



# Lez'Coop

## Habitat participatif

# RAPPORT MORAL 2019

présenté à l'AG annuelle le 6 juin 2020



Le projet Casalez est soutenu et accompagné par :



# SOMMAIRE

<b>EDITORIAL</b>	<b>4</b>
<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019</b>	<b>5</b>
LES COOPÉRATEURS ET LE CAPITAL... solidaires	5
Les comptes courants d'associés (CCA)	6
UN TRAVAIL D'ÉQUIPE BÉNÉVOLE TRÈS CONSÉQUENT	6
Le comité de gestion	7
Le groupe	7
RÉFÉRENTIEL DE L'HABITAT PARTICIPATIF	8
LA COMMUNICATION	10
La page Casalez sur Facebook	10
Le site internet	10
Et les rencontres publiques ...	11
LES PARTENARIATS	12
LE PROJET ARCHITECTURAL	14
Le planning	15
BÂTIMENTS DURABLES D'OCCITANIE : médaille d'or !!	16
NOWATT : attribution d'une subvention remarquable le 13 décembre 2019	19
LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU BASSIN... Suite	19
CYCLOASIS : UN PROJET DE PARTENARIAT INNOVANT	20
<b>RAPPORT DE GESTION 2019</b>	<b>22</b>
Compte de résultats 2019	23
Bilan au 31 décembre 2019	24
Conventions réglementées	25
Budget prévisionnel : de la nécessité de se projeter au coeur du projet !	25
<b>PERSPECTIVES ET CONCLUSION</b>	<b>27</b>
Et puis... ça continue	27
Dynamisation de notre épargne éthique et solidaire	27
La poursuite des partenariats	27
L'évolution du projet de tiers-lieu	27
Le planning du projet revisité selon la crise sanitaire Covid-19	28
Le mot du président	28



## 1. EDITORIAL

Née du doux rêve de l'association Casalez, pour une transition sociale et écologique boostée par l'habitat participatif, la coopérative Lez'Coop signe ici son deuxième exercice et se confirme comme une base solide pour la phase concrète du rêve.



Elle a redéfini cette année son projet architectural, gagnant encore sur la sobriété qui lui est si chère.

Elle a continué à développer des partenariats et des rencontres précieux.

Elle a affirmé le sérieux de sa gestion.

Et elle a fourmillé d'idées, de tentatives, de débats, de temps de vie, de messages, de bonnes ou moins bonnes nouvelles dans la vie des uns et des autres, de petites pannes ici et là, de travaux partagés, de diagnostics à faire et de suites à donner...

Bref, elle a mené son chemin, toujours en cohérence avec son objet, réaffirmant plus que jamais ses choix écologiques et l'importance de l'attention à accorder aux liens.

Lez'Coop est une entreprise professionnelle faite d'êtres humains qui partagent et construisent au présent un projet résolument ouvert sur le monde, peut-être un monde meilleur.

Rendre possible un habitat incluant 11 logements privatifs, un jardin, un potager, un bassin, une salle commune, une buanderie, le souci d'un environnement respecté, une dynamique solidaire et une gouvernance participative, finalement, ce ne serait pas un doux rêve, mais plutôt une belle aventure !



## 2. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

### 2.1. LES COOPÉRATEURS ET LE CAPITAL... solidaires

Au 31 décembre 2019, les coopérateurs associés contribuant au capital social solidaire de Lez'Coop étaient au nombre de 26.

#### Associés de catégorie A "coopérateurs habitants"

Ce sont les coopérateurs futurs (ou actuels) résidents locataires de la coopérative. Ils doivent souscrire selon nos statuts un nombre de parts sociales équivalent à 20% de la valeur du logement qu'ils occuperont. Par un système de solidarité interne, les associés qui pouvaient contribuer davantage l'ont fait, permettant à ceux qui ne le pouvaient, dans l'immédiat, de constituer leur apport progressivement. Ils détiennent ensemble 3 236 parts sociales.



#### Associés de catégorie B "coopérateurs solidaires"

Il s'agit de coopérateurs personnes morales, qui ne bénéficieront pas des services de la coopérative mais souhaitent contribuer à la réalisation de ses objectifs... Casalez détient 8 parts.

#### Associés de catégorie C "coopérateurs solidaires"

Les personnes morales ou physiques qui souhaitent soutenir solidairement la Coopérative peuvent souscrire des parts de catégorie C. Ils ne détiendront pas de droit de vote mais bénéficieront, si des résultats positifs sont dégagés d'une rémunération de 2% (plus d'info dans nos statuts) de leurs parts..

Au 31/12/19, les coopérateurs solidaires associés C détiennent 279 parts sociales. **Et comme Lez'Coop dégage un résultat positif, elle leur sert des intérêts dès cette année !**



Nous nous réjouissons que la confiance et le soutien apportés par ces coopérateurs solidaires se traduisent par une gratification. Notre modèle économique coopératif fonctionne. Le projet est aussi politique.

Rappelons que la valeur des parts sociales est nominative et que par un principe de non spéculation, elle restera à 100€.



### 2.1.1. Les comptes courants d'associés (CCA)

Chaque coopérateur associé a la possibilité, sans minimum de détention de parts sociales, d'ouvrir dans les comptes de la coopérative un compte bien identifié sur lequel il peut verser de l'argent, et dont il reste totalement propriétaire. Il le met simplement à disposition de la coopérative, facilitant sa trésorerie, pour une durée et selon des conditions définies conjointement par convention.

Au 31/12/2019, le montant total des sommes déposées en CCA était de 279 347 €.

Ces comptes courants peuvent ouvrir à intérêts (au taux du livret A + 0,25). Cette année, ils ont ainsi été rémunérés à hauteur de 2 322 €.

Ces CCA n'entrent donc pas au capital social de Lez'Coop (puisqu'ils restent la propriété de chaque coopérateur associé) mais entrent bien dans une dynamique solidaire que nous souhaitons encourager ici.

## 2.2. UN TRAVAIL D'ÉQUIPE BÉNÉVOLE TRÈS CONSÉQUENT

→ En 2019, les coopérateurs futurs habitants de Lez'Coop ont consacré près de 380 heures, hors temps de travail individuels : à des événements internes, instances, réunions et groupes de travail Lez'Coop, pléniers ou thématiques, ainsi qu'au service du projet Casalez.



Evénements*		Nb d'événements	Nb d'heures*
Publics	Lez'Coop	3	10h00
	Projet Casalez	12	51h00
Internes	Lez'Coop	78	229h00
	Projet Casalez	15	33h00

\* hors temps de travail individuels

### 2.2.1. Le comité de gestion

Le CoGest n°2 (deuxième exercice de gestion), en mandat tout au long de 2019 était constitué de Bruno CHICHIGNOUD, président, Carole DERUY-SAVARIS et Pierre LEPAGNEY.

Avec un rythme de réunion quasi hebdomadaire, il a veillé à :

- un suivi au plus près entre les réunions de groupes afin d'assurer la bonne continuité des dossiers d'actualité de la coopérative ;
- la préparation des rencontres plénières ;
- la coordination générale du projet ;
- la bonne gestion de la coopérative.

