



PROJET IMMOBILIER LE VERGER



**Un éco-habitat
dans un îlot de verdure
au coeur de
Bourg en Bresse (01)**

JANVIER 2023

Un projet novateur



Un projet urbain

Créer un nouvel habitat citadin qui concilie un cadre de vie verdoyant avec les commodités de la ville. Le terrain est situé à 8 min à pied de la gare et du centre ville. La situation favorise les modes de déplacement doux. Tous les services sont ainsi facilement accessibles.

Un îlot de verdure

Une volonté forte de préserver les espaces verts pour leurs qualités (perméabilité des sols, surchauffe limitée en été, préservation de la biodiversité, un cadre de vie agréable, un verger et ses fruitiers variés)

Un habitat low-tech de pointe

La conception du bâtiment se veut à tendance passive. L'isolation poussée permettra de limiter fortement la consommation énergétique. Les charges seront ainsi minorées.

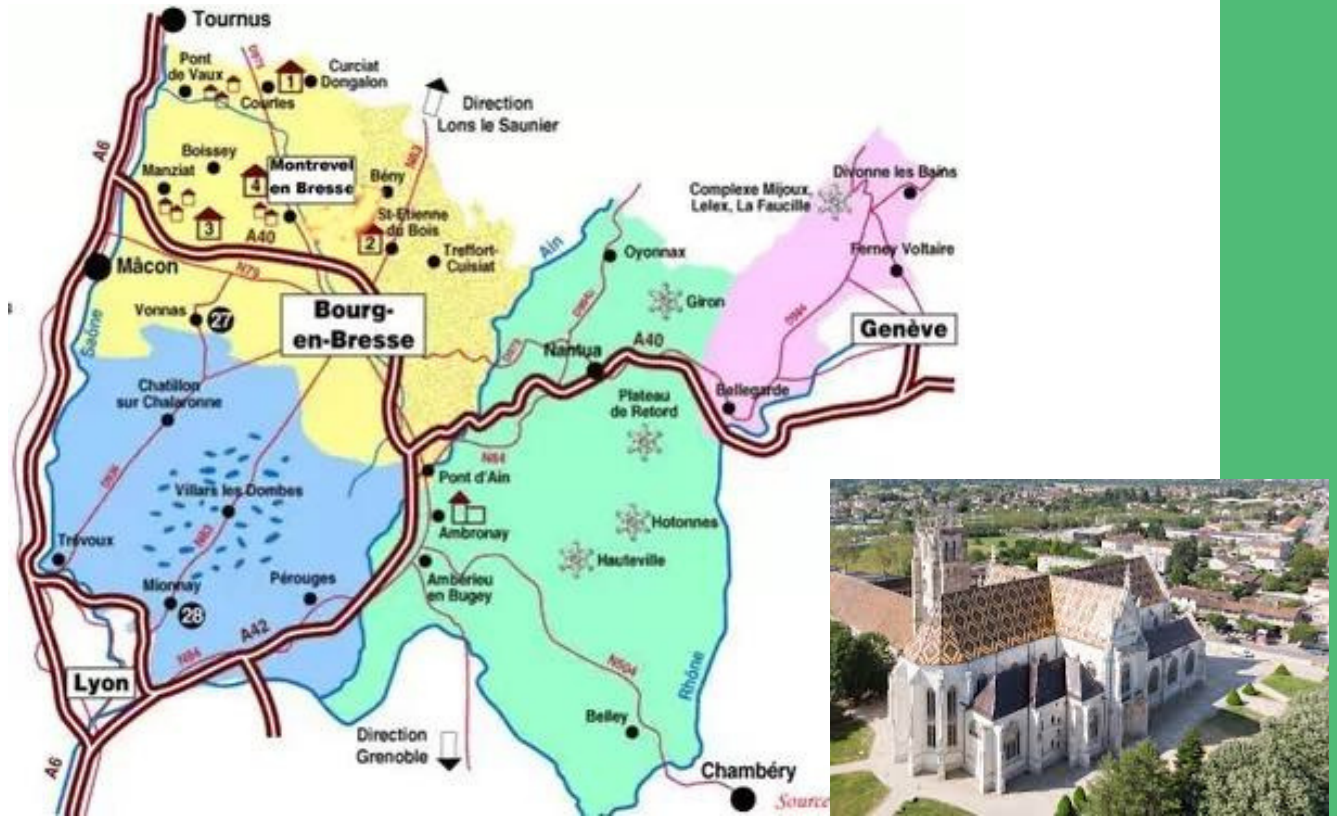
L'orientation et les appartements traversants apporteront de la lumière. Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux : récupération, création d'une zone humide...

Le constructeur choisi est une coopérative locale d'artisans. Les matériaux choisis seront biosourcés (ossature bois...) Ainsi, la sobriété dans les équipements privilégie l'efficacité et la simplicité d'utilisation. L'objectif est de réduire les coûts à l'installation et à l'entretien.



La situation du terrain

Situé en plein cœur de Bourg en Bresse,
à 8 min à pied de la gare (accès direct Paris, Genève, Lyon, Mâcon)



Le terrain est également à 10 minutes à pied du centre-ville. La situation favorise les modes de déplacement doux : bus, vélo, marche à pied. Proche de toutes commodités : commerces, écoles, université, cinéma, théâtre, médiathèque, soins, services publics, équipements sportifs...



