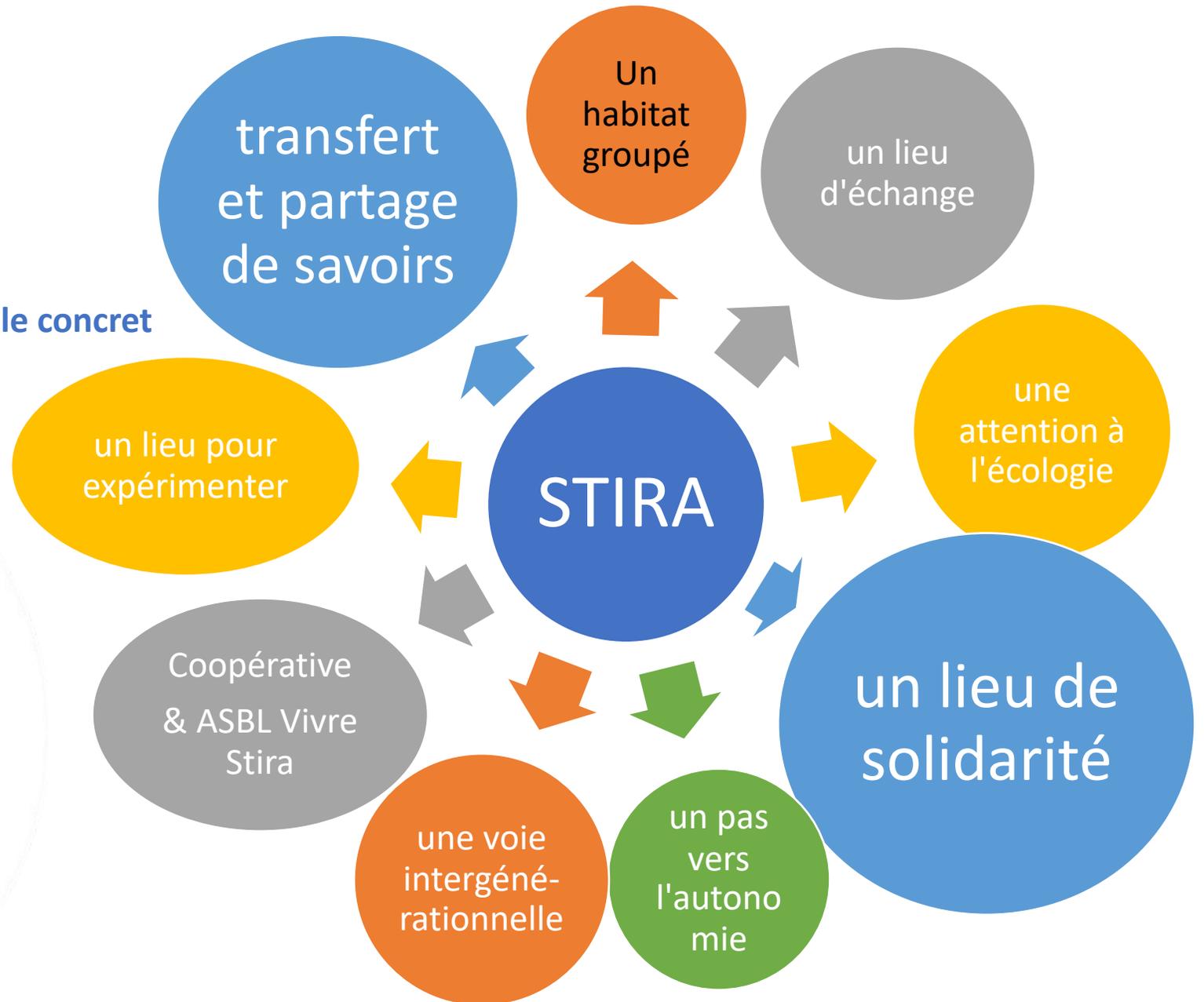


Un projet non abouti  
Démarrage avril 2017  
Décision d'arrêt décembre 2022

STIRA promouvoir l'inclusion par *et* dans le concret



# Choix d'une coopérative comme structure juridique pour l'immobilier



❖ Facilite la gestion des départs  
(décès, changement de vie...)