Nos statuts prévoient que le comité de gestion renouvelle chaque année l'un de ses membres par des mandats tournants de 3 ans ; ceci dans une logique participative évidente et inhérente au projet de vie au sein de l'habitat.

Les fonctions du CoGest sont bien établies. Quand les logements sont habités, son fonctionnement est proche de celui d'un syndic. Il gère, avec des délégations bien identifiées, les affaires courantes et permet l'aide aux décisions avec les anticipations nécessaires, permettant un fonctionnement fluide.

Mais, dans la phase actuelle de conception et construction, où la coopérative est déjà créée et gère ses premiers locataires, le CoGest rode son fonctionnement. Il met en place les bases d'une administration pérenne, fait un gros travail d'acculturation à la gestion de l'ensemble des coopérateurs et coordonne les différentes phases d'avancée du projet.

Afin de faciliter la continuité des phases en cours, le CoGest n°2 sera donc reconduit à l'identique en 2020.

### 2.2.2. Le groupe

Le travail est réalisé par l'ensemble du groupe. L'organisation, la répartition et les méthodes sont vivantes et s'actualisent selon les étapes du projet, de chacun et des transferts de compétence progressifs. Trois piliers nous permettent cette adaptation permanente :

- un groupe privé sur un réseau social qui sert de lieu d'échanges ponctuels, à la fois de travail et conviviaux ;
- un espace numérique de partage des dossiers ;
- une communication ouverte et bienveillante qui permet de réinterroger nos pratiques lorsque nécessaire et qui fonde notre culture commune autour des valeurs qui nous ont réunis.

## 2.3. RÉFÉRENTIEL DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Le REPHP (référentiel de la participation dans l'habitat participatif) consiste à évaluer le degré de participation et d'implication des groupes dans leur projet d'habitat à travers 15 indicateurs différents, et permet ainsi de faire une distinction précieuse entre habitat groupé et habitat participatif. Parmi les 15 marqueurs, 9 sont inhérents à la démarche de l'habitat participatif et 6 peuvent être considérés comme des potentialités.

Le référentiel explore ainsi les quatre dimensions de l'habitat participatif :

- individuelle
- collective
- celle de l'objet « habitat »
- et celle du territoire.

Chaque marqueur est présenté en cinq niveaux de 0 à 4 : le niveau 0 correspond à une opération conventionnelle sans participation. Le niveau 4 est l'expression d'innovation et d'implication des habitants la plus aboutie.



### → Le référentiel de la participation dans l'Habitat participatif : un outil d'auto-évaluation et une boussole pour le projet

Le 23 avril 2019, l'équipe des futurs habitants et associés coopérateurs A de Lez'Coop s'est soumise à l'exercice sous forme d'un atelier animé par Stefan Singer d'[Hab-Fab](#), structure dédiée au soutien, à l'accompagnement et au suivi de projets d'habitat participatif en Occitanie et dont Lez'Coop est membre.

La démarche relève surtout d'une auto-évaluation et requiert transparence, honnêteté et réflexion critique de la part des groupes évalués. Elle permet ainsi une prise de distance utile par rapport au projet, afin d'identifier les points forts et les points faibles, et aider à la prise de décision (aide à se positionner collaborativement) ; car le but du référentiel est surtout pédagogique.

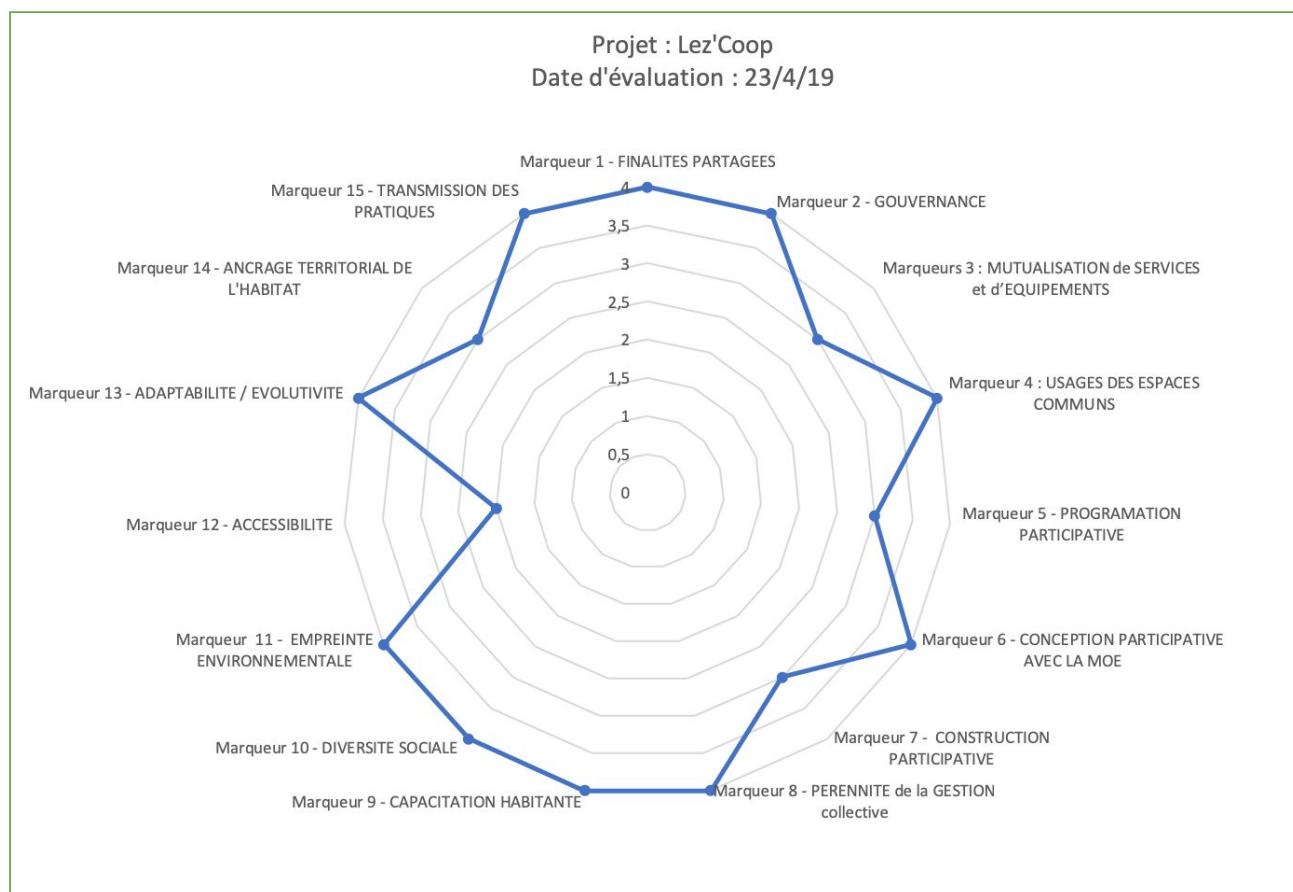


En outre, faire cette évaluation avec un auditeur certifié est également une forme d'accréditation pour un groupe postulant à un appel à projet bâtiment durable type NoWatt en Occitanie, ce qui est notre cas (cf. plus loin).

