
COOPÉRATIVE D'HABITANTS

VIE DE POÉSIE

Projet d'entreprise



Résumé du projet

La coopérative Vie de Poésie a pour ambition de créer dans la périphérie de Niort un **lieu intergénérationnel écologique et culturel doublé d'un lieu de vie hébergeant cinq à sept foyers**.

Le budget total du projet est d'environ 370 000 €, avec un besoin de financement d'environ 285 K€. **La solidité économique du projet est assurée par les loyers versés par les habitants**, lesquels apportent en fonds propres 22 % du coût total de l'opération.

Le projet est initié par un groupe soudé aux compétences complémentaires et disposant d'une solide connaissance du territoire et de ses réseaux d'acteurs, ce qui garantit l'adéquation de l'offre proposée avec les besoins locaux.

Ouverture prévue début 2022.

Charlotte Goupil

(facilitatrice) : 06 78 16 48 19

Célia Fauconnier (responsable
bâtiments) : 06 62 68 54 58

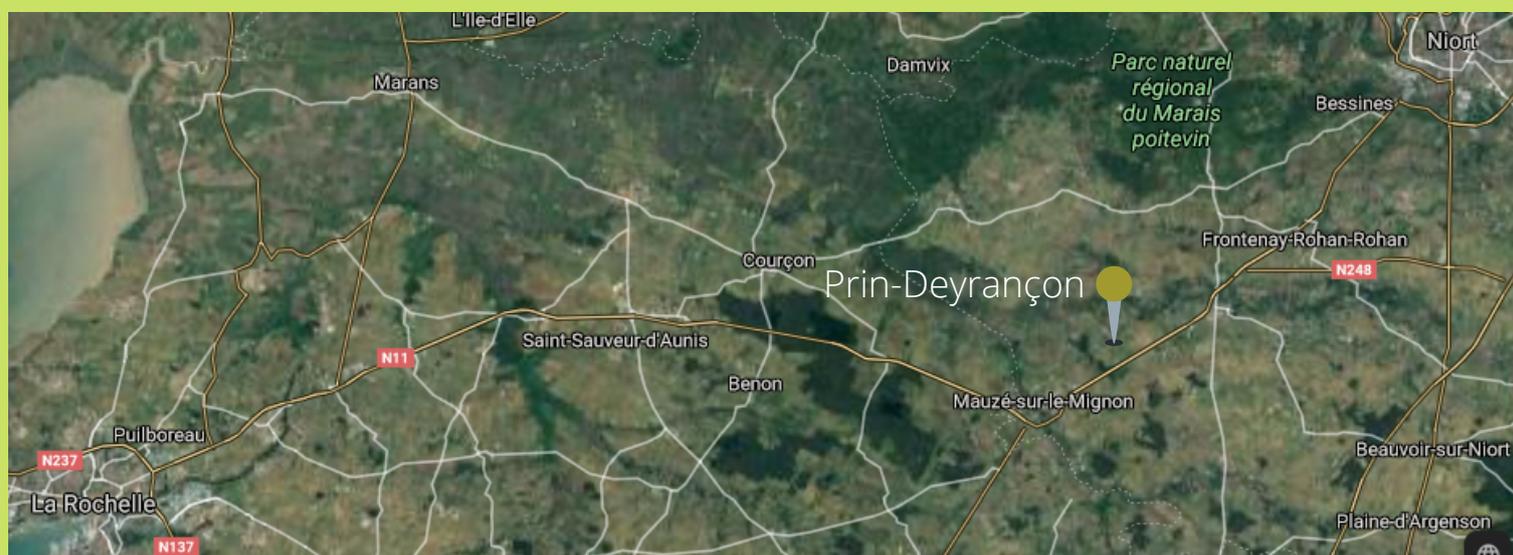
Jean-Marc Delaunay
(coordinateur des projets
associatifs) : 06 84 55 34 45

[https://colibriswiki.org/
viedepoesie](https://colibriswiki.org/viedepoesie)

viedepoesie@gmail.com

IDENTITÉ ET LOCALISATION

Fiche d'identité : Vie de Poésie, SAS coopérative d'intérêt collectif à capital variable, dépôt au greffe prévu fin 2021



Le projet est situé dans le bourg de la commune rurale de Prin-Deyrançon (600 hab), au sein du Parc régional du Marais Poitevin, à 20 km du centre-ville de Niort.