Une **copropriété** ne nous garantissait pas le droit  
de regard sur les entrants

Une **fondation** bloquait l'argent des partants

❖ Tous les coopérants sont dans un même bateau

❖ Evolution de la notion de propriété

→ **Disponible pour des suivants:**

Des statuts d'une société coopérative  
fonctionnant en sociocratie avec  
porte de sortie en cas de blocage, agréée CNC

Notaire Coëme (Q. Piret), relecture par W. Alter  
Vision à long terme (HG Groupé d'Ampsin= 1<sup>er</sup> prototype)



ASBL  
Vivre STIRA



Société cooperative immobilière  
SC STIRA

## Choix d'un terrain – Conception du bâtiment

- terrain proche de 2 gares (600 m Ampsin, 5,4 km Huy) , de bus, d'écoles, boulangerie, pharmacie, Aldi, Delhaize, puis centre culturel Amay

-bureau d'architectes helium3 conception d'un bâtiment Pailletech (Bois, Argile, Paille)

Sobriété, simplicité

Réduction de l'espace privé grâce aux espaces communs

Toilette sèches

Logements → 740 m<sup>2</sup>

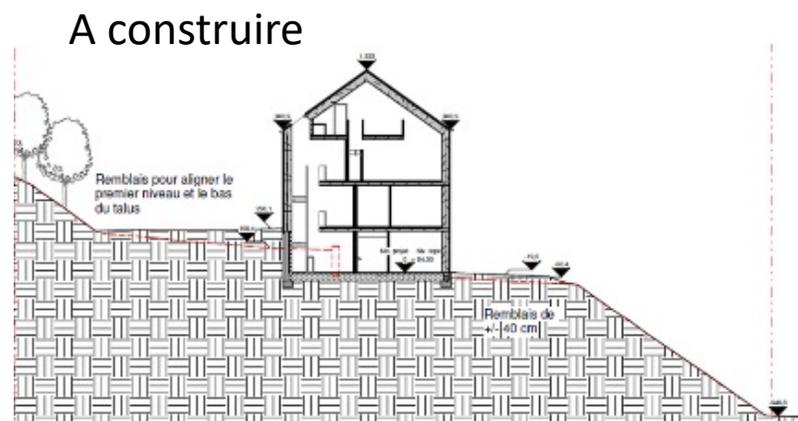
8 appartements 1 ch.: 6 ≈ 50 m<sup>2</sup> dont 2 pour PMR et 2 en duplex ≈ 60 m<sup>2</sup>

4 appartements 2 à 3 chambres ≈ 80 m<sup>2</sup>

Espaces partagés → 210 m<sup>2</sup> (3 à 4 fois 1 appart 1 ch.)

salle polyvalente (94 m<sup>2</sup>), bureau (29 m<sup>2</sup>), buanderie (21 m<sup>2</sup>), chambre d'amis et salle de bain (28m<sup>2</sup>) et locaux techniques, WC, espace chaudière rangements (38 m<sup>2</sup>)

+200 m<sup>2</sup> d'ateliers



## Les finances



achat du terrain, permis d'urbanisme et certificat PEB, essais de sols, frais notaire, ....  
→ 260 000€ déjà investi.

Projet total 3 574 000€

### Financement

- 35% fonds propres des garants et fondateurs du projet (actions de type A)
- 31% un crédit bancaire (25 ans) → Crédal partant
- 34% augmentation de capital de 1 200 000€ (actions de type investisseurs C et sympathisants B)

Capitalisation des habitants progressive et correspondait au capital remboursé à la banque

→ au terme de l'emprunt, le nombre de parts en circulation = la valeur du bien construit.

Le plan financier fixe le nombre de parts afin d'assurer leur valeur.



## Les finances

Principe d'équité ~~égalité~~, avec la contrainte de permettre la viabilité du projet.

**le loyer des ménages résidents = 35% leur revenu**

Pas lié au m<sup>2</sup> occupés qui sont attribués selon la taille du ménage.

