

# CAHIER DES CHARGES

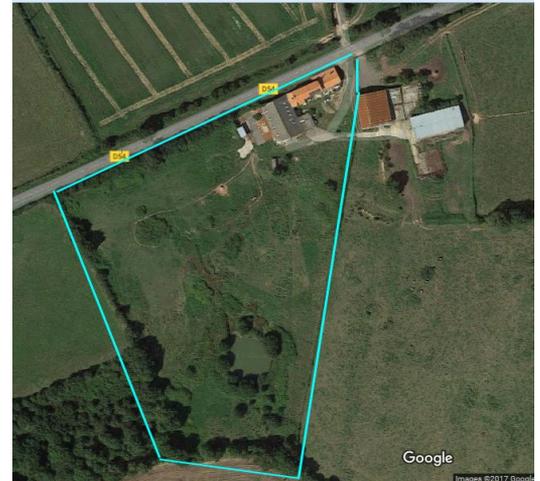
## Oasis la Duptière

### INFORMATIONS GENERALES

**Porteurs de projet :** Maureen, Mathieu, Julie, Emilie, Camille, Dine, Loutre, Mareva, Brenda, Pierrette

**Contact :** [laduptiere@gmail.com](mailto:laduptiere@gmail.com)

**Localisation:** Ferme de la Duptière, 85470 brem sur mer



**Résumé du projet:** Création d'une oasis ressource en réponse aux cinq principes fondamentaux :

- L'ouverture sur le monde : création d'un écolieu d'accueil et de transition avec possibilité de séjourner plus ou moins longtemps (seul ou en famille) et de s'investir dans la vie et les activités.
- L'autonomie alimentaire avec aménagement du terrain (2.6Ha) en permaculture. Le design pourrait être l'occasion de proposer des formations à la permaculture et l'aménagement pourrait être réalisé grâce à des chantiers participatifs.
- L'écoconstruction : il s'agit ici d'un corps de ferme à rénover. La construction de nouveaux bâtiments n'est pour le moment pas envisagée. Il y a des panneaux solaires côté sud. Nous envisageons de mettre un système de phytoépuration pour lequel la topographie du terrain s'y prête bien. L'eau filtrée s'écoulera jusqu'à la mare et sera utilisée pour irriguer les plantations. Le bâtiment sera équipé uniquement de toilettes sèches et le compost sera utilisé au jardin. Des collecteurs d'eau de pluie seront installés au niveau du corps de ferme et de la grange. La rénovation sera réalisée à l'aide de matériaux naturels et locaux et beaucoup de récupération...
- La gouvernance : le choix des structures juridiques est en cours. Il nous semble qu'une SCI gérant l'achat et la rénovation du bâti serait le plus approprié. Une association (dont le nom reste à définir) assurera la dynamique du lieu et du faire ensemble. Des statuts seront rédigés aussi bien pour la SCI que pour l'association ainsi que des chartes relationnelles.
- La mutualisation : une salle commune de convivialité avec une cuisine, une chambre d'ami, une buanderie, des espaces de jeux, de détente et d'animation (guinguette), un espace dédié à la santé (acupuncture, shiatsu...) sont prévus. Des temps de partage seront proposés régulièrement sous différentes formes sans obligation d'y participer.

**Le groupe, actuellement:** Une 10<sup>aine</sup> de personnes de 4 à 60 ans.

7 adultes du groupe ont suivi le MOOC "Concevoir une oasis" (5 habitent Brem ou la Chaume en Vendée et 2 habitent Cubjac en Dordogne). Certains se sont déjà inscrits pour le MOOC "Gouvernance", d'autres ont suivi des MOOC sur l'agroécologie ou la communication de projets.



