

CAHIER DES CHARGES

La Chabanade

Un lieu en harmonie avec la Nature et avec les Autres

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Porteur de projet : Nadine PIGNOL

Contact : nadine.lachabanade@gmail.com

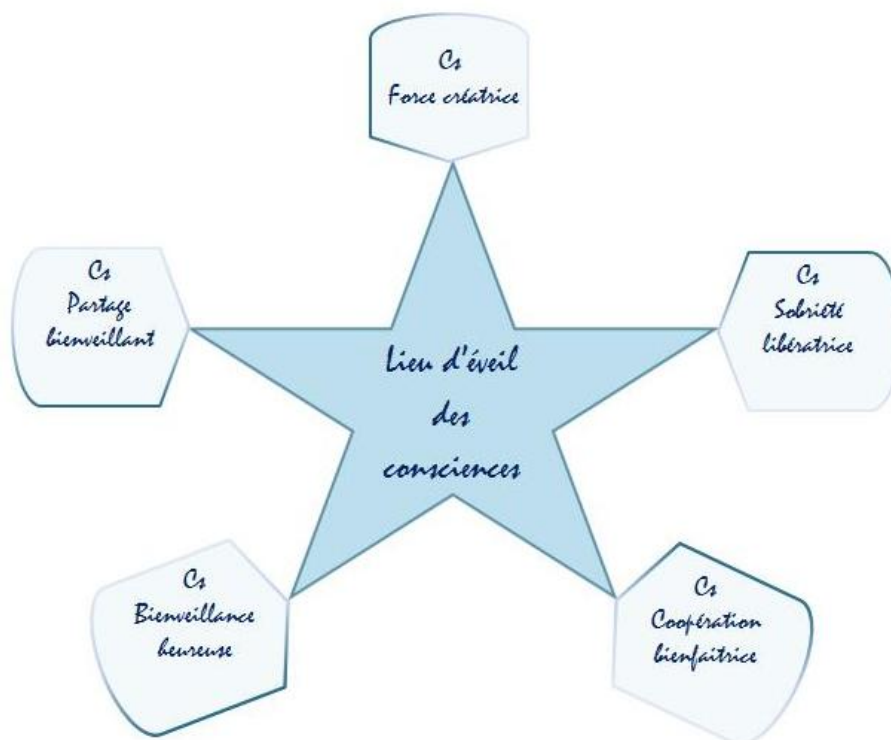
Localisation : 43 130 Solignac sous Roche



1. LA RAISON D'ÊTRE ET LA DESCRIPTION DU PROJET

La Chabanade sera un lieu où les consciences seront éveillées et s'éveilleront pour permettre :

- ★ de vivre la sobriété... et ainsi être libéré et participé à la protection de la Nature...
- ★ de partager ses ressources matérielles et immatérielles... et ainsi semer la bienveillance autour de nous...
- ★ d'effectuer des réalisations innovatrices, artistiques et/ou réparatrices... et ainsi exprimer pleinement son potentiel en faveur de *la Nature* et de *l'Humanité*...
- ★ de coopérer...et ainsi mener des actions bienfaitrices...
- ★ d'agir toujours avec bienveillance et dans la convivialité...et ainsi apporter de la joie à l'autre...



2. LES PRINCIPES RELATIONNELS

CHARTRE de fonctionnement du collectif de La Chabanade

(ébauche/proposition)

Pourquoi dois-je signer cette charte ?

Cette charte présente :

- ❖ Les facteurs favorisant une bonne coopération au sein du collectif de La Chabanade
- ❖ Les règles de fonctionnement du groupe (attribution de rôles tournants)
- ❖ Mon comportement relationnel
- ❖ Les principes de communication

...que je me dois d'adopter ou de respecter en tant que membre du collectif de La Chabanade, afin notamment de garantir la solidité du groupe et de prendre soin de l'énergie de notre collectif.

Ainsi cette charte garantit une culture partagée au sein de notre collectif, une gouvernance harmonieuse de notre Oasis et représente la référence de nos comportements, notamment lors de nos rencontres mensuelles.

Elle permet donc de :

- créer des repères partagés favorisant l'harmonie, l'humanité et l'efficacité du groupe
- développer notre confiance et notre sécurité pour nous exprimer, être entendu et
- épanouir nos talents au service de notre collectif
- soutenir le centrage de chacun et éviter les comportements réactifs défensifs au profit d'attitudes
- constructives
- favoriser l'écoute et l'émergence de la sagesse du groupe, au service de la raison d'être de notre collectif
- créer l'efficacité de nos rencontres et de notre collaboration

Je partage/véhicule les valeurs suivantes :

- **la Bienveillance heureuse** : « je veux le bien pour moi et pour les autres, ce qui me rend heureux et me permet de diffuser le bonheur. »
- **le Partage bienveillant** : « je donne de mon temps, de mes savoirs et de mes compétences pour le bon fonctionnement de notre Oasis, pour le bien-être des autres et pour éveiller un maximum de consciences. »
- **la Sobriété libératrice**: « je fuis le consumérisme et consomme la quantité juste de ressources nécessaires à mes besoins. Je me sens ainsi libéré(e)»

- **la Coopération bienfaitrice** : « je vise une entente cordiale qui permette de parvenir à prendre part efficacement à la vie collective et sociale et à diffuser du bien-être et enthousiasme. »
- **la force créatrice** : « j'exprime ma créativité et j'accueille avec bienveillance celle des autres. »
- **la Convivialité** : « je participe à instaurer un climat d'échanges authentiques, réciproques et agréables. »
- **la Solidarité** : « je favorise l'entraide. »
- **le Respect** : « je respecte la parole des autres comme étant leur vérité; j'évite les jugements, interprétations, suppositions et reproches, sous-entendus, au profit de l'expression de mes ressentis, de mes besoins et la formulation de demandes concrètes. » « je respecte et je protège la Nature. »
- **la Santé** : « je refuse toute utilisation de produits chimiques pour préserver ma santé, celle des autres et celle de la Nature. »

Pour la vie commune :

Une répartition des rôles pourra être définie par le collectif pour l'organisation des tâches collectives (jardinage, cuisine, animation d'ateliers, organisation des visites/de l'accueil, entretien ...). Ces rôles pourront être tournants ou non et choisis selon les compétences et les envies de chacun.

