

L'OASIS DE LA P'TITE UTOPIE

Agrader la terre, émanciper l'humain, cultiver la paix.



Porteurs de projets : Mélanie, Justine, Joël, Mahery
& Noam, Zéphyr (les enfants)

Contact : laptiteutopie@laposte.net | mahery@hopineo.org

Hameau La Rogerie – 85670 Falleron

CAHIER DES CHARGES

mars 2017



L'UNIVERSITÉ DES COLIBRIS

La P'tite Histoire

Mélanie (juriste en collectivité), Joël (animateur socio éducatif) et leurs enfants Noam et Zéphyr habitent le hameau de la Rogerie depuis 3 ans.

Ils ont découvert la permaculture il y a deux ans. Aujourd'hui ils sont certifiés et proposent des initiations en Vendée à travers l'association La P'tite Utopie, créée en 2016. Joël est en cours d'inscription pour le diplôme en permaculture appliquée, qu'il entamera à l'été 2017.

<https://assolaptiteutopie.wordpress.com/>

Justine & Mahery sont des semeurs de graines et initiateurs du collectif Hopineo, chaîne de solidarité par et pour les voyageurs et entrepreneurs du tourisme responsable à travers le globe. Le collectif propose des accompagnements, outils et ressources pour découvrir et développer un meilleur tourisme, grâce à l'intelligence collective, à l'économie collaborative et au troc.

Depuis mi-2016, Justine & Mahery proposent également des ateliers pour partager leurs trouvailles, techniques et méthodes pour une vie plus saine, plus économique et plus rigolote (cosmétiques et produits d'entretien naturels...) avec le concept Mon Pti Pote en transition et, plus récemment, à travers le mouvement 86400-NOW initié par Simon-Quë Gomis et Pierre Rabhi.

Après 3 ans de nomadisme avec Hopineo, ils sont en voie de sédentarisation pour créer un EcoLieu de vie, d'accueil et de transmission dédié au tourisme responsable et à la transition éco-logique.

www.hopineo.org | www.monptipote.com

Catherine et Jean-Yves fêtent cette année les 10 ans de leurs chambres et table d'hôtes, membre du réseau Hopineo. A cette occasion, ils deviennent le premier laboratoire Hopineo et entérinent leur transition en Oasis.

www.chambresdhotels-borderie.com

Ensemble, Mélanie, Justine, Joël et Mahery ont entamé fin 2016 le processus de création d'une Oasis de vie et oasis ressources à la Rogerie. Justine et Mahery ont installé MonPtiPote (leur maison mobile) sur leur terrain.

Avec Catherine et Jean-Yves, tous réfléchissent aux mutualisations, synergies et liens à mettre en place entre les deux oasis situés à 10km l'un de l'autre.

« Il n'y a pas de hasard, que des rendez-vous. »



Raison d'être :

Agrader la terre, émanciper l'humain, cultiver la paix.

Apprendre, expérimenter et transmettre des techniques et méthodes pour cultiver ensemble notre bien-être individuel et collectif, en partant du local jusqu'au global.

