



ÉCO-HAMEAU AUTOCONSTRUIT AXÉ SUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, LE PARTAGE, LE BIEN-ÊTRE & LA MIXITÉ SOCIALE PRÈS DE CLERMONT- FERRAND

(Version 21 du 2 septembre 2023)

Membres actuels et piliers du projet (à la date mentionnée ci-dessus) qui travaillent actuellement à la construction du lieu afin d'y habiter :

- **Coralie Girault**, conseillère pénitentiaire d'insertion et de probation (coralie.girault1@gmail.com)
- **Marie Vignaud**, artisan dans la fabrication d'organites personnalisées (marievignaud63@yahoo.fr)
- **Mélissa Vignaud**, éducatrice spécialisée (melissav1999@yahoo.fr)
- **Clément Marques**, coach en communication (clementmarques63@yahoo.com)
- **Jean-Marc Teulade**, enseignant (jmteulade@yahoo.fr, 06 83 31 38 96) gérant de cette coopérative.

Site dédié (entre-autres) à la construction du domaine : <https://eco-hameau.entre-coeurs.org/>

Il y a quelques années, un petit groupe de 4 personnes motivées a décidé à Facemeunier (commune de Charbonnières les Varennes – 63410) de créer un **éco-hameau** nommé « **Domaine d'Entre-Cœurs** », lieu de vie dont le but sera de favoriser une mixité sociale & d'aider à développer des valeurs humaines & spirituelles.

Lieu : Terrain de 7 000 m² acheté le **11 juin 2019** à **Charbonnières les Varennes** (63410) dans un petit village situé à **24 km** du centre de Clermont-Ferrand et à **8 km** d'un grand centre commercial.

Nombre de maisons écologiques prévues : 3 avec des espaces communs intérieurs et extérieurs.

Nombre de foyers qui font partie actuellement de l'éco-hameau : 4 foyers (soit **5 personnes**)

Nombre d'appartements libres : un seul de 54 m² (sur les 5 prévus) actuellement terminé (avec plus de 50 m² de surface de terrasse privative couverte).

Nombre maximum de personnes qui peuvent habiter dans l'éco-hameau : 5 foyers (5 lieux de vie).

Buts :

- auto-construire les **3 maisons** : une a déjà été réalisée (en 18 mois), une autre de 4 appartements est en cours de construction (un seul appartement habité sur les 4) et la dernière suivra ;
- créer une **école alternative** basée sur la mixité des âges, un enseignement libre en partie dans la nature et axé sur des notions spirituelles (notamment la haute métaphysique) ;
- **lutter contre la spéculation immobilière** ;
- permettre un **accès à la propriété collective** même et surtout pour des personnes dont l'apport sera réduit au strict minimum (2 000 €) ;

- viser une **certaine autonomie** en termes d'énergies (pour l'eau c'est le cas avec 2 cuves d'eau de pluie qui totalisent plus de 160 000 litres, électricité à venir) et de nourriture (légumes & fruits produits en utilisant une méthode qui respecte la terre : la permaculture) et en fonction du budget dont on disposera, bien évidemment.

Qui est propriétaire de l'ensemble immobilier : la coopérative seule est propriétaire, chaque membre ayant acheté des parts sociales.

Type de locaux, nombre d'habitants et mutualisation :

Habitations :	Ossature bois avec fondations		Ossature bois sans fondations
	Maison 1	Maison 2	Maison 3
Permis de construire :	Accepté le 27/7/2018	Accepté le 15/03/2019	Accepté le 27/07/2018
Début des travaux :	Juin 2019	Été 2021	Été 2021 (fondations uniquement)
Fin des travaux :	Juin 2021	2024 / 2025 (prévu !)	Après la maison 2
Nombre de lieux de vie :	1	4	École et lieu commun
Type habitation :	Ossature bois isolé en ouate de cellulose		
Nombre de niveaux :	3 avec cuve d'eau de pluie et cave		2 seulement
Espaces communs intérieurs ?	NON	NON	OUI
Pour qui ?	Marie & Jean-Marc (un seul foyer)	Coralie, Mélissa, Clément... (4 foyers au total)	Tous les habitants (1)
Surface habitable	115 m ²	265 m ²	93 m ³
Surface « réelle » (2)	170 m ²	340 m ²	93 m ²

(1) : Équipée d'une petite cuisine, bibliothèque, buanderie, sono, elle permettra le déroulement d'activités de bien-être des membres ou de non-membres (formations dispensées prévues), l'organisation de réunions de famille pour les habitants (fêtes, mariages...). Location à d'autres personnes extérieures à l'éco-hameau possible (activités spirituelles notamment : méditation, chants, yoga...).