Lors de nos rencontres formelles (ex. une table ronde mensuelle) :

Mon comportement :

- Lorsque je participe à ces rencontres, je m'engage à être présent du début à la fin de la rencontre. Si je suis dans l'impossibilité de le faire, je n'y participe pas.
- Si je suis absent(e) : je ne participe pas aux prises de décision mises à l'ordre du jour; je ne valide pas le compte-rendu de la rencontre à laquelle je n'ai pas participé. Je peux faire part de mon avis sur les points à l'ordre du jour par le moyen de mon choix. Il est de ma responsabilité de me tenir informé(e) des décisions prises en mon absence, en lisant les relevés de décision et/ou en consultant les autres membres. Si je ne peux pas vivre avec une décision, je peux remettre la question à l'ordre du jour de la prochaine rencontre.
- Pour la préparation de l'ordre du jour : je peux mettre une ou plusieurs propositions à l'ordre du jour. Je les inscris dans l'espace de travail collaboratif prévu à cet effet ou l'envoie au secrétaire. Je communique ma proposition à tous les membres si possible 5 jours et au plus tard 48h avant la rencontre. Je la présente de manière synthétique (1 à 2 pages maximum), en utilisant la fiche de proposition type.
- Retour et évaluation : chaque tour de clôture donne lieu à une évaluation de la rencontre. Un temps de retours sur les cercles précédents est mis à l'ordre du jour sur demande d'un quelconque membre.
- Préparation de la rencontre : j'ai pris connaissance des points à l'ordre du jour et des propositions envoyées avant de venir à la rencontre.
- Disponibilité : Pendant les séances, j'éteins mon portable; j'arrive quelques minutes avant le début des séances.
- Centrage et qualité de présence : les rencontres s'ouvrent par un moment de silence; des moments de centrages sont renouvelés avant les tours d'expression et d'objection lors des prises de décision ou sur demande de l'un des membres.

- Prises de décisions : elles se font *par consentement* à partir de propositions concrètes et argumentées, formulées selon la trame type proposée. La possibilité de présenter des propositions permet l'expression des initiatives individuelles ou collectives, et leur formulation claire optimise le temps collectif.
- Coresponsabilité et engagement : chacun est coresponsable des décisions prises par le cercle, de leurs conséquences et leur bonne mise en œuvre.
- Respect des rythmes naturels : lorsque quelque j'en ressens le besoin, je peux demander de bouger, une pause, ou un moment de silence.
- Respect du cadre : je m'engage à respecter ce cadre posé par le collectif et à signaler au groupe lorsqu'il voit que celui-ci n'est pas respecté.
- Régulation : pour réguler une situation conflictuelle ou qui empêche le bon fonctionnement du collectif, celui-ci peut choisir de la traiter en son sein avec l'accord des personnes concernées ou de créer un espace en dehors, avec ou sans tiers médiateur.

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

- Désigner un facilitateur, un secrétaire, un gardien du temps, un distributeur de paroles et un scrutateur de sensations (*définitions précises de ces rôles « tournants » à établir*)
- 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 en mode « pop corn »
 - « calmer le jeu » quand le besoin s'en fait ressentir
 - l'évaluation et la clôture de la rencontre
- Parler au « Je », de son expérience directe, éviter de dire « on », les généralisations et les croyances.
- Ecouter sans « réagir » : accueillir la parole de chacun par un bref silence.
- Pratiquer une écoute active et donc non interprétative.
- Offrir sa parole « au centre », se poser la question de savoir si ce que je veux dire sert le groupe et lui permet d'avancer; prendre une longue respiration avant de parler peut aider.
- Ne pas interpeller quelqu'un en particulier.
- Tâcher d'être constructif et de proposer des solutions plutôt que de critiquer; si je n'y arrive pas, demander au groupe de m'aider à formuler.
- Ne rien retirer ou nier de ce qui a été dit, ajouter, compléter.
- Chacun veille à formuler sa pensée avec concision et en évitant de se répéter.
- Chacun peut demander un moment de silence à tout moment et dire après pourquoi (ex : rappeler le cadre, ralentir le rythme, inviter à la célébration...).


Aspect physiques :

- Préparer un lieu de rencontre très accueillant (rôle de chacun, à tour de rôle)
- Se placer en cercle et en matérialiser le centre avec un objet.

Conception et diffusion de cette charte

Formulée en mots simples, cette charte s'inspire de la vie et nous semble en cela respecter le principe de réalité.

La connaissance et l'application de ces règles par tous est indispensable au bon fonctionnement de notre collectif.



Cette charte sera communiquée à tout nouveau membre rejoignant notre Oasis facilitant ainsi son intégration.

Décision

Toute décision qui irait à l'encontre de cette charte devra être prise par consentement.

Cette charte sert de support minimum à toutes les rencontres de la gouvernance.

Chaque membre de notre collectif peut proposer de la faire évoluer et, pour cela, il mettra le sujet à l'ODJ d'une rencontre.

