# **RAPPORT D'ACTIVITE ET DE GESTION 2020**

Assemblée Générale annuelle du 12 juin 2021



Le projet Casalez est soutenu et accompagné par :



























# **SOMMAIRE**

SOMMAIRE	2
Edito	3
Rapport d'activité	4
Le groupe des coopérateurs futurs habitants	4
Le Comité de Gestion n°3	7
Les enfants de Casalez	8
CyclOasis	9
Architecture	12
La Communication	12
Le Réseau de l'Habitat Participatif	13
Perspectives 2021	14
Rapport de gestion	15
Compte de résultats	15
Bilan	16
Conventions réglementées	16
Le capital social et les coopérateurs associés de Lez'Coop	17
Zoom sur les parts acquisitives Lez'Coop	18
Les comptes courants d'associés Lez'Coop	18
L'Épargne Éthique et Solidaire Lez'Coop	18
Conclusion, le mot du président	19



# **Edito**

Avec 2020, s'achève le troisième exercice de Lez'Coop, société coopérative née de la rencontre de quelques rêveurs pragmatiques autour d'un projet : créer un habitat fondé sur des valeurs solidaires et vertueuses pour la société et l'environnement.

Pragmatiquement, c'est créer : un mode participatif de gouvernance et de gestion, 11 logements privatifs, un jardin, un potager, un bassin naturel, une salle commune, une buanderie, ...!

Un défi humain avant tout, dont la poursuite n'est rendue possible qu'avec un cœur plein d'allant, comme l'a eu l'association Casalez, et avec un ensemble de compétences techniques très diverses qu'il aura fallu développer au sein du groupe des futurs habitants.

La situation sanitaire a réuni en direct la planète entière, et Lez'Coop a continué à faire preuve d'imagination pour s'adapter aux aléas, grâce à la ténacité de ses coopérateurs futurs habitants, grâce au soutien de ses coopérateurs solidaires, et grâce à des partenaires précieux, que vous découvrirez au fil de l'année 2020.

Donc, et avec les difficultés annoncées et découvertes au fur et à mesure de l'année, nous avons poursuivi nos objectifs sans défaillir. Le début du chantier était prévu en octobre 2020 et a eu lieu fin janvier 2021.

D'ailleurs, au moment d'écrire ces lignes, 2020 semble déjà bien loin, et nous rappelle la somme de ce qui a déjà été accompli.



A chaque étape une victoire, le chemin est fait de pas ... et d'espaces.

2021 est aussi un horizon plein de promesses... Dès le premier semestre, nous lançons la cooptation des futurs associés coopérateurs qui seront, et porteurs du projet avec nous, et futurs voisins... miam, miam !

Que ce rapport reflète et partage ce chemin. Bonne lecture,

Carole



# Rapport d'activité

# Le groupe des coopérateurs futurs habitants

Présenté par le groupe

La situation sanitaire de 2020 a fortement impacté le fonctionnement du groupe. Nous avons mis en place davantage de rencontres en visioconférence, comme fonctionnait déjà le Comité de Gestion. Jonglant avec les agendas de chacun, nous avons inventé un fonctionnement plus fluide et pu conserver des échanges entre nous, en sous-groupes de travail ou en plénières hebdomadaires, voire plus si affinités...