(2) : Surface totale avec les hauteurs inférieures à 1.80 m.

Montage juridique :

Le lieu a été acheté par une SHP (Société d'Habitat Participatif) qui a été créée en juin 2019 : c'est une **coopérative d'habitants**. Chacun des coopérateurs/coopératrices qui a ou aura souscrit et libéré (donc payé) au minimum 2 actions du capital de ladite société (soit 2 fois 1 000€ = 2 000€) sera détenteur d'une et une seule voix, quel que soit son apport financier dans le projet qu'elle que soit le nombre d'actions souscrites et réglées.

Principes de fonctionnement de l'éco-hameau :

- Chaque coopérateur/coopératrice devra **donner de son temps** pour construire les maisons et aménager les lieux. Ainsi la construction de la maison n° 1 a nécessité quelques 8 200 heures de travail (dûment répertoriées) ;
- Intervention d'indispensables **professionnels** extérieurs (très peu) : terrassement (Éric Bard), solaire thermique (Philippe Fernandes), architecte (obligatoire dans notre cas : Céline Mangin, notaire pour le montage juridique (Maître Fuzellier).

Financement du projet :

- Les apports personnels de quelques coopérateurs ont permis sans aucun emprunt de réunir de quoi acheter le terrain, l'aménager partiellement et construire les deux premières maisons soit pouvoir loger 5 foyers ;
- Restent à financer l'aménagement final du terrain avec une serre semi-enterrée (permaculture), la maison 3 (commune avec école alternative).

Combien cela coûte de nous rejoindre ?

Nous rejoindre coûtera, sous forme d'un **apport personnel** (en numéraire) **OU** sous forme de **redevances mensuelles** (sans versements d'intérêts mais d'un montant minimal de 300€) **OU** les deux en même temps afin de financer les trois éléments à différencier :

- La quote-part du prix d'achat des matériaux achetés pour construire l'appartement visé ;
- La quote-part aussi des frais communs : achat du terrain, frais de notaire, terrassement, assainissement, outillage, aménagement intérieurs & extérieurs (bassin biotique)...
- Et enfin la quote-part des heures non effectuées par le ou la futur(e) coopérateur(trice) qui n'était pas là au démarrage du projet.

C'est ainsi qu'un décompte des heures effectuées depuis plus de 4 ans a déjà été créé, dans ce but, pour une réel équité.

3.8. Que se passe-t-il si un des coopérateurs qui a participé à son édification veut partir définitivement (une fois les travaux terminés ou avant) ?

Les sommes versées auront déjà été dépensées pour les frais communs ou les matériaux utilisés pour les constructions (en tout ou partie). Ainsi, le coopérateur désireux de quitter ce projet pourra récupérer le montant exact des actions souscrites et versées à condition qu'il trouve, **en accord avec tous les autres coopérateurs, un remplaçant**. La SHP lui versera ainsi les sommes que ce dernier aura amenées à son arrivée (pas de plus-value calculée en fonction de la valeur des biens à l'actif de la SHP). Un coopérateur en remplacera un autre qui devra être coopté par l'ensemble des associés au projet. Si ce coopérateur a un compte courant au passif de la SHP (sommes qu'il a prêtées à la coopérative d'habitants), celui-ci lui sera remboursé suivant les conditions décrites dans le « Pacte des actionnaires » (cf. statuts de la SHP) sans mettre l'équilibre financier de la coopérative en péril.

3.9. Que se passe-t-il en cas de décès de l'un des coopérateurs ?

Notre coopérative n'a pas vocation à permettre à l'un des coopérateurs de réaliser des plus-values soit en revendant ses parts, soit lors d'une transmission suite à un décès. Deux options distinctes possibles :

- soit le ou la défunt-e n'avait apporté que **2 000 €** en parts sociales : on procèdera au remboursement de cette somme à moins qu'un des héritiers puisse être coopté par les autres membres de la coopérative.
- soit le ou la défunt-e avait apporté beaucoup plus que les 2 000 € de base : comme dans le cas précédent, un des héritiers peut devenir coopérateur mais seulement si cette personne est cooptée par TOUS les autres membres de la coopérative. Dans le cas contraire, on procède au remboursement des parts sociales aux héritiers en une seule fois si les fonds de la coopérative le permettent ou grâce à un paiement échelonné dans le cas contraire, sans intérêts bien entendu. Le montant remboursé tiendra évidemment compte du temps passé dans le logement : si la personne part au bout de 10 ans, son apport initial ne peut pas être totalement remboursé à contrario d'un départ qui aurait lieu très peu de temps après l'emménagement. Une décote à calculer (sorte de loyer mensuel) sera défalquée du montant dû.