Date de l'adoption : __ / __ / _____

(idées de) principes d'inclusion/intégration et d'exclusion (à définir) des membres de votre collectif :

Parcours d'inclusion en 3 temps :

1. Organisation de rencontres pour une information collective, des échanges réciproques et un temps de formalisation à partir d'un 1er questionnaire (court) sur les critères personnels du projet de vie (questions ouvertes : attentes, objectifs, motivations, craintes, activités à développer)
2. Deuxième temps de réunion pour des informations personnalisées suite au dépouillement du 1er questionnaire, puis 2ème questionnaire, sous forme de quiz, sur les critères de l'oasis (ses valeurs, ses invariants, ses perspectives...)
3. Période d'intégration, avec prise de rôle(s) immédiate

3. LES OUTILS POUR COOPÉRER

...Quelques idées :

Identifier les avantages à collaborer :

- s'enrichir mutuellement de nos connaissances/compétences
- vivre ensemble harmonieusement
- construire le monde de (la coopération) de demain

Repérer les risques à ne pas le faire :

- dysfonctionnement de la vie collective
- création impossible de l'oasis
- échec du changement de société

Identifier des ressources autour de la coopération des outils collaboratifs, méthodes pour collaborer, fonctionner en réseau :

QUOI [usages PROJET/OASIS]	POUR QUOI [objectifs]	COMMENT [outils]
<ul style="list-style-type: none"> ● Formalisation du projet : <ul style="list-style-type: none"> - Pitch - Avancement (phases) - Illustrations ● Vie de l'Oasis 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Clarifier le projet ➤ Communiquer (sur) le projet puis sur la vie de l'oasis ➤ Susciter l'intérêt (élus, acteurs, visiteurs, participants,...) 	WIKI Ou FRAMASPHERE Ou YESWIKI
<ul style="list-style-type: none"> ● Élaboration du cahier des charges du projet ● Elaboration du cahier de bord / du planning...de l'oasis 	Coconstruire des documents de travail	ETHERPAD Ou FRAMAPAD
<ul style="list-style-type: none"> ● Budget prévisionnel ● Budget de fonctionnement 	Gérer efficacement le budget	GOOGLE SHEET Ou FRAMACALC
Base documentaire	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier des ressources/informations utiles ➤ Partager des photos,... 	DROPBOX Ou FRAMADROP
Caractéristiques	Définir : le projet, la vie collective, les rôles,...	FREEPLANE Ou FRAMAMIND
Entretiens à distance	Échanger sur le projet puis sur la vie de l'oasis	SKYPE

Notez aussi les conditions qui permettent un partage sincère :

- objectifs connus et partagés
- définition et diffusion de règles d'utilisation des outils
- contenus claires, lisibles et structurés
- langage accessible et commun
- outils suivis
- vrais échanges

...et identifiez les remarques et peurs associées :

interprétations, inaccessibilité, utilisation inappropriée,

Liens vers des projets coopératifs et collaboratifs :

L'écosite (expérience du vivre-ensemble) "L'Arche Saint Antoine" (Dépt 38) - 1987

Les oasis de vie : écohameaux d'Andral [communication respectueuse de soi et des autres] (Dépt 46) - 2008 & de Verfeil-sur-Seye [la solidarité au quotidien] (Dépt 82) - 2008

Les oasis ressources : La Pâture des Chênes [permaculture] (Dépt 22) - 2015 & Terre Vivante [l'écologie au quotidien] (Dépt 38) - 1994

La graine d'oasis [habitats écologiques et économiques] : L'écologis du Berry (Dépt 36)

...

4. LA GOUVERNANCE DU PROJET

Pour une gouvernance harmonieuse :

LA SOCIOCRATIE*	LA COMMUNICATION NON VIOLENTE
<p>POUR :</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Favoriser l'intégration de tous<input type="checkbox"/> Favoriser l'intelligence collective (valorisation/épanouissement des talents individuels)<input type="checkbox"/> Réguler le pouvoir<input type="checkbox"/> Gérer les ego<input type="checkbox"/> Favoriser la circulation (équitable) de la parole<input type="checkbox"/> Gagner du temps<input type="checkbox"/> Rendre les réunions efficaces<input type="checkbox"/> Prévenir les conflits	<p>POUR :</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Appliquer une communication respectueuse de soi et des autres<input type="checkbox"/> Communiquer sainement<input type="checkbox"/> Permettre le dialogue bienveillant<input type="checkbox"/> Prévenir les conflits<input type="checkbox"/> Gérer les conflits

*LA SOCIOCRATIE : Pourquoi (par des pratiquants) ?

Des témoignages encourageants (extraits du livre « Vivre autrement » de Diane Leafé Christian) :

- La sociocratie (ou gouvernance dynamique) est « fonctionnelle, efficace et amusante » ...selon Hope Horton de Hart's Mill Ecovillage (EU)
- Elle permet « une gestion plus efficace, un meilleur suivi de (no)s décisions qui ne tomb(ai)ent plus dans un "un trou noir d'épuisement" [...], une vision plus claire des responsabilités qui incombent à chacun », ainsi qu'une meilleure circulation de l'information, davantage de transparence pour les membres, un gain de cohésion et de temps lors des réunions...selon Anamaria Aristizabal de Aldeafeliz Ecovillage (Colombie)

*LA SOCIOCRATIE : Quoi ?

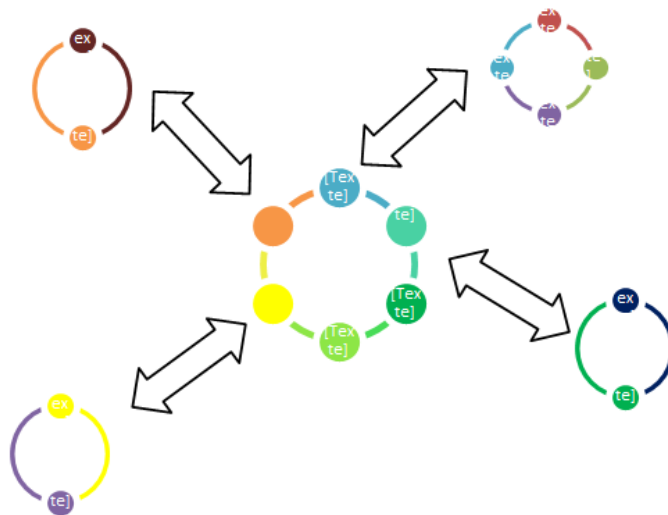
La sociocratie signifie la « gouvernance par des pairs ou des collègues ». Elle constitue une méthode de gouvernance basée sur les principes de transparence, d'équivalence et d'efficacité.

