

# Un projet de vie ensemble



## Coopérative d'Habitants ToutoitCoop

« *Et si nous habitons un tiers-lieu* »



Projet - Raison d'être

Charte des valeurs

Utilité sociale - Propriété collective



HABITAT  
PARTICIPATIF  
FRANCE

*Dans un monde où la quête de sens est croissante, prenons le temps de penser !*

Edition du 1 janvier 2024

ToitoutCoop - Société Coopérative par Actions Simplifiées

18 bis route du Peu 86130 Saint-Georges lès Baillargeaux - Le-toit-tout@proton.me

## Le Projet

Face au vieillissement de la population, au changement climatique, à l'augmentation des inégalités, des innovations doivent être développées pour tenter de trouver des solutions. La complexité de ces défis implique de développer des innovations combinées, portées par une variété d'acteurs aux compétences, intérêts et visions souvent hétérogènes.

Dans le cas présent, la coopérative ToitoutCoop propose de regrouper sur un même site des espaces répondant aux besoins de différents publics et de les faire interagir dans leur vie quotidienne afin d'avoir un lieu de vie intégré, inclusif, participatif et respectueux.

Les acteurs vont du groupe d'habitants actrices et acteurs de leur projet d'habitat aux structures d'accueil des très jeunes enfants, des personnes âgées non autonomes ou des jeunes adultes jusqu'aux entrepreneuses et entrepreneurs.

Une large place est faite aux usages partagés qui sont le cœur de l'innovation sociale de rupture.

## Notre raison d'être

Ici nous vivons dans un lieu ouvert, en harmonie avec le vivant et la biodiversité. Nous partageons avec enthousiasme une expérience de vie alternative dans une mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle et dans le respect des différences

## La charte des valeurs

### Une vision, notre pari et une boussole pour l'avenir !

- Nous souhaitons avoir un mode de vie alternatif pour rompre avec celui très individualiste vécu dans notre société, pour aller vers le partage, la mutualisation et la coopération.
- Le respect de l'environnement, de l'écologie, de la biodiversité et en général l'ensemble de ce qui existe, humain et non-humain est un principe intangible.
- Nous voulons contribuer à rendre ce monde meilleur en créant et en mettant en place des solidarités par le partage, l'échange et l'entraide, en faisant ensemble pour avoir du collectif dans la vie, pour avoir des projets communs sans hésiter à expérimenter.
- Nous voulons une mixité sociale, culturelle et générationnelle en étant ouvert aux autres, en acceptant les différences dans la curiosité, le faire avec et l'acceptation de l'autre.
- La tolérance, le respect de l'intimité et l'individualité de chacun doit être une règle de vie.
- Tendre vers plus d'autonomie alimentaire et énergétique tout en développant des coopérations locale doit-être vu comme vecteur d'émancipation sociale, économique et culturelle

## La charte des valeurs (suite)

### Une mission, notre combat pour gagner notre pari !

- Prendre soin de l'écosystème sur le lieu de vie en produisant des fruits et légumes en permaculture pour tendre vers l'autonomie alimentaire.
- Avoir une ferme pédagogique.
- Développer la production énergétique solaire, hydraulique ou thermique.
- Engager des travaux de construction (meubles, couture, ...), organiser des ateliers de réparation (vélo, ...) et optimiser la gestion du matériel commun (outils, cuisine, lavage, entretien, ...).
- Avoir des activités sportives, culturelles et de loisirs (gym, rando, bibliothèque, cuisine, musique, écriture, cinéma, ...).
- Mettre en place des moyens et un environnement propice à la création de projets associatifs et / ou entrepreneuriaux
- Proposer des systèmes d'échange non monétaires.
- Se former et observer en catalysant le savoir et mutualisant les formations (outils numériques, économie sociale et solidaire, les modes de vie respectueux de l'environnement, résolution de conflits, ...)
- Apporter de l'aide aux autres membres du groupe (aide aux devoirs, garde d'enfant, rendre service en général, ...)
- Aider chacun-e à se réaliser en favorisant la cohésion sociale.
- Accueillir les nouveaux arrivants et les visiteurs.

