

**Livret
d'accueil du nouveau
collaborateur**

Accession sociale
à la propriété

Neuf et Ancien

Plaine Commune

5, bis rue Danielle Casanova
93200 saint-denis







Bienvenue

Sébastien Kuperberg
Directeur Général de la CAPS

C'est avec un grand plaisir que je vous souhaite la bienvenue au sein de la CAPS, notre coopérative Hlm dédiée à la construction et à la vente de logements neufs en accession sociale à la propriété sur le territoire de Plaine Commune. En rejoignant notre équipe, vous devenez partie intégrante d'une histoire riche, d'un projet ambitieux et d'une famille engagée dans l'accompagnement de notre territoire.

La CAPS se distingue par son engagement dans la solidarité, l'innovation, la responsabilité et l'engagement coopératif, valeurs qui nous guident au quotidien dans notre mission de fournir un habitat accessible et de qualité. Chaque projet que nous menons, chaque décision que nous prenons, est imprégné de ces principes, car nous croyons en la force du collectif et des valeurs de la coopération pour proposer des produits en accession sociale qui répondent à une attente, en termes de prix et de prestation des locataires et salariés du territoire.

Ce livret d'accueil a été conçu pour vous guider dans vos premiers pas au sein de la CAPS, vous fournir les informations essentielles sur notre fonctionnement, nos métiers, et surtout, vous faire sentir que vous êtes désormais membre à part entière de notre coopérative. Je vous encourage à vous immerger, poser des questions, et surtout, à ne jamais oublier que votre travail a un impact réel sur la vie des personnes et du territoire que nous servons.

L'intégration dans une nouvelle entreprise est un moment clé, et nous sommes là pour vous accompagner. N'hésitez pas à solliciter vos collègues, vos responsables, et moi-même.

Bienvenue dans l'équipe. Hâte de voir tout ce que nous accomplirons ensemble.

A propos de

LA CAPS



Un peu d'histoire

La CAPS a été créée en 1978 mais avant d'être la CAPS et présente à Saint-Denis, la coopérative opérait à Vitry-sur-Seine (anciennement Logement Coopératif de Vitry).

Depuis 2004 et le transfert de la compétence « habitat » à Plaine Commune, le territoire a souhaité répondre aux besoins des habitants dans leur diversité afin que chacun puisse trouver un logement digne, adapté à ses revenus dans un environnement de services publics et de commerces. Afin de décliner cette diversité sur la question de l'accès social à la propriété, et notamment dans une logique de parcours résidentiels ascendants pour les locataires du parc social, Plaine Commune a mis en place son propre outil pour produire une offre alternative à l'offre totalement privée. C'est ainsi que la CAPS, Coopérative d'Accès Social à la Propriété, est devenue opérationnelle.

La vocation de la CAPS est précise : il s'agit de proposer à la vente des logements à un coût inférieur au prix du marché, prioritairement pour les occupants d'un logement social sur le territoire de l'Établissement Public Territorial, et d'accompagner les familles concernées dans leur démarche d'accès. En effet, le renchérissement de l'immobilier en première couronne, rend difficile aux familles modestes des 9 villes du territoire d'acheter un logement sur le lieu de leur habitat actuel, les obligeant à s'éloigner de leurs réseaux familiaux et de voisinage lorsqu'ils souhaitent devenir propriétaire.