Elle a été développée en 1970 par un ingénieur-électricien pour permettre un fonctionnement plus harmonieux de son entreprise.

*LA SOCIOCRATIE : Comment ?

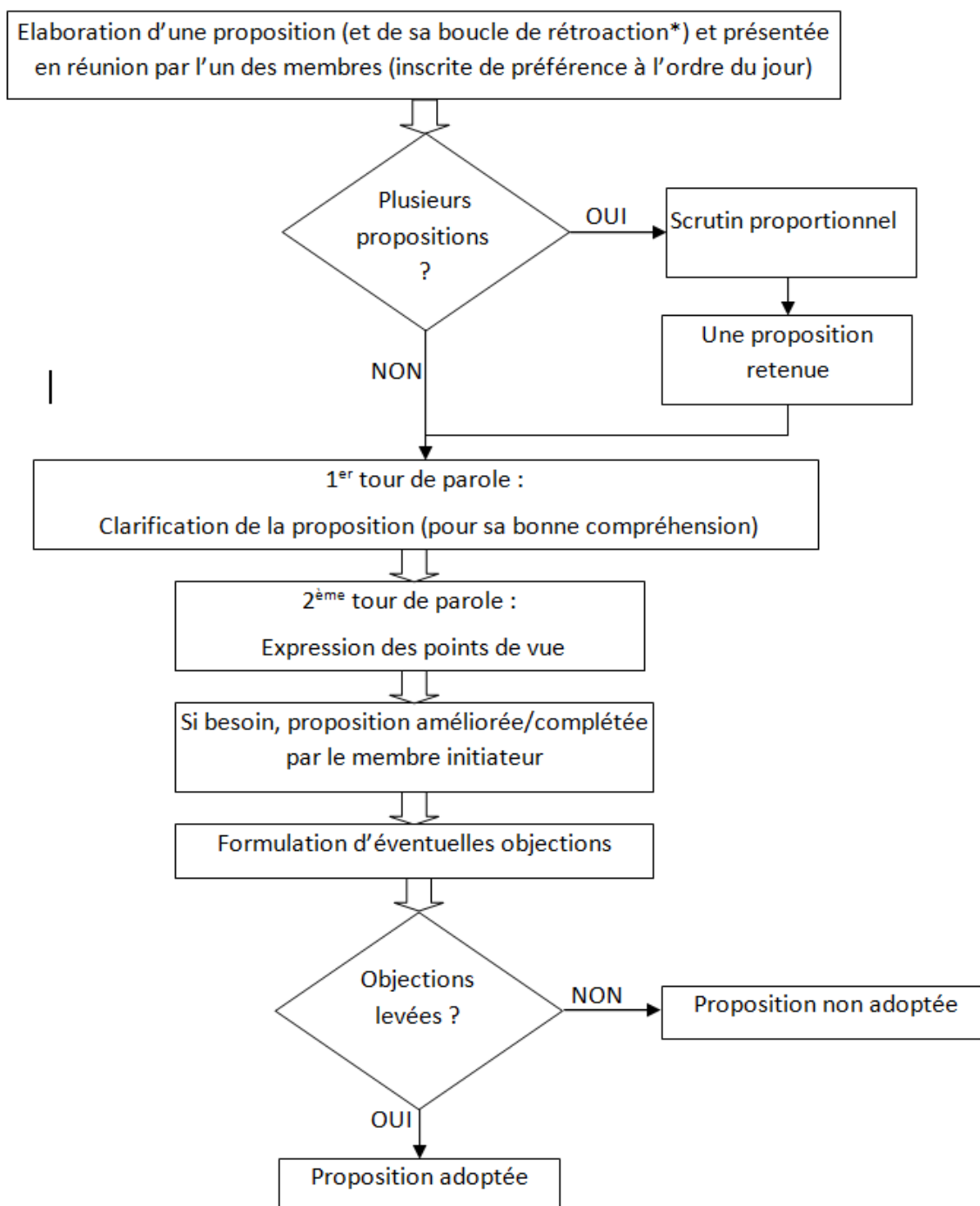
La pratique de la SOCIOCRATIE se fera de la façon suivante :

- La mise en place d'un fonctionnement en cercle, avec :
 - un cercle « cœur » (ou général) qui réunira 6 membres du collectif et qui créera ...
 - ...des cercles fonctionnels (ou commissions thématiques) qui seront composés de 1 à 4 membres et auront chacun des objectifs clairs et précis