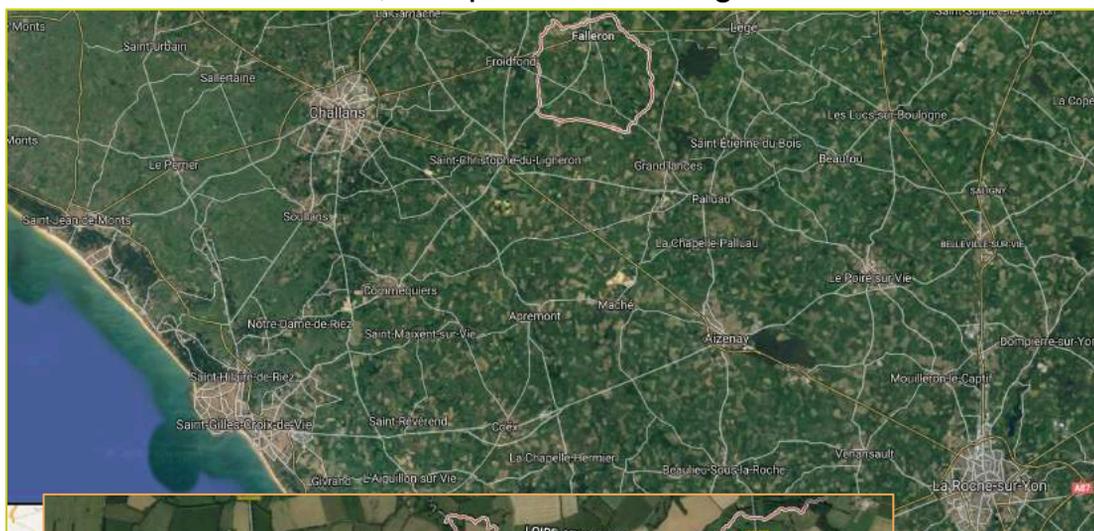
Ici, nous aimons accueillir, apprendre, transmettre, écouter, fabriquer, s'amuser, cultiver, construire, expérimenter, se tromper, réussir, rigoler, manger, se reposer, être ensemble, et aussi parfois être seul.

Cet oasis est un lieu où chacun apprend de l'autre, un lieu sobre et heureux, un lieu plein de vie et d'envies !



Localisation

« Entre terre et mer », aux portes du bocage vendéen :



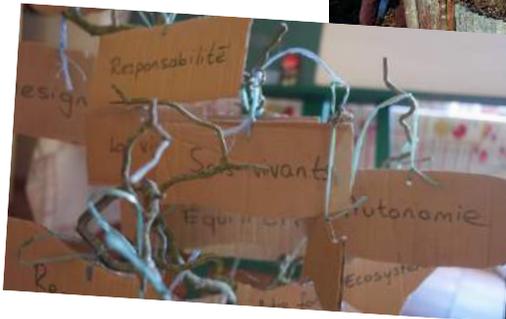
Entre deux villages :
Falleron et Froidfond



1,7ha
dont une partie de l'étang



Album photo



Vision pour le lieu : Le rêve

Vivre sobrement en harmonie à l'intérieur et à l'extérieur de l'Oasis, avec les hommes et la nature. Cultiver notre bonheur.

Ouvrir les possibles avec le développement de nos connaissances et compétences communes et individuelles, savoir-être et savoir-faire.

Proposer un exemple d'alternative pour nous inspirer, inspirer nos voisins et le monde.

Nous rêvons de tendre vers l'autonomie alimentaire, énergétique et intellectuelle grâce à un design permacole qui intègre déjà le maraichage, un poulailler, une zone sauvage, des animaux (deux chiens + 1 chat) et qui devrait notamment intégrer à l'avenir une forêt comestible, d'autres animaux (moutons, shetland, voire chevaux), une phytoépuration et un dispositif énergétique autonome.

Outre la mise en œuvre, la démonstration et la transmission de techniques et méthodes pour la transition éco-logique et la permaculture, nous comptons développer une activité d'accueil à la mesure du lieu (1 gîte + 2 ou 3 hébergements insolites) qui concentrera le maximum de bonnes pratiques et d'expertise liées au tourisme responsable et citoyen, afin de pouvoir accompagner des (futurs) professionnels du tourisme responsable et citoyen dans la découverte ou le développement de leur activité. C'est le deuxième laboratoire Hopineo (HopLab).

Enfin, nous avons à cœur de célébrer le vivant au quotidien et transmettre à tout type de public nos humbles expérimentations pour le bien-être individuel et collectif, à travers les actuels et futurs ateliers et stages, mais aussi des chantiers participatifs, des fêtes, des expositions, conférences et autres événements culturels et sociaux qui intègrent nos valeurs.



