

Livret du **FAIT COOPÉRATIF**

Démocratie
Solidarité
Responsabilité
Service
Proximité
Transparence
Pérennité





▾ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA COOPÉRATIVE

Qui sont les acteurs concernés ?

Tous les sociétaires (environ 80 d'entre eux sont présents).
Tous les salariés intéressés sont également bienvenus.

Quand l'action a-t-elle lieu ?

Un samedi de juin à 10 h 30.
Ce choix de jour et créneau horaire permet de maintenir un taux de participation élevé et stable.

Où l'action se situe-t-elle ?

L'AG a lieu à l'espace des Congrès à St Brieuc. Un écran géant à l'extérieur annonce la tenue de la manifestation et cite la coopérative.

Comment se déroule-t-elle ?

L'assemblée statutaire commence avec une **présentation** classique illustrée par quelques réalisations. La réunion se poursuit par un **débat** sur un thème d'actualité. La manifestation se termine par **un apéritif et un déjeuner** chaud sur place avec tous les participants (sociétaires, administrateurs ou salariés). Les collaborateurs de la coopérative, y compris la direction générale, contribuent activement au service.

Pourquoi l'action est-elle menée ? Quels sont ses enjeux ?

L'action est présentée de manière systématique lors des premiers contacts et à chaque livraison, en mettant l'accent sur la transparence des activités et des présentations. Pour ne pas établir de différence entre les sociétaires et les partenaires de la coopérative, les documents adressés sont exactement les mêmes, à l'exception de la liasse fiscale.
Durant l'AG, **tout est fait pour nouer ou renouer les contacts** : l'accueil, l'échange qui suit la présentation statutaire, l'apéritif, le repas... L'enjeu est de permettre un temps d'échange, d'exprimer notre intérêt pour les projets de nos interlocuteurs, d'entendre la satisfaction des clients, de parler de parrainage, d'établir des contacts avec des sociétaires élus et d'attirer les jeunes et les nouveaux.

En quoi cette action illustre-t-elle le principe de démocratie ?

La parole y est libre et le temps de parole est respecté. Le président laisse le temps de la réflexion, interpelle la salle, encourage les réactions, utilise un langage accessible sans être réducteur. Le directeur général confirme les positions et problématiques de la coopérative dans son contexte et dans son territoire d'intervention, tout en laissant les participants intervenir. Les documents remis sont compréhensibles et accessibles au plus grand nombre. La durée et le déroulement de la rencontre (moment en plénière et moment plus intime : apéritif et repas) permettent aux participants de s'exprimer au moment qui leur semble le plus propice



➤ ACCOMPAGNEMENT DANS L'ÉLABORATION DU PROJET ET COMMERCIALISATION POUR LE COMPTE D'UNE AUTRE COOPÉRATIVE

Qui sont les acteurs concernés ?

La direction commerciale d'Expansiel avec plusieurs coopératives : MFP, Habitations populaires, Dialogue.

Quand l'action a-t-elle lieu ?

L'élaboration des projets et leur commercialisation se sont déroulées sur plusieurs mois, entre 2013 et 2015.

Où l'action se situe-t-elle ?

- Avec la coopérative MFP, le projet s'est déroulé en PACA : à Saint-Laurent du Var (06) ; Chateaufort-de-Grasse (06) ; Marseille (13)
- Avec la coopérative Habitations populaires, le projet s'est déroulé en Île-de-France : Les Pavillons-sous-Bois (93)
- Avec la coopérative Dialogue, le projet s'est déroulé en Normandie : Saint-Léger du Bourg Denis (27)

Comment se déroule-t-elle ?

Pour chaque projet, il s'agit d'un **accompagnement** par le directeur commercial d'Expansiel et de la mise à disposition d'un commercial pour l'autre coopérative durant la période de commercialisation.

Pourquoi l'action est-elle menée ? Quels sont ses enjeux ?

