**DIAGNOSTIC de l’Oasis Angustia - Le Hameau**

**1.1. Statut du projet et Enjeux du moment**

**Un peu d’histoire**

Le site, un gîte de tourisme, a été acquis pour accueillir un projet qui a effectivement démarré mais sans l’équipe dédiée ni les investisseurs, ni le financement qui avaient été prévus initialement et qui étaient nécessaires à sa réalisation.

Il s’agissait en effet de créer un lieu d’accueil, tout public, avec une vocation de centre de thérapies variées favorisant le retour à un « être-bien et debout », incluant aussi la pratique d’activités de vie au sein du hameau, conduisant à retrouver autonomie et responsabilité.

Le projet démarre avec:

* un couple au lieu d’une équipe importante ;
* un financement sur deniers propres associé à un fort taux d’endettement;
* un gîte 3 épis qui n’était pas à ce niveau, dans lequel ont été engagées des dépenses importantes, générant un revenu faible au regard des engagements financiers.

Le hameau a été acquis il y a 5 ans mais l’activité a démarré avec retard compte tenu de la nécessaire adaptation du lieu à l’accueil du public au niveau souhaité par les fondateurs. Des travaux significatifs ont été engagés, notamment :

* Chaudière
* Bassin de retenue et aménagements requis pour la sécurité (pompiers)
* Bâtiment d’accueil pour des séminaires et formations (en cours de finition)

L’activité de gîte démarre réellement en 2014, après 3 ans d’adaptation, et progresse de façon très nette depuis. L’accueil de formations et d’ateliers démarre en parallèle.

Durant toute cette période, les fondateurs ont assumé, **à 2**, toutes les fonctions et toutes les tâches requises pour la vie du lieu et en ce lieu : mise à niveau, entretien du bâti et maintenance de l’ensemble, animation, commercialisation et gestion de l’activité de gîte, relations publiques et communication, travaux forestiers et activités agricoles diverses, maçonnerie, soin des animaux, accompagnement des ressources humaines de passage sur le site, maintien d’une activité professionnelle extérieure pour Marie, vie de famille, intégration au territoire, etc. Leur esprit d’ouverture et leur démarche de communication leur a permis de créer des liens de mutualisation de moyens, de trouver du soutien et surtout de rencontrer les deux personnes, Anne et Francine, susceptibles d’intégrer l’équipe qui animera le lieu demain.

**Les fonctions et les développements envisagés aujourd’hui**

Le projet à court terme est destiné à abriter:

1. un projet d'habitat partagé
2. une activité Gîtes
3. des activités de séminaires et formations
4. des activités liées à la gestion des ressources naturelles (eau et forestières)
5. une activité maraîchage
6. le soin des animaux

Mais également des fonctions essentielles à son quotidien

1. la maintenance et l’entretien des bâtiments, des équipements et outillages
2. la communication

**Problématique et objet du diagnostic :**

Il s’agit aujourd’hui de franchir une nouvelle étape pour que le projet des fondateurs prenne sa forme et son ampleur. Le projet fait face à la nécessité de s’ouvrir pour pérenniser et développer ses activités.

**Quels enjeux?**

* **Passer d’un modèle familial à un projet collectif :** Le projet familial doit trouver sa forme, évoluer, muter pour s’intégrer dans un projet collectif.
* **remédier à la situation financière:** L’amortissement de l’emprunt est actuellement très élevé et trop lourd à porter pour Eric et Marie seuls, de plus, de nouveaux investissements sont nécessaires.
* **communiquer** de manière efficace avec l’extérieur (sur les besoins, sur les offres …)
* **trouver des solutions adaptées aux besoins en RH** : Le site et les activités développées et celles qui restent à installer nécessite l’intervention de professionnels de compétences variées
* adopter une gouvernance adaptée
* intégrer des activités sans dénaturer l’esprit du lieu
* user des ressources naturelles pour une plus grande autonomie, dans une résilience partagée
* passer d’un projet multi-fonctionnel à un projet associant et coordonnant des activités plurielles

**Les atouts:**

* **du collectif**
* l’extraordinaire capacité de résilience des fondateurs qui ont expérimenté une économie de subsistance et de décroissance,
* de multiples compétences des fondateurs, leur grande polyvalence, la diversité de leurs savoir-faire,
* le domaine de spécialisation de Marie médecin et spécialiste des plantes sauvages, de leurs vertus médicinales et nutritives,
* les compétences et la souplesse d’adaptation des deux futures membres de l’équipe de permanents,
* la complémentarité des profils,
* **du site**
* pour sa position à proximité de Grenoble (site urbain), mais aussi de Chamrousse (site loisir), au cœur d’un futur Parc naturel,
* pour ses ressources naturelles : eau et bois,
* une clientèle habituée des gîtes, une forte demande d’accueil de séminaires

