



ÉCO-HAMEAU AUTOCONSTRUIT AXÉ SUR LE PARTAGE, LE BIEN- ÊTRE & LA MIXITÉ SOCIALE PRÈS DE CLERMONT-FERRAND (Version mars 2025)

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.

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**)

Nombre d'appartements libres : deux dont un de 87 m² (nommé appartement 3) et un autre de 85 m² (nommé appartement 4) qui sont finalisés à l'heure actuelle.

Nombre maximum de personnes qui peuvent habiter dans l'éco-hameau : 4 foyers (4 lieux de vie) et un espace commun qui peut recevoir des personnes de passage.

Buts :

- Auto-construire les **2 maisons avec logements** : une a déjà été réalisée (en 18 mois), une autre de 4 appartements est en cours de finalisation (appartements finalisés, restent des finitions et l'extérieur : crépi... L'espace commun est également dès maintenant utilisable mais pour un nombre limité de personnes. Plus tard (dès 2026) nous l'étendrons pour faire une grande salle commune de plus de 80 m².
- Créer un **espace pédagogique innovant** basée sur la mixité des âges en utilisant une partie de l'espace commun déjà auto-construit (54 m²) dans le cadre d'un enseignement libre accès sur la nature et autour des notions spirituelles : il s'agit de mettre en pratique des principes simples pour savoir vivre ensemble ;
- permettre un **accès à la propriété collective** même et surtout pour des personnes dont l'apport sera réduit au strict minimum (2 000 €) ;
- 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).

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	Début 2025	Pas avant 2028
Lieux de vie privés :	1	3	
Lieux de vie communs :	aucun	2 (80 m2 + 54 m2) (1)	
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 de 80 m2 + 54 m2	OUI (espace de stockage)
Pour qui :	Un seul foyer	3 foyers + autres (1)	Tous les habitants
Surface habitable :	115 m2	265 m2	93 m3
Surface « réelle » : (2)	170 m2	340 m2	93 2

(1) Espace commun composé à la fois d'un **petit appartement tout équipé de 54 m2** (permet de recevoir des gens de passage ou de loger des personnes venues par exemple en stage pour des activités organisées sur le lieu) ET une **grande salle de 80 m2** prévue pour l'organisation de manifestations privées (réunions de famille pour les habitants...) pour les habitants du lieu ou louée à d'autres personnes extérieures à l'éco-hameau.

(2) 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 **4 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.