Avec MFP, l'action est menée dans le cadre d'un partenariat intra groupe au sein du GIE Expansiel. En ce qui concerne Habitations populaires, c'est le choix de l'accompagnement d'une jeune coopérative et d'une **amorce** de coopérations dans d'autres domaines. Tandis que pour Dialogue, il s'agit de l'accompagnement d'une société HLM (ESH) d'un groupe 1% partenaire.

Quels sont les **moyens nécessaires** et les **conditions de réussite** ?

Les équipes d'Expansiel doivent se rendre disponibles. Une **confiance mutuelle** est indispensable avant de s'engager dans la démarche.

En quoi cette action illustre-t-elle le **principe de solidarité** ?

Les équipes d'Expansiel **mettent leurs compétences au service** de sociétés peu expérimentées en accession sécurisée à la propriété et sur les produits, financements et relations avec les acquéreurs (PSLA en particulier, articulation avec le PTZ...).



➤ JARDINS PARTAGÉS

De quoi s'agit-il ?

L'aménagement de jardins mis à disposition des locataires.

Qui sont les acteurs concernés ?

Les locataires de la coopérative.

Quand l'action a-t-elle lieu ?

Tout au long de l'année, de façon continue.

Où l'action se situe-t-elle ?

Dans les résidences de la coopérative.

Comment se déroule-t-elle ?

Les jardins partagés sont aménagés par la coopérative puis mis à disposition des locataires sous forme d'**autogestion**.

Pourquoi l'action est-elle menée ? Quels sont ses enjeux ?

L'enjeu est de **favoriser les échanges** entre les habitants, de créer ou de recréer du **lien** en cultivant et produisant des fruits et légumes tout au long de l'année.

Quels sont les **moyens nécessaires** et les **conditions de réussite** ?

La coopérative doit s'assurer de la qualité des sols (il peut être utile d'acheter de la terre végétale), il faut aussi prévoir un point d'eau, et des grillages de protection. La réussite du projet passe par l'identification de **locataires « leaders »** prêts à s'impliquer au quotidien.

En quoi cette action illustre-t-elle le **principe de responsabilité** ?

La coopérative responsabilise ses locataires et facilite les échanges entre les habitants.



LE LOGIS BRETON

▾ TONDEUSE COOPÉRATIVE

De quoi s'agit-il ?

Le Logis Breton met à disposition de ses résidents une tondeuse « coopérative », c'est-à-dire partagée et en autogestion.

Qui sont les acteurs concernés ?

Les six locataires du rez-de-chaussée qui disposent chacun d'un petit jardin privatif.

Quand l'action a-t-elle lieu ?

Dès la mise en service de l'immeuble, lors de la réflexion sur la maîtrise des charges locatives.

Où l'action se situe-t-elle ?

Dans un immeuble de logements locatifs sociaux (22 logements dont 6 au rez-de-chaussée).

Comment se déroule-t-elle ?

La tondeuse électrique est mise à disposition des locataires dans le local à vélo. Chaque locataire emprunte et remet en place la tondeuse après usage. Le modèle choisi est le plus simple possible pour éviter les problèmes éventuels de maintenance.

Pourquoi l'action est-elle menée ? Quels sont ses enjeux ?

L'enjeu est de limiter les charges : pas de contrat d'entretien sur les pelouses privées. C'est aussi de limiter les dépenses d'investissement pour les locataires : le **partage** de la tondeuse évite à chaque locataire d'acheter son matériel. D'un point de vue pratique, les locataires n'ont pas à stocker de tondeuse dans leur appartement. Enfin, la tondeuse coopérative permet de **développer le lien social** en favorisant les échanges entre habitants.

Quels sont les moyens nécessaires et les conditions de réussite ?

Pour le Logis Breton, l'investissement est très faible : 168 € pour 4 ans (durée de vie de la tondeuse), soit 7 € par an et par logement. Le fonctionnement adopté est le plus simple possible : **autogestion** par les six locataires, pas de location ou de contribution, service gratuit.

En quoi cette action illustre-t-elle le principe de proximité et de service ?