**Les difficultés rencontrées**

* essoufflement du collectif fondateur
* éparpillement de l’énergie dans une superposition de projets
* inertie dans les processus d’intégration
* endettement important
* planification dans l’urgence

**1.2. Les solutions envisagées... pas à pas**

**A- Juridique**

En préalable: Le travail d’allocation des rôles auquel s’est livré l’équipe est une contribution déterminante qui mérite d’être associée à une cartographie précise et détaillée des activités, des rôles et des fonctions que chacun prendra dans le projet présent et à venir, afin de définir le modèle juridique adéquat.

Pour être appropriée, l’organisation:

- soutiendra les réponses apportées aux besoins en **financement** et **ressources humaines** du site,

- intégrera un mode de **gouvernance** qui permettra de passer à un **mode collectif de conduite du projet** tout en cherchant à répondre aux attentes exprimées des différentes parties prenantes.

La formalisation juridique peut intégrer:

1- Un **réseau de conventions de partenariat** qui permettrait de donner du fond à une entreprise (humaine) commune, sans création d’une personnalité morale supplémentaire pour animer certaines activités

2- La **rédaction d’une Charte** qui synthétise l’identité et les valeurs fondatrices du projet. Elle résulte de la construction du collectif et formalise l’adhésion de ceux qui rallieront le projet. Elle compose le coeur du réseau de liens conventionnels.

Quant aux structures juridiques proprement dites, il est possible de suggérer sur la base des éléments connus à ce stade:

* **La SCI** peut rester en l’état, avec un actionnariat familial, **pour l’instant**. Elle a la propriété des terres et

des bâtiments existant. Elle porte la dette d’acquisition. Son activité est limitée au rôle de propriétaire bailleur. Elle a aujourd’hui une vocation patrimoniale. La propriété de ses actifs et/ou la détention de son capital social sont susceptibles de varier en fonction du profil du projet d’habitat partagé ou encore à l’occasion de l’opération de restructuration de la dette.

il sera utile dans l’étude du projet d’habitat participatif, d’aborder la **question de la propriété du sol (collective ou pas) et de celle du logement (individuel ou pas)**

|  |
| --- |
| *SCI = Rôle passif, gouvernance fermée, cercle familial (qui pourra s’élargir en fonction du projet habitat collectif). Potentiel patrimonial et/ou en capital* |

* **l’EURL** peut conserver l’activité de gestion des activités hôtelières. Il pourrait être opportun **d’ouvrir son**

**capital**, ce qui pourrait être une réponse à l’attente exprimée par Anne notamment de voir rapidement se matérialiser son implication dans le développement du projet. (A cette occasion on pourra aussi évaluer l’intérêt de transformer l’EURL en SAS, forme de société qui permet une gouvernance plus adaptée au profil collectif)

Dans la mesure où le revenu de l’activité hôtelière n’est pas suffisant aujourd’hui pour engager des salariés, il serait peut-être prématuré de transformer la société en SCOP. Ceci pourra cependant être examiné car dans un projet d’activité exploitée en commun, ce profil ESS (Economie Sociale et Solidaire) serait approprié.

|  |
| --- |
| *EURL/ SCOP = Rôle actif, professionnel, commercial, gouvernance partagée entre les animateurs de la société - reflet d’une activité professionnelle conduite et développée en commun aboutissant à la création d’un statut de “MEMBRE ACTIF” (appellation provisoire)* |

* L’organisation de séminaires, conférences, formations, pourrait intégrer le champ d’activité de la

société existante. Cependant, il pourrait y avoir quelque intérêt à la faire porter par une structure distincte. Cette structure nouvelle pourrait ainsi abriter la **raison d’être du projet et ses déclinaisons** en action. Elle aurait vocation à être ouverte à d’autres parties prenantes, en sus de l’équipe actuelle. Dans cette perspective, elle pourrait être soit une **Association**, soit une **SCIC**. Ces 2 formes juridiques permettent d’intégrer des parties prenantes de tous horizons autour d’un même projet. le choix dépendra de la stratégie envisagée au plan financier et aussi du profil de partenaires qui pourraient se joindre à l’équipe du projet (collectivités territoriales, autres associations, bénéficiaires, etc.).

