



Coopérative d'Habitants et d'Accompagnement du Domaine d'Entre-Cœurs

**ÉCO-HAMEAU AUTOCONSTRUIT AXÉ
SUR LE PARTAGE, LE BIEN-ÊTRE,
L'ACCOMPAGNEMENT & LA
SPIRITUALITÉ LAÏQUE PRÈS DE
CLERMONT-FERRAND**

Membres actuels et piliers du projet (à la date mentionnée ci-dessus) qui travaillent actuellement ardemment à la construction du lieu :

- **Coralie Girault**, conseillère pénitentiaire d'insertion et de probation (coralie.girault1@gmail.com)
- **Clément Marques**, coach en communication (clementmarques63@yahoo.com)
- **Jean-Marc Teulade**, enseignant (jmteulade@yahoo.fr, 06 83 31 38 96) gérant de cette coopérative.

Membres postulants qui habitent le lieu depuis début novembre 2025 et qui désirent y rester (période de probation de 6 mois afin de se connaître, d'échanger et de faire des activités communes).

Voir le site (chadec.org/equipe/) pour découvrir la personnalité des quatre membres actuels du lieu.

Site dédié (entre-autres) à la construction du domaine : <https://chadec.org/>

Il y a quelques années, un petit groupe de 4 personnes motivées a décidé à Facemeunier (commune de Charbonnières les Varennes – 63410) de créer un éco-hameau nommé « **Domaine d'Entre-Cœurs** », lieu de vie dont le but sera de favoriser une mixité sociale & d'aider à développer des valeurs humaines & spirituelles.

Lieu : Terrain de 7 000 m² acheté le **11 juin 2019** à **Charbonnières les Varennes** (63410) dans un petit village situé à **24 km** du centre de Clermont-Ferrand et à **8 km** d'un grand centre commercial.

Nombre d'habitations écologiques prévues : 2 avec des espaces communs intérieurs et extérieurs.

Nombre de foyers qui font partie actuellement de l'éco-hameau : 3 foyers (soit **3 personnes**) + 2 foyers actuellement en probation (n'ont pas encore acheté des parts sociales de notre société).

Nombre d'appartements libres : deux qui sont finalisés à l'heure actuelle. Détails dans un tableau disponible [tableau disponible ICI](#) (en bas de la page que ce lien ouvre).

Nombre maximum de personnes qui peuvent habiter dans l'éco-hameau : 5 foyers (5 lieux de vie) et un espace commun qui peut recevoir des personnes de passage ou en accompagnement.

Buts :

- Auto-construire les **2 maisons avec logements** : c'est fait (ouf !). Restent quelques finitions extérieures. Plus tard, une grande salle commune de plus de 80 m² sera aménagée pour recevoir famille, amis...

- Créer un **centre d'accompagnement innovant** (type « école ») basé sur l'aide au niveau social et / ou pédagogique notamment vis-à-vis de personnes en difficulté ;
- permettre un **accès à la propriété collective** même et surtout pour des personnes dont l'apport sera réduit au strict minimum (2 000 € **SAUF pour l'appartement 2** – Voir explications sur le site) : **les plus aisés aident les autres mais tous travaillent ensemble !**
- viser une **certaine autonomie** uniquement en termes d'énergies (pour l'eau c'est le cas avec 2 cuves d'eau de pluie qui totalisent plus de 160 000 litres). L'auto-production d'électricité viendra en fonction du budget dont on disposera (ce n'est pas le cas actuellement). Sans parler du fait que **l'énergie libre** frappe à notre porte ! Chouette !

Qui est propriétaire de l'ensemble immobilier : la **coopérative seule** est propriétaire, chaque membre ayant acheté des **parts sociales** et, à ce titre, chacun est **propriétaire collectivement** et **non individuellement** comme c'est le cas partout (SCI...).

Type de locaux, nombre d'habitants et mutualisation :

| Habitations : | Ossature bois avec fondations | | Ossature bois sans fondations |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| | Maison 1 | Maison 2 | Lieu de stockage |
| Permis de construire : | Accepté le 27/7/2018 | Accepté le 15/03/2019 | Accepté le 27/07/2018 |
| Début des travaux : | Juin 2019 | Été 2021 | Été 2021 (fondations uniquement) |
| Fin des travaux : | Juin 2021 | Août 2025 | Pas avant 2027 |
| Lieux de vie privés : | 1 | 4 | |
| Ossature bois isolé en : | Ouate de cellulose | Bottes de paille | |
| Nombre de niveaux : | 3 niveaux (y compris grenier aménagé) | | Un seul |
| Espaces communs intérieurs : | NON | OUI cave et terrasses | OUI (espace de stockage) |
| Pour qui : | Un seul foyer | 4 foyers | Tous les habitants |
| Surface habitable : | 115 m ² | 250 m ² | 93 m ² |
| Surface « réelle » : (1) | 170 m ² | 340 m ² | 93 m ² |

(1) Surface totale avec les hauteurs inférieures à 1.80 m (loi Carrez).

