

## Graine d'oasis de La Davière

Diagnostic Coup de Pouce du 26 mars 2017

Rencontre avec Cécile, Pascal, Valérie, Christophe,  
Et leurs 6 enfants qui ont profité de l'occasion pour passer du temps ensemble.

Le Collectif de la Davière c'est :

Un projet d'oasis de vie, un projet d'habitat partagé avec une vocation à l'auto-suffisance au plan alimentaire et énergétique.

Le développement d'activités agricoles ou para-agricoles est envisagé dans cet objectif, avec potentiellement la création d'une micro ferme qui serait un vecteur supplémentaire d'ouverture sur l'extérieur.

Cependant toute implantation agricole, para-agricole ou forestière sera de nature à consolider la présence d'habitants sur ces terres agricoles

Sa raison d'être

« Il faut tout un village pour élever un enfant »

re)créer un mode de vie collectif, permettant à l'enfant de grandir joyeusement et de s'épanouir en toute liberté, dans un environnement bienveillant, en harmonie avec le milieu naturel, fondé sur l'écologie de la vie car l'éducation représente selon nous le levier majeur dans le changement de paradigme.

### Historique

Le collectif:

Ses fondations: sur une rencontre et des échanges au fil de retrouvailles espacées dans un café parental à Tours.

Deux familles:

- Cécile Pascal et leurs 2 enfants,
- Valérie Christophe et leurs 4 enfants, dont 2 jeunes adultes
- 

Avec une envie commune de bâtir un cadre de vie autour de la parentalité avec l'enfant au centre.

Besoins conjugués: Pour Valérie et Christophe de retrouver un lieu partagé car ils ont déjà eu cette expérience,

Pour Cécile et Pascal une envie de trouver un lieu « au vert », idéalement dans une démarche collective, en périurbain, ou plutôt à la campagne.

Les uns comme les autres, si l'occasion s'était présentée, se seraient portés candidats pour rejoindre une oasis de vie existante.

### Atouts du collectif

Les deux familles se reconnaissent des affinités sur la vision de l'environnement parental et celui qu'ils souhaitent proposer à leurs enfants.

Les enfants s'entendent bien entre eux.

Les deux familles ont des projets d'éducation similaires, c'est le lien principal.

### Les atouts de chacun au service du projet:

Christophe a par le passé, eu la responsabilité d'un élevage de chèvres, avec fromagerie. Il n'est pas prêt à s'engager seul dans une activité agricole ou d'élevage. Il conserve la mémoire d'une activité exigeante en permanence qui le privait de liberté. Il a des compétences et des savoir-faire qu'il est prêt à partager.

Valérie, aujourd'hui cadre salarié, a partagé cette expérience. Elle souhaiterait dans le futur pouvoir équilibrer son temps entre fonction salariée et présence dans l'oasis selon une formule qui restera à trouver. Ses compétences et savoir-faire peuvent trouver un terrain d'expression sur la partie agricole, nature et activités de transformation, sur le projet.

Pascal exerce la profession de forestier. Il travaille à temps partiel (70%). Sa profession, son goût pour la nature, et la flexibilité que lui donne son temps de travail, trouveront sens dans un projet et sur un site qui semblent tout prêts à accueillir ses compétences.

Cécile est salariée. Maître de conférence à Tours, elle ne travaille pas à temps plein à l'université. Cependant, ses responsabilités limitent sa pleine disponibilité en dehors des heures d'enseignement. Elle réfléchit à un aménagement possible pour le futur. Cécile se sent moins équipée que les autres membres du collectif pour l'exercice d'activités agricoles ou para-agricoles. Elle est cependant très volontaire et prête à se mettre au service du collectif y compris dans ces domaines, avec l'envie d'apprendre et de faire.

Dans le groupe, des profils créatifs, mais aussi de réalistes, pragmatiques, au service de la conception et en capacité de ramener la part du rêve à celle qui pourra être réalisée.

### Problématiques et besoins exprimés par le collectif

- Clarifier le profil du projet de vie commun y compris l'intégration du volet agricole ;
- Identifier une structure juridique adaptée à la situation, au projet et à son financement ;
- Trouver du confort en dégageant les implications, dans la durée, des orientations à prendre ;
- Définir les grandes lignes des processus d'inclusion et d'exclusion.

#### 1- CLARIFIER LE PROJET DE VIE:

##### Aujourd'hui :

Les familles se connaissent depuis quelques mois et échangent plus concrètement, sur les sujets de fond en vue de l'élaboration du projet de lieu de vie partagé, depuis peu de temps.

Valérie a suivi le MOOC oasis dans sa première version. Avec Christophe, ils ont déjà une expérience de la vie dans un lieu partagé. Ils recherchent une dynamique complète d'oasis et pourraient envisager d'y avoir une activité plus tard, lorsque les contraintes financières le permettront.