Le projet s'inscrit ainsi dans le concept de "la ville du quart d'heure"

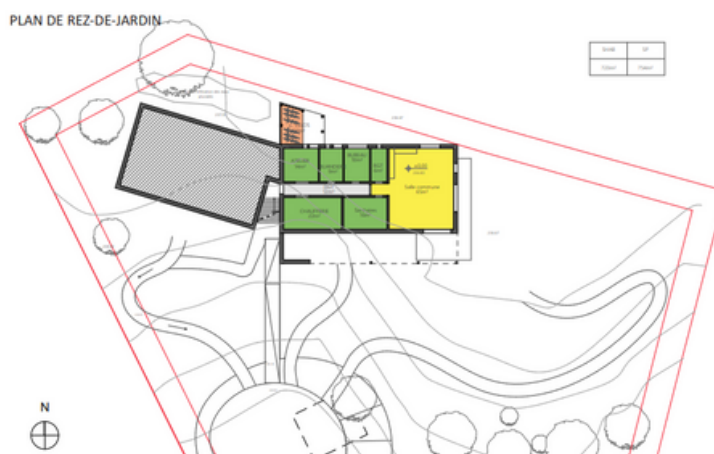
"La ville du quart d'heure cherche à promouvoir une ville où les services des proximité viennent faciliter la vie aux citoyens", explique le professeur Carlos Moreno



Le bâtiment



- 8 logements du studio (20 m²) au T5 (100 m²), en rez-de-jardin ou R+1 traversant Nord-Sud, lumineux, avec terrasse, sous forme de maisons accolées
- 2 logements étudiants
- Un bâtiment à tendance passive
- Ossature bois, matériaux bio-sourcés
- Des espaces communs : salle commune, buanderie, atelier bricolage, local vélo...
- Un jardin de 2 500 m² avec potager, arbres fruitiers, espaces de jeux et de détente...



Projet architectural mené avec le cabinet Fabu
Travaux réalisés par la société Bresse Bâti Confort



Financement

Le terrain (3 300m² en plein coeur de Bourg en Bresse) a été acquis en 2018 par les membres fondateurs du projet, en indivision, pour 410 000€.

Aujourd'hui, nos apports sociétaires sont de 1 800 K€ et nous cherchons un financement de 700 K€ pour boucler le budget (emprunt bancaire).

Nous avons également levé un prêt de 400 K€ auprès d'investisseurs, afin d'avoir un financement relais le temps de la construction.



Le remboursement de l'emprunt se fera par l'encaissement de loyers, qui comprennent une redevance pour impayés, et une provision pour vacance de logements.

Bien que nous soyons sur un marché tendu, les loyers prévus ne sont pas spéculatifs et tiennent compte de la moyenne du marché locatif local (13€/m²). Cela permettra de trouver facilement des locataires et ainsi pérenniser le modèle économique.



La SAS coopérative

Nous avons choisi la forme de SAS coopérative afin de protéger et pérenniser le projet. Ainsi il est demandé aux associés qui rejoignent le projet d'être en accord avec les règles et le fonctionnement choisis, et de s'engager dans une bonne entente avec les autres associés.

Le Verger :

Une SAS (Société par Actions Simplifiées) au capital social variable de 13000€ (immatriculée : 920818523 au RCS de Bourg en Bresse en date du 28/10/2022).

Elle est régie par :

- Un conseil d'administration
- Une présidente : Valérie COURTIAL

Elle a pour objets :

- L'acquisition de biens fonciers et la construction de bâtiments avec des matériaux écologiques
- La location et la gestion de biens immobiliers : studios et appartements
- L'utilisation des énergies renouvelables dans le respect de l'environnement et de la diminution de la consommation.
- Le respect de la faune et la flore dans un espace préservé et végétalisé en ville
- La valorisation d'arbres fruitiers (d'un verger) et la production de fruits pour la consommation des habitants.

Les statuts de la SAS font référence aux modalités de fonctionnement, y compris :

- Une charte pour créer et organiser un vivre ensemble dans le respect mutuel des diversités générationnelles et culturelles.
- Un pacte d'associés pour définir des règles de fonctionnement des associés au sein de la société.
- Une convention de CCA Compte Courant d'associé (habitants ou contributeurs)



Calendrier

2018-2019 : Achat du terrain

2019-2021 : Confinement du Verger

2021-2022 : Elargissement du corpus des associés
recherche de financements

septembre 2022 : création de la SAS coopérative

novembre 2022 : plantation d'arbres fruitiers

2023 : Dépôt du permis de construire

2023-2024 : Construction des logements jusqu'à
réception des travaux

2025 : Premiers locataires

2025-2026 : Première récolte du Verger



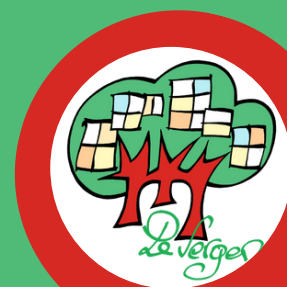
En conclusion, la SAS « Le VERGER »

est un projet novateur en milieu urbain.

Il soutient des valeurs écologiques (bâti et fonctionnement)

Il participe au maintien d'un espace vert dans le quartier.

**Enfin, les habitants pourront bénéficier d'une proximité des services
et commodités de Bourg en Bresse.**



Le Verger

Contact : sasleverger@gmail.com

Site : <https://sasleverger.jimdosite.com/>

07 66 00 27 57



Nos partenaires :

Faba, cabinet d'architecture



BBC : coopérative
de construction



Bresse
Bâti Confort
ARTISANS CONSTRUCTEURS

CGDE Sylvain Buret

Conseil en gestion et développement des entreprises

L'Abeille comptabilité : cabinet d'expert comptable

