réseau et des conseils pour les groupes initiant un projet.



Troisième partie Les orientations sociales et économiques du projet de l'Avernette

1. Encourager les liens au sein du groupe

A. Entraide, confiance et interconnaissance

Avant de devenir un lieu de vie, l'Avernette est avant tout un **lieu d'accueil, d'échanges et de débats** autour du projet d'habitat participatif. Le groupe se questionne collectivement sur les besoins individuels et collectifs, ainsi que sur les réponses possibles à y apporter. Ces échanges sont parfois aussi des lieux de confrontation entre les aspirations personnelles et les réalités techniques, économiques ou réglementaires du projet.

Depuis 2025, le groupe s'est structuré en **cercles semi-autonomes**, dotés de mandats clairs, afin de progresser de manière plus efficace. Les réunions plénières permettent à chacun de percevoir l'avancée globale du projet, de partager les informations essentielles et de nourrir un climat de **confiance**.

Cette **interconnaissance approfondie**, entretenue à toutes les étapes du projet, favorise naturellement l'émergence de relations d'amitié, de solidarité et d'entraide entre les membres, socle fondamental du vivre-ensemble.



B. Promotion de l'intelligence collective

Le mode de gouvernance de l'Avernette s'inspire des principes de la **sociocratie**, privilégiant la prise de décision par consentement plutôt que par vote majoritaire. Cette approche vise à garantir l'implication de chacun et la prise en compte des points de vue minoritaires.

Les réunions s'inscrivent dans un cadre structuré et sécurisant :

- Ordre du jour préparé à l'avance,
- Temps de météo individuelle,
- Répartition tournante des rôles (animation, secrétariat, gestion du temps, facilitation),
- Attention portée aux émotions et à la qualité des échanges.

D'autres outils d'intelligence collective peuvent être mobilisés selon les besoins : ateliers de co-développement, World Café, groupes de réflexion thématiques, etc. L'enjeu central reste d'**encourager la contribution de chacun**, de reconnaître ce qui se vit humainement au sein du groupe et de valoriser la diversité des idées. Ensemble, le collectif va plus loin que la somme des individualités.

C. Des espaces informels pour mieux se connaître

Depuis sa création, l'Avernette veille à aménager dans son organisation des **temps et des espaces de convivialité**, en complément des temps de travail liés au projet.



Chaque réunion se termine systématiquement par un moment informel autour d'un pot et de grignotages. Par ailleurs, des temps plus festifs sont organisés au cours de l'année : pique-niques, visites, jeux collectifs, sorties. Les enfants et petits-enfants participent activement à ces moments de loisirs, qui constituent une **préfiguration des activités conviviales** autour des futurs logements.

Ces espaces informels contribuent à renforcer la cohésion du groupe et à ancrer le projet dans une dynamique humaine durable.

2. Mutualisation et ouverture

A. Des espaces et services partagés

Le projet de l'Avernette repose sur un principe fort de **mutualisation**, à la fois économique, écologique et sociale. Les espaces mutualisés seront à la charge de l'ensemble des foyers. Leur définition précise et leurs surfaces sont en cours d'actualisation, mais incluent notamment :

- Un jardin d'agrément et un potager,
- Un local vélos ,
- Une ou plusieurs voitures partagées,
- Une buanderie aménagée dans des espaces peu utilisés,
- Une salle commune polyvalente de 49 m² avec coin cuisine et sanitaires,
- Un atelier destiné aux activités artistiques et de bricolage,
- Une chambre d'amis d'environ 12 m² pour accueillir familles et proches.



B. Un ancrage affirmé dans le quartier

L'Avernette souhaite s'inscrire pleinement dans la vie locale. Le projet prévoit une **ouverture sur le quartier** futur de la Jolivetterie à Sainte-Gemmes-sur-Loire, notamment à travers :

- La participation aux événements locaux,
- Des partenariats avec les associations du territoire,
- L'usage ponctuel de certains espaces communs par les habitants du quartier (ateliers, salle commune, jardin partagé).

