



Le Croiset

- Pour la nature sauvage et douce, les Monts de Blond, les ruisseaux, la fontaine, la vue,
- Pour un « loyer » accessible qui ne soit pas à fonds perdu (une redevance mensuelle à votre coopérative)
- Pour que votre logement soit vraiment à vous, pour toujours, mais sans les soucis,
- Pour vivre dans un lieu propice à la permaculture et aux forêts-jardins,
- Parce que la coopérative et l'association permettraient notamment d'y créer tout ce qui peut rendre la vie plus belle (services, assistance, garderie, soutien, activités, création, sports, culture...)

Si vous trouvez que....

- La ville et les campagnes productives de blé sont polluées...
- Vivre en ville est stressant et fatigant...
- La ville nous isole et nous enferme ...
- Les logements sont trop chers, et cet argent est gaspillé
- Des fruits et légumes sains et gratuits ce serait bien mieux...
- Expérimenter « autre chose » vous tente...

**Venez vite nous rejoindre, devenez
coopérateurs,
Ou pour construire des loisirs différents dans
un lieu inoubliable, devenez associé.**

Le Croiset vous attend !





Au cœur du Limousin, un lieu de vie ou de séjour intergénérationnel, créatif, artistique et durable...

Au pied des Monts de Blond, dans un environnement préservé et propice aux loisirs naturels, une ferme du passé, un hameau de l'avenir durable. Un lieu de vie active, saine et humaine, où chacun, quels que soit son âge, ses difficultés ou ses forces, pourra vivre ses projets et ses rêves avec l'aide de tous. Un lieu d'entraide, d'activité, de créativité, d'art et de convivialité. Un lieu de rencontre et de mélange social.

Les buts :

Promouvoir le bonheur et le bien-être de l'individu, quel que soit son âge et sa situation sociale. Des liens et de la tendresse, des partages de savoirs et de joies, des échanges de services où chacun est utile à d'autres, des discussions sociétales à tout âge, un nouveau type de vie rurale en symbiose avec la nature mais propice aux échanges et à la culture, une vie plus saine, la mise en pratique d'un fonctionnement participatif basé sur le consentement de chacun...

Le Domaine :

A une demie heure de Limoges, les vingt hectares de prairies, bois et taillis touchent la sortie du village de Vaulry (Haute Vienne). La longère de plus de quarante-cinq mètres s'étire en pied de coteau, dans le haut du terrain. Fontaine naturelle et divers ruisselets. Juste derrière la maison s'élèvent les monts de Blond, territoire préservé, boisé et parcouru d'un vaste réseau de sentiers et chemins. Sur l'avant, la région est





La structure sociale :



La société civile immobilière SCI « Le Croiset », fondée en 2010 par Antoinette et Pierre Lenders-Defay pour acheter les lieux, sera transformée en **société coopérative par actions simplifiées (SAS) à capital variable** selon des statuts à définir avec les premiers habitants-coopérateurs : un montage en cours avec le soutien d'Habicoop. Les habitants seront tous locataires, coopérateurs et égaux. Les coûts des logements devraient rester abordables pour tous et les habitants pouvoir bénéficier des APL.

L'association « l'Archipel du Croiset », constituée en 2012, est chargée de la gestion des activités et hébergements temporaires dans le respect des principes fondateurs et de la charte. Jusqu'à la transformation de la SCI elle assumera le rôle d'association de préfiguration.

Les Coopératives d'habitants : bref résumé du fonctionnement

Les coopératives d'habitants sont des sociétés organisées de telle sorte qu'elles sont définitivement propriétaires des logements constituant leur patrimoine et statutairement engagées sur le principe de revente des parts sociales sans plus-value, mais indexées (indice INSEE des loyers). Comme les SCOP ouvrières, elles doivent entrer dans le cadre fixé par la Loi de 1947 relative aux Coopératives.

En pratique, comment cela se passe-t-il ?