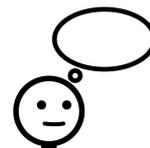
# 1. LA RAISON D'ÊTRE ET LA DESCRIPTION DU PROJET

## Les raisons d'être individuelles



*"Faire de ce lieu un espace de liberté où chacun peut redécouvrir sa nature profonde, trouver du sens, entrer en résonance avec le monde et avec les autres par l'intermédiaire de la nature, de la pratique de la méditation, du yoga, du tai chi, qi gong, la musique, l'art en général..."*

*"Créer un lieu collectif à travers différents espaces où chacun pourra s'épanouir et jouir de ce qui l'entoure, de ce qui le porte. Faire de notre mère Nature une muse pour créer une harmonie naturelle. Ouvrir cet espace à tous en gardant une part d'intimité précieuse à chacun. Faire que la vie soit douce, paisible et simple à partager."*



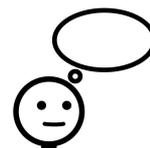
*"Faire de ce lieu, un espace de vie harmonieux, dans le partage, le respect et la bienveillance. Mutualiser des services, diversifier des activités. Pratiquer et développer une agriculture biologique. Valoriser la créativité de chacun."*

*"Aller vers une sobriété heureuse en créant un espace permettant de se reconnecter à la Terre pour se nourrir, partager des connaissances et des moments d'harmonie."*



*"Réinterroger son mode de vie et oser changer pour être en accord avec ses valeurs de respect de la nature, de bienveillance, de partage, de vivre ensemble, de bonheur... Co-crée une oasis pour construire un avenir plus beau où la nature est écoutée, le vivre-ensemble une force."*

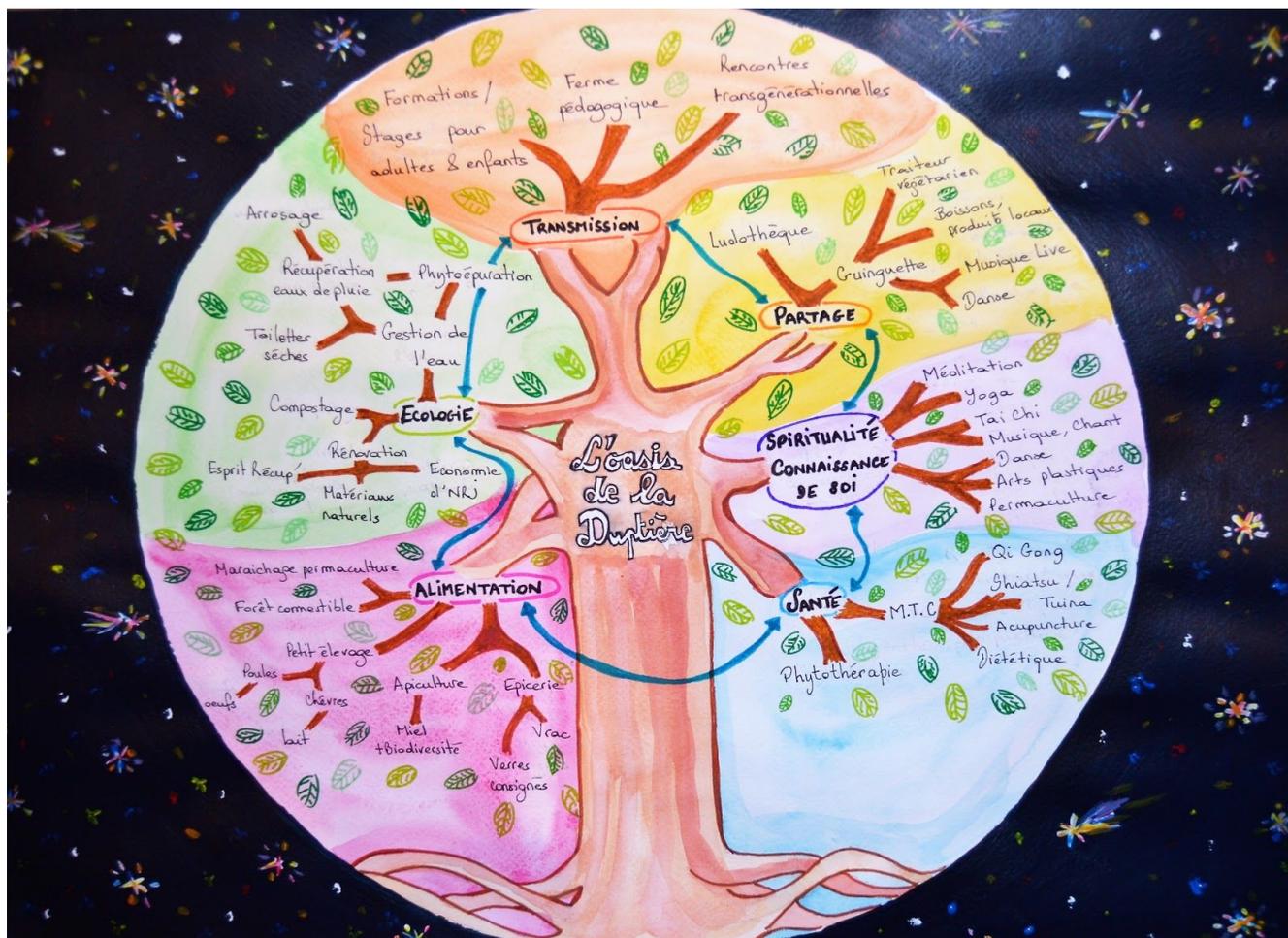
*"Créer un lieu où l'on puisse vivre plus "lentement", créer des liens avec les autres et la nature. Un lieu où seront privilégiés le vivre ensemble, le bien se nourrir. Un lieu de partage et de convivialité. Vivre en toute sobriété pour vivre mieux: simplicité, autonomie."*