### Une ambition, ce à quoi nous voulons arriver !

- Avoir un mode de vie en harmonie avec l'environnement.
- Participer à changer la société.
- Etre solidaire dans la mixité et le respect des différences.
- Développer une ou des activités économiques sur le lieu.
- Savoir se distraire et s'amuser pour avoir une vie pleine et riche.

### Modalités de révision de la charte

- Cette charte a été élaborée par les membres fondateurs.
- Elle lie de façon symbolique les membres du groupe, définit les fondements et les orientations du projet et marque notre identité collective.
- Elle sera relue une fois par an et nous nous interrogerons pour savoir si nos pratiques sont toujours en cohérence avec nos fondements.
- Elle pourra être révisée à la demande de plusieurs membres du groupe.

## L'utilité sociale au cœur du projet

Avec ce projet, nous cherchons à **concilier la performance économique avec la gouvernance démocratique et la finalité sociale** sur un territoire bien défini.

Nous voulons **répondre aux besoins sociaux et environnementaux du territoire** où nous serons implantés.

En terme de **besoins sociaux**, il s'agit de :

- L'accès au logement, à la mixité sociale et la solidarité intergénérationnelle dont des jeunes travailleurs et travailleuses,
- La réponse en matière de garde de jeunes enfants pendant le temps de travail des parents,
- Un service social destiné aux seniors en perte d'autonomie,
- La création d'un environnement propice aux entrepreneurs et entrepreneuses.

En termes de **bénéfice social**, il s'agit de :

- Le soutien aux personnes fragiles ou en perte d'autonomie,
- Le développement du lien social
- L'éducation civique,
- La promotion culturelle,
- Le développement durable,
- La transition énergétique.



## Propriété collective, déconnexion du marché et démocratie

Un **Habitat Coopératif**, c'est à la fois, un **habitat partagé**, un **habitat participatif**, un **habitat social**, extrait de toute logique spéculative.

Ce projet reste à **dimension humaine** afin que toutes et tous en comprennent et en maîtrisent les enjeux, les formes, les fonctionnements.

Nous voulons implanter notre projet dans le **milieu urbain/péri-urbain de Poitiers**.

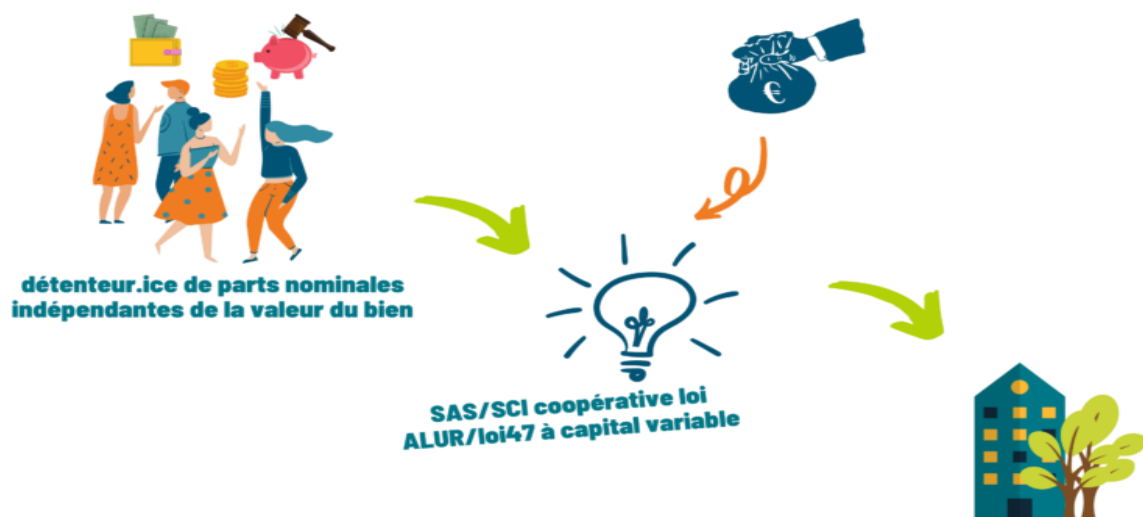
Nous avons choisi une **propriété collective** via une société commerciale, SAS à capital variable, ayant une gestion des prises de décisions actives et démocratiques.