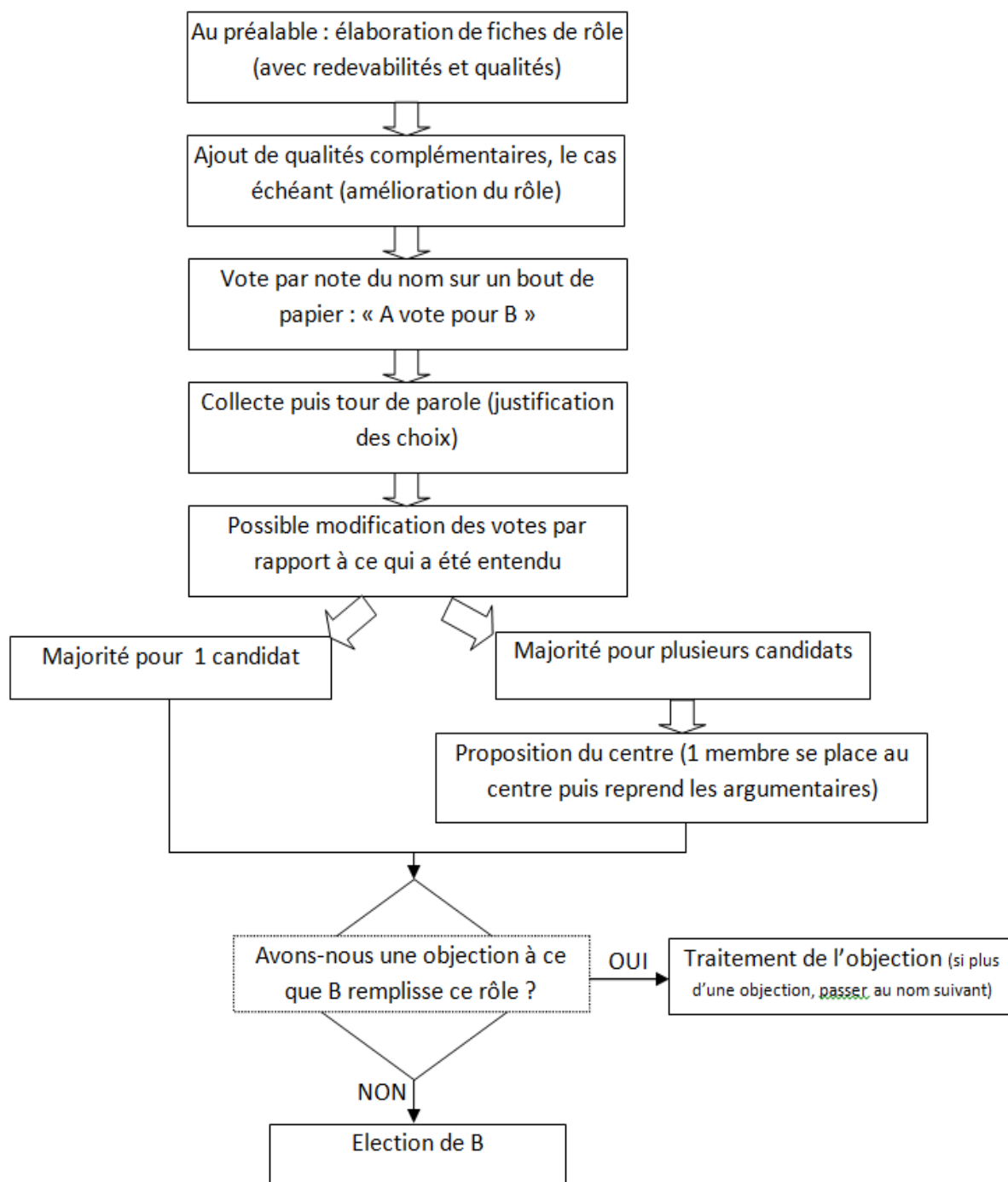
- Le double-lien : un membre élu de chaque cercle fonctionnel fait également partie du cercle « cœur », ceci permet une réalisation des tâches en synergie.

- La prise de décision par consentement, selon le processus suivant :



* Boucles de rétroaction : critères de mesure (concrets comme le coût...) et d'évaluation (avis sur le fonctionnement, approbation ou non) de l'efficacité de la proposition ainsi que les dates de cette évaluation... Une proposition n'est pas tenue d'être parfaite dès le début, ce qui permet une certaine flexibilité salvatrice (ambiance plus détendue lors des réunions).

- Les élections sans candidat, selon le processus suivant :



- Les conditions de réussite :

- ★ Tous les membres doivent être formés à la sociocratie.
- ★ Quelques-uns doivent être formés à la communication non violente (+ à voir : méthodes de l' « Université du Nous »).

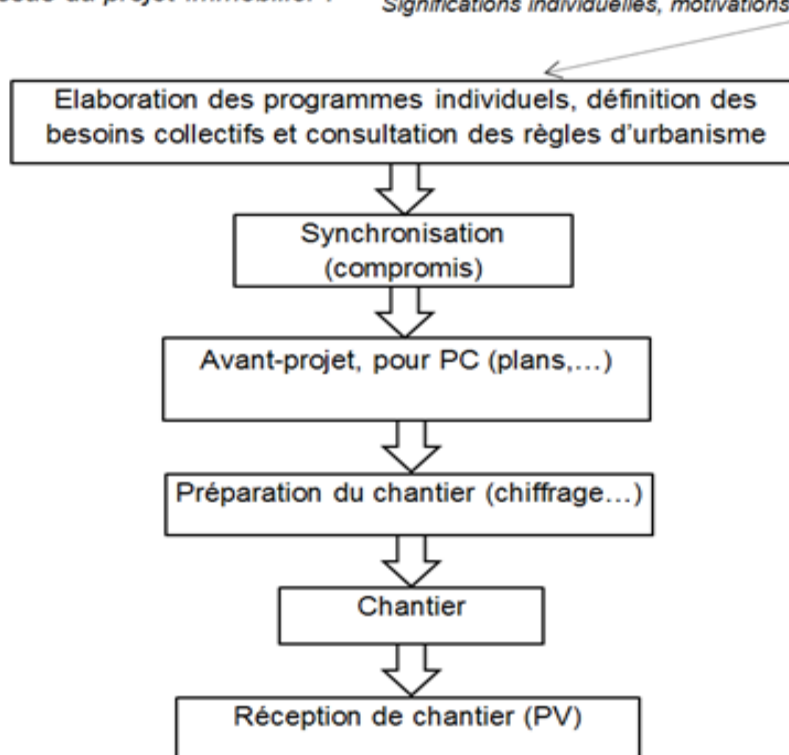
5. LES CHOIX DE PROMOTION

- Les différents partenaires :
 - ❑ Un géomètre (mise en coupe, bornage...)
 - ❑ Un architecte (esquisses, plan de masse,...)
- Projet en autopromotion :

« **L'autopromotion immobilière est l'environnement le plus abouti de l'habitat participatif et collaboratif.** » (<http://www.evident-housing.com/cohabitat/autopromotion-immobiliere/>)

Quant à l'AMO (Assistance à Maîtrise d'ouvrage), elle s'imposera si les compétences techniques ne peuvent pas être trouvées dans le groupe.