Le projet ambitionne d'être un **lieu ressource** contribuant à la dynamique sociale et solidaire du territoire. Il bénéficie d'un environnement propice aux mobilités douces, à la proximité des équipements publics et à l'accès facile aux espaces naturels.



C. Un modèle intergénérationnel

L'intergénérationnel est un objectif affirmé depuis le début du projet, même s'il s'est heurté à certaines difficultés. L'équilibre des tranches d'âge constitue un idéal, mais les délais souvent longs des projets d'habitat participatif peuvent décourager les actifs. De même, la disponibilité nécessaire à la

construction collective du projet représente un frein pour les jeunes parents.

Malgré ces contraintes, le groupe reste convaincu de la **richesse de l'habitat participatif intergénérationnel**. Les réflexions menées ont permis d'en identifier clairement les atouts, L'intergénérationnel enrichit les points de vue, suscite des questionnements variés et favorise l'ouverture à l'autre. L'Avernette reconnaît aussi que les liens entre générations peuvent également s'exprimer par d'autres formes que la seule cohabitation directe : par l'ouverture sur le quartier notamment.

Plusieurs leviers sont envisagés pour **favoriser l'intergénérationnel** :

- Concevoir des logements évolutifs, capables d'accueillir des foyers de tailles diverses (colocations de jeunes, familles recomposées, parents solos...)
- Ouvrir certains espaces communs aux habitants du quartier (ateliers, activités artistiques et culturelles),
- Animer le jardin partagé à l'échelle du quartier.

Avec des actions à court terme :

- Réserver les places vacantes de l'Avernette à des familles de moins de 50 ans avec enfants,

- Intégrer dans les projections architecturales et financières la création d'un 13^e foyer destiné à un logement étudiant.



3. Budget et solidarité financière

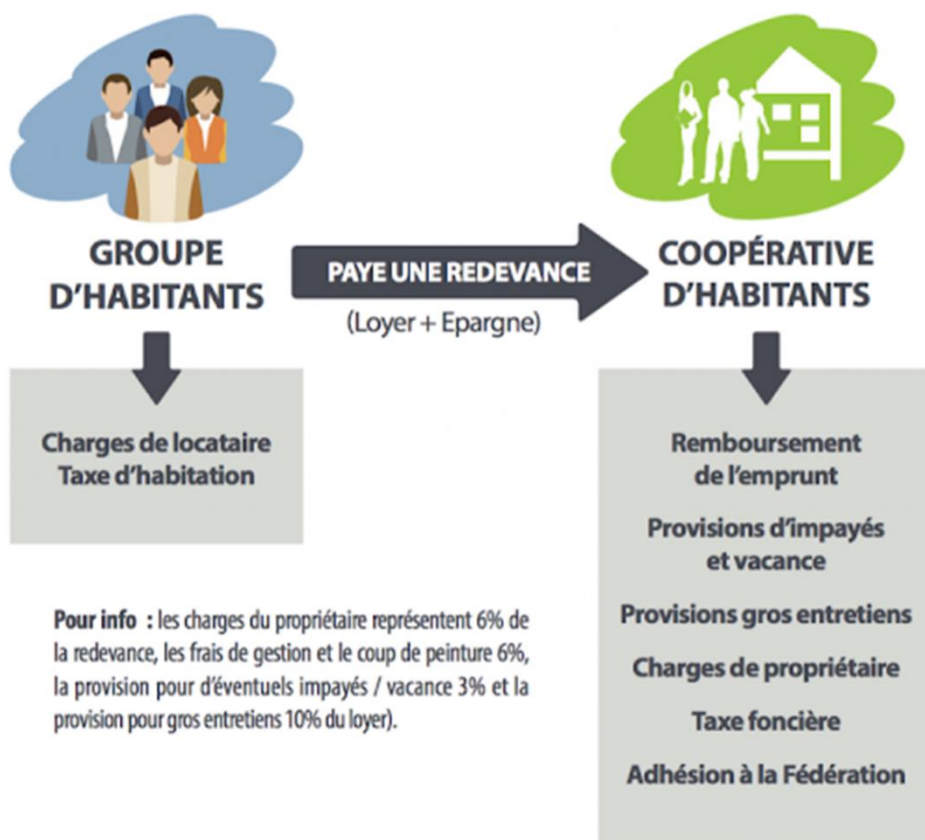
- A. Rappel du principe : la coopérative est propriétaire des biens immobiliers, les habitants coopérateurs s'acquittent d'une redevance mensuelle.