ACTIVITÉS

La coopérative Vie de Poésie proposera :

Dans la partie **Lieu de vie** :

2 à 3 logements en « dur » de 60 à 75 m²

2 à 3 logements « légers » de 40 à 50m²

Une « maison commune », avec salle et cuisine commune, buanderie, bureau, garage, atelier, ainsi qu'un jardin.

Loyers : 5€/m²/mois

Chiffre d'affaire estimé à 26 000€/an

4 logements seniors à proximité seront gérés par un bailleur social.

Dans la partie **éco-lieu** :

Un espace d'animation intergénérationnel : zone de convivialité, kiosque à musique, projections en plein air, activités enfants...

Un jardin partagé, un verger, une serre, un poulailler, un pré à moutons, une mare...

Un espace hébergement et un espace camping.

Des animations auront également lieu à la salle des fêtes municipale ou au bar-restaurant.

L'éco-lieu sera géré par l'association Vie de Poésie, reconnue d'intérêt général, qui proposera également des ateliers d'initiation ou de formation à la permaculture et à l'éco-construction. Elle sollicitera des subventions pour faire face à ses frais courants.

-> Le schéma d'implantation ci-dessous est une simple hypothèse, certains terrains étant toujours en négociation avec les propriétaires.



L'EQUIPE PORTEUSE :

La Coopérative Vie de Poésie est née de la volonté partagée d'un groupe d'habitants de l'agglomération niortaise de mettre en pratique leurs valeurs de solidarité et d'écologie. La phase de conception du projet et de constitution du groupe s'est étalée de décembre 2019 à juin 2021.

Charlotte Goupil originaire de Niort, infirmière depuis 2010. Elle a suivi depuis 1 an des formations autour de l'intelligence collective, la facilitation et la gouvernance partagée et la communication non violente. Grâce à son dynamisme et sa capacité de coordonner, Charlotte permettra de fédérer et apportera des outils pour le vivre ensemble et mettre en avant le précieux facteur humain.

Célia Fauconnier est originaire du Marais Poitevin (Le Vanneau). Après une formation en apprentissage d'ingénieure travaux, elle est partie travailler sur des chantiers de gros œuvre principalement, pendant 6 ans. Depuis mars 2020, elle se forme à l'écoconstruction, à la permaculture, au développement durable et la RSE. Forte de son expérience dans la construction et le bâtiment ainsi que sa sensibilité environnementale, elle sera un atout pour la mise en place du lieu de vie.

Jean-Marc Delaunay a grandi en milieu rural, ses parents sont originaires du Poitou et du sud Maine et Loire. Il coordonne depuis dix ans divers projets associatifs, et maîtrise les enjeux liés à la gestion de projet, aux partenariats et la direction humaine et financière des structures de l'ESS. Avec sa compagne et ses deux filles, il souhaite renouer avec une vie plus proche de la nature, et contribuer au développement local et à une transition écologique solidaire.

Adeline Gonin a fait des études de sociologie-anthropologie puis a travaillé auprès de jeunes de quartiers populaires et de travailleurs migrants. Elle a réalisé plusieurs films et animé de nombreux ateliers d'initiation à la réalisation. Elle a également fondé deux associations d'action culturelle et lancé un festival de cinéma. Elle souhaite développer la dimension culturelle du projet en proposant une programmation de ciné-débat sur les alternatives.

L'ESPRIT DU PROJET :

La coopérative Vie de Poésie se reconnaît dans la démarche du réseau des Oasis initié par le mouvement des Colibris. Elle a pour ambition de concilier une démarche environnementale et sociale ambitieuse avec une viabilité économique et un fort ancrage sur son territoire. Elle se nourrit des expériences similaires menées en France et à l'étranger et partagera à son tour les fruits de son expérience.

Coopérative sans but lucratif, elle rémunère les apports uniquement en fonction de l'indice des prix à la consommation.

ANALYSE D'OPPORTUNITÉ :

Vie de Poésie est la toute première coopérative d'habitants du pays Niortais, qui est pourtant la **capitale française de l'économie sociale et solidaire**.

