

Diagnostic de la graine d'oasis

-- La ferme de Lescouëdec --

Rencontre réalisée le 26/05/2017

Etaient présents :

Collectif : Gaëlle Prigent, Alexis Bernaut

Compagnon Oasis : Mael Pondaven, Priscillia Lanoës (stagiaire de Mael)

1. Présentation sommaire :

Après quelques temps de recherche, Gaëlle et Alexis trouvent une ancienne ferme située sur la commune de St Avé au Nord de Vannes dans le golfe du Morbihan.

Cette ferme est occupée par Daniel, autodidacte dans de nombreux domaines et a rénové une partie des bâtiments. Daniel souhaitait partir pour de nouveaux horizons et souhaitait transmettre le lieu à des personnes qui perpétuent l'esprit initié : prendre soin du site, en harmonie avec l'énergie du lieu, les vieilles pierres et la nature qui l'entoure.

Gaëlle et Alexis, sensibles à l'attraction du lieu, tombent sous le charme immédiatement, et font une proposition d'achat. Ils achètent le lieu sous la forme d'une SCI (en cours de signature), et anticipent déjà un projet d'oasis ressource sur le lieu.

Alexis et Gaëlle souhaitent faire évoluer le lieu en harmonie avec les gens qui y habitent et posent les bases, la raison d'être de leur projet. Ce lieu de vie permanent et de passage aura pour vocation première l'accueil d'artistes en résidence. C'est un lieu de travail artistique et de soin autour du geste et du mouvement, principalement par la relation au cheval. C'est également un lieu d'accueil pour une personne ayant besoin de se ressourcer en alternative à un séjour en hôpital psychiatrique, le métier de psychologue de Gaëlle permettant cet accueil.

La raison d'être du projet c'est également :

- Partager et accompagner la recherche de la beauté du geste, qu'il s'agisse du spectacle vivant (spectacle équestre, musique, danse, arts martiaux) ou de créations littéraires et plastiques par des ateliers et des résidences de créateurs. Considérer l'aspect thérapeutique de ce travail, envisager de créer un lieu de soin. Travail du geste comme moyen de s'ancrer dans l'ici et maintenant. Complémentaire de la méditation.
- Partage humain et avec les chevaux (Pour leur noblesse et leur gentillesse bien qu'ils symbolisent aussi la force dans l'inconscient collectif. Parce qu'ils savent d'instinct apprécier la justesse, ils sont notre miroir et nous font travailler au quotidien la qualité de nos gestes. Ils témoignent aussi, bien malgré eux, depuis des siècles de l'exploitation et de la volonté de puissance et de domination des hommes).
- Vivre au plus près de la nature et des saisons, appliquer progressivement les enseignements de la permaculture qui recommande d'observer d'abord un lieu pendant une année complète (au moins commencer par un potager).

- Traverser l'instant en recherchant la légèreté, évitant les forts impacts écologiques parasitant un peu plus notre planète.

Actuellement Alexis et Gaëlle vivent à mi-temps sur le lieu et cohabitent avec Audrey qui vivait sur le lieu du temps de Daniel. Elle initie une démarche permacole et un jardin potager en synergie avec la nature. Ils continuent de se déplacer régulièrement de la région parisienne à St Avé.
Deux ânes et deux chevaux cohabitent également sur le projet.

Aujourd'hui, il n'y a pas de formalisation d'une gouvernance ni de modèle juridico financier. En effet, le collectif fonctionne de manière très organique au quotidien.

Ces points resteront à construire lors de l'ouverture du lieu à de nouvelles personnes parties prenantes et lorsque les résidences d'artistes démarreront.

Les atouts du collectif,

- Un lieu à très grand potentiel de développement
- Un fonctionnement très organique, à l'écoute de soi et des autres
- Une énergie positive et une volonté de faire
- Une volonté de faire ensemble et d'ouvrir le lieu sur le voisinage, la commune, ...
- La grande richesse apportée par les chevaux et les ânes

De manière synthétique, je vous invite à vous référer à la carte heuristique jointe au document, que vous pourrez également compléter en fonction des avancées du projet.

