

CRÉATION D'UN ÉCO-HAMEAU AUTOCONSTRUIT AXÉ SUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, LE PARTAGE, LE BIEN-ÊTRE & LA MIXITÉ SOCIALE PRÈS DE CLERMONT-FERRAND (Version 9 du 21 novembre 2019)

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**, assistante de gestion (coralie.girault1@gmail.com)
- **Marie Vignaud**, artisan dans la fabrication d'organites (marievignaud63@yahoo.fr)
- **Jean-Marc Teulade**, enseignant (jmteulade@yahoo.fr, 06 83 31 38 96) & référent pour le groupe.

Sites dédiés (entre-autres) sur la plateforme « Entre-cœurs » (<https://entre-coeurs.org>) :

- Photos des travaux & suivi des réunions : <https://eco-hameau.entre-coeurs.org/>
- Rénovation de l'habitat : <https://habitat.entre-coeurs.org/>
- Spiritualité laïque : <https://spiritualite.entre-coeurs.org/>
- Thérapies alternatives : <https://sante.entre-coeurs.org/>

D'autres sites de la même plateforme sont en cours d'élaboration. Il s'agit des modules « nouvelle économie », « gouvernance », « biodiversité », « éducation », « énergies du futur » ou « agroécologie ».

Un petit groupe de personnes motivées ont 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 **l'insertion des personnes en difficulté** ou à **faible revenu**.

Cet **habitat groupé** réunira modestement deux foyers (2 couples avec enfants) autour d'un projet collectif de conception et de gestion d'un ensemble d'habitations aux formes & dimensions très différentes (pour s'adapter à tous les budgets) et comportant des **parties privatives et des parties communes**. Il offrira, outre une véritable mixité sociale (coopérateurs actuels issus de différents milieux sociaux et d'un âge oscillant entre 25 et 56 ans) une volonté d'aider des personnes ayant des difficultés à s'insérer dans la vie en espérant trouver des partenariats officiels afin :

- d'être ouvert à l'extérieur auprès de la commune, d'associations, de services sociaux...
- d'offrir des logements très divers mais tous édifiés avec des matériaux écologiques et locaux (bois issu d'une scierie très proche) : maison, appartement et habitats légers démontables hauts de gamme (proches de la norme passive) à un **coût modéré**,
- de participer à l'insertion de personnes en difficulté,
- et de **lutter contre la spéculation immobilière**.

1. INTÉRÊTS DU PROJET :

Ils sont **multiples** :

- **sortie à long terme** de notre modèle ou **système spéculatif** ,
- auto-construction (isolant issu de papiers recyclés : ouate de cellulose) à des **coûts raisonnables** (moins de 800€/m²) en évitant les intermédiaires, en mutualisant les espaces, en choisissant des matériaux écologiques & locaux...
- accès à divers logements de **qualité** (maison, appartement, habitat léger) nécessitant très peu de chauffage (passifs) construits avec des matériaux écologiques (très peu d'énergie grise) et locaux,
- possibilité d'auto-construire de petits habitats écologiques légers permanents mais démontables (« [octodôme](#) », « [kota](#) » **finlandais** , « [kerterre](#) », yourte...) ou qui roulent (« [tiny house](#) », roulotte...),
- développement de **la vie sociale et des solidarités** de voisinage,
- aide à l'insertion de personnes en difficulté (en termes d'emploi, psychologiquement...),
- **mixité sociale** et générationnelle,
- développement de l'esprit démocratique avec de nouveaux modes de gouvernance.

Nous désirons donc nous inscrire dans le cadre d'une **transition écologique et sociale** qui semble aujourd'hui inéluctable. C'est le cas aussi de beaucoup de projets dont ceux menés par le mouvement des Colibris avec leurs « Oasis en tous lieux ».

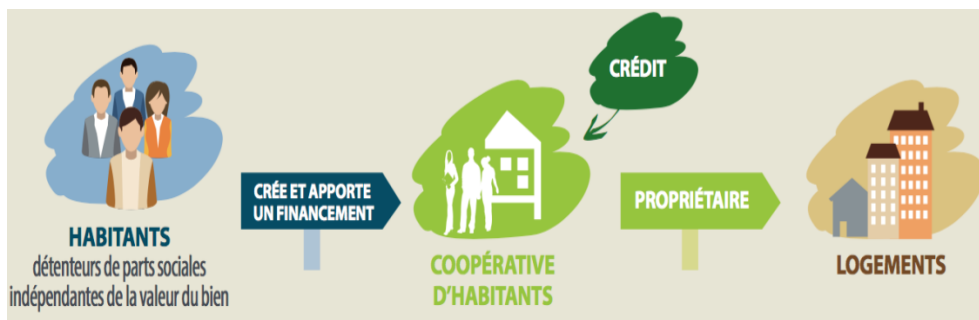
Mais ils ne sont pas les seuls : **Rob Hopkins** l'explique aussi dans son livre « **Ils changent le monde** » où sont exposées quelques 2 000 initiatives dans 13 États de l'Union Européenne (à l'instar du film « **Demain** »). Il est donc grand temps, à notre avis, d'annoncer la société de demain.