Pour toute l'équipe, l'exercice fut riche et inspirant. Parmi les scores « bas » : l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (il nous faut donc réfléchir à la question de façon plus approfondie) et la part d'auto-construction. Pour cette dernière (marqueur 7), il s'agit surtout d'une volonté du groupe de faire appel à des



professionnels détenteurs d'un savoir-faire que nous n'avons pas et de promouvoir des techniques très particulières (comme le bois-paille), idéalement en local.



Mais les conclusions ont surtout montré, avec un excellent score général de 3,60/4 (et 3,67/4 pour les marqueurs essentiels seuls), que la conduite du projet Casalez est foncièrement et intrinsèquement participative, à tous les niveaux. Les mécanismes collaboratifs, collectifs, solidaires sont au cœur du projet et le définissent. C'est bien ainsi qu'on le rêvait, notre projet, mais, évidemment, c'est toujours gratifiant de constater qu'on y parvient et que tout notre travail porte de beaux fruits.

## 2.4. LA COMMUNICATION

Au-delà des nombreuses occasions de rencontre que nous avons provoquées, nous avons attaché, en étroite collaboration avec l'association Casalez, une attention particulière à notre communication sur le "projet Casalez."

Une perspective au service d'une de nos ambitions : partager notre expérience pour faciliter d'autres projets potentiels.

### 2.4.1. La page Casalez sur Facebook

La page compte maintenant 392 abonnés, 392 personnes qui suivent nos publications. La page est nourrie par les différentes actualités du projet, le relais d'informations ou d'articles qui entrent en corrélation avec nos valeurs ou la teneur du projet, des événements (organisés ou non par Casalez) et le partage des articles publiés sur le site internet.

A titre d'exemple, sur la période du 14 décembre 2018 au 10 janvier 2019, les publications ont atteint 898 personnes, qui commentent, « likent », et partagent.

### 2.4.2. Le site internet

Un site commun à l'association Casalez et la coopérative Lez'Coop

En ligne depuis janvier 2018, il reste toujours un outil apprécié et utilisé. Une version 2.0 a introduit un espace "blog", qui rend le site plus dynamique.



Les différents interlocuteurs, avec lesquels nous sommes amenés à échanger ou que nous sollicitons, visitent en règle générale le site et leurs retours sont plutôt bons : site clair, vivant, instructif.

Ajoutons que l'activité des visiteurs a amené 123 clics sur des liens externes, 146 téléchargements de documents, et 7 envois d'emails avec l'interface du site. Si le nombre de visiteurs est en baisse par rapport à l'année précédente (nous avons moins publié), les temps de visite sont plus longs avec plus d'activités. Le site est davantage utilisé comme espace ressources.

#### Visiteurs différents dans l'année

**1491**

% du total : 100% (1491)

#### Entrées

**2013**

% du total : 100% (2013)

#### Durée moyenne des visites

**00:03:07**

Valeur moy. pour la vue 00:03:07

Rendez-vous sur [casalez.fr](http://casalez.fr) !

### 2.4.3. Et les rencontres publiques ...

Entre communication et rencontres, bref, toujours dans cette dynamique d'ouverture, nous avons pris part en 2019 à plusieurs événements publics. Citons sans être exhaustifs :

- l'assemblée des territoires à Carcassonne le 1er avril (région Occitanie) ;
- l'assemblée générale de Habicoop à Chamarel (Vaulx-en-Velin) le 4 mai ;
- les portes ouvertes de l'habitat participatif (mouvement de habitat participatif France) à Montpellier le 8 mai ;
- la réunion PLUI à Prades-le-Lez le 9 mai ;
- les assises de l'habitat participatif (département Hérault) à Montpellier le 24 mai ;
- le festival du Bruit dans l'Arène (CEMEA) à Montpellier les 7 et 8 juin ;
- le festival Oasis (réseau des Colibris) au château de Jambville (78) les 5 et 6 octobre.



## 2.5. LES PARTENARIATS

La coopérative Lez'coop est entourée de partenaires de coeur, opérationnels et financiers qui fournissent encouragements, accompagnements et expertises.

Citons pour commencer l'association Casalez qui a porté la réflexion sur le développement d'un projet d'habitat participatif depuis 2014. Elle en restera l'âme humaine et sensible dans une mission d'animation des valeurs fondatrices. En créant la coopérative, l'association a même mené à terme un de ses premiers objectifs. Elle peut donc se recentrer sur sa mission de fond : oeuvrer pour une transition sociale et écologique.

La coopérative Lez'Coop et l'association Casalez oeuvrent donc, chacune dans son champ d'action, dans le sens d'un même projet : le projet Casalez.

### Principes et valeurs du projet Casalez



Parmi les partenaires financiers, la métropole de Montpellier et la commune de Prades-le-Lez cautionnent une partie de notre prêt ; la fondation de France, le fonds de développement de la vie associative (FDVA) et la fondation AG2R ont chacun gratifié l'association Casalez d'une subvention. Lez'Coop s'est aussi attaché les services du cabinet Meditea expertise et conseil, pour ses dimensions comptables et financières.

Lez'Coop fait en outre partie des réseaux d'habitats participatifs Habicoop, Hab'Fab, EcoHabitions et Oasis Colibris.

Sur l'expertise technique, Julie et Nathanaël Fouquet - Fouquet architecture, assurent l'architecte et la maître d'œuvre, Franck Pernet - cabinet Tandem, l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Région, ADEME, sans oublier le bureau d'études Izuba, nous apportent une expertise précieuse dans les domaines de l'écoconstruction, les innovations écologiques et de la maîtrise d'usages. Le projet est par ailleurs suivi par la commission des Bâtiments durables de Méditerranée (BDM) et le programme NoWatt. Un partenariat avec la société Ecosec, spécialisée dans l'aménagement de sanitaires écologiques, a donné lieu à des actions concrètes et des idées fructueuses. Il a également abouti au projet Cycloasis (cf. plus loin), en partenariat avec deux autres entités : Ecofilaé et Surya consultants.

Nombre d'autres partenaires gravitent également autour du projet : "On passe à l'acte" réalise des prises de vue de moments-clés du projet, dans l'optique de disposer de supports qui favoriseront le transfert d'expérience. De façon plus informelle, les bonnes relations entretenues avec d'autres habitats participatifs, en cours ou abouties, nous permettent d'échanger et d'avancer ensemble. 2019 aura notamment été l'année d'une rencontre confirmée avec Geckologis et les premiers échanges dessinent de futures collaborations inspirantes !



## 2.6. LE PROJET ARCHITECTURAL

L'événement majeur de l'année aura incontestablement été le changement d'architecte et de maîtrise d'oeuvre.

Une fois validée la sortie de DARE architecture - une possibilité prévue au contrat initial - nous avons organisé plusieurs rencontres accompagnés par Franck Pernet (cabinet Tandem) notre AMO, et de Frédéric JOZON, d'Hab-Fab, et retenu le cabinet "Fouquet architecture" de Montpellier. Ils ont enrichi de leur expérience et de leur regard notre projet, lui amenant une valeur ajoutée tant sur les plans économique qu'écologique.