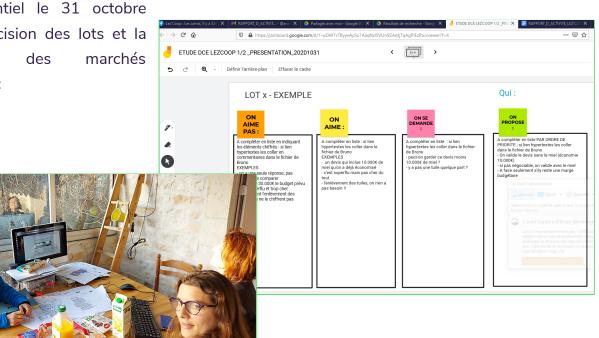


Claire, Maëlly, Carole et le chat

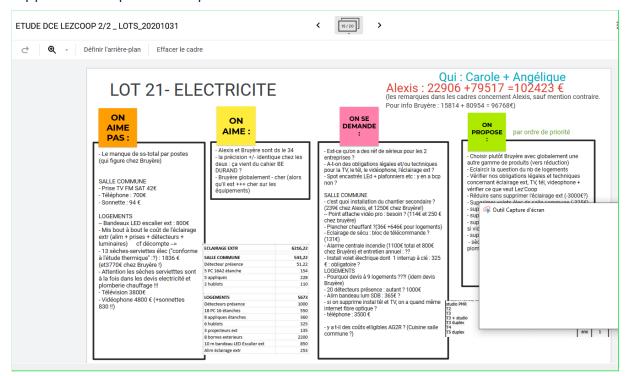
Toutes les trois semaines, des journées dédiées nous ont réunis (en présentiel ou en visio) à l'occasion de temps conviviaux et d'ateliers collaboratifs, notamment, en format mixte

visio présentiel le 31 octobre pour la précision des lots et la préparation des d'entreprise :

Lez'(oop



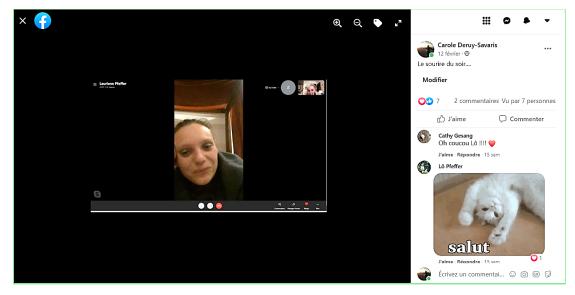
Nous avons ainsi développé des modes de travail plus collaboratifs dont le développement est porteur de promesses.



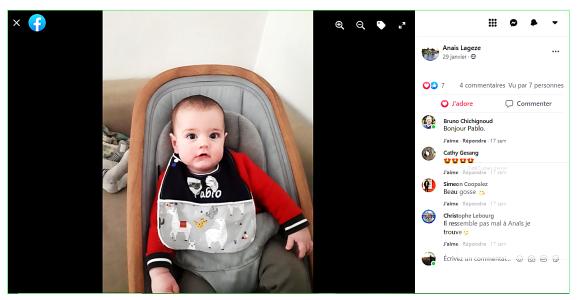




Le départ de Lauriane, Khaleel, Malik et Solal vers des missions passionnantes en Jordanie a marqué fortement l'année.



Nous avons enfin rencontré Pablo et, avec Anaïs et Pierre, ils ont trouvé pendant l'année le chemin vers une vie totalement nouvelle.



En 2020, au total, et en étant moins nombreux, nous avons consacré au projet plus d'heures qu'en 2019 = 304 heures au total, et hors temps de travail individuel!

L'association Casalez y aura consacré en plus 63 heures...

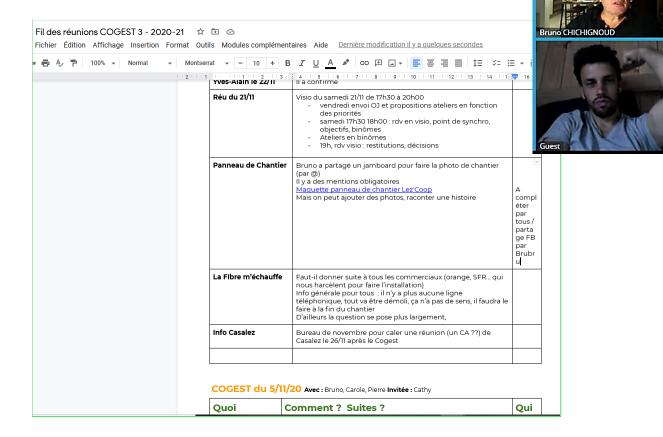
Evénements*		Nb d'événements	Nb d'heures*
Publics	Lez'Coop	2	2
	Projet Casalez	12	51
Internes	Lez'Coop	84	145
	Projet Casalez	52	106

<sup>\*</sup>hors temps de travail individuel



#### Le Comité de Gestion n°3

Bruno, président, Pierre et Carole constituaient le comité de gestion n°3. Le fonctionnement qu'ils avaient adopté a été impacté à la fois par la moindre disponibilité de Pierre, jeune papa, et la crise sanitaire. Avec la mise en place de visio hebdomadaires réunissant tout le groupe, la fréquence des rencontres du CoGest a diminué, mais le partage en plénière a été plus nourri et le travail individuel en back office plus soutenu.





