

## EXPLICATIONS DÉTAILLÉES sur les conditions de recherche de nouveaux coopérateurs / coopératrices désireux-es d'habiter prochainement notre éco-hameau du domaine d'Entre-Cœurs (janvier 2021)

Notre projet d'habitat est finalisé pour l'un des deux couples mais pas pour les autres coopérateurs (habitats qui restent à édifier pour eux).

En plus du couple dont l'habitation reste à édifier, nous attendons les résultats d'une demande effectuée auprès des autorités compétentes pour avoir l'autorisation d'édifier **cinq habitats légers** (de type « **octodômes** ») chez nous notamment pour accueillir des personnes en grande précarité (3 logements réservés de 25 m2 chacun) et un lieu commun indépendant de 60 m2 environ.

Délais de construction des habitats et d'acceptation des autorisations (il ne peut en être autrement car dans Notre Univers, tout est déjà accepté !) : 12 à 24 mois minimum...

Les personnes désireuses d'intégrer notre projet devront être **cooptées** par tous les autres associés après un **délai variant entre 6 mois et 2 ans** (cf. nos statuts), période d'essai pendant laquelle, au sein de l'éco-hameau, un travail collectif et des échanges permettra de vérifier ou de confirmer une réelle adéquation, un équilibre entre ce que les nouveaux peuvent apporter à l'éco-hameau et ce qu'ils en attendent. Cet aspect est primordial car 9 projets sur 10 capotent à cause de ce facteur humain et en travaillant ensemble dans le même but, il est possible d'évaluer la possibilité ou non d'une telle adéquation, entente voire symbiose. Notre petite expérience pendant l'édification de la première maison en témoigne...

Quelles sont les **conditions matérielles de cooptation** (outre la nécessaire participation financière) ?  
Deux cas distincts que nous avons rencontrés :

- **Postulants-es qui habitent proches de chez nous** (près de Clermont-Ferrand) : nous les invitons à venir passer du temps à édifier les maisons avec nous afin de voir s'il est possible ou non d'ouvrir une période d'essai ;
- **Postulants-es qui résident trop loin** : étant donné que nous n'avons pas pour l'heure de lieu dédié où les accueillir, nous leur demandons d'échanger par mail au départ puis par téléphone pour voir si, éventuellement, une courte visite (une journée ou un petit week-end) permettrait à chaque partie de faire son choix. Il est évident qu'à terme, un déménagement devra être envisagé bien avant que la construction de la maison n° 2 ne débute afin d'ouvrir d'une part la période d'essai obligatoire et, d'autre part, de réaliser les heures dévolues à chaque coopérateur/coopératrice.

Détails sur les conditions de logement dans notre domaine d'Entre-Cœurs :

1. **appartements similaires** disposant de **3 niveaux** (REZ, étage + petit grenier) d'une superficie théorique de 75 m2 dans l'hypothèse de 4 logements distincts répartis de manière identiques entre les différents futurs habitants et en tenant compte de parties communes. Autres éléments : ils seront édifiés de la même manière, très bien isolés, équipés de modules solaires thermiques, de planchers chauffants écologiques très basse température et d'une possibilité d'être alimentés en eau de pluie ;
2. **participation active obligatoire de chaque coopérateur/coopératrice aux travaux d'édification** (heures comptées chaque semaine) : notre "régime" actuel ("contrat" entre nous) est de 12 heures hebdomadaires afin d'éviter que les travaux ne durent trop longtemps mais aussi que règne une stricte équité entre nous. A savoir, les 4 piliers de notre éco-hameau ont

déjà totalisé (fin janvier 2021) 7 000 heures de travail (souvent acharnées !) en un an et demi pour édifier la maison n° 1 ;

3. **maison n°2 de 330 m2** environ en tenant compte du grenier (= 250 m2 habitables) : les 4 foyers (qu'il s'agisse de personnes seules, en couple, avec ou sans enfants) se partageront cette superficie totale. Ainsi, une fois qu'ils auront été choisis, des réunions entre eux permettront de la répartir entre les habitants en tenant compte, bien entendu, de plusieurs critères comme notamment le nombre habitants par logement (présence ou non d'enfants...) ou les possibilités financières de chacun. La présence de parties communes intérieures est aussi à définir ensemble...
4. **apport en numéraire nécessaire pour chaque coopérateur/coopératrice** pour occuper un appartement pour financer à la fois (**simple exemple de calcul**) :

- les matériaux nécessaires (75 m2 x 830€/m2 = environ 62 000€ par logement),
- et la quote-part des frais communs dévolu à chaque personne suite à l'achat du terrain, les frais de notaire, le terrassement, l'outillage, l'édification de l'habitat léger commun, le bassin écologique extérieur soit environ 35 000€ par personne).

Ainsi, il en coûtera, par appartement, pour :

- une personne vivant seule : **100 000€** (= 62 000€ + 35 000€) ;
- chaque membre d'un couple : **61 000€** (la moitié des matériaux + une quote-part des frais communs réduits du fait d'un nombre d'associés plus grands dans la SHP soit 31 000€ + environ 30 000€).

Le montant de **830€/m2** correspond exactement aux frais réels supportés pour édifier la maison 1 (en 15 mois habitable).

Après étude approfondie, il s'avère que les futurs coopérateurs/coopératrices n'auront pas d'autres choix que de **venir nous rejoindre munis d'un apport financier** car d'autres apports restent très incertains : subvention européenne (pourquoi pas !), emprunt bancaire (difficile car le bien immobilier qui appartient seul à notre SHP ne peut être hypothéqué : propriété collective), financement participatif sur le net (crowdfunding)...

5. **début des travaux de construction de cette maison n° 2** ne commenceront, au plus tôt, que début 2022 pour les fondations (pour ne pas perdre le bénéfice de notre permis de construire) mais ne débiteront réellement que lorsque les habitats légers seront terminés (mis à part celui de la pièce commune). Difficile de donner une date probante aujourd'hui...

Cependant, nous désirons ardemment que les futurs coopérateurs/coopératrices de la maison 2 se fassent connaître au plus vite afin qu'ils ou elles participent activement aux travaux afin d'accélérer, ensemble, ce processus et qu'ils cumulent des heures effectives à aider aux travaux afin de garder une réelle équité entre tous les coopérateurs/coopératrices.

6. chaque coopérateur/coopératrice est **propriétaire collectivement** mais pas individuellement. À savoir : avec la forme juridique retenue actuelle (SHP = société d'habitat participative), tous les biens immobiliers appartiennent et appartiendront à notre coopérative que nous avons créée au domaine d'Entre-Cœurs.