



## Le Croiset

**Pour la nature sauvage et douce, les Monts de Blond, les ruisseaux, la fontaine, la vue....,**

**Parce qu'un loyer modeste y procurera des parts de logements,**

**Parce que la coopérative et l'association permettront d' y créer :**

- **une résidence service et une garderie presque gratuites**
- **une aide scolaire pour les adolescents**
- **des activités culturelles, ludiques ou sportives, des rencontres, du partage**
- **une production de fruits et légumes (et poissons ?) sains en permaculture ....**

## *Si vous trouvez que...*

- La ville et les campagnes productives de blé sont polluées...
- Vivre en ville est stressant et fatigant...
- La ville nous isole et nous enferme ...
- Les logements sont trop chers, et cet argent est gaspillé
- Des fruits et légumes sains et gratuits ce serait bien mieux...
- Expérimenter « autre chose » vous tente...

*Venez vite nous rejoindre, devenez coopérateurs,  
Ou pour construire des loisirs différents dans un lieu inoubliable, devenez associé.*





## *Au cœur du Limousin, un lieu de vie ou de séjour intergénérationnel, créatif, artistique et durable....*

Au pied des Monts de Blond, dans un environnement préservé et propice aux loisirs naturels, une ferme du passé, un hameau de l'avenir durable. Un lieu de vie active, saine et humaine, où chacun, quels que soit son âge, ses difficultés ou ses forces, pourra vivre ses projets et ses rêves avec l'aide de tous. Un lieu d'entraide, d'activité, de créativité, d'art et de convivialité. Un lieu de rencontre et de mélange social.

### *Les buts :*

---

Promouvoir le bonheur et le bien-être de l'individu, quel que soit son âge et sa situation sociale. Des liens et de la tendresse, des partages de savoirs et de joies, des échanges de services où chacun est utile à d'autres, des discussions sociétales à tout âge, un nouveau type de vie rurale en symbiose avec la nature mais propice aux échanges et à la culture, une vie plus saine, la mise en pratique d'un fonctionnement participatif... Au départ de ce projet, un problème sociétal : en alternative à la « maison de repos » pour les anciens ou au « foyer d'accueil » pour les enfants ou les personnes différentes, le Croiset se veut une maison de plaisir, de rencontre et d'activité pour tous.

## Le Domaine :

---

A ½ heure de Limoges, les 20 ha de prairies, bois et taillis touchent la sortie du village de Vaulry (Haute Vienne). La longère de plus de 45m s'étire en pied de coteau, dans le haut du terrain. Fontaine naturelle et divers ruisselets. Juste derrière la maison s'élèvent les monts de Blond, territoire préservé, boisé et parcouru d'un vaste réseau de sentiers et chemins. Sur l'avant, la région est doucement vallonnée et parsemée de beaux étangs.

## La Charte

2012

---

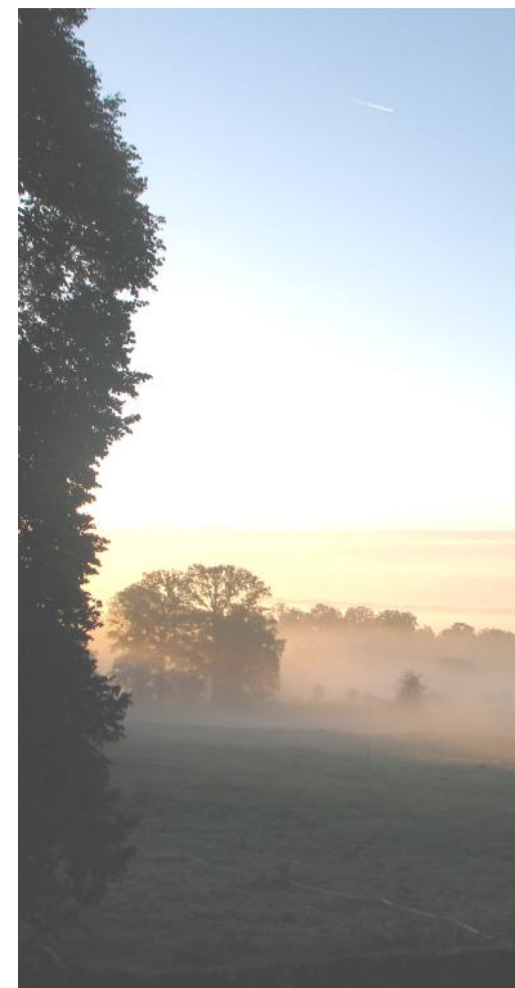
Le Croiset est un lieu d'accueil et de rencontre engagé dans l'évolution durable, où des femmes et des hommes de bonne volonté de tous âges peuvent vivre dans une bienveillance générale leurs projets humanistes.