Principes relationnels

Nous avons choisi de reprendre la charte du mouvement Colibris car elle correspond en tous points au cadre dans lequel nous souhaitons nous épanouir, et nous n'avons trouvé matière à ajouter ou déformer les propos.

Dans ce lieu accueillant
Dans ces instants de silence
Dans ces repères rassurants
Développons notre humanité en confiance
Autour de ce cercle où nous entrons.
Conscients de notre ordre du jour et de l'heure
Disponibles et protégés des perturbations extérieures
Favorisons l'écoute et l'émergence de la sagesse du groupe

Responsable de ma parole et de mes émotions
J'ose dire même maladroitement en recherchant la concision
En ajoutant et complétant mais jamais en opposition.
Je ferai des propositions claires
Pour optimiser le temps collectif.

Je reconnais le pouvoir de chacun, minoritaires comme majoritaires
Jamais sur la défensive mais en adoptant une attitude constructive
Impliqué dans ma parole, je respecte la parole de l'autre
Sans jamais l'interrompre en lui faisant confiance.
Dans le respect de la confidentialité du groupe.

Je recherche des solutions constructives
En offrant ma parole au centre
Je m'implique par le JE sans oublier de respirer
J'accepte les contraintes du temps et de nos moyens
Et suis co-responsable de nos décisions.

Dans cet espace de liberté
Dans cette bienveillance de tous
Voulons nous du bien
Afin d'épanouir nos talents pour servir nos engagements.
Avec une pointe d'humour et de légèreté
Car nous sommes tous boiteux sur ce chemin
Alors soyons des boiteux drôles et heureux.



Clauses d'inclusion / exclusion

Principes d'inclusion :

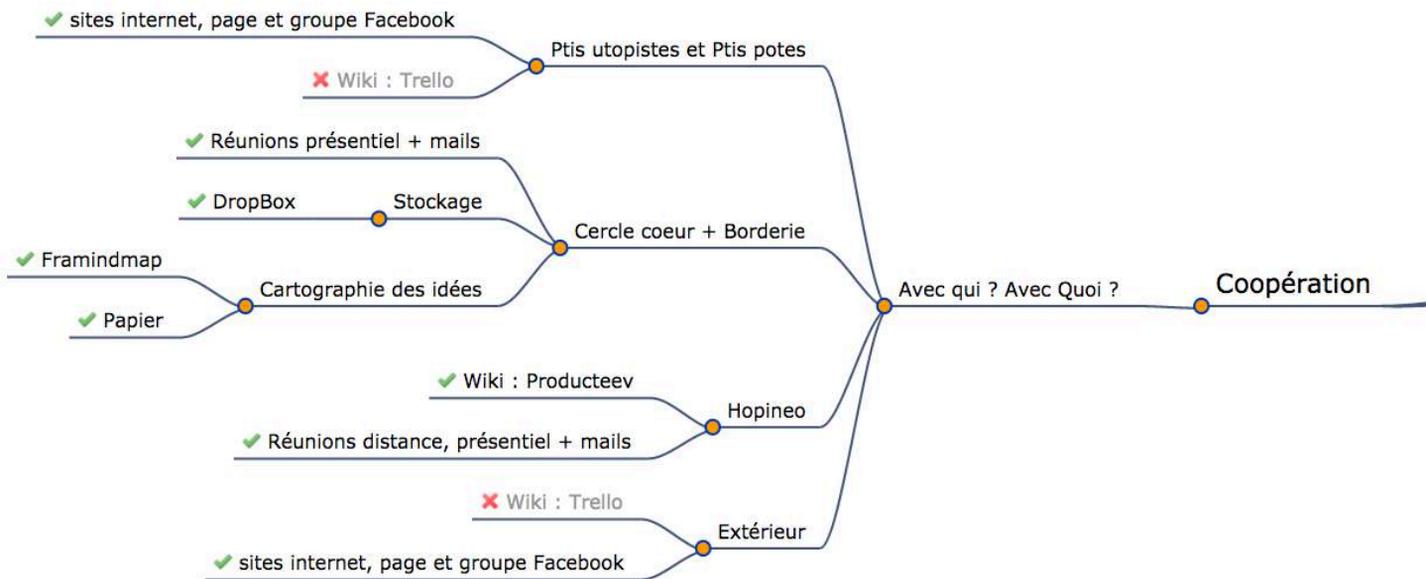
- ✓ Accords sur les valeurs, la raison d'être et la vision de l'Oasis.
- ✓ Adhésion à l'association La Ptite Utopie
- ✓ Participer aux chantiers / activités sur place. Un temps court d'abord (2 à 7 jours), puis un temps long (Au moins 3 mois).
- ✓ Entretiens réguliers avec les habitants (coordonnés par le.la parrain / marraine).
- ✓ Participation aux réunions pour faire part de son avis et permettre au projet d'avancer, mais sans « pouvoir » décisionnel (pas de capacité d'objection lors des prises de décisions collectives).
- ✓ Engagement financier soit par la construction d'un nouvel habitat, soit par le rachat des parts d'habitants sur le départ, soit par la participation à l'achat de biens contigus pour agrandir l'Oasis.