Cécile et Pascal sont attentifs à toute possibilité, avec une priorité donnée à la création d'un lieu de vie avant tout, où vivre « en liberté », dans des rapports sereins de coopération, avec une ouverture sur l'extérieur.

Les membres de chacune des familles ont une aspiration à:  
l'accueil, mais aussi au calme,  
au collectif et à la mutualisation, mais aussi à une vie privée protégée.

L'intégration d'au moins 2 autres « foyers » paraît unanimement essentielle à garantir la richesse et la variété des échanges. (l'élargissement pourrait aller jusqu'à 6 foyers au total)

Le profil professionnel de Christophe semble le désigner comme un élément moteur dans le positionnement du volet « agricole » du projet.

De fait, l'envergure de ce volet dépendra du degré d'implication de Christophe. Cependant, ce dernier exprime qu'il n'est pas prêt à s'impliquer **seul** dans une exploitation agricole stricto sensu.

Il envisagerait plus sereinement d'avoir un rôle central dans l'organisation et la coordination d'activités maraichères et de petit élevage destinées à créer une autonomie alimentaire du groupe.

Toutefois, au vu de la consistance du foncier moitié prairie, moitié forêt, les compétences professionnelles de Pascal sont également pertinentes dans ce volet.

### Objectif:

**se connaître, (au plus tôt), clarifier les intentions individuelles et valider leur place dans une plateforme-projet collective**

Ce collectif est de création récente. La découverte de la ferme sert de lien fédérateur et d'accélérateur à sa construction.

La phase de découverte mutuelle se fait très spontanément avec l'intuition de nombreuses aspirations communes.

L'urgence à acquérir prend le pas, dans le temps, sur la construction d'une connaissance ou d'une reconnaissance mutuelle et sur l'expérimentation du vivre ensemble. C'est un constat que le collectif exprime volontiers.

### Recommandations :

- mettre à profit le temps d'acceptation de l'offre d'achat pour une ou deux réunions supplémentaires, pour:
  - Dépasser la phase enthousiaste de la découverte d'aspirations mutuelles, et de la possibilité à portée de mains, de réaliser une vision (phase lune de miel ?).
  - Se tester sur d'autres sujets qui attendront les porteurs de projet dès après la signature de l'acte de vente ;
  - Dès que les grands principes fondateurs paraissent suffisamment clarifiés, donner alors à chaque autre phase **sa** priorité pour préparer au plus tôt les prochaines étapes.

Le facteur temps est essentiel à la planification d'un projet de vie qui va intégrer des volets d'aménagement du terrain, de la construction d'équipements, de rénovation du bâti, etc., comme le projet va vite du fait de l'acquisition, il est utile de mettre à profit chaque moment disponible pour travailler le projet en détail.

### Suggestions pour les prochains petits pas :

- Utiliser à l'occasion d'une réunion la méthode des 6 chapeaux pour donner à chacun l'occasion d'exprimer des besoins, des doutes ou des craintes sous-jacentes, etc., ce qui permettrait aussi de libérer le projet de projections;
- Se tester à l'occasion de séance(s) de travail sur des sujets très concrets, pratiques, touchant aux aspects techniques du projet, et/ou relevant du vécu quotidien (plus que des valeurs fondatrices) et pourquoi pas via un jeu ... mais aussi en utilisant des outils de travail à distance qui permettent à chacun d'apporter sa contribution à son propre rythme, mais de façon suivie, (framapad ou google doc par exemple) ?

### Suggestions pour plus tard :

La mise en œuvre d'un design en permaculture. Son bénéfice : associer les ressources du lieu dans un ensemble cohérent et complémentaire ; intégrer les fonctions alimentaires en limitant les contraintes; proposer un modèle de micro-ferme familiale ;

Ceci pourrait se faire à l'occasion d'un chantier participatif dans une démarche collaborative avec un formateur et moyennant contribution financière des participants.

Planter sur des surfaces limitées des ressources végétales, non invasives, demandant peu d'entretien, avec une vocation utile et une possible destination économique. (exemple: miscanthus?)

## 2- JURIDIQUE : TROUVER UNE STRUCTURE JURIDIQUE ADAPTEE A CE PROJET

### Aujourd'hui :

Le Collectif ne revêt aucune forme juridique.

Il s'agit par priorité, de financer l'acquisition et la fonction habitat.

Les aménagements/coûts de terrassement du site pour la fonction agricole ne semblent pas encore intégrés au budget.

Chacun des habitants salariés conserve son emploi. Pas de ressources économiques autres dans un premier temps.