Nous désirons juste, tout modestement, « faire notre part » (comme le colibri dans la légende) et contribuer nous aussi à montrer comment nous pouvons **réduire notre empreinte écologique** et resserrer les **liens** entre individus qu'il s'agisse du domaine social, thérapeutique, alimentaire, lié à l'habitat, l'artisanat, la production d'énergies renouvelables ou d'autres encore...

Dans notre démarche et pour ne pas négliger les difficultés inhérentes à ce « putain de facteur humain » (!) l'aspect relationnel, social et spirituel (indépendamment de toute religion, volonté de croître dans tous les domaines de la vie : affectif, personnel, professionnel...) ne peut être négligé. Ainsi, des activités dans ce sens seront proposées en soirée ou en week-end (méditation, chants sacrés par exemple) dans la salle dédiée. Et nous avons pensé que créer une **coopérative d'habitants** serait le moyen idéal pour mettre en pratique les valeurs spirituelles que nous défendons qui sont exposées ci-après (notamment le partage et l'entraide).

Voici un petit schéma qui représente le principe de « **coopérative d'habitants** » :

Cette **coopérative d'habitants** sera un habitat groupé participatif où les habitants sont à la fois **locataires** de leur logement et **collectivement propriétaires** des bâtiments



Ainsi, elle se distingue des copropriétés ou des Sociétés Civiles Immobilières (SCI), par la propriété collective, la sortie du système spéculatif et son mode de gouvernance : **une personne = une voix**.
Ce projet sera **à la fois** :

- **un habitat groupé autogéré** : habitat issu de l'initiative collective et avec un projet de vie collectif,
- **une coopérative d'habitants** dans le sens où le projet regroupera des personnes qui veulent gérer et améliorer ensemble les logements qu'ils occupent sur un même terrain. Chaque coopérateur est propriétaire de parts sociales et restera locataire de son logement comme le précisent les décrets de la loi ALUR (2014),
- **un groupe d'autopromotion** car cette démarche constructive d'habitat groupé est constituée de futurs habitants qui désirent jouer le rôle traditionnellement dévolu au promoteur immobilier. En effet, ce groupe devient le maître d'ouvrage collectif de son habitat dans une perspective qualitative, non spéculative et écologique (avec l'assistance de quelques professionnels en ce qui concerne surtout le terrassement & le solaire thermique) sans délégation de la maîtrise d'ouvrage (compétences propres à ses membres).
- **Et un lieu de vie** qui accueillera pour une durée variable des personnes en difficulté dans des habitats légers écologiques haut de gamme auto-construits (en lien avec des associations locales) qui ne seront pas coopérateurs ou coopératrices.

2. COOPÉRER ENSEMBLE CONTRE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE :

Résumé dans le tableau ci-dessous de nos ambitions :

- Instaurer une « **cotisation** » mensuelle pour chaque coopérateur dont l'apport au départ (création de la SHP) sera inférieur au coût des matériaux du logement qu'il occupera. Celle-ci tient compte de la **surface occupée par chacun**, de la **quote-part du coût des communs** (à répartir entre tous les coopérateurs) et des **heures** qu'il aura passées à **aider à construire** l'ensemble immobilier (cf. § 4.8),
- Esprit de solidarité, de non spéculation et de **gratuité du bien à terme** dans un cadre d'une gestion démocratique (sociocratie à mettre en place).

Pilier gouvernance	Pilier social et sociétal	Pilier économique	Pilier environnemental
Démarche et Processus	Cadre de Vie et Usages	Développement Territorial	Préservation des ressources et adaptation au changement climatique
Piloter et concerter dans une optique de transversalité	Promouvoir le vivre ensemble	Assurer la mixité fonctionnelle	Réduire les émissions de Gaz à Effets de Serre, s'adapter au changement climatique
Bien situer et définir son projet	Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables	Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile	Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet	Offrir un cadre de vie agréable et sain	Promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables	Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier	Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier	Inscrire le projet dans la dynamique de développement local	Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets
Pérenniser la démarche	Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte	Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier	Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville

Grille EcoQuartier 2010-2011, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

3. SPÉCIFICITÉS DE NOTRE PROJET :

3.1. Lieu :

Terrain 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 (à Enval avec hypermarché, magasins de bricolage, nourriture bio...) avec une partie constructible suffisamment grande (**2 000 m²**) accolée à une surface non constructible (**5 000 m²**) pour accueillir à la fois :

- deux habitations écologiques pour les 2 couples (avec enfants) piliers (une 3^e habitation séparée est possible) ;
- deux habitats légers permanents mais démontables (au sens de la loi Alur – 2014) du type « [octodôme](#) », « [kota](#) » [finlandais](#) ou « [kerterre](#) » qui seront auto-construits comme les 2 maisons (même style de construction hyper bien isolée et confortable) pour loger des personnes en grande difficulté (financière, sociale, psychologique...) ;
- et des personnes qui viendront avec leur habitat (type « [tiny house](#) », roulotte, yourte...) pour s'installer et vivre sur place sur de petites parcelles prévues à cet effet avec la mise à disposition (outre de l'électricité, de l'eau et de l'évacuation des eaux usées) des parties communes (jardin, bassin d'agrément, salle commune, buanderie). Un loyer (avec bail) est prévu dans ce cas.