Le modèle des coopératives d'habitants correspond à une aspiration sociale forte pour deux raisons :

1. L'**accessibilité financière**, avec la possibilité d'accéder à la co-propriété sans devoir disposer d'un capital de départ très important ni devoir justifier d'une situation salariale en CDI.
2. La recherche d'un **mode de vie solidaire** et non pas individualiste, qui attire aussi bien des personnes seules que des familles avec enfants ou des personnes plus âgées.

La proximité de la ville de Niort, qui propose un bassin d'emploi dynamique, et la présence d'une gare TGV plaçant Paris à moins de 2h garantissent le maintien d'une **demande forte de logement** et d'espaces de coworking sur le long terme. La situation en zone rurale, au sein du parc régional du Marais Poitevin, dans un cadre naturel préservé tout en étant à proximité de Niort, constitue un autre facteur d'attrait aussi bien pour les habitants que pour des personnes de passage dans un cadre professionnel ou de loisir.

L'évolution des loyers sur les quinze dernières années est stable, et le **développement du télétravail** consécutif à la crise sanitaire soutient la demande de logement dans la périphérie proche des villes moyennes telles que Niort disposant d'une gare TGV.

En outre la **démarche écologique** proposée par la coopérative Vie de Poésie est en phase avec les attentes de la population comme des pouvoirs publics.

La coopérative se prémunira contre tout risque économique grâce à la **liste d'attente de futurs locataires** garantissant le remplacement rapide de tout départ parmi les habitants.

Palmarès 2021 des villes moyennes où investir selon Le Figaro :



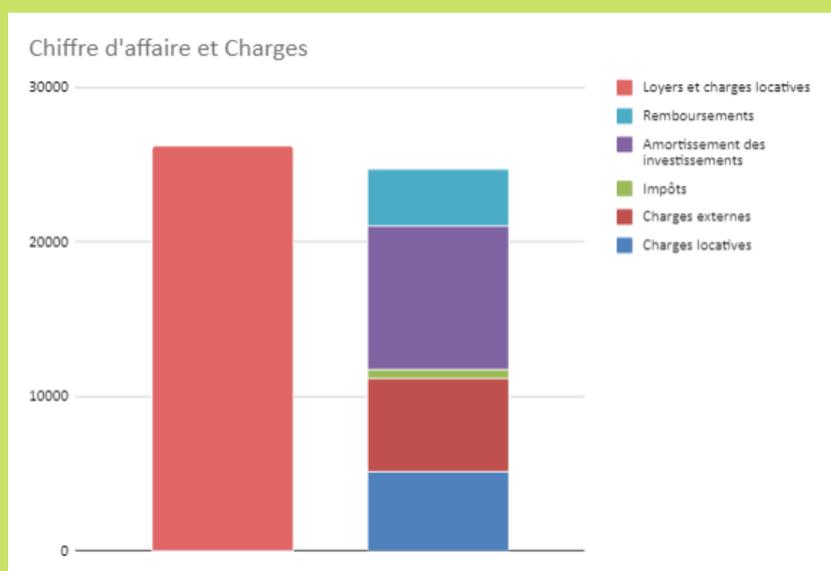
(Cette première place est attribuée à Niort en raison du dynamisme du marché immobilier : +9% en un an)

MODELE ECONOMIQUE :

Le site de Prin-Deyrançon a été choisi pour trois raisons :

- **Sa localisation** d'abord, à 20 minutes de Niort par la voie rapide, 10 minutes en TER, et sur le territoire du Parc Régional du Marais Poitevin, zone protégée et dynamique,
- Pour le **volontarisme de l'équipe municipale**, très intéressée pour accueillir le projet, et prête à intégrer la coopérative en y apportant un terrain constructible d'un hectare environ,
- Pour la **configuration du site** enfin, offrant 2 hectares d'espaces naturels, une maison déjà habitable et plusieurs bâtiments transformables en logements.