Par cette action simple et facile à mettre en œuvre, le Logis Breton tient compte de la situation économique de ses locataires tout en cherchant à leur apporter un **service supplémentaire** (un « plus »).



HABITAT DAUPHINOIS

▾ REVITALISATION D'UN VILLAGE DE 1100 HABITANTS EN ARDÈCHE : LES AUCHES

Qui sont les acteurs concernés ?

Le projet a été porté par la commune d'Ardoix (07), la coopérative Habitat Dauphinois (26) et le cabinet d'architectes Archipolis. Il s'agissait de créer pour la commune des logements et des locaux qui puissent être loués à des prix attractifs.

Trois catégories de publics ont été ciblées :

- les futurs locataires de villas ou d'appartements
- les commerçants et entrepreneurs locaux
- les personnels médicaux et paramédicaux.

Quand l'action a-t-elle lieu ?

L'action a été initiée en 2010 et a été finalisée à la fin de 2015.

Où l'action se situe-t-elle ?

L'action se situe dans un village de 1100 habitants proche des villes d'Annonay, Tournon et Sarras-Saint-Vallier.

Comment se déroule-t-elle ?

Deux tranches de travaux ont été réalisées :

- Dans un premier temps, une pépinière d'entreprises de 200 m², une surface commerciale de 200 m², cinq appartements et cinq villas destinées à des seniors ont vu le jour.
- Dans un second temps, un pôle médical, trois appartements et onze villas ont été créés.

Pourquoi l'action est-elle menée ? Quels sont ses enjeux ?

L'enjeu du projet était d'abord de **redynamiser une zone rurale** en proposant une offre de logements et de locaux à des prix attractifs (les loyers proposés vont de 367 € par mois pour un logement avec garage de 67 m² à 465 € pour une villa). C'était aussi de créer les conditions d'une **mixité sociale et intergénérationnelle** en proposant des logements à des célibataires, à des jeunes couples ou à des seniors. C'était enfin de faciliter la vie quotidienne des habitants du village en leur permettant d'accéder rapidement à des services de santé et à des commerces.

En quoi cette action illustre-t-elle le principe de proximité ?

Le projet a été mené en étroite collaboration par Habitat Dauphinois et par la commune qui s'est impliquée dans la transformation du village. L'enjeu était de permettre un **ancrage local** et de contribuer au développement socio-économique du village en répondant aux besoins de ses habitants.

**➤ CRÉATION D'UNE ASSOCIATION D'HABITANTS (TERRA ARTE) DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME D'HABITAT PARTICIPATIF****Qui sont les acteurs concernés ?**

Les habitants d'un programme d'habitat participatif (46 logements) réunis au sein d'une association, l'architecte et le COL (maître d'ouvrage).

Quand l'action a-t-elle lieu ?

L'association Terra Arte a été créée par un groupe de futurs habitants au moment du lancement du programme. Elle a accompagné les différentes phases du projet de construction et continue son existence depuis la livraison des logements.

Où l'action se situe-t-elle ?

L'action se situe à 5 km de Bayonne, à proximité d'une zone d'activité. L'association s'est réunie régulièrement dans des locaux mis à disposition par le COL pendant la phase de construction des logements. Elle se réunit à présent dans la salle commune.

Comment se déroule-t-elle ?

Les habitants ont été conviés à des **réunions régulières** tout au long du projet pour exprimer leurs désirs, leurs propositions et participer à des choix concrets.

Pourquoi l'action est-elle menée ? Quels sont ses enjeux ?

L'enjeu des projets d'habitat participatif est d'**impliquer les habitants dans les prises de décision** et de donner ainsi une dimension concrète au principe de coopération. Les habitants ont ainsi proposé de créer des espaces communs (buanderie, rangements, atelier de bricolage, salle de réunion, jardin partagé...). L'enjeu est aussi de créer des logements avec une empreinte écologique positive à des prix attractifs qui tiennent compte des charges futures.

En quoi cette action illustre-t-elle le principe de transparence et de pérennité ?