2. Problématique et objet du diagnostic :

Déroulé du moment d'échange :

- Accueil par Gaëlle et Alexis,
- Visite du lieu
- Météo et présentation d'un cadre de confiance
- Questionnement sur les besoins liés à l'intervention du compagnon oasis
- repas partagé
- Jeu des 6 chapeaux
- Travail d'une problématique
- Clôture

Détails de l'intervention :

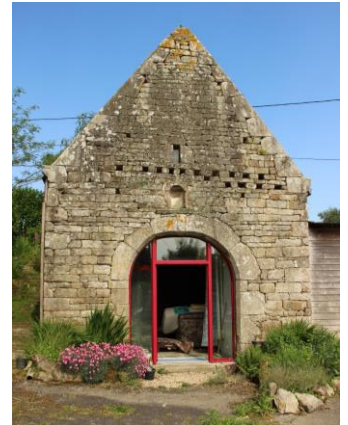
Visite du lieu :

Le projet est situé sur la commune de ST Avé, situé au Nord de Vannes dans le Golf du Morbihan (56), et s'étend sur une surface d'un peu plus de 2 hectares.

Le site est composé pour partie de bâtiments d'époques diverses, dont une grange classée au patrimoine local et une vieille grange consacré (qu'on appellera ici la chapelle). Des ateliers et un grand hangar permettent de stocker du matériel divers.

La parcelle est également composée de prairies et pâtures, d'une zone boisée à forte pente, et d'une zone humide au Sud, traversée par un ruisseau.

Gaëlle et Alexis ont déjà réalisé de grands travaux de débroussaillage, notamment dans la zone de bois, et également de clôture des pâtures, travaux indispensables pour accueillir les chevaux.



La "chapelle" – futur logement et cabinet de consultation de Gaëlle



Présentation du cadre de confiance :

Afin de nous offrir un cadre de confiance pour nos échanges, j'ai proposé le cadre suivant (tiré d'un document de l'université du nous (www.udn.fr), une association qui forme et accompagne des collectifs dans la coopération et la mise en place de gouvernance partagé :

- Bienveillance (pour soi, pour les autres et pour le lieu)
- Parler en son je
- Souveraineté individuelle
- Confidentialité
- Cadre opposable et évolutif

Cadre adopté par tous, en résonance avec la pratiques du lieu et des personnes y résidant.

Les besoins et attentes du collectif

Afin de répondre aux besoins du collectif, et de personnaliser cette journée d'accompagnement le collectif a pu ensuite exprimer ses attentes :

Le collectif exprime un besoin de planification des travaux de rénovation de la chapelle (mini diagnostique de l'existant) dans un premier temps, avant même de se projeter sur la rénovation lourde de la grange.

Le besoin d'éclairage par rapport à une stratégie énergétique du site serait nécessaire pour avancer d'un petit pas (eau chaude, électricité, chauffage, ...).

La question de la gestion de l'eau à l'échelle du site s'est également posée, en lien avec la gestion eau noires liées à l'utilisation des sanitaires (WC à eau ? / toilettes sèches ? phytoépuration, stockage de l'eau, ...).

Jeu des 6 chapeaux

Après un moment convivial passé autour d'un repas (préparé par Gaëlle et Alexis, merci à vous !), nous sommes allés nous ressourcer sous la canopée du vieux pommier de la cour, pour nous préparer au questionnement proposé par le jeu des 6 chapeaux de M. De Bono.

Le collectif a donc pu réfléchir à la problématique suivante : ***Comment voyez-vous l'évolution future de votre projet ?***

Le jeu des 6 chapeaux, permet de se focaliser collectivement sur une manière d'appréhender le projet, en passant par plusieurs phases : énonciation des faits, aspects positifs, aspects négatifs, aspect créatif, les sentiments générés par la réflexion, et pour finir un bilan sur les objectifs à atteindre.

Le compte rendu détaillé du jeu se retrouve en annexe de ce compte rendu.

