



# La Mijote



## LE GROUPE L'HUMAIN

### LA NAISSANCE DU PROJET

Le projet est né d'un groupe d'amis qui s'intéressait depuis plusieurs années aux sujets des écovillages et de l'innovation énergétique. Ils ont fait ensemble de nombreuses visites de sites en France et à l'étranger et ont participé à une formation à la gouvernance (prises de décisions au consensus). L'un d'eux a suivi un Master "développement local et économie sociale et solidaire", se donnant ainsi des outils théoriques qui leur ont permis d'amorcer le projet.

Le groupe d'origine est constitué de 8 personnes, jeunes et sans enfant.

### LA DYNAMIQUE COLLECTIVE

Les décisions à prendre collectivement sont nombreuses et parfois très importantes. Le groupe cherche donc des modes de discussion et de prise de décision qui permettent de faire des choix collectifs dans les meilleures conditions de confiance et d'acceptation par tous.



**Ils utilisent la méthode du consensus, qui nécessite pour prendre une décision que tout le monde l'accepte : cette méthode peut prendre beaucoup de temps.** Elle impose de différer une décision si celle-ci est considérée comme "pas mûre" pour le collectif (par exemple parce que les niveaux d'information sont insuffisants ou lorsque le choix du collectif impose une prise de décision défavorable à un de ses membres).

Cette méthode donne de ce fait une très grande qualité aux décisions qui sont prises, ce qui facilite également leur mise en œuvre opérationnelle.



Le groupe veille également à développer des modes de communication s'inscrivant suivant les principes de la "communication non-violente" (CNV), sur des principes de confiance et de bienveillance, ce qui est plus difficile qu'il n'y paraît car les modes de communication habituellement utilisés dans notre société sont souvent agressifs.

Il est d'autant plus difficile de mettre en œuvre des modes de fonctionnement nouveaux que le groupe est composé de membres qui se connaissent de longue date et ont déjà un fonctionnement commun.

Il n'y a pas, sur le projet, un leader identifié. Même si certaines personnes jouent des rôles moteurs à certains moments, **le leadership évolue avec le temps**. Les rôles sont tournants. C'est aussi la confiance développée au sein du groupe qui permet de déléguer des responsabilités à certains dans les meilleures conditions.



## ARCHITECTURE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Une réflexion forte est menée sur l'usage des espaces, et en particulier la distinction entre espaces privés / espaces collectifs, espaces de vie / espaces de travail, espaces bruyants / espaces calmes... :

- Les maisons existantes sont destinées à devenir et rester des espaces privés d'habitat.
- Le hangar agricole devrait à terme abriter : une chèvrerie, des chevaux (en pension ou pour la traction animale), un atelier de menuiserie, un atelier de transformation (fromage, miel...), une boutique...
- L'ancienne chèvrerie, qui jouxte les maisons et se situe à l'entrée du terrain deviendrait l'espace d'accueil et d'activités artistiques.

Les chantiers de transformation des espaces se déroulent de manière progressive et sont envisagés sur plusieurs années :

- 2012 - 2013 : remise en état général et électricité, installation chauffage et eau chaude sanitaire, amélioration thermique
- 2014 : création phytoépuration, installation panneaux photovoltaïques, démarrage des activités,...
- 2014-2015 : transformation de la grange et de l'ex-chèvrerie en habitations
- 2016 - 2022 : rénovation de la bergerie pour transformation en gîte et activités artistiques





## ASPECTS JURIDIQUES ET FINANCIERS

### ACHAT (MONTAGE AVEC TERRE DE LIENS)

La propriété de St Franc a été repérée via la Safer. Le lieu était en vente depuis 3 ans (trop petit pour une exploitation agricole mais trop cher du fait des bâtiments déjà implantés et donc difficile à vendre). L'achat du terrain aurait été possible pour le groupe mais aurait neutralisé toute capacité de développement à court et à moyen terme. **C'est pourquoi la complémentarité avec l'association Terre de Liens a très rapidement été envisagée, d'autant que Terre de Liens avait déjà dans l'idée de racheter ce terrain et recherchait des porteurs de projets intéressés pour s'y installer.**

**En juillet 2012, Terre de Liens a racheté le hangar agricole et 8 hectares de pâtures et de bois (190 000 €).**

Le collectif, constitué en SCI a acheté les bâtiments d'habitation, une bergerie, une grange et 1 hectare de terrain. **Il est locataire de Terre de Liens pour le reste de la propriété.**



Le groupe a mobilisé ses fonds propres, des épargnes volontaires et solidaires de l'entourage de ses membres et aussi d'un prêt bancaire (La Nef) :

- Investissement 380 000 €,
- Emprunt : 100 000 € sur 10 ans (auprès de la Société Financière La Nef).