### Principes fondateurs :

**Respect, liberté, solidarité, égalité et doute.**

#### Le Respect :

- **Respect de tous les êtres humains:** accueil, ouverture, bienveillance, tolérance, mais aussi exigence, franchise, confrontation non violente et communication.
- **Respect de la planète,** de la nature, de la vie, des êtres vivants et de leur santé : un acheminement individuel et collectif vers des progrès constants dans cette direction, qui reste tolérant quant à l'engagement de chacun.
- **Respect du lieu :** un lieu que nous avons à construire tous ensemble pour le faire vivre et évoluer dans une certaine harmonie, celle de l'équilibre précaire entre ordre et désordre, intimité et ouverture, silence et vie.
- **Respect de chacun, des objets et des outils :** entre des individus d'origine, d'âge et de cultures différentes, le franchissement des limites de la privauté et de la propriété pourraient être un obstacle majeur à l'acceptation de la collectivité. Il est donc demandé à tous le plus grand respect de ces limites personnelles selon des règles collectives à élaborer.
- **Respect de soi :** parce que tout commence et finit par là.



## La Liberté :

- **Liberté de penser** : liberté philosophique et spirituelle, qui pourra s'exercer dans des lieux adaptés réservés pour des durées déterminées, dont l'intimité sera alors respectée de tous avec une discrétion parfaite.
- **Liberté de s'exprimer** et respect de cette liberté chez autrui, incluant une réelle ouverture d'esprit. Dans ce cadre une discipline de parole convenue de commun accord régira les assemblées ou débats.
- **Liberté de participer ou non à la vie communautaire** : cependant il est demandé à chacun de s'engager à participer en fonction de ses possibilités aux assemblées d'organisation et aux tâches collectives décidées par l'assemblée générale pour la bonne gestion du lieu.
- **Liberté de vie**, incluant le respect de cette liberté chez chacun et celui des règles mises en place collectivement.
- **Liberté de projet** : l'Archipel du Croiset permet à chacun dans la mesure du possible de réaliser son ou ses projet(s) personnel(s), pour autant qu'ils soient compatibles avec les présents principes fondateurs.
- **Liberté de créer** : la création sous toutes ses formes sera vivement encouragée. Dans ce but des artistes, animateurs ou spécialistes seront régulièrement invités à organiser des stages, animer les lieux ou activités ou organiser des événements.
- **Liberté de départ** : à tout moment chacun peut quitter le lieu, l'association ou la SCI coopérative moyennant les préavis à convenir, et en retirer selon les modalités prévues l'argent éventuellement investi.

## La solidarité :

- **Entraide, partage, rencontre, acceptation des différences et valorisation de leurs apports.**
- **Bienveillance** : un lieu pour prendre soin de soi et des autres.
- **Accueil** : les visiteurs et les résidents occasionnels y sont considérés comme des hôtes à choyer et à chérir, un ballon d'oxygène pour le vase clos des habitants.
- **Intergénérationnel** : activités communes et discussions entre des individus ou des groupes d'âges radicalement différents.
- **Altérité** : insertion en nombre volontairement limité de personnes atypiques ou moins valides, respectées et accueillies par tous.
- **Liens** : le Croiset se veut un générateur de lien social même pour ses résidents occasionnels. Toutes les opportunités de parrainages, correspondances, retrouvailles ou fêtes y seront donc largement exploitées.



