



---

L'habitat participatif  
« ELDORHAMEAU »  
à La Fouillade (Aveyron, France)  
cherche des partenaires

---

# Table des matières

1. Le projet de vie.....	3
2. Les partenaires que nous recherchons .....	4
3. Le projet de rénovation.....	4
4.Estimation du coût : achat et travaux.....	7
4. La forme juridique : « Société Civile Immobilière (SCI) » .....	8
5. Situation/Accessibilité, autres infos.....	8
6. Photos .....	9

## 1. Le projet de vie

Nous sommes actuellement un groupe restreint d'une famille (1 couple avec 1 enfant de 2 ans), et un célibataire de 33 ans. Nous souhaitons et avons besoin de trouver des partenaires pour le projet.

Nous souhaitons développer un habitat participatif en favorisant l'émergence d'un collectif qui soit le support d'une vie meilleure, capable de prendre soin des autres et de soi, ainsi que de notre environnement. Nous souhaitons que ce lieu soit un espace d'ouverture sur le monde, de liberté, de créativité, de coopération, d'entraide et de solidarité.

Nous installons notre projet dans un hameau à l'abandon à proximité de La Fouillade, dans l'Aveyron en France. Le site est actuellement occupé par un vieux monsieur qui est membre d'indivision qui vend la propriété. Le site comprend plusieurs bâtis en état variable, avec 16 ha de prairie/champs/bois.

Nous aimerions que le site puisse accueillir différents projets, menés par les habitants et/ou des personnes externes au lieu : salle de création (spectacles), petit élevage, maraîchage, apiculture, verger, espaces d'accueil et d'ouverture (conférences/débats, cours, formations, ateliers divers...)

Nos valeurs sont les suivantes :

Humain	Ecologie	Activités
		
<p>Tout projet durable comprend sa part sociale, humaine et solidaire.</p> <p>Nous voulons faire partie de ces projets qui prouvent que nous pouvons vivre ensemble en bonne intelligence et en harmonie les uns avec les autres.</p> <p>Inter-générationnel, ouvert, solidaire et respectueux de la vie privée, nous savons que les différences enrichissent et que les points communs rassemblent.</p>	<p>L'écologie est bien entendu un pilier majeur pour un projet comme le nôtre.</p> <p>Du choix des matériaux aux gestes quotidiens, nous voulons activement participer à la transition écologique dont le monde a tant besoin.</p> <p>Basée sur des valeurs environnementales fortes, la charte du hameau encouragera chacun à vivre ensemble de manière responsable et respectueuse des autres et de notre environnement.... joyeusement :-)</p>	<p>Plusieurs activités peuvent être développées sur site:</p> <p>permaculture, élevage, activités culturelle, de bien-être, artistique et même informatique :-)</p> <p>Un lot devrait être mis en commun pour créer un espace d'activités.</p> <p>Tout est à définir; sky is the limit...</p>