8 Collaborateurs

9 communes

366 logements livrés

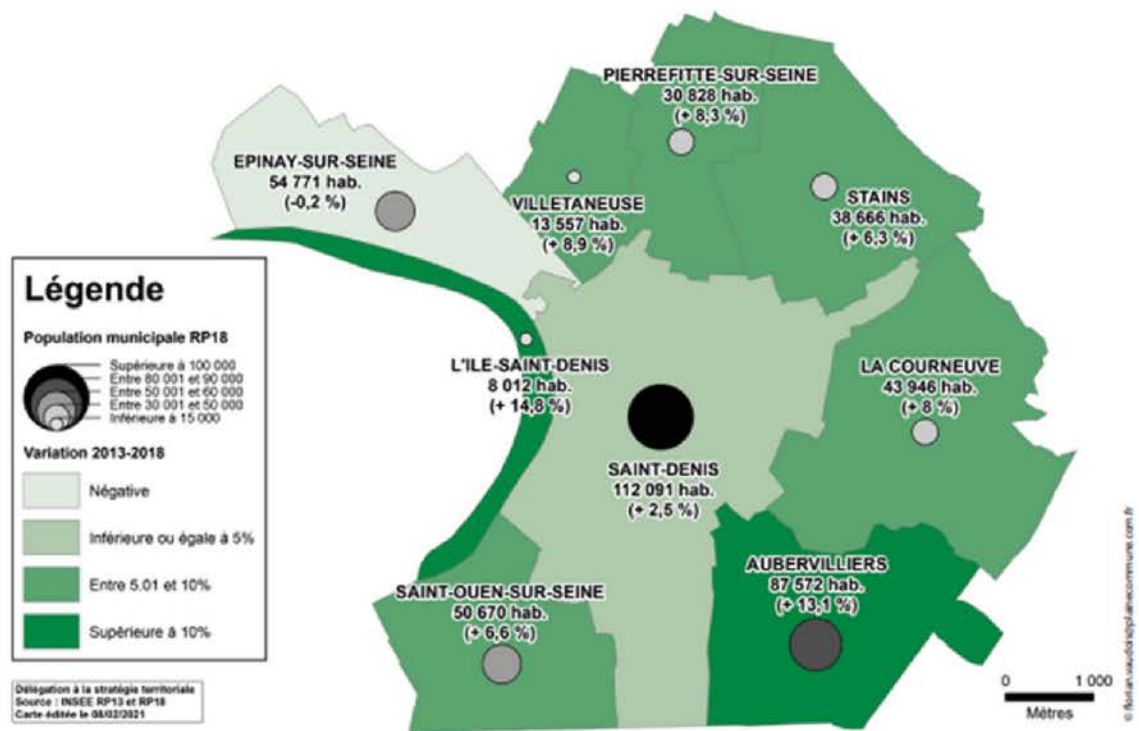
A propos de

LA CAPS



Le Territoire

POPULATION PAR VILLE EN 2018 ET ÉVOLUTION 2013-2018



Avec 450 000 habitants, le territoire se caractérise par sa forte attractivité et ses faibles revenus



9 Communes

450 000 Habitants

Niveau de vie médian : 14 900 €

A propos de

LA CAPS



Notre Gouvernance

La CAPS est administrée par un Conseil d'Administration composé de 14 membres représentant essentiellement des élus du territoire et de ses communes



Adrien DELACROIX
Président du Conseil d'Administration



Zhen BOUBAT
Vice-Présidente du CA en charge de la vie coopérative



Boris DERODE
Représentant ville de Saint-Denis



Tarik ZAHDI
Représentant ville de Villefranche



Azzéline TAJBI
Représentant ville de Stains



Annie BARKENAUJ
Représentante ville de L'Île Saint-Denis



Corinne CADARS-DELPOHRE
Représentante ville de La Courneuve



Hervé BCRIC
Représentant OPH Plaine Commune Habitat



Philippe ASLANI
Représentante OPH d'Aubervilliers



Oriane FENDL
Représentant Plaine Commune



Méline GILLOU
Représentant SCIC Gambetta Île-de-France



Cécile BRADON
Représentante Fédération des coopératives Hlm - Les Coop Développement



Estelle SAINT CHARLES
Représentante Collège A - Coopérateurs



Stéphane PEU
Représentant Collège B - Investisseurs non coopérateurs



14 administrateurs

4 réunions par an

360 coopérateurs

A propos de

LA CAPS



Nos Produits

La CAPS est l'opérateur du territoire et de ses 9 communes pour la réalisation d'opération d'accès sociale à la propriété. A ce titre la CAPS n'a aucune vocation à réaliser ou à gérer des logements locatifs.

En revanche, il peut arriver, de manière ponctuelle, que la CAPS produise des locaux d'activités ou des commerces, par exemple à Rez-de-Chaussée d'un immeuble de logements. Ces locaux n'ont pas pour vocation à rester propriété de la CAPS.