# Les enfants de Casalez



Léo



Lenny et Hannah



Mina, Eline et Marie



et Maëlly

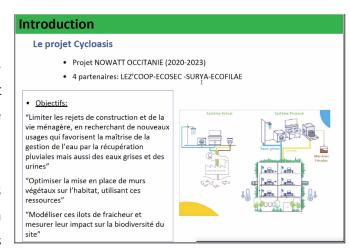


## **CyclOasis**

Présenté par Claire

# Les objectifs:

Au travers de notre subvention Nowatt obtenue pour améliorer les aspects écologiques du bâtiment Casalez, le projet Cycloasis se développe depuis début 2020 en interaction avec nos partenaires Ecosec, Surya et Ecofilaé et crée ses premières études et prototypes à Macondo (Montarnaud). Nous travaillons à prouver qu'avec assez



peu de technologie, un investissement raisonnable et peu de maintenance, la valorisation d'un ensemble des biodéchets et liquides est possible en augmentant notre qualité de vie dans une région où les pics de chaleurs seront un enjeu considérable à gérer. Des murs végétaux optimisés pour accueillir des volumes importants d'eau recyclée seront ensuite construits sur les façades de Casalez, une étude permettra de déterminer la plus-value de cette végétation verticale sur la fraîcheur du lieu.

Un autre des indicateurs d'impact/de réussite du projet, prévu dans la convention entre les 4 partenaires, est l'évaluation des impacts de la nouvelle construction, l'implantation de ces murs végétaux et l'évolution continuelle du bassin naturel sur la biodiversité du site de Casalez. Ce dernier travail est organisé par l'association Casalez en lien avec Ecosec.







## Les actions de 2020 :

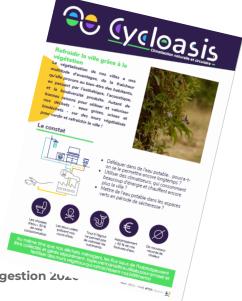
- Démarrage du projet en début d'année 2020
- Mise en place et signature de la convention entre les 4 partenaires :

## LEZ'COOP, ECOSEC, SURYA et ECOFILAE

- Réunion Consortium 1 à Casalez le 24/01/2020
- Réunion en visioconférence le 22/03/2020
- Réunion Consortium 2 en visioconférence le 22/04/2020
- Réunion à Macondo le 8/07/2020
- Mise en place du site internet (très complet et très élégant)



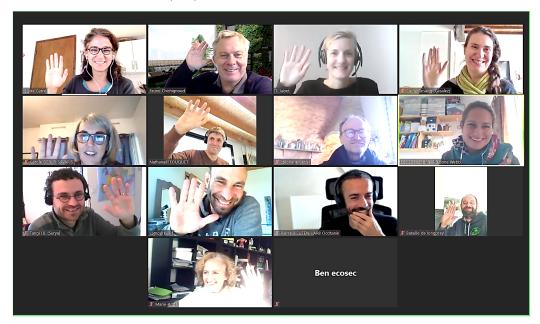
 $\rightarrow$  Un effort et une réussite en termes de partenariat, de partage d'information et de résultat : voir la plaquette p.21





#### Au menu:

- Installation des murs végétaux sur container sur le site de Macondo avec eaux usées et fertilisation urines tests végétaux, substrats... (Ecosec)
- Réalisation expérimentation à Macondo (Surya)
- Etats des lieux réglementations et mise au point protocole de surveillance des murs au niveau biogéochimie pour garantir les autorisations et suivre le devenir des eaux grises et jaunes (Ecofilae, Ecosec)
- Démontage et récupération matériaux pour réemploi (Lez'Coop, MRBC, Ecosec, Recup'So)
- Le COPIL en visioconférence le 2/12/20