Principes d'exclusion :

- ✓ Délai de 12 à 18 mois à compter de la prise de décision.
- ✓ Revente des parts dans la SAA soit aux habitants, soit à des personnes extérieures désireuses de rejoindre le projet et validées par les habitants restant.



Outils pour coopérer



Les conditions d'un partage sincère :

- ✓ Communication Non Violente
- ✓ Principe du Cercle / cadre de bienveillance inspiré des accords toltèques : transparence, parole ouverte et impeccable, non jugement, pas de supposition, pas d'affaire personnelle, faire de son mieux.
- ✓ Donner suffisamment de temps pour les différentes échéances de contribution, permettant à chacun de contribuer selon ses propres contraintes et disponibilités.
- ✓ Méthodes d'intelligence collective : consensus sur les points essentiels / fondamentaux, consentement pour le reste. Identification des compétences clés de chacun. Rôles tournants.

Ils nous inspirent :

- ✓ David Holmgren
- ✓ Terre & Humanisme
- ✓ Collectif Hopineo : intelligence collective, gouvernance collégiale
- ✓ Techniques et méthodes permacoles
- ✓ La Maison Autonome (hameau du ruisseau) : fluidité des relations au sein du collectif
- ✓ Université du Nous : Communication non violente
- ✓ Colibris
- ✓ ...



Gouvernance du projet

Principes :

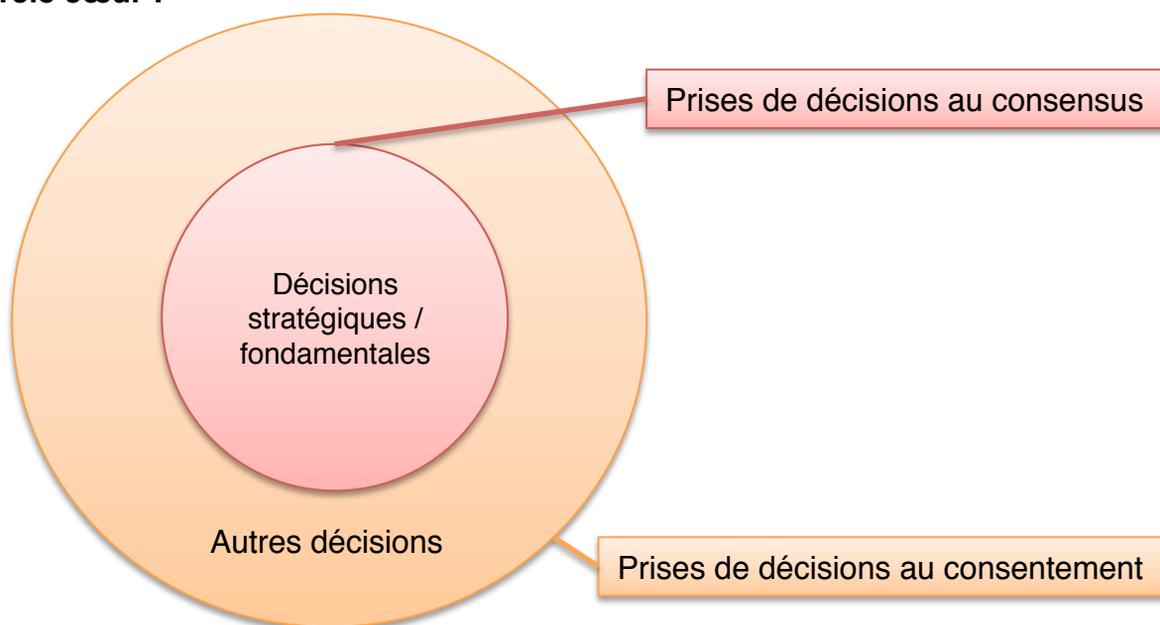
Les décisions stratégiques, ou fondamentales, sont prises par l'ensemble du cercle cœur.