Les modes d'intervention sont ceux de l'accès sociale à la propriété, hors CCMI (Contrat de Construction de Maison Individuelle) :



La VEFA (Vente En l'état Futur d'Achèvement) dans le périmètre des NPNRU (Nouveau Programme National de Renouveau Urbain) et des Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville et leurs bandes de 300 mètres où l'opération bénéficie alors d'un taux de TVA réduit. Il se peut, sur ces secteurs, lorsque la CAPS se porte acquéreur en VEFA auprès de promoteurs, que des opérations soient commercialisées alors en PSLA (Prêt Social de Location Accession)



Le PSLA : En maîtrise d'ouvrage directe, ou en VEFA lorsque la situation l'exige (macro-lots en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) par exemple), le PSLA reste le produit phare de l'accès sociale.



Le Bail réel Solidaire (BRS) : la CAPS, avec Plaine Commune Habitat et Plaine Commune est membre fondateur du GIP (Groupement d'Intérêt Public) OFS (Organisme Foncier Solidaire) Plaine Commune qui a vocation de porter toutes les opérations en BRS développée sur le territoire.

Ce mode d'accès sociale permet de minorer le prix de vente des logements de la part foncière du prix de revient et de pérenniser le caractère social du projet à chaque mutation



BRS

PSLA

VEFA

A propos de

LA CAPS



Nos Réalisations

Depuis 2010 et sa 1ère livraison Rue des Fresnes à Saint-Denis, la CAPS a livré 366 logements sur 21 opérations, essentiellement à Saint-Denis mais également à La Courneuve, à Stains, à Villetaneuse, à L'Île-Saint-Denis et à Aubervilliers.



A propos de

LA CAPS



Nos Commercialisations en cours

Début 2024, ce sont 6 opérations en cours de commercialisation.



Seinergy

SAINT-DENIS
EN CHANTIER
1ER TRIMESTRE 2026
[VOIR DÉTAILS](#)



La Réserve des Arts

LA PLAINE SAINT-DENIS
LANCEMENT COMMERCIAL
1ER TRIMESTRE 2027
[VOIR DÉTAILS](#)



Les Météores

LA PLAINE SAINT-DENIS
EN CHANTIER
3ÈME TRIMESTRE 2024
[VOIR DÉTAILS](#)

Par ailleurs, 9 opérations qui représentent 375 logements sont entrées en phase opérationnelle et seront livrées entre 2024 et 2028.



L'orée du Canal - Habitat Participatif

SAINT-DENIS
EN COURS DE COMMERCIALISATION
2026
[VOIR DÉTAILS](#)



Résidence Villa Maria

LA PLAINE SAINT-DENIS
EN CHANTIER
LIVRAISON 2ÈME TRIMESTRE 2024
[VOIR DÉTAILS](#)



Résidence Effervescence

SAINT-DENIS
TERMINÉ
LIVRÉE EN DÉCEMBRE 2020
[VOIR DÉTAILS](#)



66 opérations

3 communes

104 logements

Nos VALEURS



Démocratie

Nous cultivons un esprit de démocratie en encourageant la participation active et l'expression libre de tous nos collaborateurs et partenaires. A la CAPS, chaque voix compte et chaque membre a un rôle à jouer dans les prises de décisions, assurant ainsi que nos actions reflètent collectivement nos ambitions et valeurs partagées. C'est pour cela qu'il est proposé aux salariés de la CAPS d'en devenir sociétaire et participer ainsi à la vie de la société.

Transparence

La transparence est essentielle à la construction d'une confiance mutuelle et durable. Nous nous engageons à communiquer ouvertement sur nos activités, nos résultats et nos défis. Cette transparence s'étend à nos pratiques financières, nos projets de développement et notre gouvernance, garantissant une clarté absolue pour tous nos partenaires.

Proximité

La proximité avec nos acquéreurs, nos partenaires et notre gouvernance est au cœur de notre approche. Nous valorisons les relations humaines et nous engageons à rester à l'écoute des besoins des habitants du territoire, de nos acquéreurs et du territoire de Plaine Commune, à être réactifs et accessibles, afin de renforcer notre impact local et d'apporter des solutions adaptées aux enjeux de notre territoire.

Pérennité

La pérennité est notre engagement à long terme. Nous œuvrons pour assurer la stabilité et le développement durable de notre coopérative, en adoptant des stratégies qui garantissent notre croissance tout en préservant nos valeurs. Nous nous engageons à investir dans l'avenir, en favorisant l'innovation, la formation de nos collaborateurs et le développement de projets durables.