Le projet a néanmoins conservé la même répartition des surfaces et les mêmes caractéristiques majeures qui l'ont fait obtenir le label Or de BDO (93 pts), déposé par DARE Architecture (cf. plus loin).

Les architectes de l'agence Fouquet, pour poursuivre, ont dû prendre le temps nécessaire pour refaire les plans et ont amené les évolutions suivantes :

1. remplacement d'une cuve béton de 180 m<sup>3</sup> par 2 bassins de rétention ;
2. orientation plein axe nord-sud du bâtiment, améliorant le fonctionnement bioclimatique du bâtiment ;
3. suppression du sous-sol existant facilitant la meilleure cohérence structurelle ;
4. modification de l'accès sous-sol et augmentation du nombre de places de parking dont 2 en aérien pour personnes à mobilité réduite (PMR) ;
5. suppression totale du bâtiment existant et agrandissement important de la salle commune ;
6. suppression d'une terrasse et d'une cage d'escalier offrant un gain de surface à moindre coût ;
7. production de chauffage collectif et diffusion par plancher chauffant ;
8. modification des pentes de toit permettant un meilleur rendement photovoltaïque ;
9. intégration de murs végétaux (projet Cycloasis) pour recycler des eaux grises et à conception bioclimatique ;
10. recyclage de déchets de chantier notamment en gabions et remblais des circulations PMR.

Ces évolutions sensibles, intégrant des recommandations BDO, devraient permettre de gagner encore quelques points sur des prochaines étapes BDO.

**Elles ont nécessité le dépôt d'un nouveau permis de construire, obtenu le 6 mai 2020.**



### **660 m2 de surface habitable et 87 m2 de salles communes**

Ces nouveaux plans ne modifient pas l'agrément PLS que nous avons déjà obtenu. Rappelons que cet agrément, dont bénéficient les bailleurs sociaux, et son obtention par Lez'Coop, est aussi une reconnaissance forte des coopératives d'habitat participatif.

#### **2.6.1. Le planning**

Le planning 2020-2021 sera vraisemblablement impacté par la crise sanitaire actuelle Covid-19, sans que l'on puisse dire à ce jour à quel point. En effet, l'effet domino de l'impact qu'a pour tous cette crise ne se révélera que progressivement. Mais la remise des clés, prévue en 2022, reste un objectif que nous chercherons à réaliser.

## 2.7. BÂTIMENTS DURABLES D'OCCITANIE : médaille d'or !!

Portée par Envirobât Occitanie, la démarche Bâtiments durables Occitanie (BDO) est un outil pédagogique d'accompagnement et d'évaluation des aspects environnementaux, économiques et sociaux, pour construire ou rénover un bâtiment en zone urbaine, périurbaine ou rurale, dans un contexte adapté à toutes les spécificités de notre région. L'objectif est de faire en sorte qu'un projet durable soit aussi simple qu'un projet classique.



Choisir la démarche BDO c'est :

- avoir accès à un outil d'aide à la décision sur la qualité environnementale des bâtiments ;
- bénéficier d'un accompagnement humain et technique ;
- adapter son projet aux spécificités de sa région ;
- améliorer son projet en le faisant évaluer par une commission interprofessionnelle ;
- monter en compétence grâce aux retours d'expériences de la commission d'évaluation ;
- anticiper le coût global du projet ;
- dynamiser le territoire et les filières locales ;
- valoriser son engagement en faveur du développement durable ;
- bénéficier de dispositifs d'aides financières.

Le 25 avril, le projet Casalez, présenté avec Izuba et Dare architecture, a obtenu la médaille d'or après être passé en commission BDO pour l'évaluation de sa phase conception. Devant un jury exigeant, composé de professionnels représentatifs du secteur de la construction, notre projet a ainsi pu bénéficier d'un regard constructif, bienveillant et ouvert.

Le jury BDO a ainsi attribué des points au projet selon 3 axes :

- réponse aux enjeux du territoire, de confort, santé, économie d'énergie et d'eau et engagement dans de bonnes pratiques ;
- choix constructifs (murs extérieurs, toiture, menuiseries, etc.)
- équipements techniques (chauffage, ventilation, eau chaude, etc.)

Des points de bonus, liés à l'innovation, la cohérence durable du projet et à l'utilisation du référentiel de la participation dans l'habitat participatif (cf. plus loin) nous ont aussi été attribués.

## Les retours et commentaires du jury

C'est ainsi que le projet Casalez s'est vu attribuer un excellent score de 93 points au total (80 étaient nécessaires pour l'obtention de la médaille d'or), et a surtout bénéficié de remarques et de conseils précieux de la part du comité d'évaluation.

- Les plus-values du projet : d'un point de vue choix de matériaux et structure, le jury souligne et applaudit le choix de l'architecture bois-paille, un des aspects fondateurs du projet sur lequel nous n'avons jamais dérogé. La forme compacte du bâtiment, qui facilite la distribution des différents réseaux et favorise des solutions collectives et l'existence d'un sous-sol qui permet d'accéder à des zones de fraîcheur exploitables en confort d'été et d'installer des zones techniques sont deux autres aspects très positifs. La place accordée au recyclage d'eaux grises : c'est la grande oubliée de nombreux projets et le jury a particulièrement apprécié la place que le projet Casalez lui accorde. De même, les efforts liés à la gestion des déchets de chantier sont considérés comme une réelle plus-value et nous ont fait gagner des points innovation. D'autres idées comme des chantiers participatifs de création de briques faites à partir de la terre décaissée pour le parking ont été évoquées.
- Les faiblesses et/ou questionnements : si le choix de poêle à pellets est souvent plébiscité comme une solution écologique et économique, le jury nous a fait remarquer que notre rapport coût/énergie/besoin n'était pas forcément très cohérent. En clair : nos bâtiments sont compacts, très bien isolés et la puissance calorifique d'un poêle à pellet dépasse de loin nos besoins, d'autant que chaque appartement dispose de son propre poêle. Les coûts de maintenance élevés de ce type de poêle sont aussi un point faible. La question de l'individualisation de l'eau chaude sanitaire (avec un système de chauffe-eau solaire) a également été questionnée. Le comité nous a suggéré de réfléchir à une solution collective, plus économique et surtout réalisable dans notre cas.

Les remarques de la commission BDO peuvent se résumer ainsi : « Quitte à tout mutualiser, mutualisez aussi le chauffage et l'eau. Vous n'en serez que plus cohérents ».

## 1. Résidence de 12 logements en habitat participatif Casa'Lez | Prades le Lez (34) | Phase Conception | V3.2

### RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION :

- Validation des **77/90** points issus du référentiel.
- Attribution de **3** points bonus **innovation** pour cette phase d'évaluation.
- Attribution de **4** points bonus **innovation spécifique à l'habitat participatif**
- Attribution de **9** points pour la **cohérence durable** du projet.