3.2. Type de locaux, nombre d'habitants et mutualisation :

Habitations :	N°1	N°2	
Permis de construire :	Déposé et accepté le 27/07/2018	Accepté le 15 mars 2019	
Début des travaux :	Avril 2019	Probablement pas avant 2021	
Type habitation :	Maison & atelier professionnel avec cave et véranda	Maison d'habitation avec cave en sous-sol aussi	Une buanderie commune (machines à laver le linge), WC et une grande salle commune (2) au REZ à disposition de toutes et tous
Pour qui ?	Marie & Jean-Marc	Coralie et son compagnon	Tous les membres mais location à d'autres personnes extérieures à l'éco-hameau possible (activités spirituelles notamment : méditation, chants, yoga...).
Surface habitable	115 m ² exactement	Environ 80 m ² pour le couple + salle et buanderie commune de 60 m ²	
Surface réelle (1)	160 m ²	180 m ²	

- (1) Surface réelle plus importante en raison, au premier étage, de celles dont la hauteur est inférieure à 1,80 m et qui ne sont jamais comptées comme surface habitable (loi Carrez).
- (2) Équipée d'une entrée, petite cuisine, bibliothèque, sono, elle permettra le déroulement d'activité de bien-être des membres ou de non-membres (formations dispensées prévues), l'organisation de réunions de famille pour les coopérateurs (fêtes, mariages...).

Comme expliqué (§ 3.1. ci-dessus), les deux habitations (une par couple pour les piliers de la SHP) pourront être amendées, en fonction des autorisations du nouveau PLU (entré en vigueur en juin 2019 sur notre commune) avec des habitations plus nomades mais tout aussi écologiques (comme les [Tiny House](#), roulotte, mobile home...) ou démontables (« [octodôme](#) », « [kota](#) » [finlandais](#), « [kerterre](#) », yourte, tipi...). Ce choix peut permettre d'accueillir dans un espace plus restreint ou pour des durées assez courtes **3 types de personnes** :

- Il peut s'agir de gens qui connaissent des difficultés passagères en termes d'emploi, socialement, psychologiquement...

- il est aussi possible d'inviter des personnes désireuses de découvrir notre éco-hameau et qui viendraient s'installer quelques temps (des mois ou quelques années) munies de leur habitation (comme les « Tiny House ») sans être coopérateurs de la SHP du domaine d'Entre-Cœurs,
- ou enfin d'autres qui, pour une durée encore plus courte pourraient louer des petits logements qui auront été construits à cet effet (octodôme ou yourte par exemple) pour suivre un stage, apporter une aide sporadique...

3.3. Aménagements extérieurs prévus :

- Protection contre les maisons pour abriter sommairement les voitures,
- Récupération des eaux de pluie dans chacune des 2 maisons avec aménagement aussi d'une cave par maison,
- Bassin d'ornement commun avec cascades,
- Aquaponie et/ou permaculture sur le terrain,

3.4. Renseignements sur les habitations :

- Toutes indépendantes (chacun reste chez soi !),
- Présence de **panneaux photovoltaïques** pour la production auto-suffisante d'électricité uniquement la journée (impossible la nuit à moins d'investir dans des batteries encore trop coûteuses, non rentables et pas très écologiques),
- **Maisons solaires** équipées de chauffage thermique (capteurs plan auto-vidangeables en toiture) pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS),
- Présence d'une **grande cuve d'eau de pluie** (50 m3 pour la maison 1, idem pour la maison 2) pour nous assurer une réelle autonomie en eau.
- Choix du type de **maisons écologiques passives** désormais arrêté pour toutes les habitations (pris en compte dans le plan de financement) : maisons ossature bois très bien isolées en ouate de cellulose.

3.5. Montage juridique :

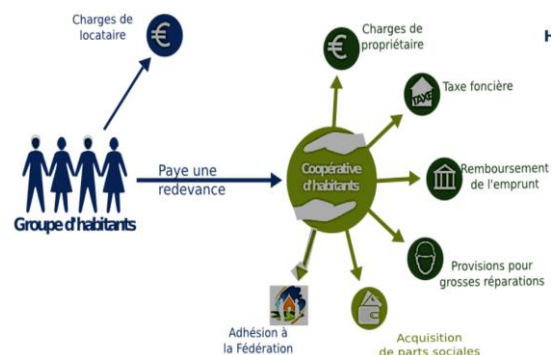
Le lieu a été acheté par une **SHP** (Société d'Habitat Participatif) qui a été créée en juin 2019 : c'est une **coopérative d'habitants**. Chacun des 4 coopérateurs qui a ou aura souscrit et libéré (donc payé) au minimum 2 actions du capital de ladite société (soit 2 fois 1 000€ = 2 000€) **sera détenteur 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. Ainsi, pour avoir droit au vote (une voix par personne), le capital souscrit par le coopérateur doit être complètement et obligatoirement libéré (apports en numéraire versés effectivement).