COOPÉRATIVE
D'ACCÈS
SOCIALE
PROPRIÉTAIRE

Service

Notre mission de service public guide chacune de nos actions. Nous nous engageons à offrir des solutions de logement de qualité, accessibles et adaptées aux besoins de chacun. Notre objectif est d'améliorer constamment nos services pour répondre efficacement aux attentes de nos acquéreurs et contribuer à leur bien-être.

Solidarité

La solidarité est le lien qui unit la CAPS à ses membres et à la communauté élargie. Nous nous engageons à soutenir les initiatives solidaires, à promouvoir l'inclusion sociale et à travailler en collaboration avec les acteurs locaux pour répondre aux défis sociaux. Notre action est guidée par une volonté de contribuer positivement à la société et de renforcer le tissu social.

Responsabilité

Nous assumons pleinement notre responsabilité sociale et environnementale. Cela se traduit par une gestion prudente et durable de nos ressources, la mise en œuvre de pratiques éthiques et le développement de projets qui respectent l'homme et son environnement. Nous nous engageons à agir de manière responsable, pour aujourd'hui et pour les générations futures.



7 Valeurs

Nos ENGAGEMENTS QUALI'COOP



La CAPS est engagée dans la démarche de labélisation QUALI'COOP portée par la fédération des Coops Hlm. Nous avons choisis 8 engagements qui se déclinent très opérationnellement. Depuis septembre 2023, la CAPS est engagée dans le label et dispose de 18 mois pour décliner ses 8 engagements :

Ce label engage chacun des salariés de la coopérative puisque chacun se retrouve à piloter ou co-piloter l'un des 8 engagements.



Contribuer au bien vivre ensemble



Valoriser notre modèle économique de lucrativité limitée et responsable



Communiquer et rendre compte aux associés de la vie de la coop



Permettre l'accès à un logement abordable au plus grand nombre



Valoriser et transmettre la culture coopérative



Se tenir aux côtés des coopérateurs tout au long de leur parcours résidentiel



Instaurer un dialogue constructif avec ses associés



Construire et/ou gérer durable et responsable



8 Engagements

3 axes

Nos MÉTIERS

Outre la Direction générale qui pilote, met en œuvre la stratégie et les objectifs définis, sur sa proposition, par son Conseil d'Administration, la CAPS est organisée autour de 3 services :

Effectif / 2 Pers

Direction du Développement et de la Maitrise d'Ouvrage

C'est ici que sont développés et définis les programmes de construction de demain. Ils y sont suivis de leur conception jusqu'à la livraison.

On y retrouve des chargés d'opérations en charge du suivi des opérations.



Effectif / 2 Pers

Pôle Relation Clients

Il assure le suivi client de la visite de cloisonnement jusqu'à la fin des garanties constructeurs. Il assure essentiellement le SAV des opérations. Par ailleurs, ce pôle pilote le label Quali'Coop et la vie coopérative.

Enfin, il s'occupe de mettre nos résidences en copropriété. Les métiers s'articulent autour de la relation client qui demande diplomatie et résilience et compétences techniques.

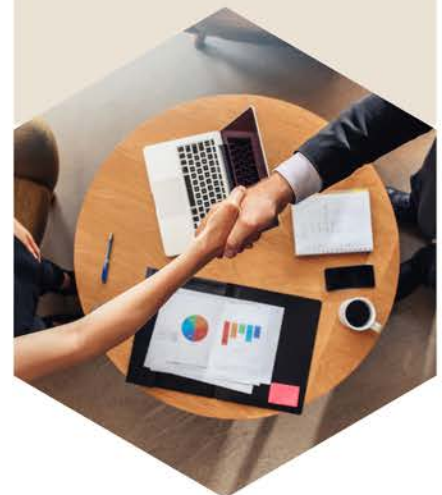


Effectif / 2,5 Pers

Direction Commerciale

Elle définit les politiques de prix, établit les stratégies de commercialisation et assure le pilotage et la commercialisation des opérations.

Cette direction développe aussi une activité de transaction dans l'ancien. On y trouve des vendeurs et les fonctions liées au back-office commercial.