### CONCLUSION :

**LE PROJET EST RECONNU BATIMENT DURABLE OCCITANIE  
CONTEXTE MEDITERRANEE - PHASE CONCEPTION - NIVEAU OR (93 POINTS)**

« Votre projet est un exemple en matière de performance environnementale et contribue à la montée en compétence de tous les professionnels de l'acte de construire. Nous tenions donc à vous exprimer nos remerciements pour votre implication dans cette démarche environnementale ».

Christophe PRINEAU, chef de projet, coordinateur démarche "Bâtiments durables Occitanie"

### Médaille d'Or... Et après ?

La commission BDO va suivre le projet Casalez jusqu'au bout. Cette étape n'était que la première d'une série de 3. Nous passerons donc ensuite en commission d'évaluation pour les phases « réalisation », puis « usage », qui, elles aussi, seront notées et potentiellement médaillables.

D'ores et déjà, en apposant un tel label de qualité au projet, cette médaille d'or nous conforte dans nos choix tout et renforce notre crédibilité.

Il s'avère par ailleurs que cette notation était utile pour obtenir certains financements et demandes de subventions, en particulier le [programme NoWatt](#) (cf. ci-après).



## 2.8. NOWATT : attribution d'une subvention remarquable le 13 décembre 2019

Une subvention de 1 022 058 euros sous condition de 1 800 000 euros de dépenses éligibles.



Dans le cadre de sa feuille de route région à énergie positive à l'horizon 2050, la région Occitanie a décidé de soutenir des projets exemplaires de construction ou rénovation de bâtiments économes et sobres en ressources, dans le cadre d'un programme de soutien fonctionnant par appel à projets intitulé « Bâtiment NoWatt ».

Ambitieuse, cette feuille de route vise à couvrir 100% des besoins en énergie du territoire par des énergies renouvelables locales, à l'horizon 2050.

Les projets retenus ont vocation à constituer à l'échelle régionale et nationale des références d'opérations, convaincantes dans l'atteinte des objectifs que leur maîtres d'Ouvrage se sont fixés, et transposables dans des conditions économiques acceptables.

Pour apprécier la valeur de ces projets, la région utilise un système de notation.

Le projet Casalez a ainsi décroché 84 points, ainsi qu'une subvention de 1 022 058 euros (sous condition de dépenses éligibles de 1,8 M€).

Ce soutien majeur salue le travail dense et stimulant assuré par notre équipe. Il est aussi une formidable reconnaissance de l'ambition de transition écologique de notre projet d'habitat participatif. Cette importante subvention nous permettra de couvrir une partie des surcoûts écologiques de la construction.

## 2.9. LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU BASSIN... Suite

Souvenez-vous.... La piscine d'origine, une plaie écologique sur la future île dont nous rêvons pour Casalez, avait entamé dès 2018 sa transition écologique pour devenir un bassin naturel.

Evidemment avant la destruction totale du bâti (sauf le local piscine), nous avons très peu la possibilité de travailler sur le site. Mais nous avons pu le faire pour ce bassin naturel, élément souvent cité dans les réseaux de l'habitat participatif comme une des valeurs ajoutées de Casalez.

Nous avons poursuivi le chantier cette année en apportant des améliorations sensibles : agrandissement du bassin de filtration, enfouissement de la pompe pour faciliter l'amorçage, reprise de toute la tuyauterie à l'intérieur du bassin intégrée à des aménagements bois (margelles et jardinières), agrandissement du local et tableau électrique avec horloge...

Nous avons aussi repéré les prochaines améliorations. L'objectif est que tous les réglages soient opérés pour que le bassin apporte cohérence dans la gestion de l'eau et l'esthétique souhaitée au moment de l'inauguration du lieu.



## 2.10. CYCLOASIS : UN PROJET DE PARTENARIAT INNOVANT

Déposé sous le nom initial de Deconnect... le projet Cycloasis est un projet né de la rencontre d'un consortium de trois structures spécialisées, ECOSEC, SURYA et ECOFILAE et du projet Casalez d'habitat participatif, géré Lez'Coop. Trois structures partageant le souci de contribuer à l'apport de solutions vertueuses en matière d'environnement.



2019 a vu se préciser les contours de ce projet où l'habitat participatif Casalez se positionne comme site pilote, démonstrateur d'une expérience modélisable et transférable à de futures constructions (individuelles ou collectives).

Dans ses grandes lignes, le projet Cycloasis consiste à limiter les rejets de construction et de la vie ménagère, en recherchant de nouveaux usages qui favorisent la maîtrise de la gestion de l'eau. On parle ici de récupération des eaux grises et pluviales et des urines.

La dimension novatrice porte sur l'utilisation de ces rejets - les "déchets" deviennent alors ressources - pour développer autour de l'immeuble un îlot de fraîcheur qui agit également pour le développement de la biodiversité. Un indicateur de cette dernière, mesuré avant puis après les travaux et dans le temps, nous permettra d'évaluer l'impact des apports de fraîcheur et d'eau enrichie naturellement sur les richesses floristiques et faunistiques présentes sur le lieu. Entre le bassin naturel, les murs végétaux, les ombrières saisonnières végétales, nous inscrivons clairement le projet dans une approche permaculturelle sur le long terme.

Cycloasis sera donc le terrain d'une opération pilote, inscrite dans une démarche scientifique qui vise à être transférée à de futurs sites. Des supports de communication, produits tout au long de l'expérimentation, permettront aux acteurs, professionnels et citoyens mobilisés sur les questions de transition écologique, de suivre la démarche et se l'approprier.

La région Occitanie a décidé de soutenir cette opération innovante qui s'étalera sur trois ans, dans le cadre de son programme Nowatt.



### 3. RAPPORT DE GESTION 2019

Une coopérative est à la fois une dynamique humaine, le cadre juridique d'un projet, mais incontestablement aussi une entreprise.

Une entreprise à la fois comme les autres et... pas comme les autres.

La réussite du projet s'évalue aussi par le modèle qu'il met en oeuvre, porteur de valeur, et par son réalisme économique.

Nos coopérateurs ne sont pas fortunés, c'est une chance. Le défi est donc : comment s'offrir le meilleur habitat : économe, écologique et solidaire, accessible et durable ?

Alors il nous faut bien gérer, garantir notre patrimoine, en prendre soin. Et même, garantir qu'il soit aussi solidaire avec les occupants qui nous succéderont (peut-être nos enfants ?).

Nous présentons ici notre deuxième exercice comptable, qui se situe encore avant la construction du bâtiment. Et nous avons pu exercer la plupart des opérations de gestion en franchissant de nouvelles étapes.

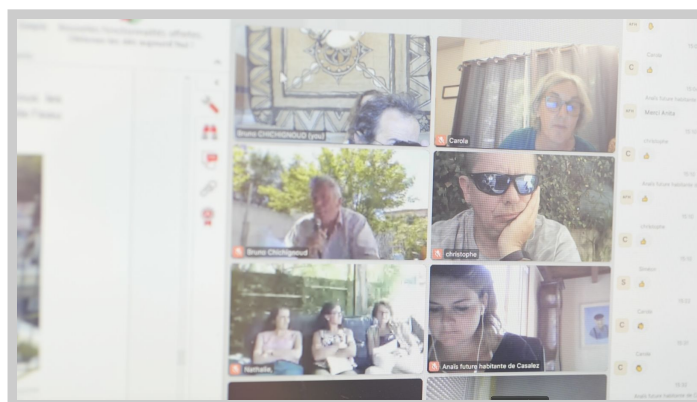
Les coopérateurs sont donc tous des gestionnaires d'entreprise, qu'ils le veuillent ou non.

