

# CAHIER DES CHARGES

## *Oasis de paille à Amilly 45200*

### INFORMATIONS GENERALES

Porteur de projet : Hélène DECARPIGNIES constructrice et actuellement propriétaire du lieu: maison de 140 m2 sur 6500 m2 de terrain. Pour le moment, c'est un habitat partagé avec 3 locataires.

Projet: partager le foncier avec trois habitants-sociétaires ou plus, encore à coopter. Valoriser et produire sur le terrain.

Possibilité de construction paille supplémentaire pour une petite famille.

Contact : [hdecarpignies@gmail.com](mailto:hdecarpignies@gmail.com), Tél: 0661669028

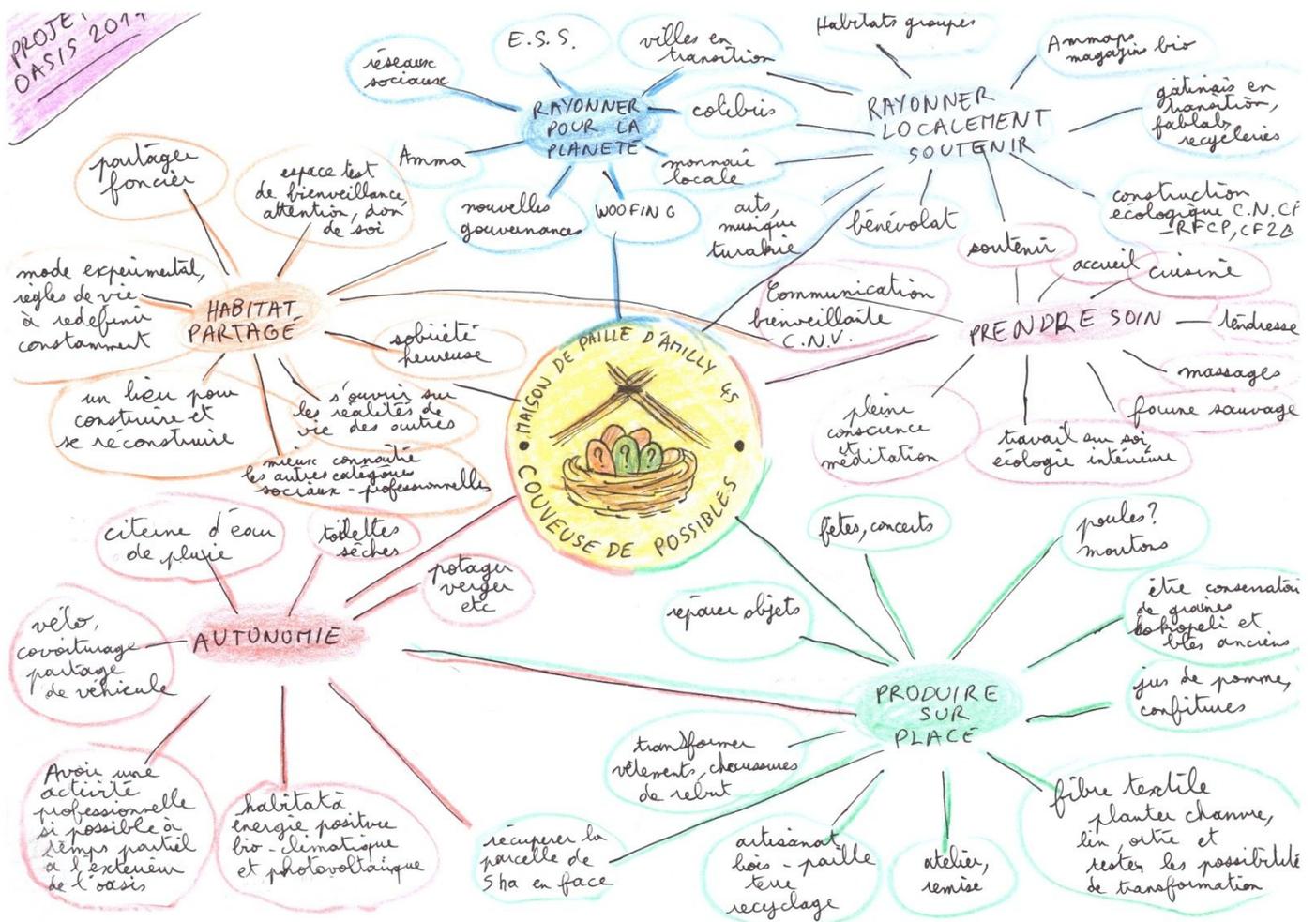
Site: [plap45.blog4ever.com](http://plap45.blog4ever.com)



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

Faire d'un demi-hectare de planète un havre coopératif de paix et de prospérité, inspirant et ouvert sur le monde.