*Pour répondre à une préoccupation évoquée: les 2 types de structure peuvent engager du personnel salarié dans le cadre d’un CUI.*

|  |
| --- |
| *Il s’agirait d’une structure ad hoc qui porterait la raison d’être de l’ensemble et sa traduction en actions. Cette structure permettrait l’intégration d’autres parties prenantes.* |

* **l’habitat participatif** n’est pas une activité. Il s’agit d’un volet important du projet qui nécessite un

véhicule juridique particulier (existant ou pas). Sa conception mérite une investigation préalable en matière de foncier: pourra-t-on créer un lot distinct qui permettra soit une formule de copropriété soit une formule de propriété collective commune? Pour combien de foyers? Avec quelles contraintes sur le bâti? Le sujet appelle une attention spécifique. (réflexion à poursuivre).

Reste qu’une structure distincte permettra d’accueillir des foyers de résidents permanents en plus des membres actifs de l’équipe projet.

La réflexion sur la question de la propriété du logement sera aussi un préalable indispensable, (collective, individuelle, formule de location ou droit d’usage)

|  |
| --- |
| *Le statut d’HABITANT ou de RESIDENT pourra être ainsi créé. Il contribuera à améliorer le financement de la SCI (notamment dans une hypothèse de rachat du foncier destiné à cet habitat participatif) mais aussi à la vie du hameau à travers certaines activités partagées.* |

|  |
| --- |
| ->Cette question nécessite la consultation d’un spécialiste juridique.  Isabelle Malleze ou Philippe Dragon par exemple. |

**B- Financement**

Le rapport entre les investissements (financiers et humains) consentis par les fondateurs et le revenu généré par l’activité est déséquilibré (service de la dette = 80% du revenu). L’équilibre peut être restauré, comme l’équipe s’y emploie, par le développement de l’activité de façon significative.

Il est toutefois important que les aménagements en cours ou à venir, aient autant que possible leur propre source de financement de telle sorte que l’accroissement de CA serve avant tout à restaurer l’équilibre budgétaire.

Pour réduire l’endettement et les mensualités à rembourser par Eric et Marie, il serait intéressant de vérifier la possibilité de renégociation des taux d’intérêts auprès de la banque.

Pour recevoir des contributions financières **de soutien**: on vise ici un soutien ponctuel sur un développement comme pour les unités d’accueil handicapé, salle de séminaire, cuisine pro:

* recourir à la Fabrique des Colibris pour réduire le besoin en financement: recherche d’appui en fourniture et compétences;
* contacter les écoles de commerces pour la réalisation du Business plan, et un travail sur les levées de fond et compétences entreprises, (programmes RSE, mécénat de compétences)
* recourir à un site de crowd-funding (levée de fonds avec un large public);

Dans une démarche globale, présenter le projet à financer :

* à des entreprises de la région (toutes activités, mais aussi bâtiment, menuiserie - charpente, autres) pour du mécénat de compétences par exemple, (programmes RSE). Notamment pour la construction d’un logement adapté aux personnes handicapées qui pourrait prendre la forme d’un Habitat de Loisir Léger. <http://www.parc-chartreuse.net/decouvrir-la-chartreuse/foret-filiere-bois/1093-les-hll-en-bois-de-chartreuse.html> - <http://www.parc-chartreuse.net/decouvrir-la-chartreuse/se-loger/actualites/357-l-la-dahutte-r-de-chartreuse.html>
* à des organisations ciblées dont l’objet est de soutenir des projets de revitalisation des territoires,
* à des associations de patients, (à identifier)
* auprès de personnes ayant manifesté leur intérêt à soutenir le projet - les orienter alors vers le site de crowd-funding qui aura été choisi,
* aux différents réseaux du collectif sur la base du principe: “les amis de mes amis sont mes amis”

Pour donner un **effet de levier au développement de l’activité** et **améliorer son revenu**: user d’un principe fondateur de l’économie circulaire et recourir à des animations en cycle vertueux, sur la base de l’équation : **une compétence + un besoin = un thème de formation payante en résidentiel.**

Par exemple, il pourrait s’agir de :

* Programmer 2 cycles de formation/an au certificat de design en permaculture (2 x 10 jours), en

prévoyant d’accueillir un nombre important de participants (voir capacité d’accueil). Si possible intégrer aussi des WE d’initiation de 3 jours en cours d’année. Ce cycle est une bonne illustration d’une activité rémunératrice qui contribue également à la réalisation d’un volet du projet (combinaison finance et RH), sous la houlette d’un professionnel qui sera rémunéré pour la transmission de son savoir-faire. Ceci contribue aussi à étoffer le réseau des soutiens/partenaires et à nourrir la communication.

