

Des Actifs au Hameau des Buis

Dossier de candidature

Introduction

Depuis fin janvier 2008, le Hameau des Buis est ouvert à l'intégration de futurs résidents non-retraités. Voici quelques propositions concrètes afin que ce projet puisse devenir réalité.

Proposition :

Si le projet s'oriente réellement vers l'intégration des actifs, nous proposons qu'un premier « lot » des 5 prochains logements à occuper soit dédié en priorité à des actifs et leur famille.

Ce quota de 25% des maisons occupées par des personnes non-retraitées pourra être revu et corrigé (peut-être pour aller, à terme, jusqu'à la parité de 10 logements pour retraités et 10 logements pour actifs).

1) Pourquoi le Hameau des Buis a-t-il été pensé pour des personnes retraitées ?

La première intention de ce projet était d'adjoindre sur un même lieu l'école La Ferme des Enfants et une maison de retraite. Les bénéficiaires financiers de cette activité lucrative seraient venus en aide à l'école et auraient assuré sa pérennité. De leur côté, les résidents auraient trouvé une grande satisfaction à partager du temps et des activités avec des enfants. De fil en aiguille, en fonction des possibilités permises par la loi (l'activité « maison de retraite » étant strictement réglementée), en fonction du public rencontré et de ses aspirations, le projet initial s'est transformé. Il est devenu « résidence-services » (quête d'indépendance et d'autonomie de la part des futurs résidents, tout en conservant la notion de services rendus par l'association par le biais d'un environnement enrichissant et d'une animation intergénérationnelle) puis simplement société civile à vocation immobilière, c'est-à-dire **voisinage solidaire** sur un projet commun à l'école et aux résidents. La notion d'entreprise produisant du bénéfice a totalement disparu. La solidarité entre retraités et école s'entend sous la forme d'un **soutien aux charges de fonctionnement de l'école**, notamment à travers la prise en charge, par les résidents, de frais courants liés à son infrastructure.

Pendant des années, le projet a résisté à l'idée d'intégrer une autre catégorie sociale que des retraités :

- pour ne pas dénaturer le projet initial (relation enfant / personne âgée) ;
- parce que les retraités semblent disposer d'une aisance financière qui est beaucoup plus rare chez les 20-50 ans ;
- parce qu'il semblait plus simple de faire cohabiter des personnes d'une même tranche d'âge (aspirations communes, modes de vie proches, etc) ;
- parce que les personnes retraitées, libérées d'obligations familiales et professionnelles, semblent avoir une grande disponibilité de temps pour partager des espaces et des activités avec les enfants et s'investir dans le quotidien du lieu ;
- parce que seules des personnes retraitées semblaient à même de consacrer solidairement une partie de leur budget pour soutenir une école ;
- parce que des personnes retraitées ont une maturité nécessaire pour soutenir un projet, au départ incertain, avec détermination et philosophie.

2) Quels sont les facteurs d'un changement d'orientation ?

Au regard des nombreux projets d'écovillages qui restent au stade embryonnaire ou qui ne voient jamais le jour, notre choix initial a démontré qu'il était pertinent. Les personnes retraitées ont prouvé qu'elles représentent un facteur de solidité et de stabilité car elles sont capables de relever un défi que bien des jeunes n'auraient pu assumer ou osé affronter.

Les personnes retraitées ont « amorcé la pompe » d'une manière courageuse et efficace. C'est grâce à elles que le Hameau des Buis existe aujourd'hui.

Elles ont leur place et auront toujours leur place au Hameau des Buis car les qualités propres à leur âge sont une composante indispensable à l'équilibre d'une communauté humaine quelle qu'elle soit.

Chemin faisant, nous nous apercevons :

- que le risque est grand de créer un « ghetto » de personnes retraitées et vieillissantes avec certains inconvénients :
 - o les lois universelles étant ce qu'elles sont, les personnes prendront de l'âge au même rythme. La tranche d'âge 60-85 ans d'aujourd'hui deviendra vraisemblablement 70-95 ans dans dix ans... Les dépendances et les besoins d'assistance pourraient bien se manifester en série, et cela pose question...
 - o certaines et certains n'ont pas envie de se trouver, dans leur lieu de résidence, entourés exclusivement de personnes du même âge ;
 - o la solidarité entre les personnes aura des limites liées aux capacités physiques des uns et des autres ;
- que ce lieu a une vocation bien plus élargie qu'un lieu de vie pour une école et des personnes retraitées. Il se veut aussi **écologique** et **pédagogique**, ce qui nécessite la mise en place d'une activité productive et d'une économie (dans son sens premier : gérer et économiser) dans des buts écologiques (produire et consommer localement, limiter les déplacements, limiter les achats de produits manufacturés, mettre en place et entretenir des cycles de production énergétique, de traitement des fluides et de recyclage, utiliser les ressources locales...) et dans des buts pédagogiques (l'école doit se trouver sur un lieu-pilote, cohérent et productif pour que ses élèves vivent et apprennent pleinement d'une expérience d'organisation sociale adaptée aux besoins de la planète qui fait modèle). Cette organisation nécessite une force active importante.
- qu'il semble incohérent qu'il n'y ait pas de place sur ce lieu pour celles et ceux qui contribueront quotidiennement à son activité. Peut-on imaginer, par exemple, un couple d'agriculteurs prenant quotidiennement sa voiture pour se rendre sur son lieu de travail ?