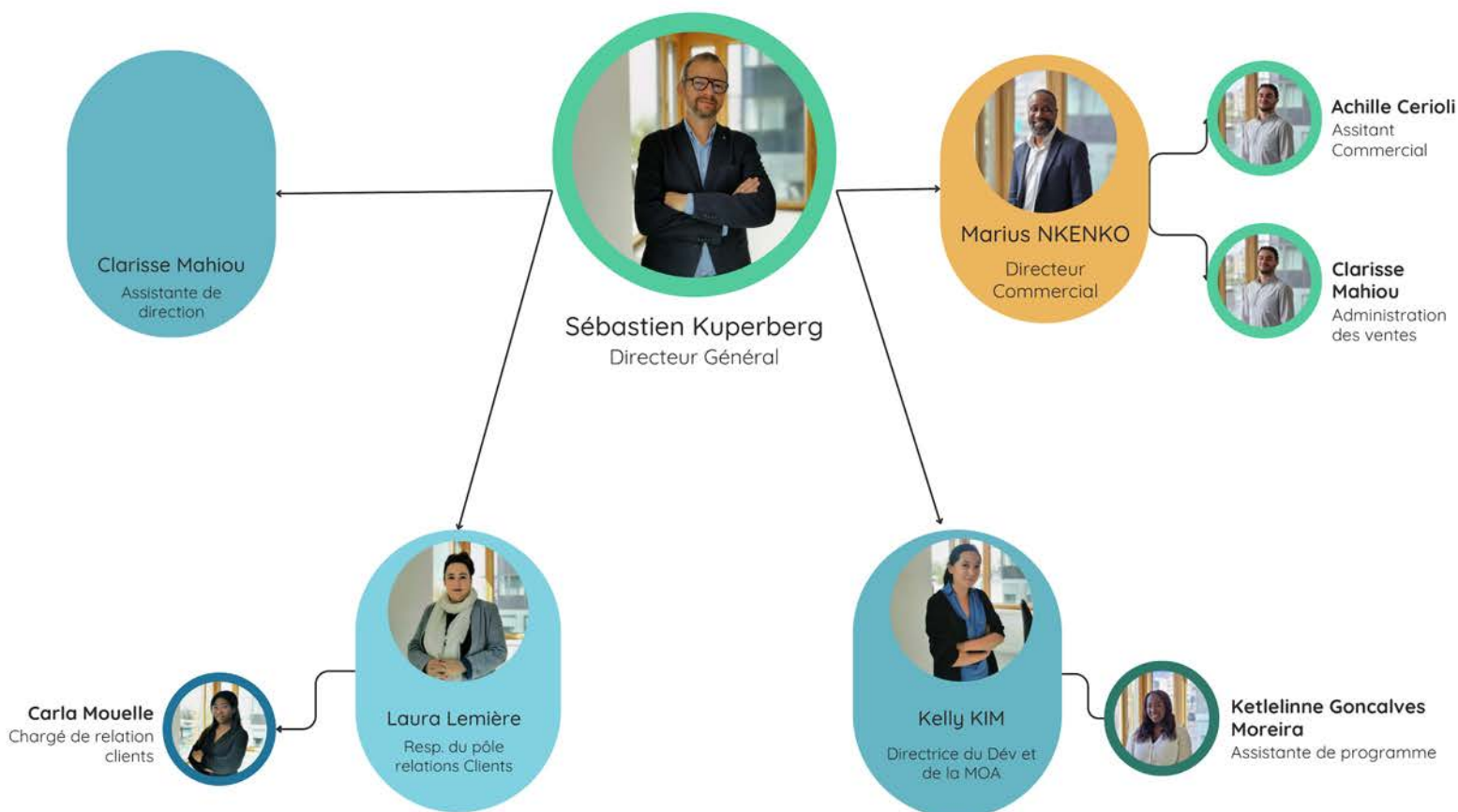
8 collaborateurs

3 directions / pôle

Notre ORGANISATION



L'ensemble des direction et des pôles sont placés sous la responsabilité du Directeur Général qui exerce son mandat sous le contrôle du conseil d'administration.



8 collaborateurs

3 directions / pôle

INFORMATIONS PRATIQUES

Le Parcours d'intégration

Le processus d'intégration type permet de s'immerger dans la vie de tous les services de la CAPS et des partenariats avec Plaine Commune Habitat pendant les premiers jours de sa prise de poste.