### **L'égalité :**

- **Rencontre sociale :** au delà des chances et malchances de la vie, le Croiset souhaite permettre la rencontre sur un pied d'égalité entre des humains d'origine sociale, locale ou culturelle totalement différentes.
- **Partage :** l'accueil à des tarifs applicables aux personnes sans difficultés financières (ou prises en charge par des subventions) devrait permettre le financement de séjours ou de logements permanents pour des personnes moins favorisées ou en difficultés passagères.
- **Bénévolat :** La participation bénévole, notamment des visiteurs, toujours librement consentie, tendra également au maximum à générer des bénéfices dans ce but.
- **Egalité de gestion :** autant que le permettent les réalités pratiques ou administratives, la gestion sera fondée sur le consensus plutôt que sur l'autorité, même temporaire et électorale.
- **Un membre, une voix, au sens propre :** chacun à droit à la parole (selon les modalités respectueuses du groupe qui seront établies), et le consentement de chacun a la même importance. Chacun s'interdira de prendre le groupe en otage ou d'abuser de ce pouvoir.
- **Egalité de tous les membres concernés par une décision :** en ce compris les mineurs d'âge dont la parole et le comportement prouveraient qu'ils ont acquis une maturité émancipée, ainsi que les représentants mandatés par des assemblées d'enfants ou d'adolescents.
- **Justes échanges :** nul ne pourra être lésé suite à sa participation au projet, et nul ne pourra tirer un profit financier personnel de la possession de parts ou de la participation locale en dehors d'une juste rémunération de son travail ou de son investissement. Le consensus et la bonne volonté de tous en seront les garants.

### **Le doute :**

- **La remise en question :** chacun tendra de son mieux à l'éveil en lui d'une pensée libre, affranchie de ses préjugés, de ses blocages et de ses peurs. Chacun tendra à remettre en cause et à améliorer ses comportements collectifs.
- **L'évolution :** tous les textes fondateurs, en ce compris la présente charte, seront remis en question régulièrement, et au minimum tous les 2 ans.
- **Veille :** Un dispositif de veille, auquel chacun participera tour à tour, permettra de révéler le plus tôt possible et de résoudre ou de soumettre à l'assemblée les conflits potentiels, les problèmes de gestion et les pièges qui pourraient amener un défaut de respect des principes fondateurs.



## La structure sociale :

---

**La société civile immobilière « Le Croiset »**, fondée en 2010 par Antoinette et Pierre Lenders-Defay pour acheter les lieux, sera transformée en **SCI coopérative par actions simplifiées à capital variable** selon des statuts à définir avec les premiers habitants-coopérateurs : un montage en cours avec le soutien d'Habicoop. Une TVA réduite, des Prêts locatifs sociaux (PLS) et l'Aide Personnalisée au Logement (APL) rendent les coûts abordables pour tous. Les habitants sont tous locataires et égaux.

**L'association « l'Archipel du Croiset »**, constituée en 2012, est chargée de la gestion des activités et hébergements temporaires dans le respect des principes fondateurs et de la charte.



## Les Coopératives d'habitants : bref résumé du fonctionnement

---

Les coopératives d'habitants sont des sociétés coopératives organisées de telle sorte que la société est définitivement propriétaire des logements constituant son patrimoine et statutairement engagées sur le principe de revente des parts sociales sans plus-value, mais indexées (indice INSEE des loyers). Comme les SCOP ouvrières, elles doivent entrer dans le cadre fixé par la Loi de 1947 relative aux Coopératives.

### En pratique, comment cela se passe-t-il ?

**Chaque coopérateur finance** sur fond propre **un investissement de départ**, d'une part en achetant des parts sociales, éventuellement pour un montant égal pour chaque foyer (par exemple 2 versements de 1.500€) d'autre part en versant une somme qui lui constitue un compte courant dans la SCOP (donc un prêt à la SCOP). Ces versements doivent tous ensemble représenter **20% du coût total du projet**. Ce montant peut fluctuer d'un coopérateur à l'autre, par exemple 30% pour les anciens et 10% pour les jeunes ménages (ou même moins pour certains, selon les moyens). Les statuts doivent gérer ce montage financier, y compris les modalités de remboursement de ces comptes-courants.