## Notre intention partagée



## Notre projet et nos valeurs



## 2. LES PRINCIPES RELATIONNELS

Mise en pratique de la CNV.

Pouvoir s'affirmer dans le respect de chacun.

Pratique de la bienveillance.

Importance de la sincérité de ses idées, ses opinions et ses besoins qui doivent être formulés de façon claire et limpide

Se former et s'appropriier les grands concepts de la CNV sur des panneaux, en créant un jeu, des fiches, un support visuel, autour du vocabulaire des émotions et des sentiments, participer et/ou mettre en place des formations, des stages en interne.

S'inspirer d'exemples de chartes relationnelles existantes.

### Déroulement des réunions :

Démarrer et clore les séances par un tour de table donnant à chacun la parole

Définir les rôles et les processus de prise de décision équitables et participatifs

Gestion des conflits grâce à la médiation, en apposant les besoins plutôt qu'en les opposant.

Proposer un temps de célébration permettant de reconnaître les aspects positifs.

Fréquence des plénières : 1/mois avec un médiateur et un secrétaire. L'ordre du jour sera préparé à l'avance par chacun des participants qui aura transmis au secrétaire de séance les points à aborder.

*Notez ici vos principes d'inclusion/intégration et d'exclusion des membres de votre collectif.*

Définir clairement les bases du projet pour les transmettre facilement aux personnes intéressées. (carte mentale et cahier des charges)

Accès aux comptes rendus de réunions, à l'historique du projet, aux moments partagés (anecdotes) facile.

**Intégration:** participation au cercle pendant 1 an . Information et formation indispensable : ex lecture de vivre autrement, mooc oasis, CNV, permaculture..... La décision de l'arrivée d'un nouvel associé prise par une commission ayant défini un parcours d'inclusion selon des critères objectifs à préciser et non d'un vote des personnes (trop subjectif et discriminant).

Parcours : lettre de demande motivée, entretien, grille de qualification. La commission peut soumettre la possibilité de devenir sociétaire, expose sa décision à l'ensemble des associés pour validation.

Prendre soin de la relation humaine avec les nouveaux arrivants.

**Exclusion** : non définis pour le moment mais doit être fluide efficace dans le respect de la raison d'être du projet.

### **3. LES OUTILS POUR COOPERER**

*Identifier les avantages à collaborer, repérer les risques à ne pas le faire . Identifier des ressources autour de la coopération des outils collaboratifs, méthodes pour collaborer, fonctionner en réseau. Notez aussi les conditions qui permettent un partage sincère et identifiez les remarques et peurs associées.*

Pour une communication à distance : Skype.