Source Habicoop



Les habitants acquièrent des parts sociales et des comptes courant d'associé qu'ils pourront revendre à leur départ de la coopérative. Ces apports des habitants constituent les fonds propres de la coopérative. Des non habitants peuvent également apporter des fonds complémentaires dits solidaires.

Source Habicoop





Budget estimatif du projet (dépenses)

Postes	HT	TTC	%
Foncier	€ 366 134	€ 413 220	12%
Travaux	€ 2 097 236	€ 2 375 036	69%
Honoraires	€ 366 585	€ 408 843	12%
Autres (frais financiers, taxes, assurances)	€ 205 007	€ 220 338	6%
TOTAL	€ 3 034 962	€ 3 417 436	100%
TOTAL au m² habitable	€ 3 232	€ 3 639	

Budget estimatif du projet (recettes)

Plan de financement		
Subventions*	€ 146 000,00	4,2%
Fonds propres	€ 1 206 000,00	34,6%
prêt libre	€ 0,00	0,0%
Prêt carsat	€ 389 420	11,2%
Autre prêt aidé	€ 0,00	0,0%
Prêt PLS bâti & foncier	€ 1 742 892,45	50,0%
Total	€ 3 484 313	100,0%

Résultat	66 877 €
-----------------	-----------------

B. Le PLS = Prêt Locatif Social

La coopérative demandera un agrément Prêt Locatif Social de l'Etat (via Angers Loire Métropole) pour louer des logements conventionnés relevant du PLS : ménages sous plafond de ressources PLS (soit un revenu imposable de 30 161 € pour une personne seule en 2025 et 48 437 € pour un couple+1 enfant par exemple).

Cet agrément PLS ouvrira la possibilité pour la coopérative :

De souscrire un emprunt bancaire possible sur 40 ans à 3,16% de taux moyen d'emprunt (source Habicoop)

- D'être exonérée de taxe foncière pendant 25 ans
- De bénéficier d'une TVA réduite à 10% sur l'ensemble (construction + honoraires, foncier...) pour les logements relevant du PLS

A ce jour, selon les plafonds de revenus des futurs habitants associés de l'Avernette, 9 des 12 logements créés pourraient bénéficier du PLS, Le loyer PLS est plafonné à 9,64 € du m² en 2025 pour Ste Gemmes sur Loire. Les 3 ménages qui sont au-dessus des plafonds de ressources verraient leur loyer plafonné à 11 €/m².

Par ailleurs être habitants en coopérative ouvre droit aux APL pour les locataires qui seront éligibles.

C. Bilan au 31 décembre 2025

Les projections réalisées aujourd'hui par l'accompagnateur de l'Echo-habitants font apparaître des éléments encourageants

Grace à la mutualisation des apports initiaux, nous arrivons à atteindre un niveau d'apports et d'emprunts satisfaisants : 34% d'apports en fonds propres et 50 % d'emprunts PLS.

Les loyers et redevances projetés montrent que certains foyers auront un taux d'effort trop élevé, supérieurs à 33% des revenus mensuels. Une mutualisation solidaire en interne des apports mensuels du Compte Courant d'associé est en réflexion pour limiter à moins de 33% le taux d'effort de chacun.