- Présentation du lieu potentiel : un terrain d'environ 1 hectare, entièrement constructible, sur lequel se trouve au centre une maison écologique (env. 157m² ; fondations cyclopéennes ; ossature et bardage bois ; isolation paille ; toiture végétalisée ; ...) qui servirait de maison commune (réceptions, accueil des visiteurs, buanderie...).
- Processus du projet immobilier : *Significations individuelles, motivations à l'acte de construire*



6. LE MODÈLE JURIDIQUE

Résumons ...

Questions à se poser	Choix possibles	Structures à disposition*
Propriété	<u>Privée</u>	SCIA, SCCC / copropriété (avec ASL) / <u>SAA</u>
	Collective (avec droit de jouissance ou location)	SCIA, SCCC / SAA / Coopérative d'habitants
	Jouissance	SCIA, SCCC
	Mixte propriétés / locations	SCIA, SCCC / Coopérative d'habitants, SAA
Fiscalité	<u>Activités non lucratives</u>	Association / Coopérative d'habitants, <u>SAA</u>
	Activités lucratives et IR	SC, SCP, GFA
	Activités lucratives et IS	SC, SCP, GFA (si option) / SA, SARL, SAS / SARL SCOP
Responsabilité financière	Indéfinie (des individus) en proportion des parts détenus	SC, SCP, GFA
	Limitée aux apports (parts)	SA, SARL, SAS / SCOP / Coopérative d'habitants, SAA
Capital	<u>Proportionnel au logement</u>	<u>SAA</u>
	Proportionnalité non systématique	Coopérative d'habitants
Gouvernance (prise de décision)	<u>1 personne = 1 voix</u>	SCOP, SCIC, <u>association</u> / Coopérative d'habitants, <u>SAA</u>
	A la majorité des parts détenues	SC, SCP, GFA / SA, SARL, SAS / SAA
	Conforme au statut	SC, SCP, GFA
Gestion	Gérant(s)	SC, SCP, GFA / SARL
	Salariés	SCOP, SCIC (collectivité publique associée)
	Conseil d'Administration	SA
	Président	SAS
	Président, CA et trésorier	Association
Autres options	Capital variable	Coopérative d'habitants, SAA
	<u>Association des habitants au démarrage</u>	Coopérative d'habitants, <u>SAA</u> , <u>association</u>
	Ouverture à des activités proposées	Coopérative d'habitants, SAA

*NON EXHAUSTIF

Choix actuels (à étudier collectivement) et repris ci-dessous

Il sera également important de définir collectivement :

- Le type d'activités exercées/ proposées

[Idées d'activités : projections publiques (documentaires, ...), ateliers / stages (cuisine, jardinage, écoconstruction...), soirées à thèmes, randonnées (découvertes ou sportives)...]

- Les modalités d'ouverture à de nouveaux participants, qui devront permettre de rejeter la spéculation
- Les moyens disponibles, qu'ils soient financiers (en capital, en numéraire et en compte courant) ou physiques (capacité « industrielle »)

Modèle juridique à mettre en œuvre (à étudier plus spécifiquement en fonction des choix précédents et du contenu des décrets d'application de la loi Alur) :

- 1^{ère} option : *SCCC dissoute puis copropriété ou ASL seule (gestion du bâti) et association (gestion des activités envisagées)*
- 2^{ème} option : *SAA, plus adaptée à l'habitat participatif selon la loi Alur, qui pourrait permettre la double gestion des activités et des bâtiments (?)*

Choix possibles selon les phases du projet (combinaison nécessaire)...

PHASES			
Création du collectif (avant-projet)	Opération immobilière (mise en œuvre du projet de construction)	Lancement et vie de l'Oasis	
		Gestion de l'habitat participatif (activités internes)	Gestion des activités « commerciales » (activités externes)
Association loi 1901 <i>Ou</i> ASL (Association Syndicale Libre) <i>Ou</i> SAA (Société d'Attribution et d'Autopromotion), voire coopérative d'habitants (si propriété collective décidée)	SCCC <i>Ou</i> ASL <i>Ou</i> SAA	Copropriété <i>Ou</i> ASL <i>Ou</i> SAA	Association (<i>Ou</i> SCOP SARL)

7. LE MONTAGE FINANCIER

- La planification du financement du projet devra porter aussi bien sur les besoins à Court Terme (CT) que sur ceux à plus Long Terme, à savoir :

CT	LT
Dépenses pour la création de l'Oasis (phases de la création du collectif et de l'opération immobilière)	Dépenses de fonctionnement : Activités internes Activités externes

Il conviendra donc d'établir différents budgets prévisionnels :

- ❑ Le budget prévisionnel du projet immobilier : *voir ébauche, ci-après, réalisée à partir du modèle fourni sur fichier Excel*
- ❑ Le budget estimé nécessaire au bon fonctionnement de l'habitation collective-coopérative : *voir quelques idées ci-dessous*
- ❑ Le plan d'affaires (business plan) des futures activités « commerciales » : *à construire (lorsque les activités seront collectivement définies)*

Quelques idées sur le second budget

RECETTES mensuelles		DEPENSES mensuelles	
POT COMMUN 90*5	450€	Alimentation (repas partagés)	300€
		Alimentation des poules... (complément de céréales bio. ...)	40€
	€	Petit équipement d'entretien (visserie, graisse...)	30€
	€	Gaz (four ou autres matériels)	15€
	€	Essence (minimum)	5€
	€	Produits divers (huile de lin, vinaigre blanc...)	30€