*A la louche : 1000 € (logement sur 10 jours + formation) \* 20 personnes (garder de la place pour loger les formateurs!) = 20 000 € (CA)*

Contacts : Norbert Fond ([norbertoux@hotmail.fr](mailto:norbertoux@hotmail.fr)), Anselm Ibing ([anselmibing@posteo.de](mailto:anselmibing@posteo.de)) et Nora Muller (noramanonmuller@posteo.eu)

* Programmer une formation “Dragon Dreaming” : méthode de création et de conduite de projets à partir

d’un rêve partagé, la planification, l’action et la célébration, en associant de manière ciblée des soutiens dans la réalisation du projet. formateur “Dragon Dreaming” sur Lyon.

Contact Nicolas Briet, ([nicolasbriet@yahoo.co.uk](mailto:nicolasbriet@yahoo.co.uk)), 0687039754

* D’autres thèmes de chantiers peuvent se révéler aussi constructifs dans le cadre de l’aménagement du

hameau (monter des murs, faire une charpente, enduit terre, etc.). Il existe également la possibilité de faire appel à des chantiers d’insertion, ou des chantiers écoles, permettant de réaliser des travaux à moindre coûts avec des apprentis ou des personnes en réorientation professionnelle.

* Rejoindre un réseau comme “savoir-faire et découvertes”: [www.lesavoirfaire.fr](http://www.savoirfaire.fr) pour au moins un des

**savoir-faire** maitrisés en interne. Ce pourrait être une activité en rapport avec la découverte la cueillette et la cuisine des herbes sauvages par exemple.

* Sur le thème des plantes et herbes, il pourrait être intéressant de se mettre en lien avec des écoles

d’herboristerie (<http://www.ecoledeplantesmedicinales.com>) afin d’intégrer ou de servir de lieu de cours pour les formations courtes (aromathérapie, herboristerie familiale, géobiologie…) <http://www.ecoledeplantesmedicinales.com/formations-plantes-m%C3%A9dicinales-savoirs-naturels/formations-courtes/>)

**C- Affirmer l’identité du Hameau**

La crainte relative à une invocation possible de pratique illégale de la médecine peut être écartée au profit du caractère indispensable de l’affirmation d’une identité. La santé et le bien-être est ce vers quoi tendent les activités du Hameau. Les activités proposées au Hameau ne sont pas des activités médicales, ni des substituts, ni même des alternatives médicales. Il s’agit d’accueillir des individus pour qu’ils prennent soin d’eux-mêmes en ce lieu, en leur proposant des activités variées qui leur permettront d’atteindre cet objectif personnel par eux-mêmes et pour eux-mêmes.

Cette identité contient :

* la recherche de la préservation des caractéristiques du lieu qui contribuent au bien être général de l’humain - le silence, la biodiversité, la qualité de l’eau et de l’air -, en moyenne montagne.
* les propositions d’activités qui permettent de cheminer vers soi, vers un équilibre personnel, vers une plus grande autonomie, vers une expression artistique, etc.

Affirmer l’identité du Hameau permet de libérer l’énergie des animateurs, de leur donner un confort d’expression. Affirmer l’identité du hameau c’est aussi prendre le parti d’y faire venir ceux qui ont besoin de ce lieu, ou de cette démarche, ou encore de cet espace (d’accueil) y compris des praticiens d’activités compatibles avec l’intention fondatrice. C’est aussi poser l’intention claire de la naissance du projet, de sa raison d’être.

|  |
| --- |
| *L’identité du hameau passe également par le choix d’un seul nom, porteur de sens : Quid de “La Gorge”? “Angustia”? “Le Hameau”? “l’Ame-eau”?- Et de la valorisation de ce même nom auprès du public et de la signalétique.* |

|  |
| --- |
| *Les porteurs de projet peuvent également incarner cette raison d’être en n’oubliant pas de prendre soin d’eux-mêmes ni de se ressourcer :-)* |

Pr**oposition:** refondre le site internet afin de clarifier l’identité du hameau et ses activités, en intégrant le site du gîte à l’intérieur de celui de l’Oasis, et non l’inverse.

**D- Ressources naturelles**

Les ressources naturelles sur le site sont présentes en relative abondance et devront être utilisées avec justesse afin de ne pas créer, par une activité ou une exploitation inadaptée, un déséquilibre préjudiciable pour le hameau.

* **L’eau** : Issue d’une source située à 50 mètres de dénivelé au dessus du hameau, l’eau est présente de manière importante et continue toute l’année. Le débit moyen estimé est de l’ordre de 4 m3/h. Le captage est la source unique d’approvisionnement en eau du hameau. A ce titre, une attention particulière devra être portée à la zone de captage avec notamment une zone de protection amont empêchant toute contamination de la ressource.