Précisions et autres propositions :

- Pour faire cohabiter agréablement jeunes et moins jeunes sans nuisance compte tenu des modes de vie différents (activités bruyantes des enfants, intensité de la vie sociale des actifs, horaires décalés, appréciation variée de l'ordre, du silence, de la paix et autres notions...) une annexe au règlement intérieur de jouissance, exprimant les droits et les devoirs des résidents, pourrait être co-écrite par les résidents au fur et à mesure que les problèmes se posent.
- La Charte Ethique pourrait être suivie d'une liste des principes fondateurs sur lesquels les résidents doivent s'engager en amont, par exemple :
 - o Je m'engage à économiser l'énergie.

- Je m'engage à n'utiliser que des produits ménagers écologiques.
- Conscient de la nécessité de trouver un fonctionnement relationnel sain et positif, je m'engage à participer à une réunion mensuelle de résidants.
- Je m'engage à participer aux travaux collectifs nécessaires à l'entretien du lieu.
- Je m'engage à participer à l'entraide et à la solidarité dont chaque membre du collectif peut avoir besoin régulièrement ou ponctuellement, et notamment les personnes vieillissantes, Etc.

Un document sera rédigé dans ce sens dont tous les candidats seront co-signataires.

- Les logements sont très petits pour une famille. Néanmoins, la hauteur de plafond des maisons permet la construction de mezzanines. Les lieux extérieurs et les espaces collectifs permettent d'accepter plus facilement un logement réduit.
- La dimension pédagogique est prioritaire et incontournable pour tout postulant, l'école étant depuis l'origine au cœur du projet. Au minimum, **il faut que chaque aspirant se sente en affinité avec le projet pédagogique**, dans le soutien de celui-ci et participant à sa mise en œuvre pour enrichir son contenu (transmission de savoirs et savoir-faire, participation à des ateliers...). Le public ciblé serait donc en priorité :
 - des enseignants de l'école ;
 - des agriculteurs valorisant les terres du lieu et des alentours, transformant leurs produits (cuisine, conserves, pain, fromage..) ;
 - des artisans ayant leur atelier sur place (poterie, ébénisterie, écoconstruction, tissage, vannerie, travail du cuir...) ;
 - des artistes impliqués dans une création vivante facteur de mieux-être pour une communauté ;
 - des thérapeutes...

3) Comment des personnes non-retraitées peuvent-elles se joindre au projet ? A qui s'adresse-t-il ?

• *Les conditions d'occupation d'un logement au Hameau des Buis*

Pour occuper un T1, un T2 ou un T3, une personne seule, un couple ou une famille devront remplir les mêmes conditions qu'un retraité :

- 1) Adhérer à la Charte éthique Hameau des Buis & Ferme des Enfants.
- 2) Prendre connaissance du projet pédagogique de La Ferme des Enfants, le comprendre en profondeur et y adhérer.
- 3) Prendre connaissance et accepter le Règlement Intérieur de Jouissance.
- 4) Etre coopté par l'ensemble des futurs résidants.
- 5) Verser dans un premier temps le droit d'entrée de 30 500 € puis les coûts de construction du logement en fonction des appels de fonds.

Et aussi :

- 6) Répondre aux critères sélectifs d'intégration de personnes actives sur le lieu (profession au service de l'objet social, engagement à participer à la vie du lieu, etc).

• **Les préalables indispensables au dépôt d'une candidature :**

- Passer au minimum une journée en observation à l'école La Ferme des Enfants.
- Passer au minimum deux semaines en tant que bénévole sur le chantier du Hameau des Buis ;
- Assister au minimum à une plénière rassemblant les futurs résidants du Hameau des Buis.

• **Dépôt de candidature**

Maintenant que les maisons se construisent, leur attrait est évident et nombreux sont ceux qui rêvent de vivre au Hameau des Buis. Les candidats seraient donc sélectionnés par une Commission composée des porteurs de projets et de futurs résidants.

La première Commission se réunirait pour une pré-sélection en juin 2008.

Date limite de dépôt des candidatures : 31 mai 2008.

Les critères de la sélection seraient :

- 1) La pertinence de l'installation de la ou des personnes, en fonction de leurs propositions et de leur profil.
- 2) Les capacités d'auto-financement, le projet n'étant pas en mesure de faire des avances en trésorerie pour construire les logements.

Il est important de préciser que ce deuxième critère n'est pas éliminatoire et que des solutions collectives et solidaires pourraient être recherchées occasionnellement pour intégrer des personnes ne disposant pas de moyens financiers suffisants.