Dès le lancement du projet, les futurs habitants ont été informés des modalités envisagées pour la construction. Ils se sont inscrits dans la durée en anticipant le coût des charges et en privilégiant des choix avec une **empreinte écologique positive**. Ils ont ainsi opté pour l'absence d'ascenseurs et la création d'un bassin de rétention ouvert et paysager. Le fait de favoriser la création d'une association dès le début du projet devrait aussi contribuer à une meilleure implication des habitants dans la gestion quotidienne des logements, une fois le programme réalisé.

**➤ PROJET URBAIN DU CARRÉ DE SOIE : WOOPA****Qui sont les acteurs concernés ?**

- Maître d'ouvrage pour les logements : Rhône Saône Habitat
 - Maître d'ouvrage pour les bureaux et commerces : Premier Plan
 - Assistance Maîtrise d'Ouvrage (AMO) HQE : Etamine
 - Architectes : Thomas Rau (Amsterdam) associé à Soho Architectures (Lyon), et ITF (Chambéry)
 - Ingénierie : Quadriplus Groupe
 - Construction : GFC Construction (mandataire du groupement)
- Publics visés : environ 300 habitants pour les logements et 500 salariés.

Quand l'action a-t-elle lieu ?

Le projet Woopa s'inscrit dans un projet plus large visant à redynamiser l'Est de l'agglomération lyonnaise. Dès 2006, l'accès au site a été facilité par le développement d'infrastructures (réalisation d'une ligne de tramway, prolongement d'une ligne de métro, création d'un parc relais de 470 places de voitures et d'autant de vélos...). Un pôle commercial et de loisirs a été ouvert en 2009 pour créer de l'attractivité.

Le bâtiment Woopa s'inscrit dans ce cadre. Lancé en 2007, il a pour ambition de transformer la friche industrielle qui jouxte le parc relais en un lieu de vie et d'emploi.

Où l'action se situe-t-elle ?

L'action se situe, à Vaulx-en-Velin, dans l'Est de l'agglomération lyonnaise, dans la ZAC du Carré de la Soie, soit un territoire de plus de 500 hectares.

Comment se déroule-t-elle ?

Le projet Woopa repose sur les principes d'aménagement d'un **quartier durable** qui associe les logements, les activités commerciales et professionnelles, les équipements privés et publics. C'est aussi un **projet exemplaire du point de vue coopératif**. Il est mené en étroite collaboration par les différents acteurs : 4 bureaux d'études coopératifs (Scop), une banque éthique qui finance des projets d'utilité sociale et environnementale, la société coopérative HLM Rhône-Saône-Habitat et les représentants du mouvement coopératif (URSCOP, Fédération Rhône-Alpes des Scop du BTP). Ces derniers ont pour mission d'accompagner les entreprises coopératives existantes ou en création et de veiller à ce qu'elles disposent d'un environnement favorable à leur activité.

Pourquoi l'action est-elle menée ? Quels sont ses enjeux ?

Globalement, le projet du Carré de Soie répond à trois objectifs politiques :

- redynamiser l'Est de l'agglomération lyonnaise par du renouvellement urbain,
- lutter contre l'étalement urbain par la densification
- participer au rayonnement de l'agglomération en créant des structures innovantes et des équipements remarquables.

>>

Dans ce cadre, le projet Woopa se présente comme la **vitrine française du mouvement coopératif et de l'économie sociale**. La conception du bâtiment traduit l'engagement des promoteurs en faveur de la sauvegarde de la planète mais aussi leur ambition de créer un lieu de vie où l'homme se situe au cœur de tout projet (entreprise, développement...).

En quoi cette action illustre-t-elle le principe de perennité ?

Conçu par des acteurs du mouvement coopératif, le projet Woopa se veut être un laboratoire de vie et d'expérimentation. Outre son exemplarité par sa dimension pédagogique, il peut aussi servir de **référence** dans le contexte économique et politique actuel et assurer dans le moyen terme une assise aux entreprises parties prenantes.



image de couverture
© shutterstock / KENG MERRY Paper Art

conception : www.terre-lune.com