Dans cette structure, l'associé est individuellement locataire et collectivement propriétaire. Il a donc la double qualité d'être à la fois :

- le coopérateur propriétaire de parts sociales (indépendantes de la valeur du bien),
- et celui du locataire de son habitat qui ne paiera pas au-delà du coût du projet.

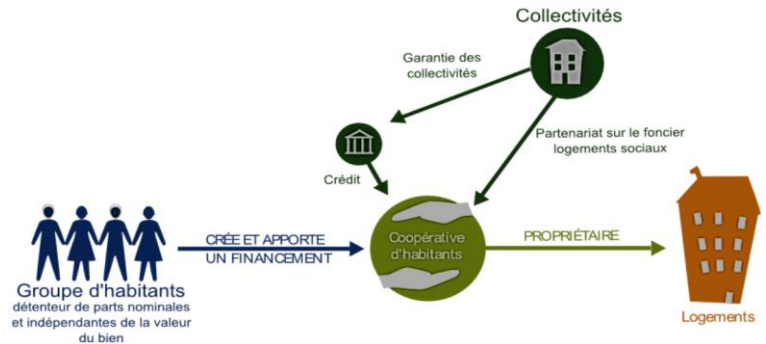
La redevance à verser par tout coopérateur ou habitant de l'éco-hameau comporte une fraction locative et une autre dite acquisitive.

(NB : schéma issu du site d'habicoop)



Autre schéma qui explicite les liens possibles avec des collectivités pour la coopérative d'habitants :

Cette structure permet aussi d'associer un **organisme HLM** (une société d'économie mixte ou des organismes agréés par le Code de la Construction Habitation) mais à raison de 30% maxi des parts. Cette association permettra de faciliter la mixité sociale mais aussi de rendre les loyers éligibles à l'APL ou autres systèmes existants (PEL, épargne logement...)



3.6. Construction des bâtiments :

- Chaque coopérateur devra **donner de son temps** sous la conduite de personnes ayant les compétences, c'est la base même de cet éco-lieu. Mais il est important de souligner que chacun a un savoir-faire, des idées et qu'il est primordial de les apporter, de les partager en sachant qu'il y aura assez de travail pour tous ceux qui veulent s'en donner la peine ;
- Organisation de **chantiers participatifs** où des personnes extérieures nous aideront à monter des habitations écologiques tout en apprenant comment réaliser leur propre maison avec nos conseils pratiques (techniques, juridiques, financiers...) ;
- Intervention d'indispensables **professionnels** extérieurs : terrassement, solaire thermique, montage des habitations (aides) notamment de la charpente, architecte (obligatoire dans notre cas : Céline Mangin), couvreur/zingueur (Jean-Paul un voisin – Merci !) électricien, notaire pour le montage juridique (Maître Fuzellier)...

3.7. Financement du projet :

Tout coopérateur doit souscrire au minimum, dès la création de la société, à un capital d'un montant de **2 000€** (soit 2 actions de 1 000€ chacune de la société d'habitat participatif, pas d'apport pour les enfants, même majeurs, qui dépendent des parents et qui vivent avec eux). Ce montant sera libéré (donc payé) au plus tard au moment de l'accession à la propriété (emménagement dans les lieux).

Le montant dû par chaque coopérateur (qui sera collectivement propriétaire) est composé :

- de communs :
 - **prix d'achat** du terrain avec frais de notaire,
 - **frais de démarrage** du projet : honoraires architecte, terrassement, VRD (desservir eau, électricité...), aménagements allées, arbres, plantations...
 - **bassin d'ornement** avec cascades et lagunage,
 - **salle commune** de la maison 2 pour diverses activités culturelles, spirituelles, de découverte (méditation, yoga, mandalas, repas de famille des Coopérateurs, location à des groupes...),
 - jardin en **permaculture**.
- des **matériaux** nécessaires pour édifier l'habitat qu'il occupera (coût évalué à 800€/m²),
- et d'une quote-part des **taxes** (foncière, d'habitation, impôts sur les revenus fonciers et locale d'équipement) dues par la SHP.

Pour financer la construction de tous les habitats et des lieux communs, trois possibilités :

- les **coopérateurs les moins fortunés** paieront un « loyer » ou redevance mensuelle d'un montant minimum de **350€/mois** quel que soit l'habitation occupée parce que leurs revenus ne leur permettent pas de faire un apport en numéraire au démarrage du projet. Ainsi, ce loyer sera redevable tant que le coopérateur ou la coopératrice n'aura pas versé l'équivalent des matériaux dépensés pour son habitat ET la quote-part des communs qui lui revient.

Ainsi, si la personne en question dispose de 100 m² (soit un coût des matériaux de **80 000€**) et doit pour les communs **40 000€** (somme variable en fonction des travaux effectués et du nombre de coopérateurs : plus on est nombreux, plus le montant dû par personne baissera), elle devra verser 350€/mois pendant 29 ans ($120\ 000€ / (350 \times 12) = 28.57$ années).

Au bout de ce temps, la SHP aura remboursé ses dettes et les loyers (grâce à la part acquisitive contenue dans le loyer versé) baisseront drastiquement (au moins de la moitié) car il ne restera plus pour la SHP que des frais de maintenance de l'ensemble immobilier à assurer.