Ce que le collectif a fait ressortir du jeu :

- o Prendre le temps de planifier et d'exécuter les actions de manière durable
- o Nécessité de prioriser les futures actions
- o Le lieu prend beaucoup de temps et nécessite un investissement temporel fort
- o Développer une stratégie financière
- o Prioriser les travaux de rénovation, notamment énergétiques
- o Le lieu offre une forte capacité de ressourcement

Les problématiques à traiter en priorité :

- o Mettre en place une stratégie énergétique
- o Effectuer un diagnostic de la chapelle avant rénovation
- o Réfléchir à une gestion de l'eau à l'échelle du site (Eaux de pluie, eaux grises, eaux noires)

Travail sur deux problématiques :

- 1 - Prioriser les travaux de rénovation de la chapelle, par où commencer ?
- 2 - Initier une réflexion sur la gestion de l'eau du site

3. Les solutions envisagées :

Compte tenu du temps passé avec le collectif, il est difficile de cerner l'ensemble du projet sous toutes ses formes en peu de temps. Les solutions proposées dans les parties suivantes n'apparaissent en aucun cas en tant que jugement de ce qui a déjà été réalisé, mais apparaissent bien comme l'expression d'un ressenti suite à cet échange, dans l'objectif d'outiller le collectif vers des pistes évoquées ensemble. Notre objectif étant commun : la réalisation et la pérennisation du projet.

1 – prioriser les travaux de rénovation de la chapelle, par où commencer ?

Lors de notre visite, nous avons constaté des problèmes d'humidité dans la partie basse de la chapelle. Ceci venant très probablement de la transformation d'usage du lieu (passage d'une grange à un lieu d'habitation) et du fait qu'une partie du mur est enterrée.

La transformation de la chapelle (porte de l'époque sans doute très peu étanches, voir battantes) en lieu d'habitation (pose de menuiseries étanche, pas de système de ventilation interne), empêche une circulation efficace de l'air intérieur. La vapeur d'eau étant relâchée par le mur dans la pièce (le mur, agissant comme une pompe de l'eau contenu dans la terre des fondations et de la partie enterrée).

Nous avons également constaté une isolation très faible de la toiture (que nous pourrions considérer comme inexistante d'un point de vue thermique).

D'un point de vue thermique, ainsi que d'un point de vue énergétique, si cet espace est à considérer comme une habitation, et si l'on souhaiterait réduire les consommations de chauffage (actuellement électrique), il conviendrait d'isoler à minima la toiture, et les murs accessibles.

S'agissant d'un projet de rénovation d'un bâtiment ancien, je souhaite alerter le collectif sur la nécessité d'utiliser des matériaux naturels, permettant une migration de la vapeur d'eau dans les parois.

Une ventilation (naturelle, ou assistée mécaniquement) pourrait être installée pour évacuer le surplus d'humidité.

Quelques solutions, **à valider avec un expert de la rénovation du bâti ancien**, qui à mon sens doit être sensible (et formé) aux problèmes d'humidité des parois :

- Installer un drain en pied du mur enterré, et installer une barrière mécanique anti humidité (attention toutefois à l'assèchement rapide du mur = tassement des fondations), nécessite de creuser autour du bâtiment (vérifier la possibilité avec un professionnel)
- Installation d'un drain ventilé naturellement sous la dalle (vérifier la nature de la dalle actuelle, nécessite de refaire une partie de la dalle.
- Mettre en place une ventilation des pièces (circulation de l'air des pièces de vie vers les pièces humides).