Montage juridique :

Le lieu a été acheté par une **SHP** (Société d'Habitat Participatif) qui a été créée en juin 2019 : c'est au niveau juridique une société civile sous forme de **coopérative d'habitants**. Chacun des coopérateurs/coopératrices qui a ou aura souscrit et libéré (donc payé) au minimum **2 actions du capital** de ladite société (soit 2 fois 1 000€ = 2 000€) **sera détenteur d'une et une seule voix, quel que soit son apport financier dans le projet** qu'elle que soit le nombre d'actions souscrites et réglées. Tous les associés seront donc sur le **même pied d'égalité** avec **une seule voix chacun**.

Principes de fonctionnement de l'éco-hameau :

- Chaque coopérateur/coopératrice en fonction de ses disponibilités devra **donner de son temps** pour finaliser l'aménagement du lieu (espaces communs et de stockage) car les deux maisons d'habitation ont été auto-construites, il ne reste que quelques finitions ou travaux extérieurs. Toutes les heures effectuées par chacun permettent (par exemple, il a fallu 8 200 heures de travail pour finaliser la maison 1) de réduire la part financière que tout habitant doit, in fine, à la société coopérative. Donc plus je travaille et moins je dois, c'est logique.
- Intervention d'indispensables **professionnels** extérieurs (très peu) : terrassement (Éric Bard), solaire thermique (Philippe Fernandes), architecte (obligatoire dans notre cas) : Céline Mangin, notaire pour le montage juridique (Maître Fuzellier).

Financement du projet :

- Les **apports personnels** de quelques coopérateurs ont permis **sans aucun emprunt** de réunir de quoi acheter le terrain, l'aménager partiellement et construire les **deux premières maisons** soit pouvoir loger **5 foyers**, des gens de passage et bénéficier d'**espaces communs** (intérieurs et extérieurs) ;
- Restent à financer l'**aménagement final du terrain** avec notamment un grand jardin, une **serre semi-enterrée** commune (permaculture), un **jacuzzi extérieur** lié au bassin biotique et le **grand espace commun** accolé à la maison 2 (commun à l'espace pédagogique) de **80 m2**.

Combien cela coûte de nous rejoindre ?

Nous rejoindre coûte de l'argent car les matériaux, le terrain, etc. ne sont pas gratuits. En effet, il faut financer à la fois :

- La **quote-part du prix d'achat des matériaux** achetés pour construire l'appartement visé ;
- La **quote-part aussi des frais communs** : achat du terrain, frais de notaire, terrassement, assainissement, outillage, aménagement intérieurs (grande salle commune, lieux de stockage...) & extérieurs (bassin biotique, jacuzzi)...
- Et enfin la **quote-part des heures** non effectuées par le ou la futur(e) coopérateur(trice) qui n'était pas là au démarrage du projet ou qui a fait moins d'heures de travail que les autres...

Comment financer sa part en tant que coopérateur ou coopératrice. Trois solutions :

- **apport personnel** (en numéraire, au départ) ;
- **OU** sous forme de **redevances mensuelles sans versements d'intérêts** mais d'un montant minimal à définir en fonction des apports de chacun ;
- **OU** les deux en même temps : apports partiels et redevances mensuelles.

C'est ainsi qu'un **décompte des heures effectuées** depuis près de six ans a été créé, dans ce but, pour une **réelle équité**.

3.8. Que se passe-t-il si un des coopérateurs qui a participé à son édification veut partir définitivement (une fois les travaux terminés ou avant) ?

Ce cas est arrivé plusieurs fois chez nous. Les **sommes versées auront bien entendu déjà été dépensées** pour les frais communs ou les matériaux utilisés pour les constructions (en tout ou partie). Ainsi, le coopérateur désireux de quitter notre éco-hameau pourra récupérer le **montant exact des parts sociales** souscrites et versées à condition qu'il trouve, **en accord avec tous les autres coopérateurs**, un **remplaçant**. La coopérative lui versera ainsi les sommes que ce dernier aura amenées à son arrivée (pas de plus-values calculées en fonction de la valeur des biens à l'actif de la SHP, pas d'intérêts à verser en sus non plus). Un **coopérateur en remplacera un autre** qui devra être coopté par l'ensemble des associés au projet. Si ce coopérateur a un compte courant au passif de la SHP (sommes qu'il a prêtées à la coopérative d'habitants), celui-ci lui sera remboursé suivant les conditions décrites dans le « Pacte des actionnaires » (cf. statuts de la SHP) c'est-à-dire grâce à des montants réguliers mensuels mais surtout **sans mettre l'équilibre financier de la coopérative en péril**.

3.9. Que se passe-t-il en cas de décès de l'un des coopérateurs ?

Notre coopérative n'a pas vocation à permettre à l'un des coopérateurs de réaliser des plus-values soit en revendant ses parts, soit lors d'une transmission suite à un décès. Deux options distinctes possibles :

- soit le ou la défunt-e n'avait apporté que **2 000 €** en parts sociales : on les lui remboursera à moins qu'un des héritiers puisse être coopté par **tous les autres associés** ;
- soit le ou la défunt-e avait apporté beaucoup plus : un des héritiers peut devenir coopérateur mais seulement si cette personne est cooptée par **tous les autres associés**. Dans le cas contraire, on procède au **remboursement des parts sociales** aux héritiers dans des conditions qui ne mettent pas en péril (paiement échelonné par reconnaissance de dettes) la santé financière de la coopérative.