On ne peut pas se contenter de regarder le solde positif de l'exercice, en bas du compte de résultat. Bien gérer est un acte militant, solidaire et aussi écologique.

C'est donc avec plaisir et beaucoup de pédagogie que nous vous présentons ce rapport de gestion.

Tout d'abord, j'insiste, pas de gestion possible sans une tenue irréprochable des comptes, des registres, un suivi des engagements. Ce travail remarquable est fort ingrat. Il est réussi quand on ne le voit pas, qu'il se fait oublier.

Comment ne pas saluer le travail de Carole Deruy-Savaris et l'engagement d'Anita Johannes, du cabinet Meditea expertise et conseil, notre expert-comptable ?





### 3.1. Compte de résultats 2019

SYNTHÈSE COMPTE DE RÉSULTATS LEZ'COOP ANNEE 2019			
CHARGES		PRODUITS	
EAU ELEC ENTRETIEN	9 442,63 €	16 424,57 €	<-- LOYERS
ENTRETIEN RÉPARATION	1 433,05 €		
ASSURANCE + HONORAIRES	3 428,50 €		
FRAIS POSTAUX, BANK, TEL, INTERNET	1 323,16 €		
TAXE FONCIÈRE	3 072,00 €		
DOTATION AMORTISSEMENTS	3 335,00 €		
<b>SOUS TOTAL EXPLOITATION</b>	<b>22 034,34 €</b>	<b>16 424,57 €</b>	<b>SOUS TOTAL LOYERS</b>
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION</b>	<b>-5 609,77 €</b>		
INTÉRÊTS COMPTES COURANTS+AGIOS	2 432,32 €	1,54 €	<-- PRODUITS FINANCIERS
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 430,78 €</b>		
		10 175,00 €	<-- DONS LIBÉRALITÉS
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>10 175,00 €</b>		
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	116,00 €		
<b>IMPÔTS SUR BÉNÉFICES</b>	<b>-116,00 €</b>		
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>24 582,66 €</b>	<b>26 601,11 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS</b>
<b>BÉNÉFICE NET 2019</b>	<b>2 018,45 €</b>		

Si le résultat de l'exercice est excédentaire 2018,45 euros, il est obtenu par un résultat exceptionnel dû à l'abandon de compte courant (assimilé à un don provisoire) opéré par 4 coopérateurs pour un total de 10 175 euros.

Rappel déficit en report	-1360
Résultats 2019 (avant impôts)	2134,45
Résultat imposable	774
Impôts acquitté	116
Résultat 2019 après impôts	2018,45
Résultat net comptable à distribuer ( 774-116)	658
15 % en réserve obligatoire impartageable (loi coop 1947)	99
Intérêt restant à verser	559
Solde résultat 2019 à affecter en "autres réserves	1

Compte tenu du report de déficit 2018 de 1360 euros, le résultat imposable en 2019 est de 774 euros. Cela nous amène à acquitter l'impôt sur les bénéfices des sociétés



(15%) pour un montant de 116 euros. Ainsi pour l'affectation du résultat : le résultat net comptable à distribuer est donc de 658 euros

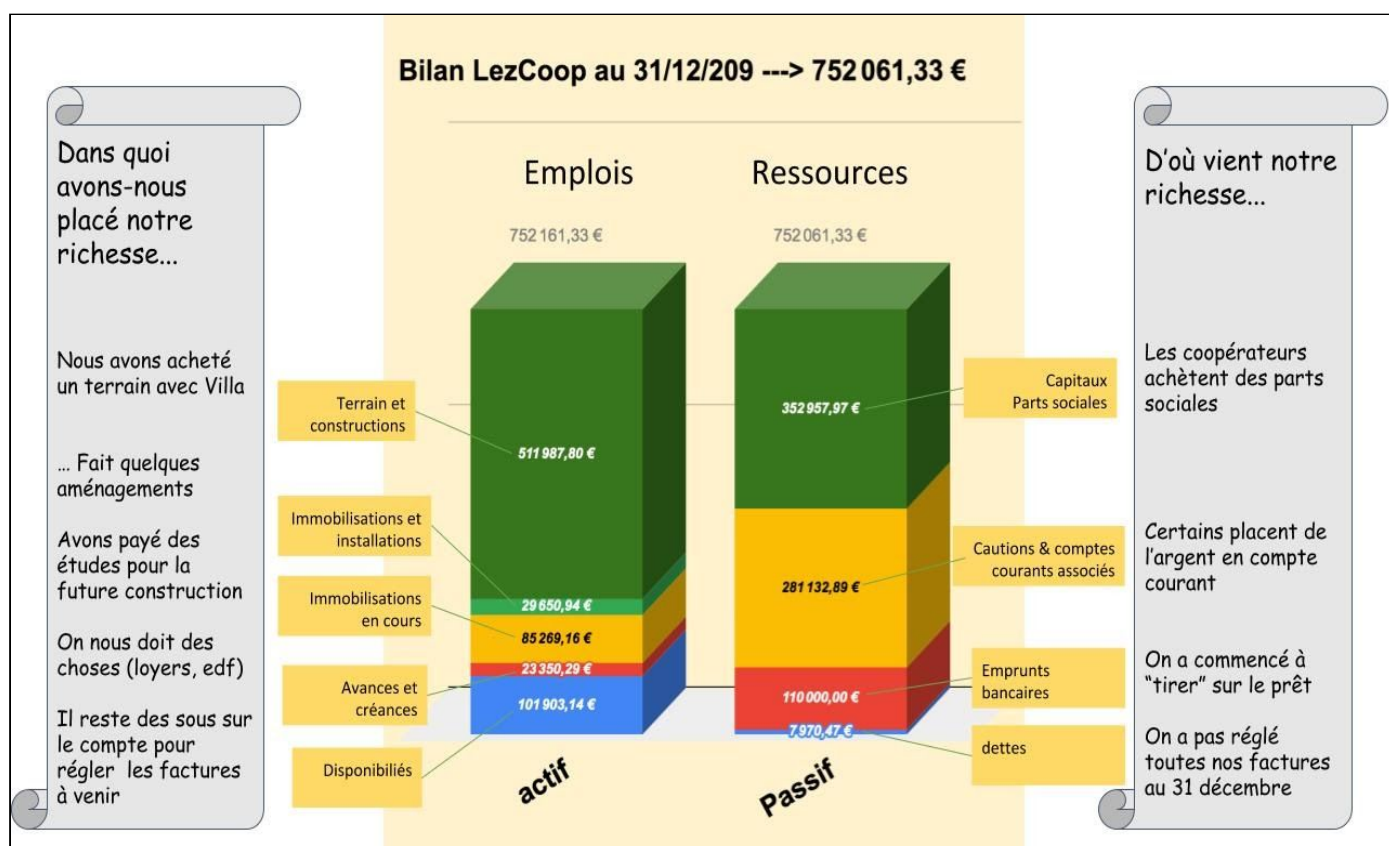
Nous devons donc affecter (loi coopérative) 15% en réserve légale (soit 99 euros), les 85% restant permettent de servir des intérêts aux parts C pour un total de 558 euros.