Attention, ce montant reste conditionné à réserver un travail régulier, long et assidu pour monter l'ensemble des habitations et faire en sorte que ces calculs ne tiennent pas compte du coût de la vie, de l'érosion monétaire ou de la vraie valeur des biens ainsi édifiés.

- les **coopérateurs les plus fortunés** (un seul pour l'heure) pourront souscrire à la fois au capital de la SHP dès sa création (90 000€ / logement et par personne plutôt que de payer des loyers) mais pourront aussi financer en numéraire (versements au comptant à la SHP appelés « apports en compte courant ») l'achat des matériaux nécessaires à l'édification des 2 maisons. En fait, ces personnes joueront tout simplement le rôle de banquier, les sommes prêtées étant remboursées sans intérêt (!) petit à petit dès que les travaux seront finis, en fonction de l'argent disponible sur le compte courant de la société et grâce aux loyers versés (minimum de 350€/mois) par celles et ceux qui n'auront fait aucun apport au démarrage.

La part entre le montant versé en capital (non remboursé en cas de départ, revient aux héritiers en cas de décès) et le montant déposé en compte courant (dette que la SHP doit rembourser à l'apporteur ou à ses héritiers en cas de décès) dépend de la valeur des biens édifiés. En effet, il doit rester en capital à la fois le montant des matériaux dépensés pour l'habitation que l'apporteur occupe et la quote-part des frais dépensés pour le commun (terrain, aménagements, frais de terrassement, architecte...).

- Un **emprunt** sera peut-être nécessaire (ou l'apport d'une autre personne qui deviendra de fait coopérateur ou coopératrice) pour finir la maison n° 2 et aménager le terrain car nos apports personnels actuellement s'élèvent à 404 000€ face à des besoins évalués (chiffres prévisionnels qui varient tout au long des travaux en cours noté sur un plan de financement très détaillé et mis à jour très régulièrement) à plus de 500 000€.

Dans la loi ALUR, il est prévu que les cotisations mensuelles peuvent donner droit à acheter progressivement des parts sociales. Si les coopérateurs le décident, le montant à verser mensuellement sera à rajouter aux 350€ décidés collégialement car ce montant constitue un plancher en deçà duquel il n'est pas possible de descendre (à moins de mettre en péril l'équilibre financier du projet). Néanmoins, tout coopérateur ou coopératrice qui aura payé grâce à ses loyers à la fois le montant des matériaux de sa maison et la quote-part des communs verra (comme explicité ci-dessus, § 2.7.) son loyer baisser drastiquement (comme s'il ou elle avait payé des « parts acquisitive : cf. § 3.5.). Mais d'après nos calculs et à raison d'un versement de 350€/an, il faudra attendre au moins 25 ans.

En ce qui concerne le paiement :

- de l'**électricité** : la SHP aura un seul compteur (à l'entrée) auprès de la coopérative ENERCOOP et le montant à payer mensuellement sera réparti entre tous les coopérateurs et les non coopérateurs en fonction du nombre d'habitants (en tenant compte des enfants hébergés),
- de l'**eau** (de sa taxe d'assainissement) : note d'eau partagée aussi car il n'y aura qu'un seul compteur pour tout le monde.

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).

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

La SHP est une société qui n'a pas vocation, en accord avec les valeurs de la nouvelle ère qui s'ouvre actuellement sous nos yeux, 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.

Dans ce dernier cas, deux options distinctes s'offrent à la coopérative d'habitants :

- soit le ou la défunt-e n'avait apporté que 2 000 € en actions : dans ce cas, ses héritiers ont droit au remboursement exact de cette somme par la société qui cherchera un remplaçant ou pourra coopter le ou l'un des héritiers du ou de la défunte en sachant qu'un-e héritier-ière pourra remplacer le ou la défunt-e sans rien déboursier (à lui ou à elle de s'arranger avec les autres héritiers),
- soit le ou la défunt-e avait apporté une somme en numéraire au-delà des 2 000 € (parts sociales de départ minimales) requis, montant placé en « apports de compte courant d'associés » (dettes qui devront être remboursées) et/ou en capital (montant non remboursable sauf à trouver un autre coopérateur). Les membres de la SHP devront coopter les héritiers qui naturellement recevront les parts du défunt à hauteur des apports du nouveau venu en capital social. Les apports en compte courant seront remboursés sans mettre en péril la situation financière de la SHP (rythme de paiement inchangé car décidé à l'origine, au moment du prêt). Si les associés ne cooptent pas les héritiers, un remboursement des sommes apportées devra être opéré. Si les sommes sont trop importantes et qu'aucun accord n'est possible, il sera procédé à la liquidation des biens et de la société afin qu'elle puisse rembourser ses dettes conformément aux statuts de la SHP (loi Alur : **s'il existe une plus-value lors de cette vente, celle-ci reviendra à une autre coopérative d'habitants mais ne pourra en aucun cas être partagée entre les coopérateurs de la SHP !**). Ainsi, les coopérateurs ont tout intérêt à accepter les héritiers afin que les remboursements des sommes dues puissent se dérouler comme prévu au départ avec celui ou celle qui malheureusement vient de décéder.