D'autres pistes sont envisagées :

- Diminuer des surfaces de logements individuels pour faire baisser la redevance
- Faire de l'auto-construction pour baisser le coût sur les espaces communs notamment
- Réduire l'emprunt :
 - En trouvant des coopérateurs non-habitants solidaires,
 - En recherchant des subventions,
 - En répondant à l'appel à projet « Lieux de vie collectifs » de la CARSAT.



Quatrième partie : L'application du projet social à l'Avernette

1. Composition du groupe

Foyer	Tranche d'âge	Activité	Mode de vie
1 MJ	75 ans	Retraitée	Solo
2 MC	70 ans	Retraitée	Solo
3 Mi	77 ans	Retraité	Vie en couple « chacun chez soi »
4 Lu	70 ans	Retraitée,	Solo
5 M & B	57 ans	Salariée	Vie en couple, un enfant de 17 ans en garde alternée
	67 ans	Retraité	
6 F & C	64 ans	Retraitée	Vie en couple,
	64 ans	Retraité	
7 Ro	65 ans	Retraitée	Solo
8 Al	53 ans	Salarié	solo 2 enfants 12 et 15 ans en garde alternée
9 Sé	43 ans	Salarié	Solo un enfant de 3 ans en garde alternée
10 Am	42 ans	Salariée	Solo un enfant de 13 ans en garde alternée
11 Ma	40 ans	Salariée	Solo 2 enfants 10 et 12 ans en garde alternée
1 foyer en phase d'intégration :			
12	moins de 50 ans		avec des enfants
	moins de 50 ans		

Une diversité au service de la solidarité

Le collectif l'Avernette tel qu'il se présente aujourd'hui se distingue par sa diversité générationnelle et familiale, reflétant une volonté forte de créer un lieu de vie inclusif, solidaire et sécurisant. En novembre 2025, le groupe compte 12 foyers engagés (dont un en cours d'intégration), dont la répartition met en lumière :

- Une proportion significative de familles monoparentales (4 foyers sur 12, soit un tiers)
- Une part majoritaire de seniors, mais absolument pas écrasante : 9 adultes sur les 15 personnes ont plus de 55 ans, il reste 6 quarantenaires, et un.e locataire jeune étudiant.e intégrera les lieux.
- Une dynamique intergénérationnelle : 11 enfants de 3 à 17 ans, 7 sont en garde alternée. Des grands parents impliqués : plus de 20 petits enfants au total régulièrement accueillis



2. Un modèle intergénérationnel au service de l'harmonie

Le projet social d'Avernette repose sur une approche globale et inclusive du parcours de vie. Il ne s'adresse pas à une catégorie d'âge en particulier, mais valorise les différents moments de la vie, chacun avec des besoins spécifiques, mais aussi des contributions au collectif. Cette

lecture permet de penser un habitat évolutif, solidaire et intergénérationnel.

Les enfants sont considérés comme des membres à part entière du lieu de vie. L'environnement des logements vise à leur offrir un cadre sécurisant, stimulant et ouvert :

- Espaces extérieurs et communs favorisant le jeu libre et la sociabilité.
- Présence rassurante d'adultes de confiance au quotidien.
- Transmission informelle de savoirs, d'histoires et d'expériences intergénérationnelles.

Pour les adolescent.e.s et jeunes adultes, l'habitat participatif constitue un espace d'apprentissage de l'autonomie, du respect mutuel et de la vie collective :

- Possibilité d'espaces partagés adaptés aux temps de rencontre et d'expression.
- Modèles d'engagement citoyen et coopératif incarnés par les adultes du collectif.
- Regard bienveillant d'un collectif, sans contrôle intrusif.