Si le statut de SAS a été retenu, c'est pour son adéquation avec la constitution

d'un **capital propre variable**. Ce capital est levé auprès des coopérateurs habitants ainsi qu'auprès des autres acteurs, d'investisseurs privés et publics.

De surcroît, nous étudions toutes options susceptibles d'offrir une **maîtrise des coûts d'investissement** (partenariat avec un bailleur social, subventions, prêts sociaux, etc.).

La Coopérative a été choisie pour sa forme de **gouvernance démocratique et inclusive**. Charte et statuts régissent, philosophiquement et juridiquement, notre structure.



## NOTE SUR LES ESPACES DE VIE - V02 DU 09.07.2023

**Logements privés** : pour familles, couples et personnes seules (phase 1)

- T1 de 30m<sup>2</sup> x 2 = 60 m<sup>2</sup>
- T2 de 50 m<sup>2</sup> x 6 = 300 m<sup>2</sup>
- T3 de 70 m<sup>2</sup> x 5 = 350 m<sup>2</sup>
- T4 de 80 m<sup>2</sup> x 2 = 160 m<sup>2</sup>

✓ Soit 15 logements pour une surface de 870 m<sup>2</sup>

**Maison d'accueil familiale** : pour personnes en manque d'autonomie (phase 2)

- 3 logements de 15 à 30 m<sup>2</sup> pour les personnes accueillies
- 1 logement de 70 à 100 m<sup>2</sup> pour la famille accueillante

**Résidence habitat jeunes** : pour adultes de 18 à 30 ans (phase 3)

- 1 à 3 logements, 20 à 40 m<sup>2</sup>

**Locaux de travail** : pour entrepreneuses et entrepreneurs (phase 3)

- 2 à 3 bureaux
- 1 espace de co-working

**Micro-crèche** : pour enfants avant la scolarisation (phase 4)

- 100 à 120 m<sup>2</sup>

**Espace à usages partagés** : pour l'ensemble des publics (phase 1)

- Salle de vie (réunions, temps de vie informels, projections, repas, bibliothèque)
- Cuisine (piano, réfrigérateur-congélateur, point d'eau)
- Buanderie (lave linge, repassage)
- Atelier créatif (pratique artistique, formation et exposition)
- Atelier technique (garage vélos, outils de jardin, établi et outillage)

- Espace paysager (jardin potager collectif, jardin pédagogique, espace privatif pour chaque logement)
- Courts séjours (2 à 3 chambre(s) avec accès cuisine et salle de vie)
- Logement solidaire (mise en œuvre en collaboration avec une association locale)

✓ Soit une surface à construire de 130 m<sup>2</sup>

**Volontés** :

- Construire ou rénover avec des procédés à forte maîtrise énergétique
- Choisir des productions d'énergie éco-compatibles
- Privilégier des matériaux de construction locaux
- Travailler les expositions lumineuses et acoustiques
- Optimiser les circulations dans l'ensemble immobilier

- Distinguer l'espace collectif et les logements
- Utiliser les toits (terrasses, panneaux photovoltaïques)
- Privilégier une zone à mobilité douce (accès vélo, mise en commun de véhicule propre, transports collectifs proches, etc.)
- S'intégrer dans la vie du quartier (activités, événements de voisinage, ouverture du lieu, ...)