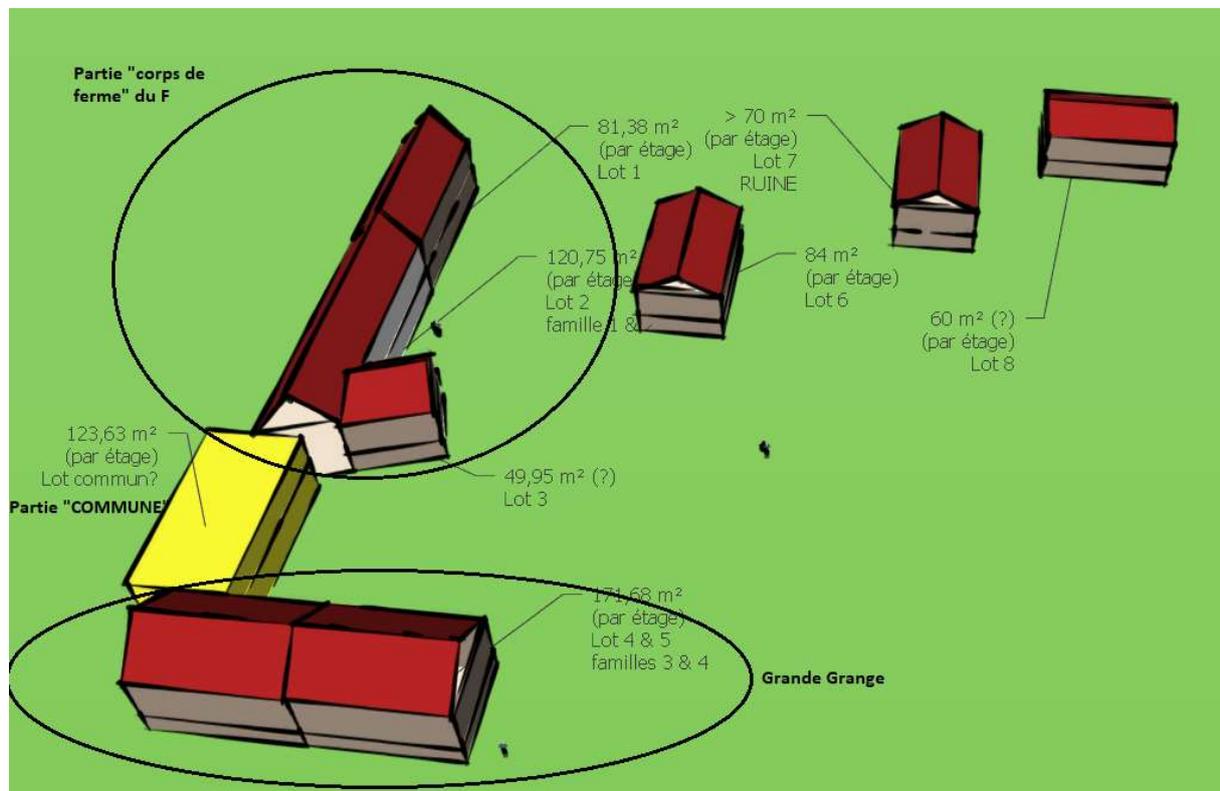
## 2. Les partenaires que nous recherchons

Pour peupler cette aventure, nous recherchons encore des partenaires. Il reste plusieurs lots à acquérir, la priorité est selon de d'abord rénover la grande grange et le corps de ferme. Il y a plusieurs découpages possibles pour la grange et le corps de ferme (60 à 90m<sup>2</sup> au sol), et à chaque fois, des choix peuvent être pour rénover tous les niveaux ou pas. Etant donné les travaux à faire, nous pensons que le profil idéal de partenaire est un profil de type « auto-constructeur ». Du partage d'expérience et des conseils sont disponibles dans le groupe. Donc nous cherchons des personnes :

- désireuses de s'investir dans la construction de ce projet avec nous, qui en ont l'enthousiasme et l'énergie ;
- qui adhèrent à l'esprit d'habitat participatif (notre charte est en construction actuellement)
- qui ont les moyens financiers pour acheter et rénover une des entités ainsi que la quote part de la rénovation des communs.
- Idéalement avec un profil de « auto-constructeur » / « expérience dans le bâtiment » / maraicher / expérience en permaculture / autre porteur de projet