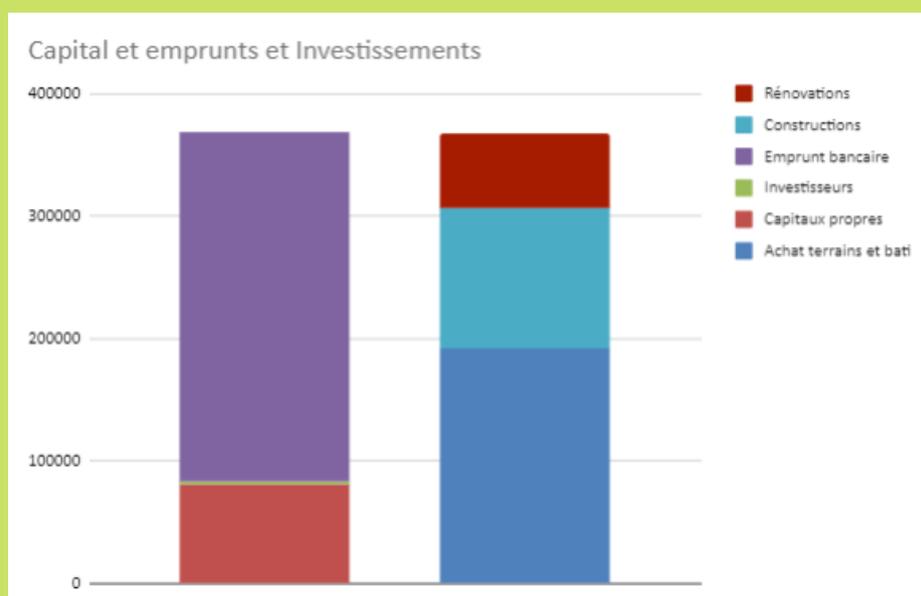
La viabilité économique du projet est basée avant tout sur les **loyers payés** par les habitants. Les habitants investissent leurs économies dans le projet et souscrivent un contrat de location à loyer bas (5 euros par m²), assorti d'un engagement à verser chaque mois une somme prédéfinie sous forme d'**épargne sur un compte courant** d'associés. Ainsi, la coopérative s'assure de rentrées d'argent constantes et conséquentes, tout en proposant une solution très intéressante financièrement pour les habitants.



Les loyers et charges payées par les locataires et par l'association permettent de couvrir l'ensemble des charges courantes et le remboursement des emprunts, et d'amortir l'achat du lieu et les constructions.

L'obtention de subventions permettrait d'améliorer encore la rentabilité générale.

La stratégie économique du projet consiste à finaliser au plus vite l'ensemble des logements, avec une **maîtrise des coûts de production** grâce à l'auto-construction et à des économies d'échelle réalisées du fait de l'implantation simultanée d'un programme de logements sociaux contigus à la coopérative.



La répartition du financement est la suivante :