Les adultes actifs ou retraités, qu'ils soient en couple, en solo ou en situation de mono parentalité, trouvent à l'Avernette un cadre facilitant l'équilibre entre vie familiale, vie professionnelle s'il y a lieu et vie sociale. :

- Mutualisation d'espaces et de ressources permettant de réduire la charge mentale
- Mixité sociale et richesse intergénérationnelle
- Les grands parents accueillent les petits enfants qui profitent de l'environnement sécurisant et stimulant

3. FOCUS

A. Focus L'avancée en âge

Le vieillissement constitue un **axe structurant du projet social d'Avernette**, en cohérence avec la composition actuelle du collectif, qui comprend une part importante de personnes de plus de 50 ans. Il est abordé non comme une problématique médico-sociale, mais comme une **étape de vie riche de nouvelles expériences**

- **Enjeux :**
 - Prévenir l'isolement social et maintenir une vie relationnelle riche.
 - Favoriser le maintien de l'autonomie à domicile sur le long terme.
 - Anticiper l'évolution des capacités sans figer les parcours ni assigner les personnes à un statut.

Principes fondateurs

- **Autonomie et libre choix :** chaque habitant·e reste pleinement acteur·rice de ses décisions, de son mode de vie et de son degré d'implication.
- **Entraide choisie et encadrée :** le soutien repose sur la demande explicite, le volontariat et le respect de limites claires ; il ne se substitue ni aux proches ni aux professionnels.
- **Intergénérationnel vécu :** la diversité des âges permet des échanges de services, de savoirs et de présences, bénéfiques à toutes les générations.

Traductions concrètes à Avernette

- Ateliers et groupes de travail dédiés au vieillissement et à l'intergénérationnel, menés dès la phase de préfiguration.
- L'Avernette a obtenu en juillet 2025 le label « Habiter les Vieillesse Autrement » attribué par Habitat Participatif France dans le cadre du programme « Habitat participatif pour Vieillir vivant » et AG2R LA MONDIALE, pour soutenir l'émergence de projets d'habitats participatifs. 7 projets en France ont été ainsi soutenus.
- Intégration de **préconisations architecturales favorables à l'avancée en âge**
 - Inscription dans le préambule du cahier des charges architecturaux et techniques :
« Une architecture et des logements avec des équipements qui favoriseront le vivre ensemble et offriront à chacun le confort et la sécurité pour y rester longtemps malgré les contraintes possibles du vieillissement ou des accidents de la vie »
 - Tous les logements en rez-de-chaussée sont conçus selon les normes PMR
 - Douche encastrée « à l'italienne » sans ressaut



- Espaces communs inclusifs : La salle commune, l'atelier, le jardin et les extérieurs sont pensés pour être accessibles à tous,
- Éclairage extérieur LED à détection
- Réflexion collective sur les limites : Ateliers pour définir ensemble les limites de l'entraide, les souhaits individuels, et l

es modalités d'intervention des proches ou des professionnels.

- Partenariats locaux : contacts avec le CCAS de Sainte-Gemmes-sur-Loire, collaboration avec le Gérotopôle des Pays de la Loire, mutualisation envisagée de professionnels de l'aide à domicile.
- Recherche-action : participation via des réseaux nationaux (Habitat Participatif France) à des groupes de contribution sur le vieillissement en habitat participatif,

B. FOCUS – La mono- parentalité

Le projet social d'Avernette reconnaît la **mono parentalité** comme une réalité importante au sein du collectif, comme elle l'est sur tout le territoire, notamment à travers des familles avec enfants en **garde alternée**. L'habitat participatif est ici envisagé comme un **facteur de sécurisation du quotidien**, sans se substituer aux responsabilités parentales ni aux dispositifs institutionnels existants.

Enjeux identifiés -Charge mentale accrue liée à la gestion simultanée des responsabilités parentales, professionnelles et domestiques.

-Isolement social possible, notamment en l'absence de réseau familial de proximité.

-Besoin de souplesse dans l'organisation du logement et des usages collectifs.