Ce prêt permet au groupe de disposer de l'autonomie de trésorerie nécessaire pour réaliser les premiers travaux de réhabilitation des bâtiments et développer les activités envisagées.

### LE MONTAGE JURIDIQUE

Le groupe souhaitait réaliser un montage juridique simple. La configuration des espaces du site n'a pas permis d'envisager un achat en copropriété car il n'était pas possible d'identifier des lots privatifs précis.

Le choix d'une coopérative d'habitants n'a pas été retenu car il n'existait encore pas de statut juridique dédié.

Il a donc été décidé de constituer **une SCI (Société Civile Immobilière) pour l'achat du bien. Cette SCI est constituée de l'ensemble des habitants, ainsi que de plusieurs autres personnes n'ayant pas le projet de devenir habitants.**

Les souhaits du groupe :

- que chacun ait le même poids dans les prises de décisions



- que le départ d'un associé ne puisse pas déstabiliser le projet
- limiter les plus-values individuelles en cas de revente

Les apports des membres du groupe étaient très différents (de 5 000 à 180 000 euros) : le groupe a décidé de constituer la SCI sur le principe d'une égalité de part du capital social calée sur la capacité la plus faible. Les apports complémentaires ont été faits sous forme de comptes courants d'associés.

L'engagement financier des membres dans le projet est bloqué pendant 3 ans ; en cas de départ d'un associé, la SCI s'est donné une capacité de délai de 5 ans pour rembourser l'apport du sortant. Une association « Anti-spéculotte » est également sociétaire de la SCI. Elle détient actuellement 3% des parts de capital social, mais le groupe souhaite réfléchir à son rôle et peut-être lui transférer à terme la majorité des parts, ce qui lui permettrait de protéger la société d'une appropriation individuelle.

Une autre association, "La Mijote", est en charge des projets de développement et de la vie sur le lieu.



## L'ÉCONOMIE LES ACTIVITÉS

### LA PLURIACTIVITÉ

**Le collectif s'est donné comme objectif de créer un système d'activités** : certaines sont centrales, d'autres sont périphériques, mais l'ensemble est complémentaire et consolidé. Les activités envisagées relèvent de trois domaines : activités agricoles, activités culturelles,

activités d'accueil (apiculture, élevage caprin, traction animale, fabrication et location de structures événementielles mobiles (type yourtes...), accueil et animation d'activités artistiques, accueil de stages...).

Ces activités ont commencé à se développer progressivement et leurs mises en place se fera sur les 4 à 5 prochaines années. Chaque membre du collectif envisage à terme d'avoir une activité sur le site, avec pour certains la poursuite de leurs activités professionnelles extérieures pour assurer des rentrées d'argent pendant la montée en charge des activités sur place.

## L'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

Le projet bénéficie d'un financement européen via **le dispositif ELI (Entreprise Localement Innovante, dispositif destiné à soutenir des initiatives économiques en milieu rural) proposé par la Région Rhône-Alpes**. Ce dispositif a permis de solliciter un co-financement à hauteur de 50 % sur un montant global d'investissement de 110 000 €.

Dans un deuxième temps ce dispositif pourrait permettre l'obtention d'une subvention pour le suivi du projet et la possibilité de solliciter une formation : le groupe envisage de faire appel à un accompagnateur sur les questions de dynamiques collectives.



## L'IMPLANTATION LOCALE LE VOISINAGE

### OPPORTUNITE FONCIERE

Les critères de recherche d'un lieu étaient au départ : **milieu rural de moyenne montagne, accessibilité d'une gare en vélo, à proximité d'un centre-village, dans un rayon de 1h autour d'une ville comme Grenoble ou Chambéry, espace disponible pour pouvoir y développer des activités.**