Les décisions opérationnelles sont prises en sous-groupes de réalisation.

Choix des rôles par élection sans candidat.

Nous laissons une place importante au bon sens, à l'agilité, car nous sommes un petit groupe qui doit pouvoir permettre cela.

Cercle cœur :



- ✓ Fonctionnement sur la base de la sociocratie (en tout cas les outils applicables à 4 ou 6 personnes), et notamment le modèle de déroulement des réunions (déjà expérimenté avec succès par ailleurs, expérimenté avec succès aussi depuis le début de la construction du projet Oasis).
- ✓ Les membres du cercle cœur se répartissent les rôles (par 1, 2, 3 ou 4) selon compétences et affinités aux sujets, pour travailler ces derniers et prendre les décisions stratégiques lors des réunions « plénières ».
- ✓ Identification des tâches et responsabilités transversales « polluantes » avec répartition tournante des rôles, afin que chacun ne soit pas assigné de façon permanente à l'une ou plusieurs de ces tâches.



Choix de promotion

Notre idée est d'autoconstruire / autorénover la majeure partie des bâtiments.

Toutefois, l'expertise d'un AMO nous semble nécessaire pour nous aider dans nos prises de décisions initiales et leur suivi.

Nous allons entamer en 2017 une campagne de chantiers participatifs à l'extérieur et à l'intérieur de l'Oasis afin de bénéficier de l'expérience de La Maison Autonome, Terre Paille, Eau Vivante, Evelyne Adam (Ker Terre), et autres organisations de chantiers participatifs afin de nous former, de transmettre et d'optimiser les coûts.

Les partenaires dont nous pourrions avoir besoin dans ce cadre :