R450-D420= 30€ (marge)

Quelques idées sur le budget prévisionnel du projet immobilier (reste à définir collectivement, notamment nombre de logements...) :

DONNEES			
Surface du terrain	9398	M ² (10000 m ² = 1 hectare)	
Nombre de logements	5		
Nombre de parcelles	6		
Surface moyenne des logements	90	m ²	
Surface des bâtiments collectifs (salle commun, laveries...)	250	m ²	

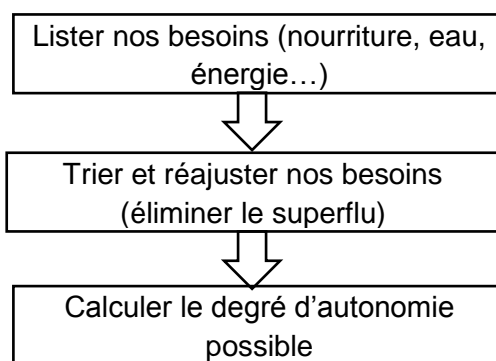
BILAN					
N° Bilan	Poste	budget prévisionnel HT	HT budget prévisionnel HT	% budget final HT	prix HT m ² SHON
	PRODUITS D'EXPLOITATION		725 000,00 €	100,00%	
101	APPORTS DES HABITANTS		700 000,00 €	96,55%	
102	MECENAT, SUBVENTION, AIDES...		20 000,00 €	2,76%	
103	EPARGNE SOLIDAIRE, FINANCEMENT PARTICIPATIF		5 000,00 €	0,69%	
105	...			0,00%	
	CHARGES D'EXPLOITATION, TVA incluse		685 879,00 €	94,58%	
2	TERRAIN ET VOIRIES		43 400,00 €	5,99%	
201	Prix terrain		30 000,00 €	4,14%	
202	Frais de Notaire		2 400,00 €	0,33%	de l'ordre de 8% du prix du terrain
203	géomètre et bornage		6 000,00 €	0,83%	compter 1000 euros par parcelle
205	chemins		5 000,00 €	0,69%	
3	TAXES URBANISMES		1 000,00 €	0,14%	
301	TLE+ autres taxes urbanisme		1 000,00 €	0,14%	
4	CONCESSIONNAIRES		10 000,00 €	1,38%	
401	Eau		2 500,00 €	0,34%	
402	Assainissement		2 500,00 €	0,34%	500 euro en moyenne par lot
403	Téléphone		2 500,00 €	0,34%	500 euro en moyenne par lot
404	Electricité		2 500,00 €	0,34%	500 euro en moyenne par lot
5	ETUDES		3 500,00 €	0,48%	
501	GEOTECHNIQUE		1 000,00 €	0,14%	Dépend de la surface et des spécificités du terrain. Demander un devis par sécurité
503	ETANCHEITE A L'AIR		1 000,00 €	0,14%	200€ par logement
504	RC - EDD (GEOMETRE,NOTAIRE)		1 500,00 €	0,21%	Règlement de copropriété et Etat descriptif de division
6	HONORAIRES ARCHI-BET		1 500,00 €	0,21%	0,33%
601	Architecte conception et réalisation		1 500,00 €	0,21%	On se base sur le fait qu'il ne s'agit que d'esquisses et de conseils pas si logements individuels
604	Contrôle technique		0,00 €	0,00%	
7	BANQUE/ASSURANCE		1 000,00 €	0,14%	
701	GFA		0,00 €	0,00%	A priori pas de GFA pour des logements individuels !
702	Services bancaires		1 000,00 €	0,14%	
8	CONSTRUCTION		460 000,00 €	63,45%	
801	Construction des logements privés		450 000,00 €	62,07%	Rates classiques (hors écoconstruction et autoconstruction) : - 1800 euros par m ² si construction neuve et collective - 1000 euros par m ² si construction neuve et privée
802	Construction des bâtiments collectifs		10 000,00 €	1,38%	Bâtiment principal déjà construit = 1 jourte
9	HONORAIRES		4 000,00 €	0,55%	
903	Formations en gouvernance et communication		4 000,00 €	0,55%	
10	FRAIS JURIDIQUE		4 000,00 €	0,55%	
1001	montage de la structure		3 000,00 €	0,41%	
1002	Autres frais juridique		1 000,00 €	0,14%	
11	ÉCOLOGIE		21 250,00 €	2,93%	
1101	Design en permaculture du projet		2 250,00 €	0,31%	
1102	Aménagements paysagers et jardins		7 000,00 €	0,97%	
1103	Phytodépuration		2 000,00 €	0,28%	
1104	Energies renouvelables		10 000,00 €	1,38%	
12	DIVERS ET IMPREVUS		27 482,50 €	3,79%	compter 5% du total
13	TVA		108 548,50 €	14,97%	assurances
	RESULTAT D'EXPLOITATION (marge)		39 321,00 €	5,42%	

véhicule élec. COMMUN	20 000,00 €	
vélos élec. COMMUN	4 000,00 €	
outilage COMMUN	1 000,00 €	
terrasse COMMUNE	2 000,00 €	
abri garage COMMUN	3 000,00 €	
	30 000,00 €	
RESULTAT D'EXPLOITATION (marge)	9 321,00 €	1,29%

- Il conviendra également de rédiger un pitch du projet clair et convaincant afin d'obtenir des financements...
- Le processus du plan de financement - à savoir les étapes successives de qualification, chiffrage et séquençage - sera repris collectivement afin de définir des budgets plus précis...