Préserver et partager au maximum le génie du lieu qui aide chacun à faire le point, soigner ses blessures, prendre en main sa vie et créer des possibles.



## 2. LES PRINCIPES RELATIONNELS

*Les habitants se savent responsables et acteurs de leur vie.*

*Ils choisissent en conscience ce lieu et ce cercle d'humains en tant qu'espace d'expérimentation et d'incarnation de leurs pensées les plus nobles (bienveillance, attention, respect, don de soi, etc...)*

*Dans l'intranquillité de la vie et des rapports humains, ils ont à coeur de remettre en jeu leurs croyances et d'être perméables à celles des autres comme autant de facettes différentes et complémentaires d'une même réalité, de privilégier l'ouverture à l'autre plutôt que le repli sur soi et ses propres valeurs.*

*Chacun a à coeur de devancer les besoins en présence, d'échange, entretien de la maison et du terrain, alimentation, rangement, finance et de faire sa part de colibris pour que cela soit fluide et léger pour tous.*

*Chacun a à charge de nourrir son autonomie financière et affective.*

*Conscients de la puissance, de la valeur, du caractère unique et vulnérable de ce lieu, les habitants de l'oasis se donnent pour mission d'honorer et de nourrir l'énergie construite ici par leurs prédécesseurs afin de la transmettre à leurs successeurs.*

### Inclusion/exclusion

**Locataires:** une période d'essai d'un mois invite les nouveaux occupants à arriver léger, ouverts au nouveau et à faire le point sur leur réel besoin de vivre ce type d'aventure à

ce moment là. A l'issue de ce mois d'essai, une réunion avec tous les habitants fait le point sur les aptitudes du nouveau venu à entrer dans la dynamique du lieu à long terme. Un deuxième mois d'essais pour ajuster les comportements peut-être proposer, ou l'inclusion, ou l'exclusion. En suite, un préavis d'un mois est demandé pour tout départ

**Sociétaires:** Il est suggéré aux futurs sociétaires d'effectuer un mois d'essai éventuellement renouvelable en tant que locataire pour prendre en conscience et en connaissance l'engagement financier de participer à la SCI. A l'issue de ce mois d'essai, une réunion avec tous les habitants fait le point sur les aptitudes du nouveau venu à entrer dans la dynamique du lieu à long terme. Un deuxième mois d'essais pour ajuster les comportements peut-être proposer, ou l'inclusion, ou l'exclusion. En suite, un préavis de six mois est demandé pour toute reprise d'une part de SCI afin d'avoir le temps de trouver un remplaçant. Le sociétaire peut sous-louer sa partie privative et est incité à le faire en cas de longue période d'absence. Le sous-locataire est alors intégré aux même clauses qu'un locataire normal.

### **3. LES OUTILS POUR COOPERER**

#### Partager les ressources pour créer l'abondance:

En partageant espace et ressources, chacun gagne en qualité de vie et en prospérité. Exemple: à 4, une demi-heure de ménage par semaine suffit à garder notre habitat propre et accueillant. En cuisinant en commun, on utilise moins de gaz, on achète en gros, on gère mieux les restes. Pour les gros travaux, type jardin, à 4 on en voit le bout et la vitesse d'action motive encore plus les troupes.

#### Soutenir et se sentir soutenu:

Le service désintéressé spontané permet à chacun d'expérimenter le don de soi. Les jours où un de nous a vraiment le besoin de ne pas participer, les autres sont là pour prendre le relais. Cela permet de maintenir la pensée d'appartenance à un groupe et ainsi de rester dans le partage et non la concurrence.

#### Inventer la vie à plusieurs:

Entretenir au quotidien la co-création et récolter ensemble les moments magiques. Un tableau noir collectif accueille nos idées en vrac, la liste des courses, les belles phrases rencontrées au hasard des lectures et un mandala effacé chaque matin pour entretenir le muscle de faire du beau ensemble.

Le foyer est le centre de notre espace commun et la bienveillance attentive de chacun y rajoute des bûches. Près de sa chaleur, être ensemble et laisser émerger nos pensées devient organique. De nombreux jeux, instruments de musique, balles de jonglerie, etc... sont là pour faire ensemble sans mots, comme des enfants.