### Caractéristiques/contraintes :

- financement : plusieurs sources : produit de la vente d'un bien immobilier ; emprunt.
- Le budget : acquisition 350K€ + droits d'enregistrement et honoraires du notaire ; estimation pour la rénovation et équipements 70K€ ;
- Chacun finance les travaux de \_\_\_\_\_ du logement qu'il occupera (clarifier ce point)

- Chaque famille amène sa contribution financière à l'acquisition du bien commun ;
- La détention en capital de la société, serait fonction de l'apport financier de chaque foyer ?
- Le financement de l'acquisition ne dépend pas de l'arrivée d'un autre foyer. Un peu de tension cependant, qui serait levée avec l'intégration d'autres résidents ;
- Valérie et Christophe seraient éligibles à un prêt à taux zéro (PTZ) qui n'est pas accessible à travers une société y compris civile ; (un effet de 19K€ d'économie sur le coût du prêt.
  
- Le rapport à la propriété privée : un droit de jouissance pourrait satisfaire chacun, avec une petite hésitation résiduelle pour Pascal dont la tradition familiale valorise le fait d'être propriétaire d'un bien immobilier
- Mutualisation de biens et espaces communs : énergie et divers équipements et matériels, la grange, (sauf partie privatisée en chambres pour les 2 jeunes adultes)
  
- Les contraintes sur le bâti en zonage A
  
- La position sur la valeur de revente de titres de société est variable. De l'indexation sur un indice immobilier à une valeur de marché du bien sous-jacent...

### Recommandations :

- Valider pour chacun : pour la rénovation des logements attribués à chacun : un « pot commun » couvrira indifféremment les travaux de rénovation (hors travaux de décoration propres à chaque famille) ?
- Intégrer les caractéristiques du statut du domaine : Zonage A, terres agricoles, prairies et forêt

Le bâti habitation existant permet d'envisager :

2 logements dans la longère existante  
2 logements dans une autre maison (à réhabiliter totalement à l'intérieur)  
la possibilité d'aménager une très grande grange de pierre pour y abriter : 2 chambres avec sanitaires pour les 2 plus grands enfants ; un espace d'accueil façon grande salle commune et polyvalente

Pour le reste, la réglementation relative aux exploitations agricoles permet d'envisager aussi :

L'installation d'équipements tels que :

- citernes de récupération d'eaux de pluie
- système d'assainissement des eaux usées
- constructions nécessaires à l'exploitation agricole

mais aussi,

- extension de la surface d'habitation (dans la limite de 30% autorisés)
- **Au sujet de PTZ :**
  - le prêt à l'accession sociale est effectivement réservé aux personnes physiques,
  - l'éco-prêt en revanche est accessible aussi aux SCI pour autant que leur statut fiscal reste transparent, et que l'un au moins de ses associés soit une personne physique qualifiant pour l'accès à l'éco-prêt (30K€/3ans)
- **Sur quelles structures juridiques se pencher ?**

1/en donnant un caractère prioritaire à l'octroi de l'avantage d'un éco-prêt (cependant voir aussi plus bas § petits pas, la subvention Anah)

- Le profil d'une SCI pourrait s'imposer puisque lui est autorisé l'accès à l'éco-prêt.
- En bref :
  - La société civile permet d'administrer une propriété collective sur un bien foncier;
  - Les associés se voient attribuer des parts en contrepartie de leur investissement au capital;
  - La valeur de revente des parts sera ultérieurement déterminée sur la valeur de marché du bien ;
  - Il est possible de panacher apport (au capital) et financement en compte courant (prêt des associés à la société) ;
  - Son statut fiscal resterait celui d'une entité transparente, (les bénéfices sont imposés entre les mains des associés) ;
  - En matière de gouvernance, la représentation au sein de la société est proportionnelle au % de détention du capital ;
  - L'administration et la gestion de la société sont confiées à un gérant ( dont les pouvoirs peuvent être limités);
  - L'entrée de nouveaux associés pourra se faire par cession de parts des fondateurs;
  - Les formalités juridiques assez lourdes en cas de cession de titres, (on évitera donc de multiplier les mouvements), s'accompagnent de frais et du paiement de droits d'enregistrement à chaque mutation;

Pour certains aspects le profil de ce type de société ne correspond pas aux préférences évoquées notamment en matière de :

- gouvernance.
- de neutralisation de la « spéculation » (valeur de marché)

Il y a compatibilité :

Avec l'attribution d'un droit de jouissance d'un logement détenu par la société (préservation du caractère de propriété collective) ;

Avec l'attribution de parts en proportion de l'apport au capital si ceci est confirmé comme un impératif ;

2/Si le financement par PTZ réservé aux seuls particuliers prend la priorité :