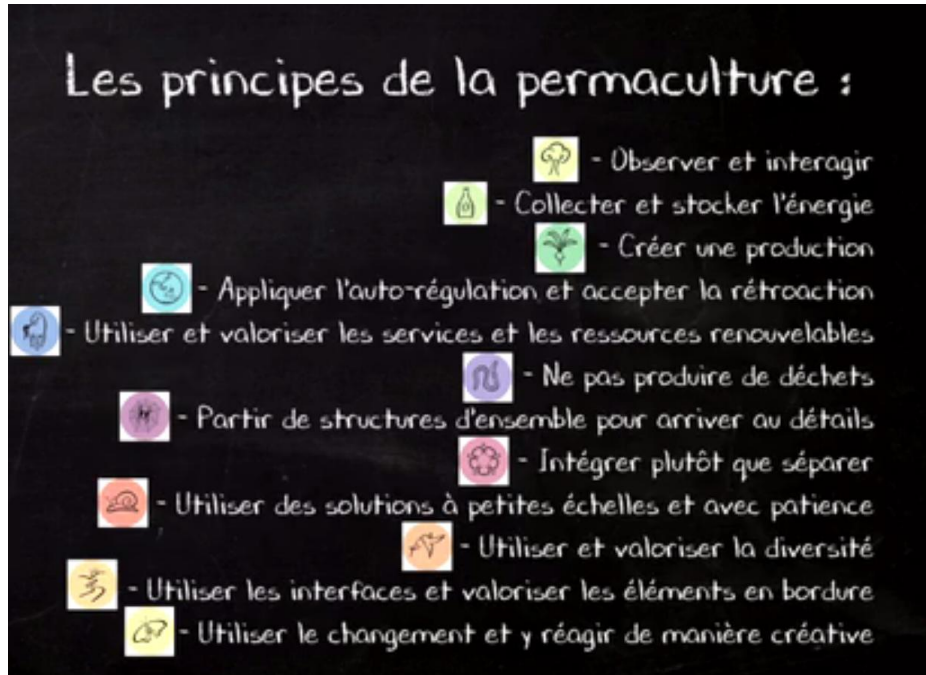
8. LA CONCEPTION ÉCOLOGIQUE

- Pour limiter au maximum notre empreinte écologique, nous pourrions faire les choix suivants :
 - ❖ *Mutualiser* nos moyens de déplacement (autopartage, vélopartage) – et bien sûr optimiser nos voyages – , une machine à laver, des chambres d’amis, un potager, un verger, un poulailler, un rucher, l’outillage et une salle de réception (par exemple).
 - ❖ *Ecoconstruire*, en s’inspirant de la « future potentielle » MC – Maison Commune – (voir maisonecobatie sur overblog) : Maison Ossature Bois isolée à la paille (+ouate de cellulose pour les combles), dont la toiture est végétalisée, construite quasi à 100% avec des matériaux naturels et des bois locaux (pin, douglas surtout), montée sur des fondations cyclopéennes et équipée (en son centre) d’un poêle à granulés de bois (bien suffisant se chauffer tout l’hiver)...
 - ❖ *Choisir un mode de vie sobre*, respectueux (santé, Nature) et donc vertueux. Pour cela, il conviendra de :

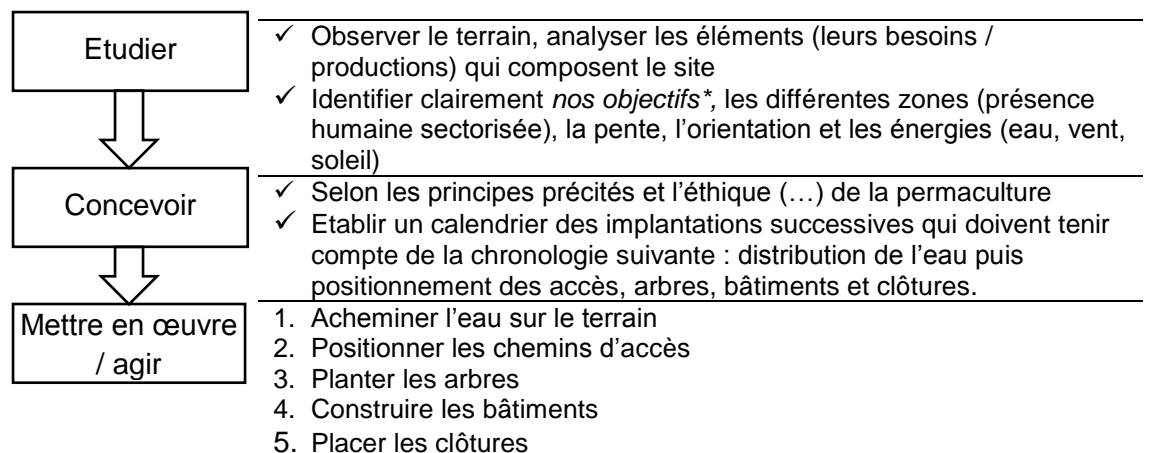


- La gestion de l’eau : toilettes sèches (maison commune déjà équipée de 2 installations), source d’eau disponible sur le terrain (MC raccordée), phytoépuration (système existant pour la MC) avec utilisation exclusive de produits sains, système de récupération de l’eau de pluie (installation envisagée).
- La gestion de l’énergie : installation d’ampoules LED (MC déjà équipée), choix d’équipements et usage très peu énergivores, installation combinée d’une éolienne et de panneaux solaires, véhicule commun électrique (Enercoop...)...
- La gestion des déchets : minimisation de leur production, compostage, tri, réparations pour réutilisation.

- La permaculture, pour « créer » des systèmes qui répondent à nos besoins tout en bénéficiant à l'environnement :
 - Ses principes, qu'il convient d'intégrer au projet (prévoir, pour cela, de suivre une formation et/ ou envisager un accompagnement), sont les suivants :



- Elle suit le processus suivant :



Quelques idées sur les objectifs : production potagère pour le groupe et pour les visiteurs, développement de l'apiculture, élevage de poules (et éventuellement de poulets), autonomie énergétique et en eau...