En cas de travaux d'isolation

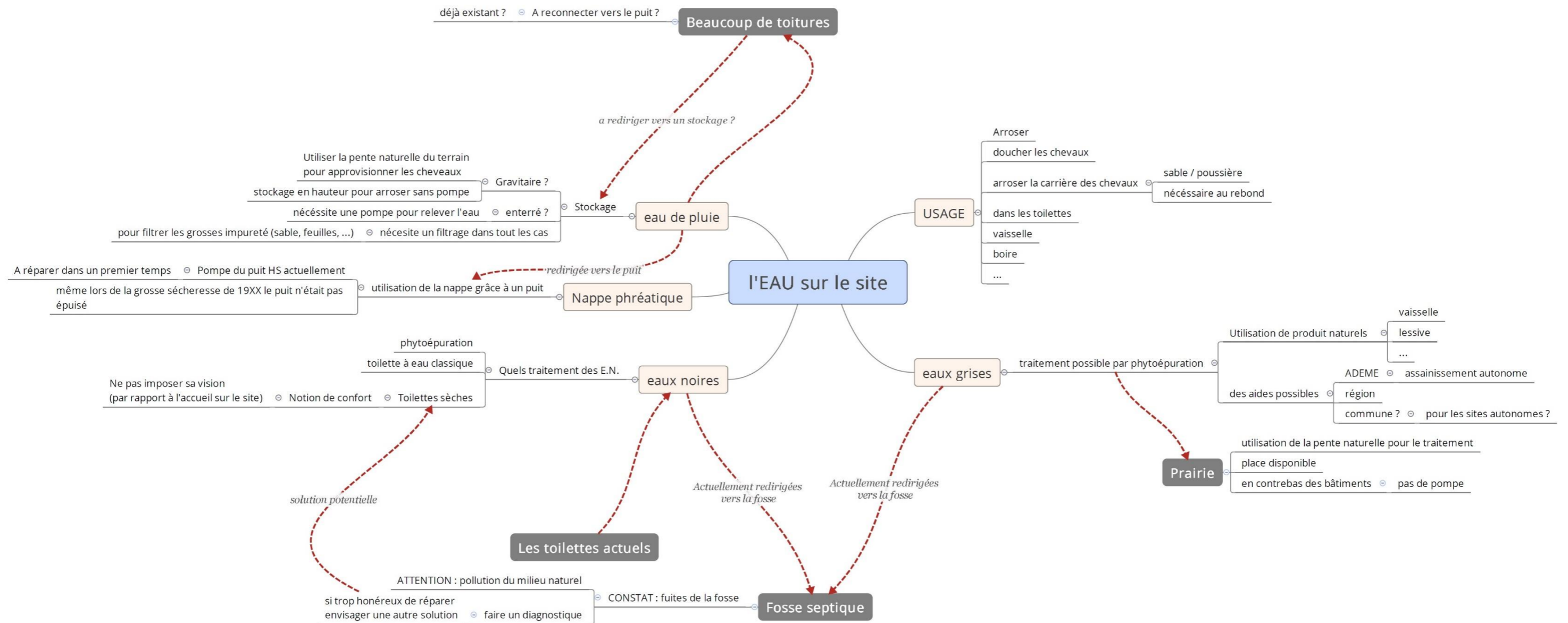
- Utiliser des matériaux naturels ou dits biosourcés (laine de bois, de chanvre ou ouate de cellulose en toiture),
- Isolation des murs avec des matériaux respirant comme le mélange chaux chanvre (a projeté sur les murs), ou terre paille / chanvre.
- Si réfection de la dalle, nous préconisons l'utilisation de matériaux respirant (dalle en terre, chaux, ...), ou bien de ventiler correctement cette dalle par des drains

Pour avoir de l'aide sur ces différents thématiques, je vous conseille de prendre contact avec :

- Soit les architectes des bâtiments de France (ABF) qui doivent être sensibilisé aux éco-matériaux et aux problèmes de migration de la vapeur d'eau dans les parois
- Soit le CAUE local (Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement)

Si ces deux pistes ne fonctionnent pas, je peux également faire appel à mon réseau, pour trouver des professionnels compétents en la matière. **N'hésitez pas à me recontacter.**

2 - Initier une réflexion sur la gestion de l'eau du site



3 – Stratégie énergétique

De la même manière que la gestion de l'eau du site, la gestion de l'énergie devra s'articuler en partant des besoins du sites, des potentialités et des contraintes.

Un des critères important est relatif à l'occupation des lieux. En effet, on ne consomme pas l'énergie de la même manière lorsque l'on est seul ou à plusieurs, la saison rentre également en jeu, le budget, et de nombreux autres critères.

La formalisation du projet d'accueil de résidence d'artiste pourrait être mené en amont, ainsi que des différentes activités sur le site.

La rénovation de la grange devra également s'inscrire dans cette planification énergétique, dans une démarche à plus long terme.

Proposition de pistes :

Production d'eau chaude solaire thermique : proposition de contacter la société STRATOCLAIR qui propose un système de panneaux solaire innovant, et produit à pont château (dans le 44).

4. Propositions :

Proposition 1 : Consultations d'expert

Suite à l'état des lieux, nous proposons au collectif de prendre contact avec les différents experts évoqués précédemment :

- Contacter un réparateur professionnel pour la pompe de distribution de l'eau
- Contacter le CAUE ou l'ABF pour des conseils sur la réhabilitation de la chapelle. Les personnes contactées pourront alors vous orienter auprès de professionnels ou bien pourront vous répondre directement. Nous attirons l'attention sur le fait que ces personnes doivent être sensible au bâti ancien et à la migration de la vapeur d'eau.