Le solde du résultat 2019 à affecter en "autres réserves" se porte ainsi à 1 euro.

Notons que la coopérative fonctionne à ce jour avec une villa qui sera détruite et des occupants provisoires en attente de démarrage de travaux. Nous n'avons donc provisionnés, ni pour "gros travaux" (10%), ni pour "vacances et impayés" (3%) , à ce stade.

## 3.2. Bilan au 31 décembre 2019

Le bilan s'établit à 752 061 € et 33 cts.



Il couvre l'acquisition foncière et les premières immobilisations du futur projet de construction. Les apports en compte courants sont assez élevés, ils ont permis de réaliser toute la première phase sans recours à l'emprunt.

Ces premiers investissements sont donc couverts par les fonds propres.

Et si nous avons lancé les premiers appels de fonds sur les emprunts bancaires (110 000€), ils correspondent pratiquement au niveau des créances et des disponibilités (avec des dettes court terme très faibles).

### 3.3. Conventions réglementées

Nous pouvons constater l'absence de conventions de la nature de celles visées à l'article L.227-10 du code du commerce, à savoir des conventions qui seraient établies entre la coopérative et ses principaux associés, pouvant présenter des risques de conflit d'intérêts.

### 3.4. Budget prévisionnel : de la nécessité de se projeter au coeur du projet !

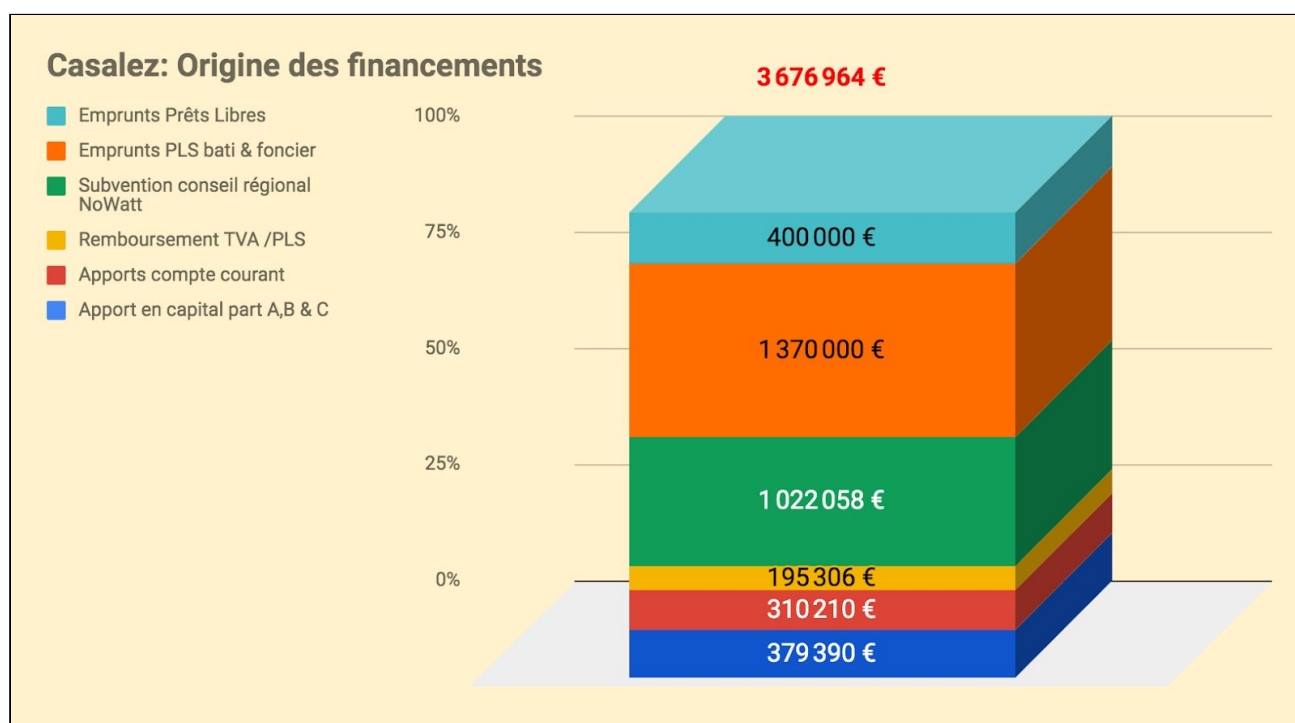
L'année 2020 est une année de transition entre le fonctionnement temporaire actuel et la phase de construction : nous allons laisser place à la démolition puis à la réalisation du bâtiment.

Nous préférons présenter ici les éléments liés à cette nouvelle phase.

#### Les bases budgétaires du projet de construction

Des financements pour la construction sont maintenant tous acquis et stabilisés, c'est essentiel...

Le tableau ci-dessous n'est donc pas un prévisionnel mais bien la structure initiale.



## Compte de résultats prévisionnel en phase d'exploitation (une fois les logements occupés)

Faisons une projection sur ce que sera le budget prévisionnel en 2023 (année pleine une fois le bâtiment livré) :

CHARGES		PRODUITS	
CHARGES PROPRIÉTAIRE	6 000,00 €	3 500,00 €	VENTE ÉLECTRICITÉ
ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE	3 600,00 €		
ADHÉSION MOUVT COOPÉRATIF	150,00 €	77 330,00 €	REDEVANCE NETTE
GESTION ASSURANCE + HONORAIRES	5 000,00 €	9 922,00 €	PROVISIONS GROS TRAVAUX
TAXE FONCIÈRES	2 000,00 €	2 977,00 €	PROVISIONS IMPAYÉS
PROVISION GROS TRAVAUX	9 922,00 €		
PROVISION IMPAYÉS	2 977,00 €		
DOTATION AMORTISSEMENTS	111 776,00 €		
<b>SOUS TOTAL EXPLOITATION</b>	<b>141 425,00 €</b>	<b>93 729,00 €</b>	<b>SOUS TOTAL LOYERS</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-47 696,00 €</b>		
INTÉRÊTS COMPTES COURANTS+AGIOS	2 967,00 €		<-- PRODUITS FINANCIERS
INTÉRÊTS PRÊTS BANCAIRES	34 308,00 €	102 206,00 €	QP SUBV INVEST/ RÉSULTAT
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>64 931,00 €</b>		
			<-- DONS LIBÉRALITÉS
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00 €</b>		
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS			
IMPÔTS SUR BÉNÉFICES	0,00 €		
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>178 700,00 €</b>	<b>195 935,00 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS</b>
<b>BENEFICE NET 2019</b>	<b>17 235,00 €</b>		
A inscrire au bilan		8 995,00 €	PARTS ACQUISITIVES

## 4. PERSPECTIVES ET CONCLUSION

### 4.1. Et puis... ça continue

Nous aurions pu témoigner ici de bien d'autres choses, mais rendre compte d'une année aussi riche est un exercice délicat. Nous conservons notre expérience au service d'un projet appelé à rester vivant. Citons aussi quelques-unes des pistes que nous ne perdons pas de vue...