Chaque coopérateur finance sur fond propre **un investissement de départ**, d'une part en achetant des parts sociales, éventuellement pour un montant égal pour chaque foyer (par exemple 2 versements de 1.500€) d'autre part en versant une somme qui lui constitue un compte courant dans la SCOP (donc un prêt à celle-ci). Ces versements doivent tous ensemble représenter **20% du coût total du projet**. Ce montant peut fluctuer d'un coopérateur à l'autre, par exemple 30% pour les anciens et 10% pour les jeunes ménages (ou même moins pour certains, selon les moyens). Les statuts doivent gérer ce montage financier, y compris les modalités de remboursement de ces comptes courants.

Sur base de cet investissement et des contrôles et garanties donnés par Habicoop et/ou par les pouvoirs publics qui soutiennent le projet, **la coopérative emprunte** (à 30 ou 40 ans) **le reste du montant** nécessaire à l'achat du terrain et à la création des logements, par construction et/ou transformation. Les **coopérateurs habitants payeront** ensuite, mensuellement, en fonction de leur logement et de leur investissement initial, une « redevance » composée de trois termes principaux (pour un montant équivalent à peu près un loyer ordinaire de la région et ne dépassant pas les loyers maxima des Prêts Locatifs Sociaux) :

- A. **le « loyer »** qui permet de rembourser le capital emprunté (censé être totalement remboursé à l'échéance du prêt) et par lequel ils constituent un compte courant dans la coopérative.
- B. **les intérêts** de l'emprunt ;
- C. **les charges communes** (entretien des communs, impôts,...) dont quelques pourcents du « loyer » consacrés à un fonds en prévision des gros frais d'entretien et des éventuels coopérateurs en défaut de paiement. Les charges privées (énergie,...) sont payées par chacun)

S'ils veulent ou doivent **quitter** les lieux, ou en cas de décès, **leurs parts sont rachetées** par la coopérative et leur compte courant remboursé pour un montant **qui ne peut être supérieur** à celui de l'argent qu'ils ont **investi, indexé sur l'indice INSEE des Loyers** (un délai de paiement de ce montant, probablement maximum 3 ans, est prévu dans les statuts de manière à permettre à la coopérative de remplacer le coopérateur).

Donc, le loyer n'est pas versé à fonds perdus mais bien constitutif d'un « capital » sous forme de parts sociales valorisables et d'un compte courant à rembourser par la coopérative au coopérateur sortant.

Les ménages les plus modestes peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Les logements déjà réalisés représentent une superficie qui, vendue selon le prix du neuf ou du rénové, couvre une bonne partie du prix d'achat du lieu. La coopérative est donc financièrement intéressante.

Certaines règles sont ou seront obligatoires (dont bien sur la loi de 1947) :

- **refuser la spéculation et la ségrégation sociale** ;
- un montage et une conception **participatifs** du projet ;
- un processus de décision par **consensus** ou par consentement; à défaut de celui-ci, pour les votes, **une personne = une voix** (ou un foyer = une voix), indépendamment du nombre de parts sociales ;
- des espaces, services et activités **communs**, une **empreinte écologique réduite**, une **ouverture** au quartier ou à la localité, ... ;
- la coopérative **ne fait pas de bénéfice**, la dissolution de la coopérative entraîne la donation de l'excédent d'actif au mouvement coopératif ;
- la coopérative se doit de se **soumettre à une « révision »** (un audit de bonne gestion éthique, par Habicoop) tous les deux ans ;
- en dehors de ces quelques points chaque coopérative est **libre** de ses statuts et fonctionnement et de la sélection de ses coopérateurs, chacun y entre de son plein gré et est libre d'en sortir...

Notons qu'il peut y avoir 4 types de « coopérateurs », dont les prérogatives sont à définir par les statuts et le règlement intérieur :

- type A = coopérateurs habitants, résidant sur place;
- type B = investisseurs « d'action sociale » (pas de revenu autre que l'indexation);
- type C = prêteur normal , avec intérêts (mais pas la ou les banques prêteuses);
- type H = une seule part attribuée à la Fédération Habicoop.

L'association « l'Archipel du Croiset », quels statuts, quelles relations ?

Ces statuts très classiques sont consultables sur le site : www.lecroiset.com

L'association est chargée de faire vivre le lieu et de gérer les habitats temporaires ou de loisir. Un bail de location pour l'exploitation des lieux sera étudié avec les futurs coopérateurs.