Principes d'intervention du projet



- **Solidarité de voisinage choisie** : entraide ponctuelle, informelle et non obligatoire, fondée sur la confiance et la réciprocité.

- **Respect des rythmes familiaux** : prise en compte des alternances de présence des enfants dans l'organisation collective.

- **Cadre sécurisant pour les enfants** : environnement intergénérationnel favorisant la socialisation, la confiance et le sentiment d'appartenance.

Traductions concrètes à Avernette



- Espaces communs mutualisés (salle commune, extérieurs, jardin) facilitant **les temps partagés entre adultes et enfants**.
- Veille bienveillante et **échanges de services** simples : présence ponctuelle, convivialité, entraide du quotidien...
- **Souplesse d'usage** des logements et des espaces collectifs, adaptée aux configurations familiales évolutives.
- **Mutualisation possible** de ressources spécifiques : garde d'enfants, aide aux devoirs, courses) pour réduire les charges quotidiennes et de créer des liens de confiance
- Montage en coopérative permet l'accès à un logement, avec des **mensualités adaptées aux revenus**, ce qui est crucial pour les familles monoparentales souvent confrontées à des budgets serrés.

Le soutien à la mono parentalité à Avernette repose ainsi sur une **logique de proximité et de lien social**, contribuant à l'équilibre des familles et à la qualité du vivre-ensemble. Les enfants apportent joie, dynamisme et créativité, tandis que les seniors et retraités offrent expérience, stabilité et soutien logistique.

Conclusion

L'Avernette est née d'une aventure humaine entamée il y a plus de six ans, lorsqu'un premier groupe de citoyen-ne-s a fait le choix de ne pas subir les modèles dominants du logement, mais d'en inventer un autre. Fidèle à l'étymologie du mot *Avernette* — une aventure, un chemin parfois incertain mais riche de découvertes — le projet s'est construit dans la durée, par l'expérimentation, la rencontre et l'apprentissage collectif. Aujourd'hui, cette aventure arrive à un moment charnière : celui du passage de la vision partagée à la concrétisation d'un lieu de vie durable et solidaire, avec la création de la coopérative Loi Alur.

Le projet de la coopérative l'Avernette se distingue par plusieurs forces structurantes :

- D'abord, **un modèle d'habitat non spéculatif et pérenne**, fondé sur la propriété collective, garantissant l'accessibilité financière du logement dans le temps et protégeant les habitants des logiques de marché.
- Ensuite, **une forte dimension sociale et intergénérationnelle**, intégrant seniors, familles, personnes seules et familles monoparentales, et apportant des réponses concrètes aux enjeux du vieillissement et de l'isolement.
- Troisièmement, **une gouvernance démocratique et exigeante**, inspirée de la sociocratie, qui valorise l'intelligence collective, la responsabilité partagée et l'implication de chacun.
- Enfin, **un ancrage territorial et partenarial solide**, en lien étroit avec la commune, les acteurs du logement social, les réseaux nationaux de l'habitat participatif et le tissu associatif local.

Soutenir financièrement l'Avernette, c'est contribuer à bien plus qu'un projet immobilier. C'est **investir dans une expérimentation sociale reproductible**, capable de démontrer qu'il est possible de conjuguer sobriété écologique, justice sociale, qualité architecturale et richesse du lien humain. Les apports solidaires, subventions et soutiens financiers permettent de sécuriser l'accessibilité du projet, de renforcer la solidarité interne et de rendre ce modèle accessible à des publics qui en sont aujourd'hui trop souvent exclus.

À travers l'Avernette, se dessine une autre manière d'habiter le monde : plus coopérative, plus sobre, plus humaine. En soutenant ce projet, il ne s'agit pas seulement de construire des logements, mais de **poser une pierre supplémentaire à la transformation de notre société**, en montrant que des lieux de vie fondés sur la confiance, la solidarité et le respect du vivant peuvent devenir des leviers puissants pour changer durablement — et en mieux — la face du monde.