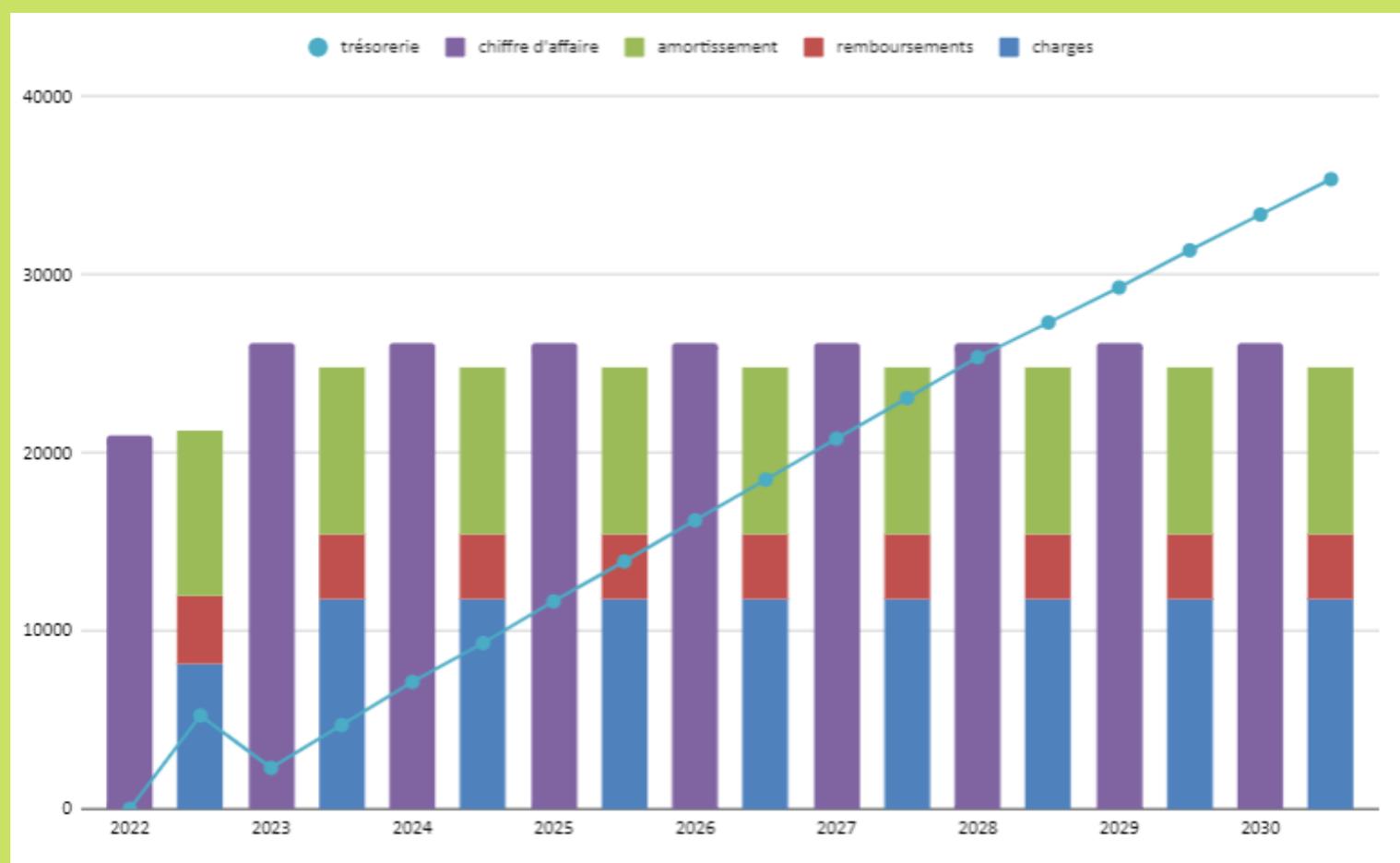
- capital des habitants 81 K€
- investisseurs externes (hypothèse basse) : 2 K€
- emprunt bancaire 285 K€

CHRONOGRAMME FINANCIER :

La première année, un chiffre d'affaire est réalisé grâce à la revente de quelques terrains pour les besoins de la mairie (piste cyclable). En 2022, la plupart des logements sont en construction, le chiffre d'affaires normal n'est donc atteint qu'en 2023.

Si les charges varient en fonction du nombre d'occupants, en revanche les remboursements d'emprunt et l'amortissement de l'achat et des constructions sont étalés sur la longue durée.

Le résultat est positif à partir de l'année 2023 (1 400€).



La trésorerie progresse d'année en année de manière à constituer un fonds de sécurité permettant de rembourser les parts d'habitants qui souhaiteraient quitter la coopérative, ou pour réaliser des travaux d'agrandissement.

PUBLICS CIBLES ET MODE DE RECRUTEMENT

Si la coopérative entend accueillir des foyers aux profils divers, son offre est particulièrement adaptée aux personnes en recherche de davantage de cohérence entre leurs aspirations personnelles et leur vie actuelle : personnes travaillant à Niort et cherchant à partager leur quotidien avec d'autres, personnes pouvant télétravailler et ayant besoin d'une gare TGV à proximité, personnes à la retraite ou en reconversion professionnelle...

Les période de confinement provoquées par la pandémie du covid-19 ont fortement développé l'appétence pour des espaces de vie collectifs à la campagne, mais très peu de lieux proposent cela à l'heure actuelle à proximité d'une ville moyenne comme Niort.

La connexion des porteurs de projets avec les réseaux locaux, régionaux et nationaux de l'écologie et de la solidarité (le réseau Colibris notamment) garantissent la diffusion efficace des appels à nouveaux habitants.