4) Rappel des conditions financières et réévaluation des charges

• **Calcul des charges**

Pour le Hameau des Buis, nous partons sur le calcul de charges suivant (hypothèse haute) :

- pour un T1 : 140 €/mois
- pour un T2 : 150 €/mois
- pour un T3 : 160 €/mois

Les charges concernent :

- l'EDF
- l'eau
- l'abonnement téléphone et ADSL (avec une centrale de téléphonie)
- les taxes (foncière, habitation)
- les charges d'emprunt

D'autre part, il est probable que nous serons amenés à emprunter, par exemple 500 000 € sur 20 ans, soit pour chaque résidant 35,7 € de remboursement par m2 et par an.

Pour obtenir la jouissance gratuite d'un T1 :

- A l'investissement : 30 500 € + 45 000 €
- Au fonctionnement : charges mensuelles évaluées à 140 €/mois (+ 20 % par personne supplémentaire) pour EDF, eau, téléphone-ADSL, taxes + charges d'emprunt évaluées à 104,12 € = total charges **244,12 €/mois**

Pour obtenir la jouissance gratuite d'un T2 :

- A l'investissement : 30 500 € + 65 000 €
- Au fonctionnement : charges mensuelles évaluées à 150 €/mois (+ 20 % par personne supplémentaire) pour EDF, eau, téléphone-ADSL, taxes + charges d'emprunt évaluées à 133,87 € = total charges **283,87 €/mois**

Pour obtenir la jouissance gratuite d'un T3 :

- A l'investissement : 30 500 € + 95 000 €
- Au fonctionnement : charges mensuelles évaluées à 160 €/mois (+ 20 % par personne supplémentaire) pour EDF, eau, téléphone-ADSL, taxes + charges d'emprunt évaluées à 193,37 € = total charges **353,37 €/mois**

Sont à la charge de chacun :

- l'assurance du logement
- l'achat des granulés pour son poêle

5) Entretien du lieu et voisinage solidaire : propositions

Nous avons appris au fil du projet que des charges « solidaires » n'ont pas de traduction juridique. Des charges liées à un logement sont obligatoirement réelles et basées sur des factures qui font l'objet d'une division entre tous les résidants. Nous ne pouvons donc pas envisager le soutien financier de l'école à travers des charges immobilières.

En réalité, dans notre configuration, si l'emprunt permet de construire l'école, les charges d'emprunt constituent déjà un soutien solidaire pour l'école, puisqu'elles seront assumées par les résidants.

En revanche, il sera peut-être plus facile et plus cohérent que tous les autres frais soient gérés différemment :

a) En fonction de l'intensité et de la fréquence d'utilisation pour le matériel mutualisé

Exemples : les machines à laver

Si chaque personne qui fait une lessive verse 1€ au pot commun, la somme réunie permettra à terme de réparer ou de racheter du matériel.

Idem pour les véhicules mutualisés : une somme peut être versée par kilomètre parcouru.

b) Sur des enveloppes budgétaires votées par l'ensemble des résidents.

Une commission pourrait se réunir chaque mois pour décider des investissements à réaliser. Selon les cas, les sommes versées par chacun pourraient être d'un montant au choix (en fonction des bourses et des bonnes volontés) ou d'un montant imposé.

Exemples :

Fleurir le lieu, replanter des arbres, poser une palissade, rénover un chemin, construire un abri à vélo, recrépir une façade, faire venir un camion de granulats pour le parking, mettre un panneau de signalisation, organiser une fête, investir dans une tondeuse, réparer un robinet qui fuit dans le lieu commun...

Il est entendu que l'école, en raison de ses faibles moyens, ne participerait pas à ce type d'investissements mais elle en serait indirectement bénéficiaire. L'école peut aussi soumettre à la commission des demandes ou des suggestions ou faire part d'un besoin de soutien ponctuel.

Toutes les activités lucratives du lieu pourraient faire l'objet d'une entrée potentielle d'argent pour le lieu.

Exemples :

L'agriculteur, le potier, l'ébéniste, le cuisinier peuvent reverser 5% de leur chiffre d'affaires au Hameau des Buis. Ils investissent et restent propriétaire de leur matériel d'exploitation. Si ce matériel ou le cheptel est la propriété de l'Association La Ferme des Enfants (exemples : les animaux) ou appartiennent au Hameau des Buis (ex : la menuiserie), une convention spéciale peut être établie entre le propriétaire et l'utilisateur.

6) Constitution d'un dossier de candidature de futur résident actif

- a. Qui êtes-vous ? Avec vos mots (vos dessins, vos photos...), à votre manière et selon vos goûts, votre sensibilité, votre créativité, faites votre portrait, joignez des photos...
- b. Expliquez vos motivations pour vivre au Hameau des Buis
- c. Quelle place a l'enfant dans votre démarche ? Comment envisagez-vous de collaborer à l'accompagnement des enfants scolarisés sur le lieu ?
- d. Quelle serait votre fonction professionnelle (ou non) en lien avec le projet de lieu écologique, pédagogique et intergénérationnel ? Quelles compétences mettez-vous à disposition ?
- e. Comment envisagez-vous votre activité économique ? De quels moyens ou de quelle infrastructure auriez-vous besoin pour cela ?
- f. Comment envisagez-vous de financer le logement que vous occuperez ?
- g. Quel type de logement souhaiteriez-vous occuper (T1, T2 ou T3) ?