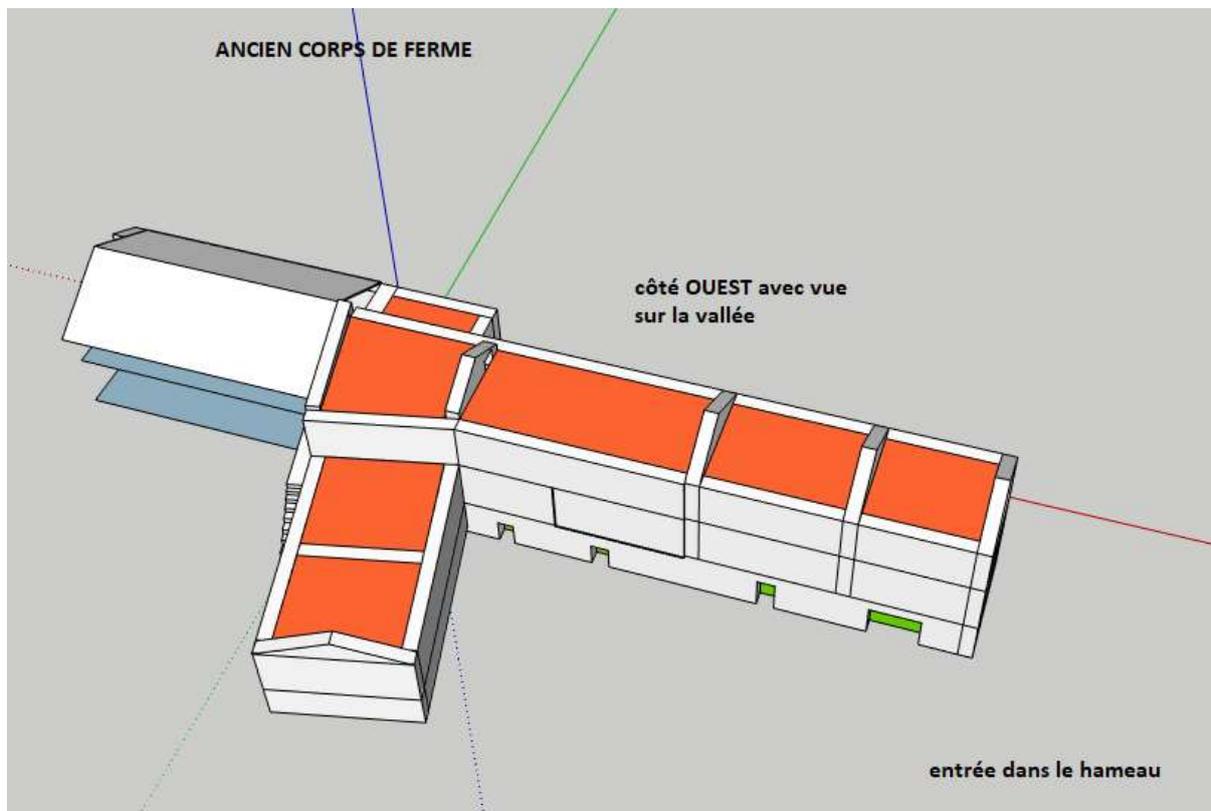
## 3. Le projet de rénovation

Le hameau est composé de plusieurs bâtiments connectés qui s'organisent en forme de F. A cela s'ajoute des bâtiments séparés du côté est de la propriété (ancienne porcherie, petite grange en ruine, ancienne maison en ruine, et un hangar en structure métallique au sud). De part leur disposition, le souhait du groupe est de laisser ces bâtiments séparés et en l'état actuellement, et de privilégier la rénovation de la partie « grande grange et corps de ferme » du F.