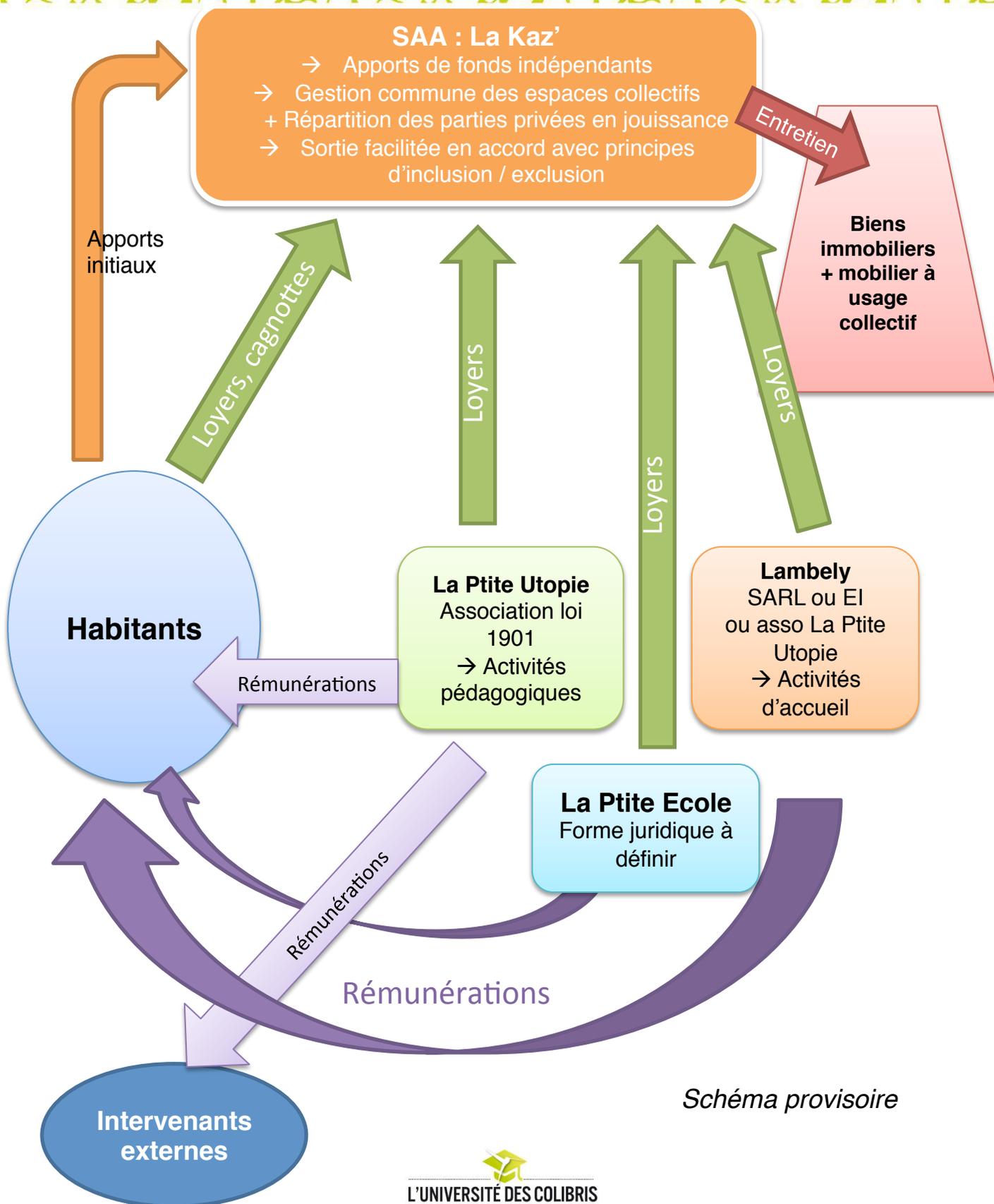
- ✓ CAUE
- ✓ Architecte pour la rénovation de la dépendance avec un Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO).
- ✓ Selon les choix que nous opérerons sur les bâtiments (dépendance pour l'accueil et les activités tournées vers l'extérieur de l'Oasis + extension habitation principale pour accueillir nos deux familles en habitat partagé), nous aurons besoin d'un bureau d'étude fluide, peut être d'un bureau d'études structure, d'un contrôleur technique, à voir pour un coordinateur SPS.
- ✓ De même, selon le ou les modèles juridiques que nous adopterons, il sera peut être nécessaire de faire intervenir un géomètre.

Nous bénéficions par ailleurs d'une petite expérience grâce à l'Oasis de La Borderie, située à 10km, que l'un des couples a accompagné pendant 4 mois dans sa transition de « simples » chambres et table d'hôtes vers une Oasis.

Les propriétaires de l'Oasis de la Borderie, riches de leurs 10 ans d'expérience en autoconstruction et pratiques écologiques et responsables, ont prévu de nous accompagner à leur tour dans le développement de notre projet.



Montage juridique et financier



Montage financier

Aujourd'hui :

- ✓ 1 foyer est propriétaire du lieu, d'une valeur d'environ 210 000 EUR.
- ✓ Le second foyer dispose d'un apport en fonds propres d'environ 230 000 EUR.