Dans le cas où vos recherches sont infructueuses sur votre territoire, je peux vous mettre en relation avec mon réseau professionnel (plutôt issu de la Loire Atlantique).

Proposition 2 : Approfondir la réflexion de la gestion de l'eau

Cet aspect pourrait être traité, soit uniquement sur la thématique de l'eau, soit intégré dans une démarche plus large à l'échelle de la parcelle, notamment par une approche en permaculture.

Ceci pouvant faire l'occasion d'un accompagnement en particulier, en effet, des compagnons oasis sont spécialiste des designs en permaculture.

D'ores et déjà, nous vous invitons à approfondir la map initiée lors de nos échanges. Celle-ci vous est jointe à ce document. La procédure d'installation de la version gratuite de Xmind vous est présenté en annexe.

Un design en permaculture réside dans une phase d'observation, celle-ci est déjà en cours, et nous vous invitons à poursuivre ces observations, à les noter, et continuer de rêver votre lieu.

Proposition 3 : Poursuivre l'accompagnement vers une vision globale

Lorsque le projet sera plus avancé, une mission entre 2 et 4 jours de présentiel pourrait avoir lieu.

Une journée pourrait également être consacrée à la venue d'un « expert », si les ressources du compagnon oasis sont insuffisantes.

Objectif : Initier un suivi « coaching » sur une année en mobilisant quelques jours selon les besoins du groupe, afin de porter une vision globale (méta) sur le projet et permettre ainsi d'accompagner ou de valider les grandes étapes du projet (mise en place d'une gouvernance, création d'un wiki et mise en place d'outils collaboratifs, réflexion et design en permaculture, ...). En plus des événements en présentiel, des documents et avis d'experts interne ou externe au réseau des compagnons seront transmis ou mobilisés, afin d'outiller au mieux le groupe.

Par exemple, le compagnon oasis passe une journée en présence du collectif, afin de transmettre des outils de gouvernance partagé, afin que les membres du cercle s'approprient certains mécanismes (Gestion par consentement et élection sans candidat, sur des thématiques réelles dont le groupe aurait besoin).

2. Conclusion

Proposition pour les prochains petits pas :

- Prendre contact avec les différents experts cités lors de notre rencontre, en n'hésitant pas à me recontacter si ces recherches sont infructueuses.
- Etablir un chiffrage des premiers travaux diagnostiqués
- Approfondir la gestion de l'eau et étendre la démarche en englobant une vision globale du site (approche permacole, et énergétique)

Une fois les premiers travaux sécurisés financièrement et initiés, voici globalement les futurs chantiers qui vous attendent, dans l'ordre :

- Formalisation de la raison d'être avec le nouveau collectif
- Mise en place de la structure juridique intégrant les nouveaux arrivants si nécessaires
- Construction d'un modèle économique *
- Levée de fond pour la réalisation des travaux de rénovation lourd et de planification globale du site (permaculture)
- Communication sur le projet

* Concernant la partie de montage financier, le collectif pourra trouver des éléments d'information pour mettre en place un modèle économique : <https://colibris.cc/oasis/wakka.php?wiki=ModelesEconomiques>

A plus long terme, un accompagnement à la rénovation thermique de la grange pourrait être envisagé.

Contact :

Nom du Compagnon Oasis étant intervenu :

Nom : Mael Pondaven

Mail : Mael.pondaven@projet-oasis.org

Tél : 06 98 73 11 83

Documents joints au compte rendu :

- processus des 6 chapeaux de M. De Bonno

Rappel : les compagnons oasis qui sont-ils ?

Les compagnons oasis sont des professionnels indépendants, travaillant en réseau collaboratif, formés et conventionnés par Colibris. Leur mission est de faciliter l'éclosion et le développement d'oasis partout en France. Ils proposent des formules accessibles d'accompagnement bienveillant et compétent.

