Projet Hameau des bruyères

Formule 1 : Coup de fil’

Entretien téléphonique (une demi-journée)

# Etat des lieux :

Deux personnes, Théophane et Thomas ont décidé de changer de vie avec l’envie de devenir agriculteur. Ils sont formés depuis 3 ans en tant qu’agriculteurs BIO pour permettre cette reconversion. Ils ont repéré une ferme à Autichamps. La ferme étant très grande, ils ont décidé d’élargir le groupe et de partager le bâti à plusieurs familles. Le projet agricole allait de pair avec le fait d’habiter en groupe à la campagne. Le projet a démarré, il y a trois ans. La volonté étant de créer une propriété collective, ils ont opté pour le choix du montage SCI. La SCI, qu’ils ont constituée début d’année est devenue propriétaire de la ferme en avril 2016. Puis ils ont fait des réunions publiques pour porter à connaissance le projet et coopter la 4ème famille. Kelig qui nous parle est le dernier arrivé dans le projet avec sa famille. Il reste une 5ème famille à coopter.

**La raison d’être du projet est décrite ci-dessous :**

* Passer de l’usage de ressources non pérennes à l’usage de ressources renouvelables : utiliser et développer des technologies écologiques pour l’eau, l’énergie, la construction, le recyclage de nos déchets ainsi que les autres systèmes essentiels.
* Cultiver, élever et échanger nos productions, remèdes, produits forestiers, dans le plus grand respect de la biodiversité, et en prenant soin de la terre autant que de ses habitants.
* S’affranchir des lois de la spéculation immobilière en utilisant le capital et les ressources pour offrir des infrastructures communes qui répondront aux besoins tant individuels que collectifs.
* Favoriser un environnement au sein duquel pourront s’épanouir diverses pratiques spirituelles, dès lors qu’elles ne seront ni sectaires, ni fermées, et où sera favorisée la connexion consciente à tous les êtres vivants.
* Encourager une culture de la célébration, de la beauté et du plaisir. Pratiquer un mode de gouvernance qui privilégiera la prise de décision par consensus ou par consentement ou tout autre mode de décision relevant de la sociocratie dans le but de réduire les risques de conflits et de permettre à chacun de s’exprimer librement.
* Favoriser un climat de bienveillance, où l’épanouissement personnel, la compréhension de l’autre, la confiance mutuelle seront les fondements du vivre ensemble.
* Développer un environnement de support mutuel qui favorisera la coopération, l’entraide, tout en honorant la vie privée de chacun, et où chacun sera invité à prendre soin de soi et de sa santé pour son bien-être et celui de l’ensemble des habitants.
* Offrir un voisinage et aux visiteurs, un accueil simple et chaleureux, ou le partage d’expériences permettra un enrichissement des pratiques et une large diffusion de nos valeurs.

La ferme a été achetée à un agriculteur. L’agriculteur a gardé 10ha de terres qu’il loue au GFA.

**PROJET ARCHI – PROGRAMME**

Ce projet peut être considéré comme une oasis de vie et une oasis ressource. Le programme est le suivant :

**Projet agricole** : chèvres pour fromage, brebis pour la viande, légumes et poules pondeuses

**Projet de grange** qui n’est pas encore établi : 100m² à réhabiliter

**Projet Habitat :** Rénovation et extension du bâti existant  pour 5 logements. Recherche du 5ème foyer actuellement.

Actuellement, le projet architectural concerne principalement la SCI et donc l’habitat participatif.

La rénovation des 4 logements déjà affectés, est en cours. Deux foyers réalisent une très grande partie des travaux en auto-construction. Un des foyers fait faire par des entreprises/artisans. Le 4eme fera moitié par des entreprises et moitié en auto-construction. Il se questionne si il doit prendre un architecte pour cette mission. La proposition faite par un architecte local tourne autour de 20% d’honoraires. Sachant qu’un architecte a travaillé de manière globale sur le dépôt du PC, la proposition de mission de cet autre architecte lui parait démesurée. Nous confirmons que la mission ne doit pas excéder 10 à 12% des montants travaux. Enfin, nous lui transmettons qu’il nous paraitrait plus adapté de travailler avec un accompagnateur en auto-construction car il ne maitrise pas du tout le champ de la construction.