Sur base de cet investissement et de contrôles et garanties donnés par Habicoop et/ou les pouvoirs publics qui soutiennent le projet, **la coopérative emprunte** (à 30 ou 40 ans) **le reste du montant** nécessaire à l'achat du terrain et à la création des logements, par construction et/ou transformation. Grâce à la nouvelle législation, pour les habitants concernés (selon conditions de revenu dans lesquelles entrent 80% de la population française (par exemple environ 35 000€ par an pour 2 personnes sans personne à charge) la coopérative bénéficie de la TVA à 5,5% au lieu de 20%, des prêts PLS (Prêts Locatifs Sociaux) pour la réalisation de logements locatifs sociaux et, pour les ménages « modestes », de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Tout cela, plus l'économie d'échelle, crée pour le projet une situation **financièrement très intéressante**.

Les **coopérateurs habitants payeront** ensuite, mensuellement, en fonction de leur logement et de leur investissement initial, une « redevance » composée de trois termes principaux (pour un montant équivalent normalement à un loyer ordinaire de la région):

- A. **le loyer** qui permet de rembourser le capital emprunté (censé être totalement remboursé à l'échéance du prêt) et par lequel ils achètent progressivement **des parts sociales de la coopérative**, en augmentation du capital de celle-ci.
- B. **les intérêts** de l'emprunt,
- C. **les charges** (eau, énergie, entretien des communs, impôts,...) dont quelques pourcents du « loyer » consacrés à un fonds en prévision des gros frais d'entretien et des éventuels coopérateurs en défaut de paiement (l'apport initial permet aussi une couverture de ce problème); ce fonds pourrait être mutualisé sur toute la France par Habicoop, permettant à certains d'affronter des coups vraiment durs et imprévus et contribuant aux premiers frais des futures coopératives.

S'ils veulent ou doivent **quitter** les lieux, ou en cas de décès, **leurs parts sont rachetées** par la coopérative pour un montant **qui ne peut être supérieur** à celui de l'argent qu'ils ont **investi, indexé sur l'indice INSEE des Loyers** (un délai de paiement de ce montant est prévu dans les statuts de manière à permettre à la coopérative de remplacer le coopérateur).

**Donc, le loyer n'est pas versé à fond perdu mais bien constitutif d'un « capital » sous forme de parts sociales valorisables.**



**Certaines règles** sont ou seront obligatoires (dont bien sur la loi de 1947):

- **refuser la spéculation et la ségrégation sociale** ;
- un montage et une conception **participatifs** du projet ;
- un processus de décision par **consensus** ou consentement; à défaut de celui-ci, pour les votes, **une personne = une voix** (ou un foyer = une voix), indépendamment du nombre de parts sociale ;
- des espaces, services et activités **communs**, une **empreinte écologique réduite**, une **ouverture** au quartier ou à la localité, ... ;
- les coopérateurs habitants doivent y établir leur **résidence principale** ;
- la part de « chiffre d'affaire » de la coopérative qui ne proviendrait pas directement des « loyers » du logement (**hébergement de loisir, activités,...**) **ne peut dépasser 20%**.
- la coopérative **ne fait pas de bénéfice**, la dissolution de la coopérative entraîne la donation de l'excédent d'actif au mouvement coopératif
- la coopérative se doit de se **soumettre à une « révision »** (un audit de bonne gestion éthique) tous les deux ans (effectué par Habicoop), etc...
- en dehors de ces quelques points chaque coopérative est **libre** de ses statuts et fonctionnement et de la sélection de ses coopérateurs, chacun y entre de son plein gré et est libre d'en sortir...