L'objectif est d'investir sur 2 ans les fonds propres du second foyer dans les constructions et le développement des activités d'accueil et pédagogiques.

Dans un deuxième temps (années 2, 3, 4), les revenus de l'activité d'accueil devraient permettre l'autofinancement des constructions des hébergements insolites.

	PRODUITS D'EXPLOITATION	465 000,00 €
101	APPORT LIEU EXISTANT (MÉLANIE ET JOEL)	210 000,00 €
102	MECENAT, SUBVENTION, AIDES...	
103	EPARGNE SOLIDAIRE, FINANCEMENT PARTICIPATIF	0,00 €
104	APPORT EN FONDS PROPRES (JUSTINE ET MAHERY	230 000,00 €
105	MARGE DÉGAGÉE PAR L'ACTIVITÉ D'ACCUEIL (ANNÉE 2, 3, 4)	25 000,00 €



Montage financier (suite)

	CHARGES D'EXPLOITATION, TVA incluse	462 376,00 €
2	TERRAIN ET VOIRIES	226 800,00 €
201	Prix terrain	210 000,00 €
202	Frais de Notaire	16 800,00 €
203	géomètre et bornage	
204	voiries routières	
205	chemins	
3	TAXES URBANISMES	3 000,00 €
301	TLE+ autres taxes urbanisme	3 000,00 €
302	Archéologie	
4	CONCESSIONNAIRES	500,00 €
401	Eau	500,00 €
402	Assainissement	
403	Téléphone	
404	Electricité	
405	Gaz	
5	ETUDES	2 900,00 €
501	GEOTECHNIQUE	2 500,00 €
502	POLLUTION	
503	ETANCHEITE A L'AIR	400,00 €
504	RC - EDD (GEOMETRE/NOTAIRE)	
6	HONORAIRES ARCHI-BET	4 400,00 €
601	Architecte conception et réalisation	
603	AMO technique	3 400,00 €
604	Contrôle technique	0,00 €
605	BE Fluide	1 000,00 €
606	BE BA	0,00 €
607	SPS	0,00 €
608	Economiste	0,00 €
609	OPC	0,00 €
7	BANQUE/ASSURANCE	1 000,00 €
701	GFA	0,00 €
702	Services bancaires	1 000,00 €
703	Domage-ouvrage	
704	TRC CNR	0,00 €
8	CONSTRUCTION	136 000,00 €
801	Construction & ajustements / rénovation des logements privés	56 000,00 €
802	Aménagement des bâtiments collectifs, gîtes	80 000,00 €
803	Constructions hébergements insolites (années 2, 3, 4)	40 000,00 €
9	HONORAIRES	3 000,00 €
901	Assistant à maîtrise d'ouvrage hors technique	2 000,00 €
902	Autres honoraires de gestion	1 000,00 €
903	Formations en gouvernance et communication	
904	Accompagnement en gouvernance	
10	FRAIS JURIDIQUE	5 000,00 €
1001	montage de la structure	5 000,00 €
1002	Autres frais juridique	
11	ECOLOGIE	21 000,00 €
1101	Design en permaculture du projet	
1102	Aménagements paysagers et jardins	4 000,00 €
1103	Phytoépuration	2 000,00 €
1104	Energies renouvelables	15 000,00 €
12	DIVERS ET IMPREVUS	20 180,00 €
13	TVA	38 596,00 €
	RESULTAT D'EXPLOITATION (marge)	2 624,00 €

Conception écologique

Tous les porteurs de projet ont des connaissances en permaculture :

- ✓ Un couple est certifié en permaculture et l'autre a reçu une formation d'initiation.
- ✓ L'un des membres est en cours d'inscription pour le diplôme en permaculture appliquée qui implique notamment la réflexion sur le design de l'Oasis ainsi que son implémentation.