Regrouper les infos peut être un autre outil plus clair que dropbox (compte google commun)

Prendre le temps de créer un wiki

Etherpad pour une écriture simultanée à plusieurs mains

Créer un site internet

Freemind, Freeplane pour création de cartes mentales

*Gardez ici des liens vers des projets coopératifs et collaboratifs qui vous inspireront le moment venu et repérez les techniques d'animations et outils associés. Identifiez des réseaux et essayez de les qualifier.*

<http://habiterre.org/>

<http://www.terre-de-possibles.org/3.html>

<http://www.lechateau partage.fr/>

Hameaux des buis

*Identifiez les usages dont vous auriez besoin au sein et entre vos oasis. Essayez de formuler les usages de la manière suivante :En tant que... je souhaite que ... afin que...<br />*

A compléter

## **4. LA GOUVERNANCE DU PROJET**

*Notez ici vos choix de gouvernance pour le projet.*

*Quel méthode de prise de décision ? Comment répartir les rôles ?*

*sociocratie : cercle de décision, décision prise par consentement, répartition des rôles sans candidat : chacun choisit la personne qui lui semble la plus apte à remplir une tâche et argumente son choix.*

Nécessité de poser un ensemble de règles organisationnelles et décisionnelles pour :

- garantir confiance et sécurité
- définir inclusion et sortie
- décisions : qui, comment?
- gérer les conflits
- répartition des tâches définition des rôles
- cadrer les réunions

Pour le moment un seul et unique cercle décisionnel. Si le groupe grandit prévoir des commissions travaillant sur des sujets précis.

Prise de décisions par consentement pour tout ce qui est stratégique (liée à la raison d'être, à la gestion des relations, le fonctionnement, l'organisation) et par délégation pour tout ce qui est opérationnel (confiance dans chaque commission).

L'élection sans candidat est un principe clé pour la distribution des rôles et des tâches. Il n'y a pas de demande de pouvoir, le groupe demande à 1 personne de jouer un rôle déterminé en fonction des qualités reconnues de tous et identifiées comme étant au service du projet.

S'il y a des commissions ou sous-cercles, fonctionnement en double-lien : 1 personne du cercle premier est désignée pour créer le second cercle et dans celui-ci 1 personne est désignée pour le représenter dans le premier cercle. Il s'agit d'un binôme de fonctionnement.

Définir un cadre avec des règles de vie, de fonctionnement sous la forme d'une charte relationnelle. Ce cadre est amené à évoluer il ne s'agit pas de vouloir tout circonscrire dès le début.

Importance de déléguer aux commissions pour que les réunions plénières ne soient pas trop énergivores.

Partage du pouvoir selon le principe 1 personne=1 voix.

### **Processus de consentement :**

- proposition portée par l'un ou plusieurs membres du cercle
- l'animateur de la réunion donne la parole pour que le membre énonce sa proposition et l'argumente.(idéalement la proposition est faite en amont de la réunion)
- premier tour de parole = tour de clarification permet à chacun de poser des questions pour s'assurer d'avoir bien compris.
- second tour de parole = tour d'expression permet à chacun de donner son point de vue et ses remarques pour l'améliorer si possible.
- le proposeur peut alors modifier, compléter sa proposition
- tour d'objection : chacun peut objecter des arguments constructifs
- si pas d'objection la proposition est adoptée. si une ou quelques objections on peut prendre le temps de les traiter pendant la réunion si trop d'objection proposition remise à la prochaine réunion.

### **Processus d'élection :**

- une fiche de rôle présente les redevabilités du poste et les qualités attendues et complémentaires.

- chacun note sur un papier le nom de son choix (ex : Pierre vote Jacques)
- l'animateur collecte les papiers et donne la parole à chacun pour expliquer son vote
- après avoir entendu le vote de tous chacun peut faire le choix de modifier son vote
- une majorité se dessine
- il faut alors faire une proposition : soit par l'écoute du centre avec quelqu'un qui propose un nom au vu de ce qui est partagé soit directement en prenant celui ou celle qui a le plus de voix
- prise de décision par consentement (ce qui est dans ce cas particulier complexe)

Suivi du MOOC gouvernance à partir du 30 mars 2017.