Notons qu'il peut y avoir 4 types de « coopérateurs » :

- de type A = coopérateurs habitants, résidant sur place
- de type B = investisseurs « d'action sociale » (pas de revenu autre que l'indexation)
- de type C = prêteur normal (mais pas la ou les banques prêteuses)
- De type H = 1 seule part attribuée à la Fédération Habicoop

## L'association « l'Archipel du Croiset », quels statuts, quelles relations ?

---

Ces statuts très classiques sont consultables sur le site (révision du site en cours, non encore publiée) [www.lecroiset.fr](http://www.lecroiset.fr).

Un commodat d'usage et un bail étaient à l'étude pour lui permettre officiellement d'exploiter, à charge d'entretien, les lieux dont elle n'est pas propriétaire, conçus de manière à ne jamais mettre l'association en difficulté. Les impositions de la coopérative d'habitants à propos de la résidence obligatoire des coopérateurs et de la limitation du chiffre d'affaire non lié au logement imposent à l'association de devenir (graduellement ?) propriétaire d'une partie des lieux et locaux, qu'elle louerait notamment en meublés de tourisme (investissement défiscalisable ???). Ce point doit être examiné attentivement avec l'aide d'un juriste. L'ensemble de tous ces textes seront revus avec les futurs coopérateurs.

## Les projets : Pour la coopérative d'habitants

---

### A court terme :

#### Objectifs

- Trouver des coopérateurs pour pouvoir construire ou transformer de 6 à 14 logements supplémentaires.
- Monter et préciser le projet au niveau juridique en fonction des nouvelles perspectives ouvertes par la loi Alur et ses arrêtés d'application et par Habicoop.
- Etablir avec les coopérateurs le mode de fonctionnement, affiner le projet et prendre les décisions.
- Trouver les financements.
- Elargir notre liberté au niveau du plan local d'urbanisme (zone de loisir, éventuellement une zone supplémentaire d'extension d'habitat).
- Créer un ou deux logements d'insertion

#### Méthode :

- Annonces dans les revues et présences aux foires et événements « alternatifs ».
- Multiplier les contacts, notamment avec les différents niveaux de pouvoir locaux et les administrations.
- Aide d'Habicoop Aquitaine : At'coop.
- Lectures et renseignements juridiques.
- Recherche des prêts et financements.
- Nouvelles esquisses modifiées avec efforts de présentation et adaptation des superficies aux besoins des habitants.
- Etablissement des statuts et d'un premier règlement intérieur établissant et limitant l'engagement de chacun dans les actions et travaux communs. Examen des projets de vie, travail, déplacement de chacun et mise au point des modalités. Relations avec l'association.
- Engagement des coopérateurs à participer au projet.

#### Actions :

- Documents de présentation.
- Présence à des salons, colloques, événements.
- Echanges et contacts avec At'coop. Une (deuxième) consultation d'avocat sur des questions précises.
- Esquisses « trois dimensions » et plans.
- Chiffrage estimatif des projets et plan financier. Chiffrage de la mission d'architecte et accord sur celle-ci.
- Recherche pour les prêts d'une garantie publique nous donnant accès au taux préférentiel du PLS.
- Recherche des prêts
- Recontacter Monsieur le Maire, le président de la communauté de commune, le département, la région et l'urbanisme régional.

*A moyen terme*

### **Objectifs**

- Création des 5 à 10 premiers logements, avec éventuellement une chambre d'appoint/gîte par logement ou pour deux logements.
- Aménagement et/ou construction de locaux communs, partiellement en auto-construction.
- Déplacement ou remplacement du hangar en appentis.
- Déplacement de l'accès au site.
- Aménagement du parking et des abords (jardinets privatifs etc...).

### **Méthode et Actions :**

- Choix des options techniques et finalisation des plans par les architectes.
- Permis de bâtir.
- Appel d'offres.
- Chantier.

*A long terme*

### **Objectifs**

- Création éventuelle de 5 logements supplémentaires et hébergements de loisir ou de secours.
- Aménagement et/ou construction de locaux communs supplémentaires, fin de rénovation des bâtiments existants.
- Activités et projets de chacun sur place.