Nous souhaitons intégrer tous les principes de la permaculture et notamment « chaque élément a une fonction et chaque fonction importante est assurée par plusieurs éléments ». Nous souhaitons aussi accueillir plus d'animaux sur notre lieu : actuellement uniquement chiens, chat et poules.

Un couple a des enfants en bas âge et l'autre projette d'en avoir donc la question de l'éducation et de l'éveil des enfants est centrale. Dans la conception, leur place sera évidemment prise en compte.

Un couple a de l'expérience dans le tourisme durable et l'ensemble de la démarche permacole et écologique est au cœur du projet pour pouvoir jouer humblement le rôle de laboratoire du tourisme responsable et citoyen.



L'énergie

Acquisition de ce lieu par le premier couple pour plusieurs raisons liées à l'énergie - actuelles ou potentielles.

Actuelles :

- ✓ maison d'habitation équipée en géothermie
- ✓ alimentation unique en eau potable par le puits avec, au besoin, raccordement prêt pour accéder au service collectif d'eau potable
- ✓ étang d'irrigation, dont nous sommes en partie propriétaires, avec possibilité d'utiliser l'eau pour les cultures

Potentielles :

- ✓ éolien : au milieu de trois parcs éoliens, vents intéressants
- ✓ solaire (photovoltaïque + thermique) : grande surface exposée plein sud sur le bâtiment agricole existant, qui deviendra le lieu d'accueil à terme + sur bâtiment d'habitation (actuel + futur).
- ✓ gestion de l'eau : grande surface disponible sur les toits pour la récupération des eaux de pluie pour potabilisation de l'eau (habitats privés).

L'eau

Concernant l'assainissement, nous avons fait une étude de filière afin de revoir notre assainissement : étant uniquement alimenté par le puits, une distance de 35m doit être observée entre celui-ci et le système de traitement ; or, ce n'est pas le cas actuellement.

L'étude propose un système de phyto-épuration homologué Aquatiris à 35 mètres du puits mais traitant uniquement les eaux grises du bâtiment d'habitation.

Donc nous nous interrogeons sur la nécessité de nous raccorder au réseau public d'eau potable pour ne plus avoir la contrainte des 35 mètres et aussi pour réaliser un système d'épuration pouvant permettre de desservir le bâtiment d'accueil.

Pour les toilettes, nous sommes déjà équipés depuis 2 ans uniquement en toilettes sèches.



Parole libre

Nous avons pris dans nos travaux individuels initiant notre réflexion collective quelques phrases que nous avons trouvées marquantes. Ce cahier des charges nous semble être un document adéquat pour les compiler et les partager.

Montrer un exemple
Proposer un mode d'éducation alternatif, positif et inspiré de la nature

faire de mes mains, construire, fabriquer, échanger, partager, mutualiser et surtout, continuer de rêver

Agrader la terre, émanciper l'humain, cultiver la paix.

La lenteur, en tant que vertu, nous permettra de vivre en harmonie avec la nature.

un lieu où tout est permis, un lieu plein de vie et d'envies !

M'inspirer, inspirer et... respirer.

Le Bonheur des uns fait le Bonheur des autres !

être tellement et si peu / faire tellement et si peu

Sublimier mon moi pour encore mieux me réaliser, et donc mieux faire ma part.

célèbrent la vie

Le bonheur chaque jour !

La réalisation d'un rêve

Dépenser mon énergie dans un monde que je veux construire.

je suis en pleine méthode TPI

Tenter autre chose et transmettre que c'est possible.

je suis en train de me reconnecter complètement à la nature : il y a des talents, j'ai besoin d'exprimer ma niche.

une ouverture des possibles

écoute de tous les corps + ouverture au monde

Pour moi, choisir c'est renoncer.

mon positivisme, mon idéalisme mais aussi mon pragmatisme.

heureusement, il y a encore demain, et après-demain, et après-après-demain

La force du nombre et la beauté, l'esthétique de la réalisation collective.

il n'y a d'avenir et de vie que dans les interactions (avec la nature, avec l'Homme, avec soi-même)