Claire Carré, Lez'Coop, référente Cycloasis, Bruno Chichignoud, président de Lez'Coop, Tiphaine Jabet, ECOFILAE, Cathy Gesang, Lez'Coop, présidente de Casalez, Carole Deruy-Savaris, CoGest Lez'Coop et secrétaire de Casalez, Nathanaël et Julie Fouquet, Agence Fouquet, architectes du projet Casalez, Stéphane Bedel, Responsable pôle études énergétiques, IZUBA, Sophie Allebone-Webb, ECOSEC, Tangi Le Bérigot, SURYA, Fabrice Lamoureux, région Occitanie, service transition écologique, chargée des projets NoWatt, Frédéric Boeuf, SURYA, Benjamin CLOUET, ECOSEC Marie-Ange Viguier, conseillère en éco-habitats en bois, mairie de Prades-le-Lez, Franck Bataille de Longprey, MMR, recyclage, concassage, réemploi, Pierre Bieuzen, Agence régionale de la Biodiversité Occitanie, chargé de projet et accompagnement des acteurs



#### **Architecture**

- Suivi maîtrise d'œuvre (Fouquet Architecture, Tandem)
- Dépôt et obtention d'un nouveau permis de construire apportant des améliorations (sous-sol, bassin de rétention, orientation est ouest, etc...)
- Dossier de consultation des entreprises et choix Lots, marchés et choix des entreprises. Une étape très importante qui a pu valider les prévisions budgétaires sans renoncements qualitatifs
- Préparation début de chantier pour les tout premiers jours de janvier 2021
- Le bassin naturel
- NoWatt. La construction a intégré les caractéristiques du projet Cycloasis.
- La déconstruction préservante de l'ancienne villa (qui n'est maintenant plus qu'un souvenir joyeux !!).

#### La Communication

Présenté par Nathalie

2020, on l'a dit, aura été une année de transition pour Lez'coop et le projet Casalez. Le moment était donc propice pour repenser son image : celle de sa charte graphique et de son site internet. Si les chantiers ont surtout été amorcés en 2021, nous avons, en 2020, mis sur pied avec Casalez des temps de formation mutualisés avec éCOhabitons sur l'outil WordPress.



La charte graphique et le site internet seront renouvelés en 2021 : présentation lors de l'Assemblée générale.



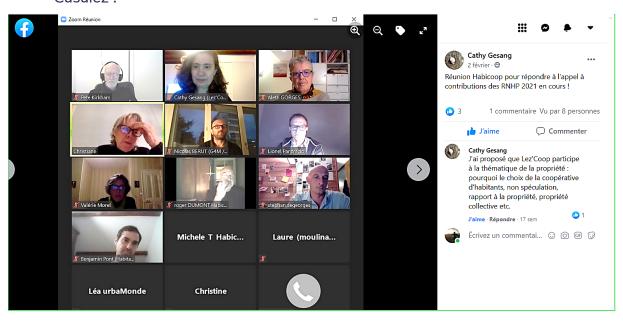


# Le Réseau de l'Habitat Participatif

Présenté par Cathy

Des échanges et des rencontres fournies, avec, parmi celles-ci :

- Les Géckologis, qui notamment en 2020, nous ont fait l'amitié de nous donner la main lors d'un chantier de récupération des matériaux avant démolition
- La Folie Solidaire, pour des échanges, initiés par HabFab sur la création et la gestion du SAS Coopérative à capital variable
- **éCOhabitons**, aujourd'hui présidée par Bruno, qui accueille notre AGO annuelle 2021, et dont le partenariat avec l'association Casalez s'avère plus que jamais opérationnel, vertueux et pertinent.
- **Habicoop**, dont Lez'Coop est membre, avec une participation régulière à ses instances ; Bruno siège à la commission juridique et financière.
- **HabFab**, dont Lez'Coop est aussi associée, Carole la représente au Conseil d'administration
- **Journées régionales de l'HP**, une participation toujours accrue, tant à la qu'aux journées elles-mêmes, au titre de Lez'Coop et aussi de l'association Casalez :



- Le Projet Moulin Neuf, hypothèse d'habitat participatif sur le site de notre voisin
- Et puis...