## **5. LES CHOIX DE PROMOTION**

*Notez ici les différents partenaires dont vous allez avoir besoin  
Allez-vous faire le projet en autopromotion ou non ? Faire appel à un AMO ?*

Mairie pour le PLU

Communauté de communes

Architecte

Compagnon colibris

## **6. LE MODELE JURIDIQUE**

*Quel modèle juridique souhaitez-vous mettre en œuvre ? Décrivez ici votre montage (1 ou plusieurs structures et les liens qui existeront entre elles).*

Création d'une SCI à capital variable afin de financer le bien et les travaux.

Possibilité d'intégrer la SCI ultérieurement soit en achetant des parts en capital soit en acquérant des parts en industrie (celles-ci seront valorisées en monnaie)

**Nom envisagé** : l'Oasis de la Duptière

L'aide du compagnon colibri de Nantes a été sollicitée et la rédaction des statuts doit être réalisée par Maître Malleze

Création d'une association à but non lucratif afin de gérer toutes les activités se déroulant sur le site. L'association serait composée des associés de la SCI, des bénévoles adhérents, des "clients", des éventuels salariés. L'association reversera un loyer à la SCI.

**Idée de noms** : A la source, l'ID source .....

## **7. LE MONTAGE FINANCIER**

Coût achat immobilier : 199 900 €

Estimation frais de notaire (à confirmer par devis) : 15 500 €

Coût création de la SCIA (estimation) : 1500 €

Frais rénovation corps de ferme : 135 000 €

Apport envisageable par associé : 5000 € pour le moment X 8 = 40 000 €

Montant emprunt remboursable par associé par mois : 200 € X 8 = 1600 €/mois

La SCI ferait un premier emprunt de 310 000 euros. Une demande de financement auprès de la NEF est entamée. Nous ferons appel à un courtier.

Le temps de la rénovation il n'y aura pas de recettes, seuls les associés assureront le remboursement de l'emprunt durant cette période. Dès que l'accueil sera effectif, les recettes générées par l'hébergement permettront de payer le loyer.

Parallèlement, les activités permacoles seront mises en place et des recettes seront générées grâce à ses activités.

Dans un second temps la SCI devra faire un deuxième emprunt afin de rénover la grange et permettre à l'association de débiter les activités de guinguette, épicerie ....

## **8. LA CONCEPTION ECOLOGIQUE**

*Quels sont les points importants à avoir en tête dans votre rapport à l'énergie ? Quels choix souhaitez-vous faire ?*

Actuellement il n'y a pas de système de chauffage. Il y a de nombreuses cheminées (4).

Nous nous intéresserons à la chaudière à pellets, aux poêles à pellets...

Si le PLU le permet nous pourrions faire une serre côté sud accolée à la ferme.

Utilisation de matériaux naturels. ( ex laine de chanvre ou mouton, ouate de cellulose)

Esprit récup' pour l'aménagement extérieur et intérieur. Donner une seconde vie au objets.

Il y a des panneaux solaires sur la ferme.

Peut être mettre une éolienne. (nous sommes sur la côte vendéenne, éole est présent)

*Quels sont les principes en permaculture ?*

Respect de la nature : objectif zéro déchets. Compost, récup'.....

Respect de l'humain : charte relationnelle. Pas de spéculation

Partage équitable des surplus : auto suffisance alimentaire, création d'emplois....

*Quels sont les éléments que vous souhaitez intégrer dans votre conception ?*

Actuellement le terrain en pente est jonché de ronces, et n'est pas boisé.

### **Création :**

- d'une forêt comestible/verger
- d'un jardin mandala de plantes médicinales et aromatiques
- de cultures en terrasse
- de buttes maraîchères
- de serres
- d'un poulailler avec un parcours pour les poules
- de méandres pour l'écoulement des eaux de pluies : augmentations des zones d'interfaces et bonne irrigation du terrain

*Quels sont les points importants à avoir en tête dans votre rapport à l'eau ? Quels choix souhaitez-vous faire (traitement de l'eau, toilettes sèches...)?*

Actuellement la ferme est équipée d'une fosse toutes eaux. Nous souhaitons mettre en place un système de phytoépuration. Le terrain est en pente et il y a une mare en contre-bas.

Concernant les toilettes, il n'y aura que des toilettes sèches intérieurs et extérieurs.