✓ JOUR 1

A PARTIR DE

9H30

Matinée :

- 9H30/10H : café d'accueil avec l'équipe de la CAPS
- 10H/10H30 : découverte du plateau d'étage : présentation du service développement de PCH (Plaine Commune Habitat) et visite des locaux
- 10H30/11H : service logistique : badge d'accès/service DSI : ordinateur portable et téléphone mobile/Installation bureau
- 11H/12H : Accueil administratif et professionnel avec le responsable de pôle et le directeur général
- 12H15/13H30 : Déjeuner avec les responsables de pôles
- Après-Midi : Visite des opérations livrées récemment

INFORMATIONS PRATIQUES

Le Parcours d'intégration

Le deuxième jour est consacré à la découverte de l'environnement de travail



JOUR 2

A PARTIR DE

9H30



- Présentation de l'organisation de la CAPS et des processus support
- Livret d'accueil du salarié coopérateur: C'est quoi être salarié coopérateur
- Quali'coop : Présentation de la démarche et des engagements, déclinaisons opérationnelles
- MOOC des coops Hlm : présentation et inscription à l'outil d'aculturation à la vie coopérative
- Documentation CAPS : remise des documents / bibles / documents type
- Outils et process informatiques CAPS : présentation des outils (ERP / CRM / SharePoint, ...) et de l'environnement de travail
- Après-Midi : Visite des opérations en cours de développement
- Présentation du pôle relation client / copropriété / vie coopérative

INFORMATIONS PRATIQUES

L'annuaire CAPS



Sébastien KUPERBERG

Directeur Général
skuperberg@caps.coop
Tél : 06 48 72 03 69



Clarisse MAHIU

Assistante de direction
Administration des ventes
cmahiou@caps.coop
Tél : 01 55 84 43 78



Kelly KIM

Directrice du développement et
de la Maîtrise d'Ouvrage
kkim@caps.coop
Tél : 01 48 13 62 42 – 06 72 79 58 87



Ketlelinne GONCALVES-MOREIRA

Assistante de programme
kgoncalvesmoreira@caps.coop
Tél : 01 82 46 68 06 – 07 85 52 55 59



Laura LEMIERE

Responsable du pôle relation client
Copropriété et Vie coop
llemiere@caps.coop
Tél : 01 82 46 68 04 – 06 99 69 30 69



Carla MOUELLE

Chargée de relation client
cmouelle@caps.coop
Tél : 01 82 46 68 05 – 06 69 35 85 82



Marius NKENKO

Directeur Commercial
mnkenko@caps.coop
Tél : 06 70 98 72 46



Achille CERIOLI

Assistant Commercial
acieroli@caps.coop
Tél : 01 82 46 68 03 – 06 67 03 90 53

INFORMATIONS PRATIQUES

Horaires et temps de travail

Le temps de **travail contractuel est de 35h**. Néanmoins, afin de permettre aux salariés de disposer de jours de RTT, le **temps de travail effectif est de 37h30, soit 7h30 par jour**, du lundi au vendredi, de 9h à 17h30 avec une heure de pause méridienne.

En contrepartie, les salariés disposent de **15 jours de RTT** disponibles sans conditions sur la période s'étalant du 1er janvier au 31 décembre, sans possibilité de report d'une année sur l'autre.

Le personnel commercial peut être amené à travailler le samedi, aussi, le lundi suivant est alors chômé.

Les salariés s'astreignent à renseigner de manière hebdomadaire, une fiche temps où ils affectent le temps de travail par mission, et par demi-journées.

Télétravail

Activités concernées

Le télétravail est ouvert aux activités de l'entreprise pouvant être exercées à distance, notamment aux activités suivantes :

- Suivi d'opération et maîtrise d'ouvrage
- Suivi commercial
- Service après-vente et relation client
- Administration générale et comptable

Critères d'éligibilité

Par ailleurs, pour être éligibles au télétravail, les salariés doivent réunir les conditions suivantes :

- Tout type de contrat hors contrats d'alternance ou d'apprentissage
- Hors période d'essai

Le passage en télétravail est optionnel et réversible et doit avoir été accepté par le responsable. Le télétravail doit être exercé au domicile du salarié. Tout autre lieu d'exercice doit rester exceptionnel et en tout état de cause être approuvé par le responsable.

Deux jours fixes maximum par semaine peuvent être réalisés en télétravail.

La mise en place du télétravail doit donner lieu à la signature d'une charte par le salarié.

INFORMATIONS PRATIQUES

Mutuelle / Prévoyance

Dans le cadre de son contrat de travail, les Salariés bénéficient de l'ensemble des **régimes de retraite et de prévoyance** existant dans l'entreprise ou qui seraient mis en place ultérieurement.