# Perspectives 2021

## Présenté par le groupe

- Soutien administratif (merci à Christelle Patient de Méphivio)
- Maîtrise d'œuvre et travaux. L'objectif étant d'aboutir au clos couvert avant la fin de l'année 2021. Étape très importante d'autant plus au vu des technologies déployées
- Planning
- Cyclôasis
- Financier: emprunts, subventions et autres ressources
- NoWatt : réunion de calage avec la Région le 20/04/2021 et 1ère demande d'acompte en mai
- Cooptations : en cours pour les F4 ; un studio est disponible
- Vie du groupe : intégration des nouveaux, précisions des process de travail et retour sur les règles de vie
- Épargne éthique et solidaire Lez'Coop : invitez à devenir Coopérateurs et épargnant Lez'Coop
- Communication : charte graphique, site internet...
- Ateliers Casalez : aménagement des berges du Pendance ?...





# Rapport de gestion

Présenté par Bruno

L'année 2020 est caractérisée par le dépôt d'un nouveau permis de construire, la constitution du dossier de consultation des entreprises et le choix de celles-ci, ainsi que par la démolition en cours d'année de la villa existante.

## Compte de résultats

La caractéristique principale de l'activité de fonctionnement 2020 :

- arrêt des locations fin d'été pour laisser place aux opérations de démolition. Le résultat s'en ressent fort logiquement; les produits des locations sont passées 16 424 € à 9 997€
- Augmentation des charges financières (liées aux emprunts) qui ont doublé pour atteindre 4 524€.

Les charges ont légèrement baissé de 22 034 € à 20 728 €.

En 2019 nous avions connu un produit exceptionnel par abandon d'apport en compte courant contre retour de meilleure fortune pour 10 085 € qui n'a pas été reproduit en 2020.

Si 2019 avait été une année excédentaire, l'année 2020 affiche un déficit de :

- - 15 353,63 €
- Nous proposons une affectation en report à nouveau.







#### Bilan

Cette année fut davantage centrée sur la construction. Elle induit donc des évolutions sensibles sur la structure du Bilan, qui est la photographie patrimoniale au 31 décembre 2020.

Le bilan passe de 752 061,33 € à 895 580,93 €.

#### A l'actif

L'augmentation porte essentiellement sur les immobilisations :

- pour 41 K€ sur la maîtrise d'oeuvre
- mais surtout de 151 K€ pour l'expérimentation Cycloasis (avances aux différents bureaux d'étude)
- Et un constat de 53 824 € sur la TVA remboursable (PLS).

Les disponibilités baissent de presque 98 000 €.

#### Au passif (les ressources)

Le capital est quasi stable avec + 137 parts par rapport au 31/12/2019.

En revanche, bien évidemment, nous avons eu recours à l'emprunt (essentiellement l'emprunt PLS par le Crédit Foncier) pour 130 000 €.

Les dettes fournisseurs restent à un niveau faible à 9 000 €.

Nous tenons à remercier très chaleureusement Anita Johannes du cabinet Meditea. Nos comptes sont bien tenus et très régulièrement. Le travail est à la fois rigoureux et facile. Cet accompagnement est une source de satisfaction.

Le comité de gestion a établi un prévisionnel de trésorerie ajusté tous les mois qui permet des anticipations pour les appels de fonds, présenté en Assemblée générale.

# Conventions réglementées

2020 constate l'absence de conventions de la nature de celles visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.



# Le capital social et les coopérateurs associés de Lez'Coop

Présenté par Carole

Au 31 décembre 2020, 26 coopérateurs associés contribuent au capital social solidaire de Lez'Coop et détiennent ensemble 3660 parts sociales (+ 137 parts par rapport au 31/12/2019).

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Total
Nb de coopérateurs	8	1	18	27
Nb de parts sociales	2162	8	1550	3720
Valorisation €	216 200 €	800€	155 000 €	372 000 €

## 9 Associés de catégorie A "coopérateurs habitants" (2602 parts)

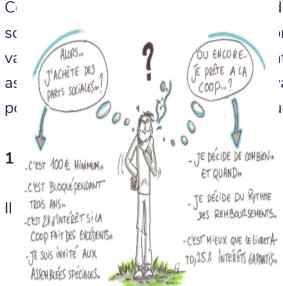


Illustration: Christophe

lants locataires de la coopérative. Ils doivent re de parts sociales équivalent à 20% de la it. Par un système de solidarité interne, les rantage l'ont fait, permettant à ceux qui ne le ler leur apport progressivement.