Ce que font les compagnons

- Ils soutiennent ceux qui veulent réaliser leur projet eux-mêmes et monter en compétences.
- Ils aident à clarifier les enjeux et à avoir un regard extérieur, notamment pour débloquer une situation complexe ou pour évaluer son projet.
- Ils offrent une vision large et complète pour mettre en lumière l'articulation entre les différentes composantes d'un projet.
- Ils peuvent faire gagner du temps en orientant vers des exemples à étudier ou des professionnels compétents dans un grand nombre de domaines.
- Ils travaillent en réseau et collaborent pour assurer la qualité de leur mission

Ce que ne font pas les compagnons

Les compagnons oasis sont des accompagnateurs merveilleux, mais ils ne sont pas pour autant des superhéros !

- Ils ne font pas à la place des porteurs de projet.
- Ils ne sont pas des spécialistes pointus de tous les domaines (juridique, financier, gouvernance...).
- Ils ne remplacent pas des AMO plus classiques pour des grosses opérations immobilières.
- Ils ne font pas non plus de miracle (quoique, qui sait...).

Pour en savoir plus sur les compagnons et les formules proposées :

<http://www.colibris-lemouvement.org/projet-oasis/les-compagnons-oasis>

<http://www.colibris-lemouvement.org/projet-oasis/creez-votre-oasis/les-compagnons-oasis/les-formules-proposees-par-les-compagnons-oasis>

3. Annexes

Compte rendu du jeu des 6 chapeaux :

Comment voyer vous l'évolution futur de votre logement ? : (les illustrations ont été réalisées par l'université du nous : www.udn.org et sont sous licence CCbySA)



INFORMATION

- En attente de la signature
- Beaucoup de place
- Nous sommes 2
- Audrey est actuellement présente et participe à la vie du projet
- Factures d'électricité absurde
- Ce sont les animaux qui décide de l'organisation des espaces extérieurs
- Un poêle à changer
- Beaucoup de travail d'installation en perspective
- Il faut isoler
- Animaux à garder
- La nature pousse vite, et il faut surveiller les arbres le long de la voie ferrée.
- Le chauffage fonctionne
- Gestion de l'eau à repenser



OPTIMISME

- Le lieu nous réserve de bonne surprise, au-delà de ce que nous aurions souhaités
- C'est la belle saison
- Voisinage très positif
- Les animaux sont contents
- Institutionnels très positifs (commune de St Avé)
- Il y a un hôpital à St Avé et des liens à tisser avec
- Beaucoup de place
- Beaucoup d'amis heureux de venir sur le lieu et de partager leurs compétences (artistiques et techniques)
- Nous avons déjà tissé des liens profonds avec les chevaux
- L'énergie du lieu est très positive et très favorable pour évoluer
- Une famille se met en place
- Esthétique de la chapelle singulière
- Déjà des ateliers pour le développement du lieu
- De nombreuses perspectives sont possible pour le lieu



JUGEMENT

- Beaucoup d'entretien
- Manque de compétences techniques (électricité, plomberie, élagage, ...)
- Il y a énormément de boulot
- On n'est pas assez nombreux
- Risque de ne plus s'entendre
- Financièrement ce n'est pas viable
- Pas certains d'avoir la fréquentation nécessaire
- Sédentarisation
- Épuisement par rapport aux déplacements
- Endroit qui prend beaucoup de temps → coupé du travail / mobilité compliquée



CRÉATIVITÉ

des compétences

- Chambre d'hôtes créative
- Terre productive donc aspect financiers régulés
- Devenir de grands artistes
- Vivre différemment
- Expérimenter pour acquérir
- Air BnB
- Lieu d'accueil pour les martiens
- Le lieu offre une capacité de ressourcement important de par sa singularité
- Adopter une philosophie de vie zen
- Lieu de méditation donc ressourçant



PROCESSUS

- Se modifier soit même au quotidien
 - apprendre en restant curieux
 - déterminer les travaux à réaliser :
sur les différents chantiers
 - sur la gestion énergétique (pour nous et pour le lieu)
 - Dépasser ses peurs
-
- Prioriser
 - Prendre le temps de planifier et d'exécuter de manière durable
 - Prendre le temps de la rêverie
 - Garder le rêve comme moteur



INTUITION

- Hyper confiante
- Chouette et cool
- Les animaux nous montrent qu'on est sur la bonne voie
- Chouette c'est bien
- Sentiment de sérénité
- Je suis là au bon endroit au bon moment