La CAPS est immatriculée auprès de l'organisme de complémentaire santé et de prévoyance **PRODIGEO ASSURANCES**, Habitat Social - Gestion Entreprises - 93901 BOBIGNY CEDEX 9

Les garanties prévoyances et santé sont consultables ici : Garanties santé 2023

Congés et Absences

Les salariés de la CAPS bénéficient des congés suivants :

- 5 semaines au titre des congés annuels
- 15 jours de RTT annuel

Modalités de prise de congés et procédures d'approbation : les demandes de congés sont à adresser au responsable pour approbation. Les demandes de congés sont déposées dans un délai permettant d'anticiper la poursuite des opérations normales.

En cas d'arrêt maladie, la CAPS procède à la **subrogation** des jours de carence.

INFORMATIONS PRATIQUES

Vie de l'entreprise

Convention Collective :

la CCN des coopératives Hlm a depuis le 28 novembre 2023 fusionné avec celle des OPH (Offices Publics de l'Habitat) (IDCC 3220). Aussi, afin de maintenir les avantages offerts par la précédente CCN et perdus avec la fusion, une DUE (Décision Unilatérale de l'Employeur) a été signée le 28 novembre et communiquée aux salariés qui prévoit :


- Le maintien de la prime d'ancienneté (1% par année d'ancienneté plafonnée à 15%)
- Le maintien de la gratification de fin d'année : elle correspond à un mois de salaire (proraté à la durée de présence dans l'année) : 30% versée avec le salaire du mois de novembre, le solde avec celui de décembre
- Le maintien de la prime de vacances (908,45 € en 2023) versée avec le salaire du mois de juin

Calendrier des événements internes :

Une réunion d'équipe est organisée mensuellement mais peut être ajournée en fonction de l'ordre du jour.

Une séminaire Vie Coopérative est organisé chaque année à l'automne : c'est un moment de travail sur la manière de faire vivre et animer la vie coopérative ainsi qu'un moment de détente et de cohésion. Le séminaire se tient sur 2 ou 3 jours et est délocalisé.



La participation aux événements du mouvement Hlm (AG de la fédération des Coops Hlm ; Congrès de l'USH ; Journées du réseau des OFS, ...) n'est pas systématique et dépend des sujets qui y sont abordés et de leur résonance avec ceux portés par les salariés. 

Salarié-coopérateur

Les salariés ont la possibilité de souscrire une part sociale de la CAPS (7,60€) et de faire partie, à ce titre, du collège des utilisateurs des services de la coopérative. Cette prise de participation permet d'être associé à la vie sociale de la coopérative et en particulier de pouvoir s'exprimer et voter en assemblée générale annuelle.

Pour en savoir plus : MOOC « Être salarié.e d'une coopérative Hlm ! »

Merci et

POUR CONCLURE

Alors que vous commencez votre parcours au sein de la CAPS, le Président et moi-même tenons à vous réitérer notre plus chaleureuse bienvenue.

Vous faites maintenant partie d'une coopérative Hlm qui s'engage chaque jour à offrir la possibilité d'acquérir un logement abordable pour les ménages à ressources modestes du territoire de Plaine Commune.

Votre intégration dans notre équipe marque le début d'une aventure professionnelle et personnelle enrichissante. A la CAPS, chaque salarié est une pièce essentielle de notre réussite collective.



Engagez-vous

Nous vous encourageons à vous impliquer pleinement, à apporter vos idées et à participer activement à la vie de notre coopérative. Votre contribution est précieuse pour nous aider à atteindre nos objectifs communs.



Soyez curieux

Explorez les opportunités de formation et de développement professionnel que nous offrons. La croissance personnelle et professionnelle de nos collaborateurs est fondamentale pour le succès de notre mission.



Partagez

N'hésitez pas à partager vos expériences, vos réussites et vos défis avec vos collègues. La collaboration et le partage de connaissances renforcent notre équipe et enrichissent notre travail.



Contribuez à notre mission

Rappelez vous que chaque projet, chaque tâche que vous entreprenez contribue directement à notre mission de fournir des logements accessibles et de soutenir les familles dans leur parcours d'accession. Votre travail a un impact réel et positif sur la vie des gens.