#### 4.1.1. Dynamisation de notre épargne éthique et solidaire

La réflexion concernant de nouveaux rouages et mécanismes financiers reste présente. Outre la structure intrinsèque de la coopérative (possibilité pour les particuliers de contribuer au capital de Lez'Coop), nous souhaiterions développer deux aspects : une meilleure communication autour des possibilités de contribution pour les particuliers (achats de parts sociales, ou placement en compte courant associés), mais aussi évaluer nos possibilités d'obtenir un label "épargne éthique et solidaire".

#### 4.1.2. La poursuite des partenariats

Nous avons vu plus haut que plusieurs des actions 2019 se poursuivent sur 2020 (Cycloasis par exemple). De même, Lez'Coop a instruit une demande de prêt à 0% auprès de la coopérative Oasis (la branche financement du mouvement Colibri). Une des contreparties à ce financement est "d'utiliser" l'expertise des Colibris sur un ou plusieurs aspects du fonctionnement des Oasis : une situation gagnant-gagnant si l'on considère l'expérience et la magnitude du mouvement ! Parmi les domaines identifiés de part et d'autre, la coopérative Oasis pourrait nous soutenir dans le renforcement et la réflexion autour nos mécanismes de gouvernance, qui se veulent aujourd'hui démocratiques et participatifs mais qui pourraient bien entendu être améliorés en termes méthodologiques. Un autre aspect pour lequel Colibri se propose de nous soutenir réside dans la notion de permaculture au sens large : non pas uniquement l'aspect agriculture mais aussi l'idée que le projet fonctionne comme un écosystème et doit être pensé comme tel.

#### 4.1.3. L'évolution du projet de tiers-lieu

Il fut question début d'année 2018 qu'un tiers-lieu (espace de rencontre, de mutualisation et d'expérimentation) voit le jour en même temps que les habitations. Pour diverses raisons, il a semblé plus réaliste et raisonnable de revenir à la programmation initiale : le projet de Tiers-lieu verrait le jour dans une seconde phase. Toutefois, le projet Casalez est fondé en soi sur l'ouverture aux autres et au monde et nous continuerons à penser le lieu comme un carrefour où les idées et les personnes se rencontrent et se croisent. Comme nous le disions l'année dernière, le projet de tiers-lieu reste tout à fait fondamental et n'est ni oublié ni remis en question. Il sera probablement repensé et conserve l'attention du groupe, même s'il pourra la lui accorder totalement une fois les travaux des habitations engagés.

## 4.2. Le planning du projet revisité selon la crise sanitaire Covid-19

Comme indiqué plus haut, le planning 2019 prévoyait la remise des clés en 2022. Nous restons attachés à cette perspective et nous nous tenons prêts à mener dès que possible :

- la phase pro et le dossier de consultation des entreprises ;
- le choix des entreprises fin juillet ;
- le lancement travaux : automne 2020 **confirmé à la date de cette AG par l'agence Fouquet architecture ;**
- Remise des clés 2022.

## 4.3. Le mot du président

La coopérative se veut exemplaire au plan du fonctionnement démocratique. Et dans une coopérative, par essence, le fonctionnement doit être coopératif.

Le CoGest impliquera dans la durée tous les membres avec des responsabilités exercées par rotation. Rappelons qu'à la création nous les avons même désignés par un tirage au sort, de la main innocente de la petite Dalia.

Nous sommes toujours sur ces bases. Mais force est de constater que ces engagements demandent du temps et de l'énergie.

Pour ma part, j'estime cette année à plus de 15 heures de travail par semaine (sans réelles "vacances"). Je veux croire que cette charge va pouvoir s'atténuer et se répartir.

Au moment où il aurait fallu passer le relais de la présidence, je voudrais dire que cet engagement n'a d'intérêt qu'en l'exerçant de façon intégrale. Sinon, il ne resterait que les contraintes et pas la richesse d'une passionnante aventure, avant tout humaine.

Mais je veux croire que **"le plus dur est derrière nous"**. Nous avons tous contribué à disposer :

- d'un groupe de futurs résidents presque au complet, soutenus par des coopérateurs solidaires ;
- d'un titre de propriété ;
- d'un projet architectural solide ambitieux, un APD consolidé, des choix écologiques avérés ;
- d'une maîtrise d'oeuvre expérimentée et motivée ;
- d'un financement intégralement bouclé (apports en capitaux, prêts bancaires et PLS, subvention Nowatt) ;
- d'un permis de construire accordé ;
- d'une expérience de 2 exercices au bilan positif ;
- d'un fonctionnement institutionnel bien rodé et d'une administration sans faille ;
- de soutiens institutionnels avérés ;



- d'une association CASALEZ qui quitte son statut de préfiguration pour engager un travail d'actions et de valorisation de transitions écologiques concrètes par l'habitat participatif et l'engagement local ;
- d'une inscription dans un réseau associatif large, au sein duquel nous semblons reconnus ;
- de supports de communication ;
- et de quelques innovations intégrées bien motivantes...

Alors, nous y sommes ! Il n'y a bientôt à laisser les corps de métiers se succéder et les artisans de l'art construire.

**Nous sommes au pied du mur !** ...au bon sens du terme et nous avons une vingtaine de mois pour préparer la crémaillère.

Une coopérative est une aventure humaine vivante. Ainsi, les aléas de la vie (heureux ou plus tristes) font que des départs dans le groupe sont actés ou probables. Ces séparations se font toutes avec regrets, car l'amitié est forte entre tous.

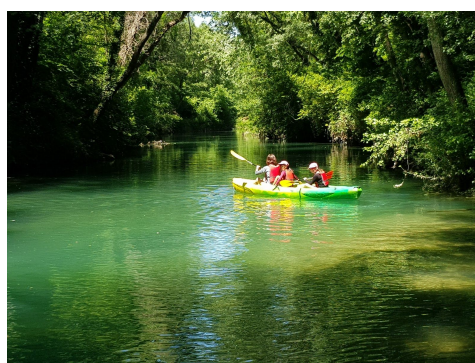
**L'année qui s'ouvre doit préparer des arrivées de futurs coopérateurs habitants,** qui viendront, et c'est indispensable pour la dynamique du projet renforcer, nos capacités d'actions et d'innovations.

Bon, rassurez-vous, nous restons conscients qu'il y aura nécessairement encore des obstacles à lever ou à contourner.

Grâce à tous, une fois encore, soyez-en remerciés, nous aborderons la suite avec une confiance éprouvée.

Bruno Chichignoud

Président de Lez'Coop



Le projet Casalez... toujours au fil de l'eau

Notes :



## Rapport moral 2019