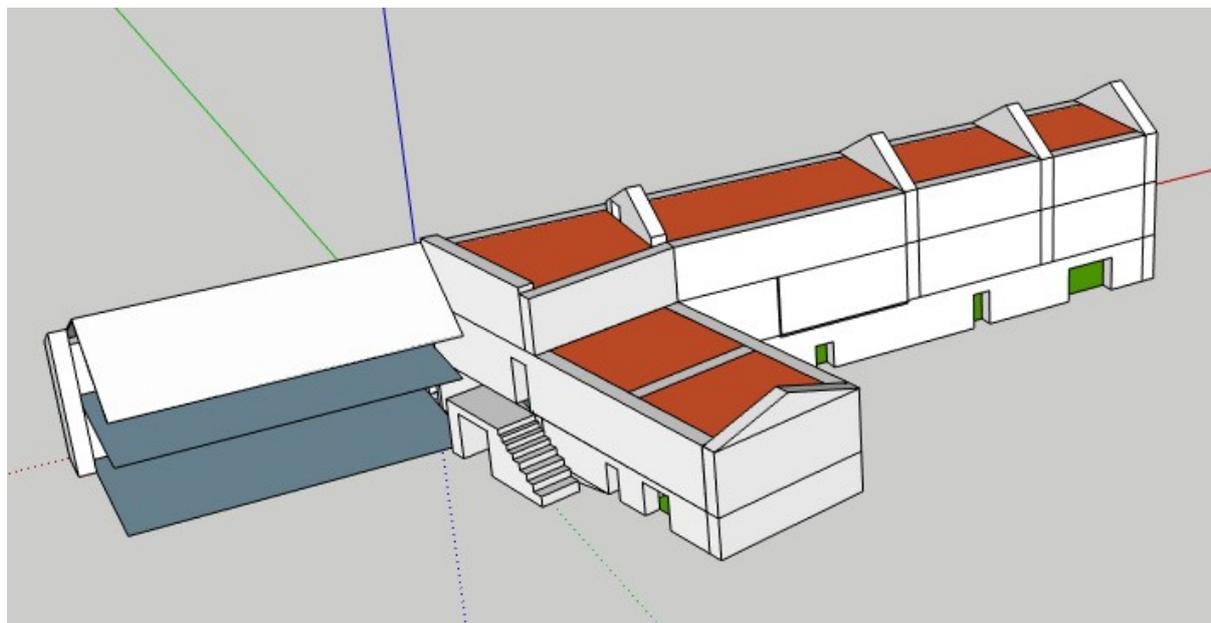


Pour la grande grange, il s'agit classiquement d'un grand volume vierge (charpente, toit, 4 murs, en résumé). Il est possible de faire 2 (de 95m<sup>2</sup> au sol) ou 3 (60 m<sup>2</sup> au sol) logements mitoyens.

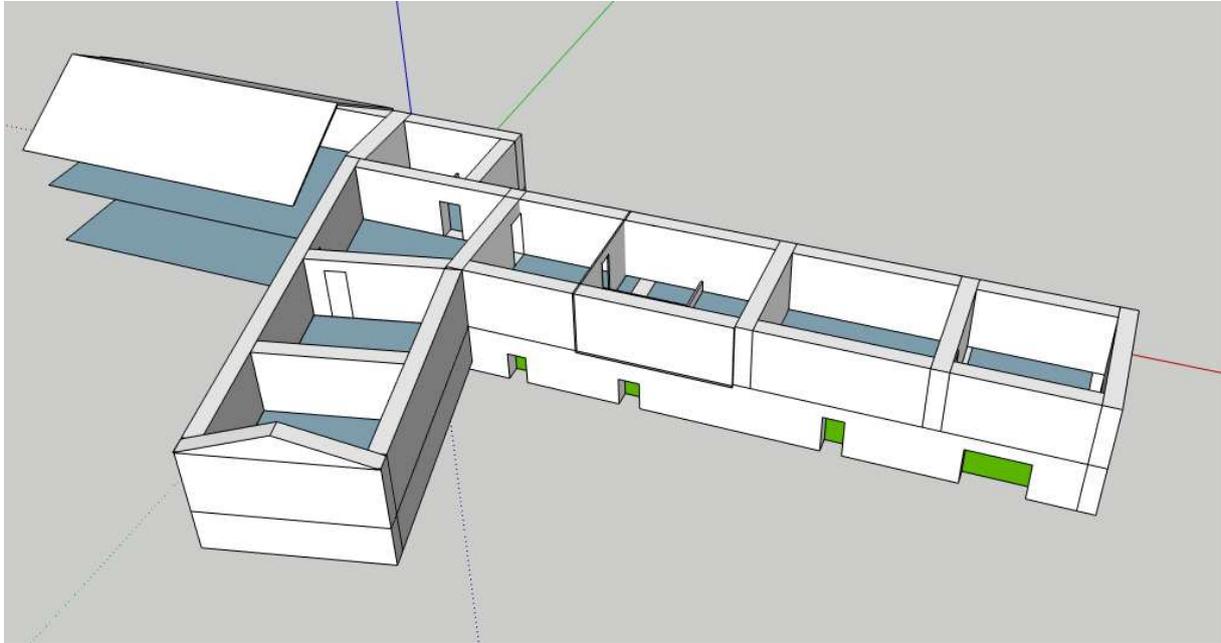
**Details pour la partie « corps de ferme » (murs de séparation actuels)**