A plusieurs, la cuisine devient une aventure de l'éternelle première fois. Chacun ajoute sa touche et c'est plein de surprise.

Entretien le niveau vibratoire de la maison, comme havre de paix:

Chacun travaille à effacer la critique et le jugement de son langage, à confronter les points de vues sans violence. Comme à l'entraînement de boxe ou au tango, le but est de mesurer et développer ses capacités grâce à l'opportunité d'avoir un partenaire/adversaire.

Apprendre à écouter l'autre et mieux le comprendre en réfléchissant de son point de vue permet de cultiver ensemble la sincérité, l'intégrité, la confiance et la transparence.

Veiller sur cette toujours accueillante et ouverte, la marmite toujours pleine pour le dernier arrivé ou les humains de passage.

*Gardez ici des liens vers des projets coopératifs et collaboratifs qui vous inspireront le moment venu et repérez les techniques d'animations et outils associés. Identifiez des réseaux et essayez de les qualifier.*

*En tant que constructrice et habitante, je souhaite que l'esprit de dons de soi et de partage qui a présidé à la construction de ce lieu perdure même après mon départ si la vie m'entraîne vers d'autres horizons. Je cherche des co-adoptants pour être gardiens amoureux de cet espace singulier. Je cherche des rêveurs bâtisseurs qui sauront développer en collectif le potentiel de ce lieu.*

## **4. LA GOUVERNANCE DU PROJET**

Une gouvernance non-hiérarchique en sociocratie ou équivalent sera la bienvenue. Que chacun puisse incarner sur ce lieu ses imaginaires d'oasis. Un humain=une voix, quelque

soit le prorata de foncier investi sur le lieu, les sociétaires sous-louant ayant la possibilité de mandater leur locataire. En fonction des projets personnels, chacun pourra prendre la responsabilité d'un pôle d'action particulier ( jardin, travaux, animation, mise en réseau, etc...)

## 5. LES CHOIX DE PROMOTION

Le bâtiment principal est déjà existant. Il a été construit en auto-construction avec chantiers participatifs encadrés par la propriétaire pour les phases bottes de paille et enduits terre. Les VRD et les fondations ont été réalisées avec l'aide d'un terrassier et d'un maçon. La structure porteuse poteaux-poutre bois a été réalisée et montée sur place par un charpentier professionnel. 6 semaines de chantiers participatifs ont eu lieu étés 2009 et 2010 avec en tout une soixantaine de bénévoles cooptés par internet via les sites notamment de Bot-mobil, La Maison en Paille, Approche Paille, les compaillons.

Hélène Decarpignies avait déjà rénové sept appartements ou maisons en conventionnel et suivit une formation à distance de métreur-concepteur pavillonneur avant cette habitation. C'était la première fois qu'elle concevait en éco-construction bio-dynamique et en déposait elle-même le permis. Elle s'est formée à la construction paille sur deux chantiers école Botmobil avec Tom Ruyven et Annaig Madec.

Le COS autorise encore la construction d'un bâtiment d'environ 60m<sup>2</sup> au sol à usage d'habitation ou autre. Pour être en adéquation avec la maison de paille adjacente, ce bâtiment, si il existe, sera en paille.

## 6. LE MODELE JURIDIQUE

### Objectifs:

- sortir de la propriété tout en déposant de l'argent pour le projet:  
Aide à garder l'éthique du lieu tout en calmant les égos
- sortir de la spéculation
- être sécurisé au niveau du logement à moindre frais
- Etre un possibilité de placement financier éthique, même sans intérêts
- Pouvoir pratiquer le 1 homme -1voix
- sortir la maison de paille du prêt bancaire
- pouvoir éventuellement produire et vendre biens et services
- Pouvoir financer des infrastructures agricoles , des nouveaux batiments ou aménagements
- Prévoir des charges

*Prenez ici vos notes sur les grandes questions juridiques et les différentes possibilités*

*La coopérative d'habitants semble adaptée avec attribution et jouissance d'une chambre privative et toutes parties communes en fonction du nombre de parts de sociétés équivalentes*

*Quel modèle juridique souhaitez-vous mettre en œuvre ? Décrivez ici votre montage (1 ou plusieurs structures et les liens qui existeront entre elles).*

## **7. LE MONTAGE FINANCIER**

### **1. Rembourser le prêt bancaire pour sortir la maison de la finance internationale**

Reste 70 000 euros à rembourser.