**JURIDIQUE FINANCIER**

Le projet est constitué d’une Sci à capital variable, créée il y a un an, et d’un GFA. La Sci est propriétaire de 1.5 ha de terrain avec le bâti et le GFA porte 30 ha de terres. Lors de l’achat, en avril dernier, la SCI était constituée de 3 foyers et était en recherche d’un quatrième foyer.

Les emprunts individuels sont au nom de la SCI. La banque accorde donc un prêt en tant qu’associé de la SCI. Les démarches d’emprunts sont les mêmes que celles pour un emprunt classique (solvabilité…) mais le contrat spécifie que le prêt est accordé à Mr ou Mme au nom de la SCI.

La propriété collective est à la base du projet. De plus, le groupe voulait qu’apparaissent dans les statuts le fait que l’apport en industrie soit valorisable.

La valeur de base de tous les lots et le nombre de parts correspondant est fixé en fonction de différents critères. La superficie n’est pas l’unique critère de valorisation, l’apport de chacun en termes de rénovation et d’investissement dans le bâti est pris en compte. Une réflexion est en cours pour permettre la valorisation des travaux, et que l’apport en industrie soit transformé en parts sociales.

**GOUVERNANCE**

Les deux membres fondateurs du projet ont suivi une formation en sociocratie et communication non-violente, ce qui permet d’être vigilant la gestion des conflits. La volonté d’instaurer une gouvernance partagée est forte et présente depuis le début. Les réunions hebdomadaires fonctionnent sur les principes de la sociocratie, les décisions sont prises au consensus ou au consentement. **1 pers = 1 voix**, ce fonctionnement est indiqué dans les statuts de la SCI.

Un processus de cooptation est également mis en place et se déroule sur 6 mois.

Néanmoins, le groupe est assez souple sur les outils utilisés, l’accent est porté sur la bienveillance et la vigilance. Chacun doit être soucieux de son bien-être et de celui des autres.

Selon Kelig, le projet avance bien car il est très pragmatique et consciencieux.

# Problématique et objet du diagnostic

Le volet architectural a suscité plusieurs questionnements. En effet, c’est pour le moment l’aspect principal du projet car le chantier de rénovation est en cours. Un des foyers, avait demandé un devis à un architecte pour la rénovation de leur logement. Nous avons été sollicités afin de donner un avis, en tant que professionnel, sur le montant de la prestation exigé, et plus généralement sur la pertinence d’un architecte pour les travaux à réaliser.

* Archi perso

# Préconisations

* Evaluer la proposition de l’architecte
* Demander des conseils à des professionnels concernant l’auto-construction
* Envisager l’idée d’être accompagné dans l’organisation et la gestion du chantier en auto construction

Il s’est avéré que les honoraires demandés par l’architecte en question, était très élevé au regard du montant travaux (20%). Cet investissement ne semblait pas essentiel pour mener à bien le chantier. Le foyer a fait le choix de travailler avec des artisans pour une partie des travaux et réaliser le reste en auto-construction.

Des informations et précisions concernant l’auto construction et les techniques matériaux de construction ont été demandées. Une première étape consisterait en la prise de contact avec des associations de conseil concernant l’auto-construction. Nous avons recommandé de joindre dASA, bien que cette association soit située en Auvergne. Elle propose du conseil, de l’accompagnement ou encore des formations.

<https://dasa.reseaucrefad.org/index.php?option=com_content&view=article&id=28&Itemid=124>

Dans un second temps, l’idée serait d’éventuellement envisager un suivi pour la phase de chantier si besoin. L’organisation du chantier est primordiale pour un bon déroulé. Etre accompagné dans la définition du planning de chantier et de l’organisation des tâches peut être envisagé. Le contact de Thomas Jamin, accompagnateur de projet en auto-construction et architecte en cours de formation charpentier-menuisier. (thomas.jamin.architecte@gmail.com)

# Conclusion

Les contacts vont être transmis au groupe avec le compte-rendu. Nous nous sommes mis à disposition pour répondre à quelques autres questions éventuelles si certains sujets avaient été omis durant notre discussion.