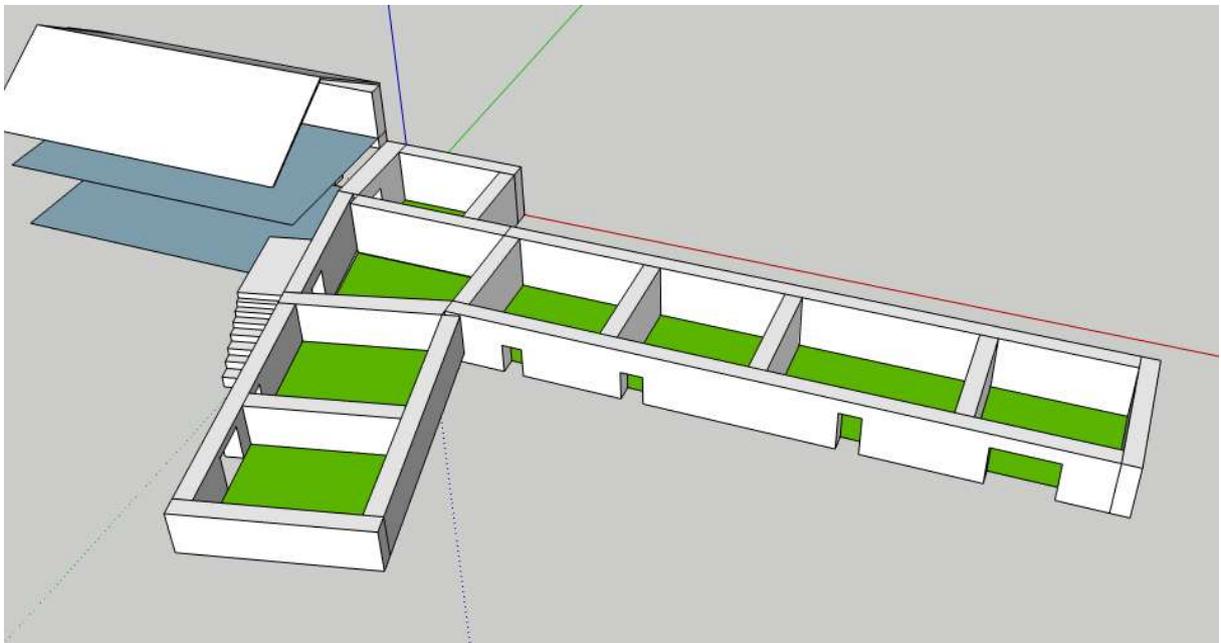
**Niveau grenier ou futur 2ème étage**



**Niveau 1<sup>er</sup> étage**



**Niveau sous-sol ou futur RDC**



Nous projetons de diviser le bâtiment en forme de F en 8 entités « privatives » et 1 espace commun :

- 8 logements de type « maisons mitoyennes » (bien que d'autres découpages sont possibles) de 45 à 80 m<sup>2</sup> au sol. La moitié de la grande grange est déjà réservée, et il reste toute la partie « corps de ferme » du F.