3.10. Exemple de calendrier des travaux :

Ce calendrier dépend :

- du **temps consacré par chacun sur les chantiers** : la maison n° 1 est bien débutée (hors d'eau et hors d'air prévu début 2020), un planning des heures passées est tenu à jour très régulièrement par le gérant,
- de la **vitesse de construction** qui dépend :
 - du type de construction : pas trop de fioritures, on maximise l'efficacité énergétique,
 - de la qualité du matériel acheté : attention aux matériaux peu chers plus vite posés mais qui ne durent pas dans le temps (surcoût à supporter par la société plus tard !),
 - de l'outillage acheté (budget de 16 000€ qui inclut l'achat d'une grue Potain) : certains outils économisent du temps mais coûtent très chers,
 - de la qualité des finitions : par exemple, aspect extérieur en enduit ou bois, sols intérieurs (qualité du plancher), etc.
 - de la main d'œuvre présente sur le terrain : on espère organiser des chantiers participatifs pour faire connaître le projet et décupler les forces en présence !
 - et de l'ambiance qu'on saura ou non créer pour mener à bien le travail qu'on s'est donné de faire.

Exemple de calendrier étalé sur 4 à 6 années environ :

Temps	Cumul du temps	Travail effectué
1 ^{er} semestre 2019 :	Jusqu'en juin 2019 (réalisé !)	Choix des membres « piliers », Réalisation des plans des habitations, élaboration de la charte, des statuts, du règlement intérieur... Achat ferme et définitif du terrain. Ouverture d'un compte courant au CCOOP. Versement des apports souscrits au capital et libérés. Début des travaux de construction de la maison 1. Début de l'organisation comptable (comptes tenus par le gérant) et administrative du projet (liste détaillée des heures effectuées par chacun).
24 mois	Jusqu'en 2021	Suite travaux de la maison n° 1 : terrassement, VRD, récupération des eaux de pluie, accès, fondations, ossatures, charpente... Aménagement de Marie et Jean-Marc dans la maison 1 !
3 à 6 années après...	2022 - 2026	Aménagement des 2 maisons en totalité + extérieurs ! Et zou !

3.11. Moyens à mettre en œuvre pour éviter les conflits humains :

Statistiquement, **9 projets sur 10 capotent** car des **conflits humains** non résolus viennent perturber l'entente ou les décisions prises au départ. Malheureusement, tout le monde n'a pas réalisé au même niveau le travail sur soi nécessaire et préalable qui permet d'aplanir rapidement ces conflits latents ou déclarés. Ces heurts ont des sources multiples :

- certains passeront plus de temps que d'autres à l'édification du projet suite, bien évidemment, à la présence ou non de compétences,
- tout le monde n'a pas le même âge donc la possibilité de réaliser certains travaux ou tâches,
- la volonté d'agir et de participer n'est pas la même (en tout cas la perception que l'on en a !),
- le temps disponible (ou rendu disponible) est très variable,
- le désir souvent impatient d'imposer sa volonté sans attendre de décisions collégiales...

Pour éviter l'apparition de ces conflits et pour faciliter leur résolution, nous proposons (à l'instar de ce qui se fait ailleurs) des réunions :

- où un travail sur la communication pourra être effectué afin d'élever le taux vibratoire global, créer une énergie de groupe et apaiser les tensions (c'est magique !),
- pour mettre en place un suivi facile et instantané de l'évolution du projet grâce à des outils Internet,
- un apprentissage de la sociocratie pour prendre les décisions avec une recherche du consensus en sachant que, quels que soient nos apports, chaque coopérateur possède une voix et une seule !

Dans un souci d'équité, il semble important et primordial de valoriser l'aide apportée pas tous les coopérateurs en début de projet et tant que des constructions sont envisagées car c'est grâce à ce travail que les édifications pourront avoir lieu et, si le projet se déroulent comme le calendrier prévisionnel le prévoit, elles prendront pas mal d'années...

Bien entendu, chacun a des compétences plus ou moins étendues et cette volonté d'équité s'inscrit dans une démarche. Ainsi, il est possible de « valoriser » le travail effectué grâce à une « unité d'œuvre » comme le « temps passé ». En effet, quelles que soient nos compétences, il est toujours possible de « faire quelque chose », d'aider, de participer, chacun à sa mesure et à sa portée...

3.12. Les activités de bien-être proposées :

La création d'un éco-hameau est un **travail avant tout** sur soi, dans ses rapports avec les autres et ses engagements dans la vie. Ces notions sont détaillées encore une fois sur notre plateforme, module **spiritualité laïque** :

<https://spiritualite.entre-coeurs.org/notions-spiritualite/>

La totalité des coopérateurs de ce projet pratiquent régulièrement une méditation et connaît certains enseignants spirituels reconnus (ou pas !) comme **AMMA** (la plus célèbre) par exemple.