## Les projets : Pour l'association l'Archipel du Croiset

---

### **Objectifs**

- Faire vivre le lieu de manière attractive et agréable, conforme aux objectifs et aux statuts.
- En faire un pôle d'échanges à l'échelle locale.
- Développer la permaculture notamment pour une production de légumes sains.
- Créer les premières possibilités de ressources pour l'association.
- Obtenir des prêts (une promesse de prêt important existe déjà)
- Devenir propriétaire d'une partie des lieux.

### **Méthode :**

- Améliorer et entretenir les abords.
- Appel à des collectifs d'artistes, organisation d'événements artistiques.
- Organisation de « stages » en tous genres.
- Dès que possible instaurer un rythme avec soirées et journées récréatives, tables d'hôtes ou autres.
- Jardin potager collectif (et éventuellement privatifs).
- Réunions internes et ouvertes en quantité suffisantes pour éclaircir les questions et dynamiser le projet.

### **Actions programmées:**

- Entretien de la propriété et soins aux deux ânes et au poney
- Sentier pieds nus ?
- Land art ?
- Jardin potager.
- Remise en service d'un poulailler (décimé par les renards).
- Etablissement d'un sentier périphérique au terrain.
- Dès que possible, stages divers.



## A plus long terme :

### Constructions

- Construire et/ou exploiter des hébergements temporaires.
- Participer à la transformation et/ou construction des locaux et équipements collectifs de l'ensemble du lieu.
- Créer une salle de recueillement philosophique collectif et de petites « folies » d'isolement.

### Vie au Croiset : en fonction de l'implication de chacun et notamment des habitants

- Atteindre dès que possible une autosuffisance la plus large possible au niveau des fruits et légumes.
- Stages artistiques toutes disciplines.
- Spectacles, expositions, concerts, événements, land-art et sculptures en tant qu'attraction et signal ...
- Organisation de cérémonies (naissance, adolescence, mariages, décès) et de fêtes de famille ou « cousinades ». Locations de la salle d'activités et/ou des parties communes.
- Stages ou chantiers participatifs en éco-construction, approche de la nature, agriculture biologique,...
- Stages sportifs (qi gong, marche nordique, VTT, gymnastiques douces, arts « martiaux », etc...)
- Tourisme et sports nautiques sur les rivières et le lac avoisinant, avec déplacement collectif ou covoiturage.
- Vacances ou classes vertes pour enfants, liées à de l'intergénérationnel pour seniors.
- Accompagnement scolaires d'enfant et d'adolescents, lié à des activités sportives, artistiques ou nature.
- Pole local de service informatique, et éventuellement médecines « douces » ou autre, au profit du voisinage.
- Petite boutique-café de rencontre et diffusion des produits de l'association, en plus de l'approvisionnement des habitants.
- Table d'hôtes, soirées jeux, soirées discussion, soirées à thème, ...ouvertes aux habitants des environs.
- Réalisation de tout autre projet compatible avec l'objet et la charte qui serait lancé par un participant actuel ou futur.

## Nos ressources et nos désirs

---

- Le vaste domaine du Croiset, sa vue « imprenable », ses grandes prairies, son eau abondante et sa très grande « longère ».
- Les deux logements en voie d'achèvement. Le tracteur et la grosse tronçonneuse, plus quelques machines et outils...
- Notre idéalisme et notre résilience : Le Croiset ne nous a pas épargnés, mais le projet n'en sera que plus beau, et mieux construit.
- Les réseaux : outre nos connaissances, familles et amitiés personnelles à tous, avec la diversité géographique qui en résulte, et les réseaux d'artistes avec lesquels les uns ou les autres ont des connexions, nous tenons à nous insérer dans le vaste réseau des projets alternatifs et associatifs et à échanger au mieux services et compétences au sein de ce réseau.
- Ressources financières : encore presque entièrement liées aux emprunts et apports personnels d'Antoinette et Pierre, elles ont permis d'accomplir une bonne partie des projets à court terme, mais rien de plus. Ces capacités ont trouvé leur limite.
- Quelques dons ou investissements dans la SCI, et aussi les premiers dons en nature à l'association L'Archipel du Croiset, sont déjà venus compléter ce tableau.
- Notre priorité est aujourd'hui de les élargir et de les diversifier et surtout de pérenniser le projet grâce à des habitants. **Nous cherchons donc des coopérateurs. Venez nous rejoindre**, pour une « seconde résidence partagée » dans l'association ou comme coopérateur habitant.