# Associé de catégorie B "coopérateurs solidaires" (8 parts)

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.

# 16 Associés de catégorie C "coopérateurs solidaires" (1050 parts)

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, et comme cela fut le cas l'année dernière, d'une rémunération de 2% de leurs parts (plus d'info dans nos statuts).





# Zoom sur les parts acquisitives Lez'Coop

Comme le prévoient nos statuts coopératifs, les locataires de Casalez versent à la Coopérative (qui en est gestionnaire) une redevance mensuelle (équivalent du loyer). 25% du montant total de cette redevance viennent chaque mois alimenter l'acquisition de nouvelles parts sociales, dites "parts acquisitives". Ainsi chaque mois, les associés locataires concernés se constituent une épargne.

En 2020, les locataires de Casalez ont ainsi acquis **16 nouvelles parts sociales** acquisitives.

## Les comptes courants d'associés Lez'Coop

Chaque coopérateur associé a la possibilité, quelle que soit sa catégorie, et 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 31/12/2020, le montant total des sommes déposées en CCA était de 280 778 €. Ces comptes courants peuvent ouvrir à intérêts (au taux du livret A + 0,25). Cette année, ils ont ainsi été rémunérés à hauteur de 1770 €.

Ces CCA, qui n'entrent pas au capital social de Lez'Coop car ils restent la propriété de chaque coopérateur associé, reflètent une dynamique solidaire que nous souhaitons développer, et nous invitons tous nos amis à la partager...

# L'Épargne Éthique et Solidaire Lez'Coop

Tous peuvent demander à devenir Coopérateur Solidaire de Lez'Coop. Il suffit d'acquérir, pour 100 €, une part sociale de catégorie C.

Les parts sociales C sont rémunérées à 2% et les intérêts sont versés sous la condition que le résultat annuel de la Coopérative soit positif (comme en 2019).

Dès que vous détenez au moins une part sociale, vous pouvez verser votre propre épargne au sein de Lez'Coop, elle est alors rémunérée, sans condition, au taux du Livret A + 0.25.





# Conclusion, le mot du président

Evidemment, et pas seulement à cause de la crise, le projet a pris du retard. Avouons-le, cela nous pèse parfois, tant nous avons envie de vivre "dans" notre projet.

Mais chaque étape est riche en acquis de compétences, en rencontres. Nous profitons pleinement des différents moments.

La villa originelle a disparu et les fondations (complexes) sont quasiment sorties de terre. C'est assez émouvant!!

Nous allons accueillir de nouveaux membres futurs résidents, sans perdre les précédents comme amis et comme coopérateurs.

La magie de l'habitat participatif s'opère avec de nouvelles compétences et de nouveaux enthousiasmes qui prendront pleinement leur place dans le projet.

Enfin, la coopérative Lez'Coop, qui s'attelle à une construction ambitieuse, se félicite du choix de nos architectes maîtres d'œuvre, Julie et Nathanael Fouquet. Ils ont tout compris du projet, et nos relations sont simples : chaque partie tient son rôle.

Enfin, la coopérative n'oublie pas ses origines : l'association Casalez. Elle a son propre programme ouvert sur l'environnement local. L'habitat, une fois construit, sera aussi sa maison, son laboratoire. Nous souhaitons, pour la richesse de notre lieu de vie, qu'elle se développe.

Chaque jour qui passe donne raison à ceux qui nous ont fait confiance. Je veux en particulier remercier nos "épargnants solidaires". Nous souhaitons d'ailleurs engager une nouvelle campagne d'épargne pour élargir cette base coopérative.

Notons que Casalez, sans se déplacer, est maintenant implantée dans une commune qui offre de nouvelles perspectives... Composteurs publics, piste cyclable sur une contre-allée apaisée, comités de quartier et autres projets nous donnent de nouveaux horizons.

Nous sommes tendus vers l'instant où nous allons nous remettre à nous-même les clefs de notre oasis !!! En présence de tous nos amis.

Bruno





Léo sous le panneau de chantier

Rendez-vous l'année prochaine!

