- 1 part incompressible - les frais inhérents à la SC  
(revenu cadastral, assurance, entretiens extincteurs,... )
- la somme restante divisée
  - 60% de « Loyer-STIRA »
  - 40% de « Capitalisation Progressive Obligatoire » (actions STIRA de type D).



# Les finances



## ❖ Montant plafond «250 000 € » atteint?

un résident peut stopper sa contribution de « Capitalisation Progressive Obligatoire »

## ❖ Nouveau résident ? **stage d'attente (1 an)** paie 35% de son revenu sans capitalisation mensuelle (incompressible + Loyer-STIRA pour atteindre ses 35% du revenu)

## ❖ Les trois possibilités de prises d'actions par les résidents dans la société sont :

1. Lors de l'arrivée dans le projet (apport initial)
2. Via la capitalisation mensuelle (contrat d'associé)
3. Via l'achat d'actions durant le projet (à la suite d'un héritage, ...)

## ❖ Si désir de revendre ses actions d'un investisseur, d'un résident partant

→ SC STIRA doit pouvoir faire face avec les réserves accumulées dans ce but.



## Les finances

- ❖ Faiblesse: 1 200 000€ (actions de type investisseurs C et sympathisants B)
  - Appel non lancé malgré la « **note d'information relative à l'offre d'actions** » prête
  - Groupe pas assez professionnel pour les trouver, établir des partenariats
  
- 3 000 € obtenu de CERA pour démarrer la rénovation
- appel Tiers lieux ruraux de la région Wallonne ( 680 000€ si infrastructure à construire...)
  - pour être éligible la Commune d'Amay devait être partenaire,...
  - SAWB, énergie et confiance du groupe insuffisante

# Aujourd'hui

**Un terrain à vendre avec permis de bâtir disponible**

**Une Société coopérative immobilière à transférer ou arrêter**

→ Honesty Mme Heurteau 0492 86 22 22

## **Les atouts de STIRA ?**

Diversité du groupe (revenus de 1 à 4), profils très divers

Sociocratie aménagée avec accompagnant

Aide de Propage, W-Alter, Financité, notaire Coeme (Tilleur)

Investissement déjà consenti par les coopérateurs (terrain, permis d'urbanisme)

## **Pourquoi l'arrêt:**

Problème de timing (durée)

Projet trop ambitieux? Taille, Contrainte Sociale et Ecologique

Projet trop novateur quant à la **notion de propriété**

**Des bornes financières qui n'attirent pas les nantis**

Epuisement des porteurs de projet et notre manque de professionnalisme/finance





8 Rue Martine, 4540 Ampsin

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**  
**anne.habraken@uliege.be**  
**0496 607 945**

<https://stira.ovh/> le site décrit notre approche tant ASBL que Société coopérative



Monique Kaspers



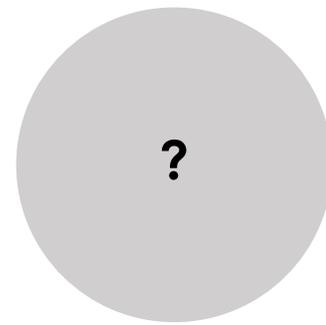
Sandrine Jacques  
Nathan Noah  
Maelle



Sandra Mbaya  
et Marius



Sylvie Paquey



Audrey Simon  
Johann Vanderweghem



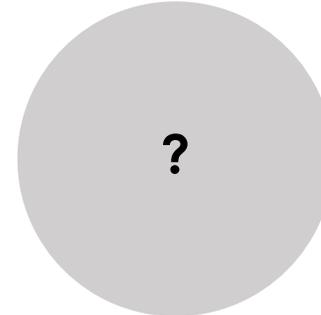
Maryelle



Anne Marie Habraken



Thomas Janssen



Alice Salmon



Geneviève Dessoy



Jean Luc Michaux

*Avancer tous ensemble avec souplesse, détermination et joie vers une façon de vivre solidaire, respectueuse de chacun.e, et de la planète.*