## L'Archipel du Croiset

### Un archipel ?

C'est d'abord, sur un bout de papier coloré, un nom qui fait rêver.  
Un appel à lever l'ancre.

C'est ensuite, dans la brume marine, une promesse lointaine et attendue, soulignée de quelques cris d'oiseaux.

Et puis, voici les îles. De petits univers paisibles, bouclés sur eux-mêmes, mais aussi ouverts à l'univers entier dans leur cercle d'azur.

Les îles... des lieux pour retrouver le temps et son absence qui se confondent.

Les îles...des mondes divers, à découvrir dans leur singularité, des archipels dans l'archipel, à l'infini, jusqu'à se retrouver soi-même.

Un archipel, c'est un ailleurs qui chante.

Dans notre monde mercantile et égocentrique, l'Archipel du Croiset tentera de semer , en marge de notre temps, des îles de vie qui uniraient passé et avenir.

Nous vous attendons !

Nous vous attendons pour faire pousser, au milieu de l'océan troublé du monde, de nouvelles îles ensoleillées. Et qu'importe si la mer est loin ! Le murmure des arbres tiendra lieu de ressac.

---

Antoinette



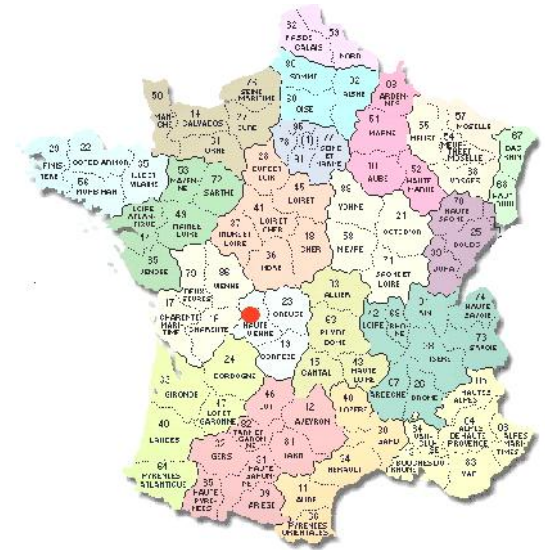
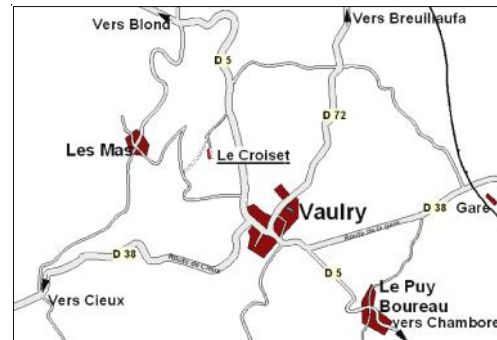
Contactez-nous

**Le Croiset, 87140 Vaulry, France**

Département Haute-Vienne, (ex ?) région Limousin  
(autres orthographes : le Croizet ou le Croazet)

**[www.lecroiset.fr](http://www.lecroiset.fr)**

(attention, le mail de contact semble ne plus fonctionner pour l'instant)



« L'Archipel du Croiset »  
Association loi 1901  
Le Croiset, 87140 Vaulry

**S.C.I. Le Croiset**

Le Croiset, 87140 Vaulry

Antoinette Defay et Pierre Lenders  
16 rue de l'Eglise ,1630 Linkebeek, Belgique  
antoinette@acrotere.be  
tél : + 32 2 383 11 59  
**+32 475 667 885 Pierre**  
**+ 32 472 355 940 Antoinette**

**Et, sur place pour voir les lieux**  
**09 74 76 62 81 (Jean-Louis Antoine)**