Des **activités** dans ce sens seront organisées au sein de notre éco-hameau afin, d'une part, de parfaire le **travail de gouvernance** indispensable au maintien de relations saines, durables, équilibrées, partagées et épanouissantes mais aussi, d'autre part, dans un souci de **partager ces connaissances et techniques** scientifiquement éprouvées dans un monde où, aujourd'hui, il semble indispensable d'apprendre à « rester zen ». Exemples d'activités (liste non exhaustive !) :

- **méditation** en groupe,
- **ateliers d'échanges** pour, par exemple, évacuer stress & émotions négatives, développer la créativité, la connexion à soi, son intuition grâce à des mandalas, de l'art-thérapie, etc.
- enseignements sur la **pratique de la paix dans nos pensées**, envers nous-mêmes ou envers les autres, la gestion de nos émotions,
- **yoga, qigong** et autres activités permettant d'harmoniser le corps et l'esprit,
- **mandalas** : travail sur soi à partir de dessins.

3.13. La charte relationnelle :

Elle est détaillée en **annexe 1** à la fin de ce document.

Sont membres de l'Éco-hameau « **Domaine d'Entre-Cœurs** » :

- Ceux qui auront financièrement participé à sa création et à son essor,

- Ceux qui auront participé activement à sa conception **et** aux travaux de construction.

Auront le **droit de vote** pour les **prises de décision** lors des réunions uniquement les personnes **domiciliées à l'éco-hameau** en résidence principale seulement car la structure juridique choisie, la coopérative d'habitants, ne permet pas la présence de « coopérateurs habitants » qui résident moins de 8 mois l'année. Ainsi, les personnes résidentes occasionnellement au sein de l'éco-hameau (dans une habitation légère, démontable ou roulante – cf. ci-dessus § 2 – Intérêts du projet) ne seront pas des coopérateurs.

3.14. Les outils pour développer les activités de l'éco-hameau :

Les **sites dédiés et créés pour ce projet** sont cités en début de ce cahier des charges. Ils ont pour but de :

- **Stocker les informations** de suivi du projet, des manifestations, réunions..
- **Informers nos partenaires** et habitants du lieu,
- Apporter une **valeur probante** aux actions engagées pour démontrer notre volonté d'engager une véritable transition économique et sociale,
- **Créer des liens** et améliorer toutes sortes de communications internes et externes,
- Diffuser nos propositions de stage, de formation, d'aide...

C'est une plateforme gérée autour du site principal « entre-cœurs.org » et qui comprend 11 sous-domaines qui ne sont pas tous finalisés à l'heure actuelle et détaillés ici :

<https://entre-coeurs.org/classees-par-domaine-a-garder>

Liste de tous les **modules** (finalisés ou pas) :

- **Eco-hameau** : photos des travaux et détails des décisions prises lors des multiples réunions,
- **Habitat Écologique** : détail des techniques de rénovation, des principes écologiques mais uniquement dans le cadre d'un budget raisonnable : autour de 500€/m² pour une maison hors d'eau et hors d'air,
- **Agroécologie (non finalisé)** : activités liées à la permaculture, agroécologie, aquaponie, biodynamie...
- **Gouvernance (non finalisé)** : explication des exigences dans les relations entre individus au sein de la communauté dans les prises de décision opérationnelles ou stratégiques, les échanges, le respect des valeurs que l'on veut mettre en œuvre,
- **Éducation (en cours de finalisation)** : pour exposer les valeurs que l'on désire mettre en avant dans le cadre d'écoles alternatives qui fleurissent dans la région,
- **Spiritualité laïque** : dans le cadre des activités de méditation ou d'autres visant à aider tout un chacun pour améliorer nos relations avec autrui, nos peurs, angoisses et limitations,
- **Énergies** : pour présenter les techniques de production d'électricité renouvelables, leur coût et leurs avantages écologiques,
- **Santé** : pour inciter les habitants à mettre en œuvre des principes simples pour éviter de s'empoisonner à travers nos aliments (d'où l'idée de les produire nous-mêmes !) ou nos pensées, paroles ou actions qui peuvent entraîner moult problèmes psychiques et maladies chroniques (d'où l'idée d'une vie qui favorisent les échanges permettant de se rendre compte de nos défauts et limitations).
- **Biodiversité** pour montrer combien la protection de notre terre, de ses ressources, plantes et animaux est essentielle spirituellement et pour notre survie, tout simplement,
- **Social** : pour diffuser des initiatives qui pourraient être mise en place par des habitants ou qui existent dans notre région et qui vont dans le sens de la transition écologique, vers un monde meilleur,
- Et **Économie** : les activités de l'éco-hameau seront présentées comme d'autres liées à la « nouvelle économie », plus circulaire, participative, fonctionnelle, collaborative. Des idées peuvent là aussi être mises en pratique à l'éco-hameau.

(Annexe 1)

CHARTRE RELATIONNELLE ET COMPORTEMENTALE DES MEMBRES DE L'ÉCO-HAMEAU : « Domaine d'Entre-Cœurs »

Pourquoi ?

Nous avons décidé de mettre en place un cadre de travail pour notre éco-hameau à travers une charte relationnelle et comportementale claire, adoptée par tous les membres entrants, afin de contribuer à créer une culture partagée au sein du mouvement pour :

- créer des **repères** partagés favorisant l'harmonie, l'humanité et l'efficacité du groupe,
- développer la **confiance** et la **sécurité** de chacun des membres pour s'exprimer, être entendu et épanouir ses talents au service du collectif,
- soutenir le **centrage** de chacun et éviter les comportements réactifs défensifs au profit d'attitudes constructives et positives,
- favoriser l'**écoute** et l'émergence de la **sagesse du groupe**, au service de la communauté.