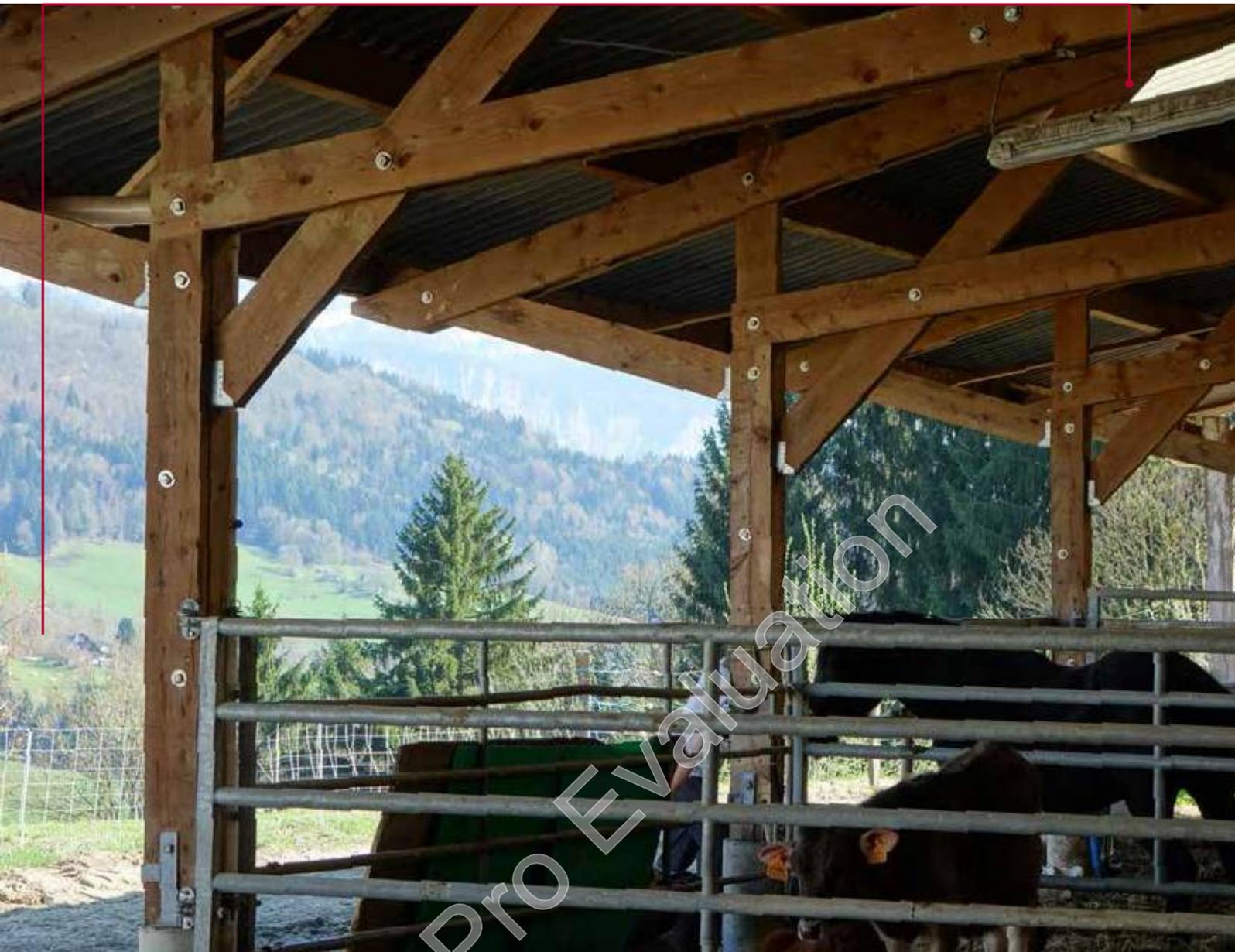
Le Trièves a été le premier territoire exploré, malgré l'accueil chaleureux réservé par les habitants, le groupe a préféré se tourner vers un territoire plus vierge d'initiatives.

### LES LIENS AU VOISINAGE

Les liens avec les voisins sont de bonne qualité. Le collectif a organisé un apéro à son arrivée et de très nombreux voisins sont venus, curieux et intéressés par le projet. Des échanges et services ont lieu régulièrement avec les voisins les plus proches. **Par exemple, l'agriculteur voisin utilisait les terres de la propriété pour ses bêtes et ainsi entretenait les terrains.**

Le groupe a développé des liens avec d'autres collectifs implantés sur des territoires proches comme par exemple **le Château Partagé, habitat groupé situé à une dizaine de kilomètres ; l'association "Il était une fois un lac" qui organise un festival annuel dans une commune proche et l'association Les Arts Verts.**





## La mijote en bref

**Statut juridique :** Société civile immobilière

**Composition du groupe d'habitants :** 8 adultes (de 25 à 35 ans) 6 logements.

**Surfaces :** 2 maisons + 2 granges à rénover (500m<sup>2</sup> potentiel); hangar agricole (900m<sup>2</sup>); terrains (1ha propriété de la SCI + 8 ha loués à Terre de Liens)

**Volumes financiers :** Investissement initial de 380 000 € pour l'achat des maisons, du terrain et de la forêt par la SCI. Coût de la rénovation estimé à 250 000 €.

**Mode constructif :** auto-réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles et d'habitations, à base de matériaux naturels, avec l'objectif d'améliorer les performances énergétiques. Toilettes sèches et phyto-épuration...

<http://www.terredeliens.org/saint-franc>