- Le caractère collectif de la propriété du bien sera limité.
  - Il sera nécessaire avant tout de valider auprès d'un notaire la possibilité, et le coût, d'une division en copropriété avec attribution de lots, (habitations), à chacune des familles, associée à une détention de lots communs, (par millièmes), que pourraient être la grange (incluant ou pas les 2 chambres), l'espace buanderie, équipements, les chemins d'accès, les prairies et les bois.
- ⇒ Cette solution fait disparaître beaucoup des aspects d'un habitat participatif. Ce dernier peut toutefois rester incarné, au sens propre du terme, par la façon dont les résidents se comporteront les uns avec les autres.
- ⇒ Les règles habituelles de la copropriété s'appliqueraient, (à l'horizontal et avec beaucoup plus d'espace), toutefois le règlement intérieur/ de copropriété pourrait être aménagé pour prendre un caractère plus collaboratif avec des valeurs intégrant par exemple un mode de gestion par consentement pour les décisions tenant à l'administration de l'ensemble (matériel et mode de vie). ...
- ⇒ Chacun pourra librement disposer de son logement à la vente. Les aménagements limitant cette liberté ne devront pas avoir pour effet de faire obstacle à celle-ci. (conditions d'inclusion)

### Prochains petits pas :

Outre la rencontre avec le maire prévue pour le 1<sup>er</sup> avril (et pour certains points à l'occasion de cette rencontre...)

- s'informer sur :
  - ⇒ le droit d'eau de la propriété ;
  - ⇒ la nature et l'état des sols
  - ⇒ le statut de la forêt



- La déclaration à la SAFER? (possibilité d'avoir un retour du maire sur ce point par exemple puisqu'il semble avoir le profil d'un professionnel averti)
- auprès d'un notaire : voir la possibilité de procéder à une division de la parcelle bâtie de façon à pouvoir allouer à chaque famille un lot habitation privée dans un statut de copropriété si celui-ci devait prendre la priorité ...
- valider le budget global acquisition, aménagements, rénovation ;
- **Aides financières** : possibilité à explorer, la subvention Anah ([www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/](http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/) )
- Voir le site : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr), pour les conditions de l'éco-prêt (fiche aides-SCI.pdf)
- **Pour la structure d'acquisition :**

Si la solution de la propriété collective via une SC, (SCIA), est retenue, avec attribution d'un droit de jouissance, réfléchir aux points suivants:

- améliorer le profil de sa gouvernance, en prévoyant un apport en capital égal de part et d'autre, garantissant une détention égale de parts, le complément venant en prêt des associés (comptes courants) ;
- prévoir dans le règlement intérieur de gestion de la propriété foncière que les décisions relatives à son entretien, et à son devenir sont prises selon des modalités non fondées sur le financement, (tout particulièrement si la détention du % des parts est différenciant)

---

### 3- GOUVERNANCE : DEFINIR LES PROCESSUS D'ENTREE, D'INTEGRATION, DE SORTIE ET D'EXCLUSION

#### Aujourd'hui :

Valérie a suivi une formation en CNV, et un ADN auprès de l'UDN. Christophe et elle ont une certaine expérience de ces outils dont la pratique pourrait fournir les modalités de définition puis de fonctionnement de la gouvernance de la vie collective. (on dépasse ici les limites de la structure juridique).

#### Problématique :

La pratique de ces outils est envisagée et pas encore été partagée. L'élaboration des processus demande une certaine maturation, et au préalable une affirmation des valeurs fondatrices du collectif, celles qui sont ses piliers, celles sans lesquelles il n'existerait pas, celles qui sont son ciment.

#### Recommandations :

A ce stade, il est envisageable cependant de poser les modalités d'entrée dans le **groupe de conception**.

#### Proposer à des candidats :

- de se présenter par écrit : motivation pour rejoindre un habitat participatif/oasis, quelle intention, quelle vision de la vie collective, quels besoins : en m2, en écologie, en lieu de travail ; mais aussi quels moyens, quelles compétences, etc.
- de découvrir le profil de CETTE Graine d'Oasis
- de se rencontrer à l'occasion d'une réunion de travail par exemple pour voir comment le collectif fonctionne, (sans possibilité d'intervenir)
- ou d'abord en préalable à une réunion de travail, pour un déjeuner en auberge espagnole ou au café solidaire dans lequel tout a démarré ...

### CONCLUSION

#### Synthèse des prochains petits pas :

- Clarifier la nature des impératifs qui vont influencer sur la combinaison financement/ propriété collective ;
- Valider le budget ;
- Utiliser des outils de travail collaboratifs pour combler les espaces entre les réunions pour avancer malgré la tension sur le temps ;
- Quels sont les PILIERS du collectif, sine qua non ?
- Interroger le maire sur les objectifs de la commune, valider la compatibilité avec l'accueil de nouvelles familles, la possibilité d'implanter des équipements favorisant l'autonomie du site en matière eau et énergie, avoir son « avis » sur le rapport terre agricole/SAFER
- Voir les droits d'eau de la propriété