Estimation actuelle du bien : 200 000 euros

### **2. Partager équitablement le foncier**

4 parts correspondant aux chambres: soit trois fois 55 000 et une fois 35 000. Au minimum 2 fois 25 000 et une fois 20 000 et remboursement au financeur d'origine sous d'échéance de prêt mensuelle de 170 euros pour la petite chambre et 200 euros pour la grande. Les charges et apports pour travaux éventuels sont respectivement 100 et 120 euros impôts compris.

### **3. Ouvrir des parts supplémentaires**

Pour une construction d'habitat annexe

#### **4. Budget approximatif**

##### *Charges actuelles annuelles*

- eau:	300 €
- gaz cuisson:	150 €
- bois de chauffage:	350 €
- électricité 5.7 KWh	900 €
- impôts fonciers	1600 €
- Taxe habitation 4 pers, env	1400 €
- Téléphonie	340 €
<b>TOTAL</b>	<b>3040 € : 760 € par hab.</b>
	<b>= (64 € /mois)</b>

*Charges entretien, travaux, développement suggéré* 60 €/mois

Autonomie financière, foncier non compris **124 €/mois par hab**

## **8. LA CONCEPTION ECOLOGIQUE**

- Toilettes sèches
- Citerne de 5 m2 de récupération des eaux de pluie raccordé au circuit eau pour jardin.
- Panneaux photovoltaïques
- Réducteurs d'eau
- Orientation et conception bio-climatique de la maison
- Construction en matériaux de cueillette ( bottes de paille du champs mitoyen, terre crue du terrain, bois d'ouvrage débités à la scierie de la commune
- Chauffage principal aux bûches avec poêle scandinave haute performance
- Double vitrage lames d'argon

#### **Principes en permaculture**

- *Choix du terrain en fonction de l'exposition et du voisinage: route au nord, terrain et panorama sur nature au sud.*
- *Conception bio-climatique de la maison: peu d'ouvertures au nord, maximisation des baies vitrées au sud. Orientation et angle du toit conçus pour production d'énergie. Eaux de pluie stockées en citerne enterrée.*
- *Implantation du bâtiment au plus loin de la route.*
- *Parking au nord, terrasse ensoleillée sur jardin, chambres à double exposition.*

- *Le poêle est le centre de la maison, toutes les pièces y convergent pour favoriser le vivre ensemble.*
- *Cuisine ouverte sur séjour avec vue sur le chemin d'entrée. Salle de bain véranda ouvrant sur jardin. Plateau d'étage vaste et ensoleillé pour atelier d'artiste ou sport.*
- *Replacer au moins une toilette sèche*

### **Conception du jardin à réaliser par rapport aux éléments déjà existants:**

#### *Artificiels:*

- *citerne de récupération des eaux de toiture,*
- *arrivées d'électricité*
- *buttes de terre de fondations*
- *Grand mur plein sud*
- *Grands mur plein ouest*
- *réseau tellurique bénéfique au fond du terrain*
- *champs voisin traité*
- *forêt en mitoyenne*
- *voisinage*
- *fosse toutes eaux avec araignée d'épandage*

#### *Naturels*

- *terre lourde à PH neutre. Terre de surface enrichie par la forêt, terre de profondeur argile-silex. Oseille, mourron, plantains, pissenlits, orties, achillée*
- *ronciers à contenirs*
- *verger en fin de production (une douzaine de pommiers) poiriers et cerisiers sauvages, deux noyers*
- *arbre de haute futaie déjà grands: charmes, bouleau, hêtre, chênes, pins, aliziers, épines noires*
- *terrain à faible pente*

### **Éléments à intégrer à la conception:**

- *remise*
- *serre*
- *poulailler*
- *clôtures naturelles*
- *mouton-chèvre ?*
- *piscine naturelle et douche de jardin*
- *parquet de yoga sur le réseau sacré*
- *panneaux photovoltaïques*
- *Éolienne, puits?*

### **Gestion de l'eau:**

- *réducteurs de pression, double circuit interne ( raccordement à la citerne pour chasses et jardin)*
- *fosse septique avec araignée d'épandage car refus de la phytoépuration par la Lyonnaise en 2009*
- *1 toilette sèche*
- *citerne enterrée eaux de toiture 5m3 avec pompe*