Les habitants souhaitant quitter leur logement bénéficient d'une durée légale de préavis de 3 mois, mais le délai de remboursement de leurs apports à la coopérative peut s'étaler jusqu'à deux ans de façon ne pas mettre l'équilibre financier de la société en danger et de lui permettre de trouver entre-temps des nouveaux habitants disposant d'un apport suffisant, ou bien de solliciter de nouveaux investisseurs. Les anciens habitants pourront également décider de conserver leurs prises de participation dans la société pour une durée plus longue.

ORGANISATION ET GOUVERNANCE

La coopérative SAS Vie de Poésie est composée de trois types de sociétaires : les habitants, les soutiens et les investisseurs. Les habitants et les soutiens sociétaire disposent d'une voix quelle que soit le montant de leur apport, mais les voix des soutiens sont plafonnées à 20% du total des droits de vote de manière à assurer aux habitants un poids prépondérant dans la conduite de la coopérative.

La coopérative est administrée par un comité de gestion de deux à six habitant(e)s exerçant leurs fonctions à titre bénévole. Ce comité rend compte régulièrement de son action à l'assemblée générale.

Le premier comité de gestion sera composé de Charlotte Goupil (présidente de la coopérative), de Célia Fauconnier (responsable bâtiments) et de Jean-Marc Delaunay (coordinateur des projets associatifs).

Ce comité de gestion est appuyé par Bruno Attana, expert comptable à Niort pour la production des documents financiers.

IMPACT SOCIAL ET ECOLOGIQUE

Le respect de l'environnement

La charte du projet mentionne une ambition de réduire au maximum son impact sur l'environnement, à travers la conception bioclimatique des maisons, la mise en place d'un système de production d'électricité renouvelable pour de la consommation directe avec revente du surplus, la récupération d'eau de pluie, la sobriété sur les consommations (chauffage, électricité, eau...), une démarche zéro déchets avec réemploi des déchets organiques pour le jardin, une conception de notre lieu de vie et de nos habitudes en permaculture afin de préserver la vie du sol et de la biodiversité.

-> Objectifs de développement durable 3 (santé), 7 (énergies renouvelables), 12 (consommation responsable), 13 (climat), 14 (vie aquatique), 15 (vie terrestre).

Le respect de l'humain

Nous souhaitons atteindre l'harmonie du collectif dans le respect de chacun., en pratiquant au quotidien la bienveillance et la communication non violente. Nous souhaitons cultiver nos "écologies intérieures" et que ce lieu soit intergénérationnel, qu'il accueille toutes les cultures, que tous les avis, enfants comme adultes, soient pris en considération. Pour ce faire nous utiliserons des outils de l'intelligence collective et de la gouvernance partagée.

-> Objectifs de développement durable 4 (éducation), 5 (égalité femme-homme), 16 (justice et paix).

L'entraide économique

L'impact social du projet pourra être évalué à partir des montants de loyers économisés par les habitants en comparaison d'une location classique, et des frais évités grâce à la mutualisation des équipements.

-> Objectifs de développement durable 10 (réduction des inégalités)

L'animation du territoire

Le projet contribuera à la vitalité du territoire grâce au développement d'activités diverses :

- Accueil en aire naturelle comprenant des habitats atypiques (yourte, tiny house...) et des emplacements pour van et tentes ;
- Organisation de formations ponctuelles avec accueil des stagiaires ;
- Organisation d'évènements artistiques et culturels ponctuels (concerts, expositions, spectacles, stages de danse, projection de films...);
- Organisation de marchés de produits locaux et/ou artisanaux ;
- Accueil périscolaire d'enfants en lien avec la découverte de la nature ;
- Chantiers participatifs autour de l'écoconstruction et du jardin ;
- Wwoofing (accueil de volontaires sur plusieurs mois en échange de l'hébergement et de la nourriture ;
- Événements de sensibilisation à la transition écologique et à l'habitat partagé ;
- Développement d'autres activités en concertation avec les habitants de la commune : accueil de résidences d'artistes, organisation d'un festival annuel, proposition de parcours touristiques, création d'un café/restaurant associatif, etc.

-> Objectifs de développement durable 9 (innovation), 11 (communautés durables), 17 (partenariat)

Autres impacts :

- Solidarité intergénérationnelle
- Transmission de connaissances
- Dynamiques de réseau nationales et internationales