- 1 bâtiment commun (ancien hangar); grande salle eu RDC avec cuisine collective, chambres et SDB à l'étage

A cela s'ajoutent : les 2 cours centrales, les terrains en commun, un four à pain, un puit, un étang...

#### 4. Estimation du coût : achat et travaux

Ceci est une estimation qui permet d'avoir un ordre de grandeur, qui peut varier aussi fortement selon le type de matériaux choisi !

	<u>Lots "ancien corps de ferme" (1 à 3 dans vue initiale)</u>	<u>Surface habitable possible max</u>	<u>Quote part</u>	<u>COUT ACHAT</u>	<u>COUT TRAVAUX du lot</u>		<u>Cout travaux "projet partie commune"</u>	<u>Cout TOTAL par lot</u>	
<b>Info</b>	Plusieurs découpages possibles de 30 à 60 m <sup>2</sup> au sol (par exemple 6 de ~30m <sup>2</sup> si on suit les murs porteurs actuels)	1 ou 2 étages possibles selon que RDC aménagé ou non	sur base de 8 lots en tout	Sur base de 8 lots en tout. Cout qui inclus: achat propriété, géomètre, notaire SCI, frais achat	estimation si 100% autoconstruction. En prenant 750EUR/m <sup>2</sup> , et 10000 d'architecte	estimation si 80% par professionnel et 20% autoconstruction	Selon projet commun et quote part. 130 m <sup>2</sup> au sol + cuisine collective. Estimation en autoconstruction 100% ~90000 (dont 10000 Architecte)	Si 100% autoconstruction partie privative	Si 20% autoconstruction partie privative
<b>Possibilité découpage 1</b>	si logement 30 m <sup>2</sup> au sol	90m <sup>2</sup>	~2/16	32000	32500	70000	11250	75750	113250
<b>Possibilité découpage 2</b>	si logement 60 m <sup>2</sup> au sol	180m <sup>2</sup>	~4/16	64000	55000	130000	22500	141500	216500

## 4. La forme juridique : « Société Civile Immobilière (SCI) »

Afin de préserver dans le long terme l'objet social du projet (vivre un collectif qui soit le support d'une vie meilleure, capable de prendre soin des autres et de soi, ainsi que de notre environnement), tout garantissant une partie « nominative/privative » et donc une flexibilité en cas d'éventuel départ dans le futur, la formule juridique que nous avons choisie est celle de la SCI couplée à un acte notarial de type « descriptif de division réalisé par géomètre ». Ceci permet d'avoir une attribution privative des lots décrits aux sociétaires de la SCI. De plus, cette forme juridique est bien connue des différents acteurs (comptable, notaire, banque) et est très flexible pour la gestion.

Au niveau des règles de décision dans les statuts de la SCI, l'accent est porté sur le mode de fonctionnement « sociocratie ».

Plusieurs étapes sont à noter :

- Le groupe signe la promesse d'achat.
- descriptif de division par géomètre et constitution de la SCI
- la SCI achète la propriété (à l'acte), et les parties privatives sont attribuées via la SCI.
- Une provision de charge sera à payer pour d'éventuel frais commun (comme dans le cas d'une copropriété classique)

## 5. Situation/Accessibilité, autres infos

Nous vous renvoyons à notre site internet pour davantage de photos et informations.

<http://www.eldorhameau.org>

## 6. Photos

***Vue côté Ouest de la partie « corps de ferme » (la grande barre du F)***



***Vue côté entrée dans le hameau (ancienne porcherie à gauche et le grand bâtiment en forme de F à droite)***



*Vue de la future partie commune (c'est pas encore gravé dans le marbre..), entre les 2 barres du F*



*Vue de la grande Grange (grande barre du F)*



*Vue du hameau lorsqu'on se trouve du côté prairie*



*Vue du hameau, du haut de la prairie*