Intentions, état d'esprit et valeurs :

- Bienveillance : vouloir du bien pour soi et pour les autres.
- Respect : respecter les croyances spirituelles de chacun, la parole de chacun comme étant sa vérité; chacun veille à éviter les jugements, interprétations, suppositions et reproches, sous-entendus, au profit de l'expression de ses ressentis, de ses besoins et la formulation de demandes concrètes.
- Souveraineté : chacun prend la responsabilité de ses paroles, ses actes, ses émotions et ses réactions.
- Authenticité : oser dire, même maladroitement.
- Équivalence : reconnaître la valeur et le pouvoir de chacun dans le cercle; accorder autant de valeur aux points de vue minoritaires qu'aux points de vue majoritaires.
- Principe de réalité : chacun accepte les contraintes liées au temps, au lieu et aux moyens matériels dont nous disposons ensemble.
- Confidentialité : chacun s'engage à respecter la confidentialité des propos tenus par les membres du groupe.
- Joie : laisser de la place à l'humour (respectueux), à la légèreté et aux réjouissances.

Règles du jeu dans les réunions et le travail sur le terrain :

Règles comportementales :

- Participation aux réunions : chacun s'engage à être présent du début à la fin d'une réunion. S'il est dans l'impossibilité de le faire, il doit avertir et s'informer des décisions prises en son absence.
- Participation aux travaux de l'éco-hameau : chaque membre de la communauté doit participer aux travaux des parties communes dans des conditions qui seront définies au démarrage.
- Absences : un membre absent ne participe pas aux prises de décision mises à l'ordre du jour. Il ne valide pas le compte-rendu de la réunion à laquelle il n'a pas participé. Il peut faire part de son avis sur les points à l'ordre du jour par le moyen de son choix. Il est de sa responsabilité de se tenir informé des décisions prises en son absence, en lisant les relevés de décision et/ou en consultant les autres membres. S'il s'oppose à une décision, il peut remettre la question à l'ordre du jour de la prochaine réunion.
- Préparation de l'ordre du jour : chaque membre peut mettre une ou plusieurs propositions à l'ordre du jour. Il les inscrit dans l'espace de travail collaboratif prévu à cet effet (le site de la plate-forme collaborative). Il communique sa proposition à tous les membres si possible 5 jours et au plus tard

48 H avant la réunion. Il la présente de manière synthétique (une à deux pages maximum), en utilisant la fiche de proposition type.

- Préparation de la réunion : chacun a pris connaissance des points à l'ordre du jour et des propositions envoyées sur le site avant de venir à la rencontre du cercle.
- Disponibilité : pendant les séances, éteindre son portable; arriver quelques minutes avant le début des séances.
- Les décisions sont prises par consentement à la majorité des votants présents ou représentés.
- Coresponsabilité et engagement : chacun est co-responsable des décisions votées, de leurs conséquences et leur bonne mise en œuvre.
- Respect du cadre : chacun s'engage à respecter ce cadre posé dans les relations entre membres et à signaler au groupe lorsqu'il voit que celui-ci n'est pas respecté.
- Arbitrage : pour réguler une situation conflictuelle ou qui empêche le bon fonctionnement de la communauté, une réunion de l'ensemble de ses membres procédera à un vote afin de faire une proposition de sortie de crise ou d'imposer une solution.

Principes de communication pour favoriser une écoute de qualité de soi-même, des autres et de la sagesse collective et transcender l'ego individuel :

- Nommer à la fois un **secrétaire** de séance et une personne (qui peut être la même) qui dirigera les débats en donnant la parole et en résumant les idées proposées,
- **Parler** à tour de rôle, sans s'interrompre; éviter les apartés.
- Pratiquer le **tour de parole** pour :
 - l'ouverture de la rencontre et la formulation des dispositions et intentions,
 - l'expression de chacun sur une proposition,
 - la formulation des objections en phase de prise de décision,
 - savoir où le groupe en est sur un sujet après un moment d'échange,
 - « calmer le jeu » quand le besoin s'en fait ressentir,
 - l'évaluation et la clôture de la rencontre,
- **Écouter** sans "réagir" : accueillir la parole de chacun.
- **Ne pas interpellé** quelqu'un en particulier avec véhémence, autoritarisme...
- Tâcher d'être **constructif** et de proposer des solutions plutôt que de critiquer; si je n'y arrive pas, demander aux autres membres de m'aider à formuler.
- Ne rien retirer ou nier de ce qui a été dit, ne rien ajouter ou compléter.
- Chacun veille à **formuler** sa pensée avec concision et en évitant de se répéter.

Décisions :

Toute décision qui irait à l'encontre de cette charte devra être prise par vote de l'unanimité des membres présents (et non représentés) si le quorum est atteint (3/4) après discussion pour obtenir un consentement de chacun des intéressés présents (non un consensus, ni un vote démocratique).

Les membres de la communauté s'engagent à tendre vers le respect de cette charte lors de leurs réunions.

Date de l'adoption :