Une réflexion sur l’utilisation de cette ressource eau en terme de production électrique a été évoquée par les porteurs de projets. En réponse, un premier échange avec un professionnel des installations hydroélectrique amène, sur la base des données de 4 m3/h et 50 mètres de chutes, à une non-faisabilité du projet. La puissance électrique dégagée ne serait en effet pas suffisamment intéressante pour susciter une installation hydroélectrique.

Ce point sera néanmoins à creuser par une analyse plus fine de la ressource eau : captage plus en amont ? captage du cours d’eau et non de la source afin d’augmenter le débit en prise d’eau ?

Actuellement, la présence de la source abondante et gratuite ne pousse pas le collectif à chercher la préservation de la ressource.

**Proposition** : Il serait intéressant d’imaginer, sur un échéancier plus ou moins long, la transformation des toilettes classiques en toilettes sèches.

*(en effet, la politique actuelle est de laisser les robinets ouverts en hiver pour éviter le gel des canalisation, mais quid alors des toilettes? Coulent-ils également en permanence pendant la période froide? si c’est le cas, la fosse septique est-elle capable d’absorber plusieurs mois de débit continu? Si non, un trop plein se déverse-t-il en aval du hameau? Avez vous des dispositifs qui permettent de traiter au mieux ces rejets dangereux pour l’aval?)*

La réserve anti-incendie a été installée sur le site.

**Proposition** : Elle pourrait bien s’intégrer dans une approche du paysage en permaculture, comme une niche écologique, en micro-climat.

* **Le bois** : Avec près de 3 hectares de bois, le hameau dispose a priori d’une surface d’exploitation forestière intéressante. Cependant, au vu de la consommation importante de cette même ressource (60 stères par ans), une exploitation unique des parcelles de la SCI ne serait pas viable sur le long terme. Actuellement, outre les parcelles de la SCI, le bois est aussi prélevé sur des parcelles communales ou d’autres propriétaires. Energivores et chronophages, les coupes, débitages, et stockages du bois de chauffage sont réalisés par Éric qui y trouve une activité mentalement ressourçante et apaisante. Afin de continuer à réaliser cette activité économiquement intéressante pour le hameau au cours des prochaines années, il sera important d’intégrer des journées de volontariat au cours desquels bénévoles ou professionnels viendront en soutien d’Éric.

**Proposition**: Au niveau pécunier, les parcelles appartenant à la SCI devront être valorisées par une facturation de la SCI à la structure portant l’activité économique du lieu.

* **Le soleil** : La présence de hautes futaies empêche une exploitation des toitures en panneaux photovoltaïques. L’installation de chauffe-eau thermique ne serait viable que dans le cas d’une augmentation de l’accueil en été et en cas d’auto-construction (ou à moindre coût) …

**Proposition** :Ceci pourrait être l’objet d’un chantier participatif par exemple).

* **L’isolation du bâti:** Travailler sur l’étanchéité à l’air peut permettre de grands gains (en terme de confort et de chauffage).

**Proposition** : Réalisé à l'initiative du propriétaire (en dehors des obligations réglementaires), le DPE est éligible à un crédit d'impôt (CITE) de 30% sur la facture acquittée.

**Proposition** : Une étude thermique (caméra thermique) peut être réalisée parfois gratuitement par les points info-énergie locaux. Vous pouvez également en faire une demande sur la Fabrique des Colibris.

|  |
| --- |
| *Le site offre des ressources naturelles relativement abondantes, il serait opportun d’en avoir une approche globale, sur le long terme, avec la perspective de leur renouvellement*  *(ressource eau et bois principalement).*  *La question de la viabilité d’une installation hydroélectrique sera à creuser ultérieurement.* |

**E- Social**

L’observation relevée est la très grand fatigue des initiateurs du projet et leur prépondérance dans la vie du lieu à l’heure actuelle.

* La très grande dépendance aux connaissances d’Eric (Vannes de chauffage, etc), à sa polyvalence et à sa force d’intervention peut s’avérer un problème sur le long terme. Un partage des connaissances physique pourrait être approprié : les fonctions deviennent autonomes en posant le fonctionnement sur papier.

**Proposition :** Petites fiches à réaliser sur le fonctionnement des machines (par exemple, à faire réaliser par un stagiaire BTS)

* Actuellement, Marie et Eric savent ce qui doit être fait et comment. Beaucoup d’énergie est dépensée pour suivre et encadrer les personnes arrivantes ou de passages. Il serait intéressant de mettre en place des outils rendant plus autonome les différents cercles d’action.

**Proposition :** Mettre en place des panneaux (de liège, par exemple, en 3 catégories) “A faire, en cours, fait”.

★☆★☆