Le Croiset est un lieu d'accueil et de rencontre engagé dans l'évolution durable, où des femmes et des hommes de bonne volonté de tous âges peuvent vivre dans une bienveillance générale leurs projets humanistes.

Principes fondateurs :

Respect, liberté, solidarité, égalité et doute.

Le Respect :

- **Respect de tous les êtres humains** : accueil, ouverture, bienveillance, tolérance, mais aussi exigence, franchise, confrontation non violente et communication.
- **Respect de la planète**, de la nature, de la vie, des êtres vivants et de leur santé : un acheminement individuel et collectif vers des progrès constants dans cette direction, qui reste tolérant quant à l'engagement de chacun.
- **Respect du lieu** : un lieu que nous avons à construire tous ensemble pour le faire vivre et évoluer dans une certaine harmonie, celle de l'équilibre précaire entre ordre et désordre, intimité et ouverture, silence et vie.
- **Respect de chacun, des objets et des outils** : entre des individus d'origines, d'âges et de cultures différentes, le franchissement des limites de la privauté et de la propriété pourrait être un obstacle majeur à la paix de la collectivité. Il est donc demandé à tous le plus grand respect de ces limites personnelles selon des règles collectives à élaborer.
- **Respect de soi** : parce que tout commence et finit par là.

La Liberté :



- **Liberté de penser** : liberté philosophique et spirituelle, qui pourra s'exercer dans des lieux adaptés réservés pour des durées déterminées, dont l'intimité sera alors respectée de tous avec une discrétion parfaite.
- **Liberté de s'exprimer** et respect de cette liberté chez autrui, incluant une réelle ouverture d'esprit. Dans ce cadre une discipline de parole convenue de commun accord régira les assemblées ou débats.
- **Liberté de participer ou non à la vie communautaire** : cependant il est demandé à chacun de s'engager à participer en fonction de ses possibilités aux assemblées d'organisation et aux tâches collectives décidées par l'assemblée générale pour la bonne gestion du lieu.
- **Liberté de vie**, incluant le respect de cette liberté chez chacun et celui des règles mises en place collectivement.
- **Liberté de projet** : l'Archipel du Croiset permet à chacun dans la mesure du possible de réaliser son ou ses projet(s) personnel(s), pour autant qu'ils soient compatibles avec les présents principes fondateurs.
- **Liberté de créer** : la création sous toutes ses formes sera vivement encouragée. Dans ce but des artistes, animateurs ou spécialistes seront régulièrement invités à organiser des stages, animer les lieux et activités ou organiser des événements.
- **Liberté de départ** : à tout moment chacun peut quitter le lieu, l'Association ou la SCI coopérative moyennant les préavis à convenir, et en retirer selon les modalités prévues l'argent éventuellement investi.

La solidarité :

- **Entraide, partage, rencontre, acceptation des différences et valorisation de leurs apports.**
- **Bienveillance** : un lieu pour prendre soin de soi et des autres.
- **Accueil** : les visiteurs et les résidents occasionnels y sont considérés comme des hôtes à choyer et à chérir, un ballon d'oxygène pour le vase clos des habitants.
- **Intergénérationnel** : activités communes et discussions entre des individus ou des groupes d'âges radicalement différents.
- **Altérité** : insertion en nombre volontairement limité de personnes atypiques ou moins valides, respectées et accueillies par tous.
- **Liens** : le Croiset se veut un générateur de lien social même pour ses résidents occasionnels. Toutes les opportunités de parrainages, correspondances, retrouvailles ou fêtes y seront donc largement exploitées.



L'égalité :

- **Rencontre sociale** : au-delà des chances et malchances de la vie, le Croiset souhaite permettre la rencontre sur un pied d'égalité entre des humains d'origines sociales, locales ou culturelles totalement différentes.

- **Partage** : l'accueil à des tarifs normaux, applicables aux personnes sans difficultés financières ou prises en charge par des subventions, devrait permettre le financement de séjours ou de logements permanents pour des personnes moins favorisées ou en difficultés passagères.
- **Bénévolat** : la participation bénévole, notamment des visiteurs, toujours librement consentie, tendra également au maximum à générer des bénéfices dans ce but.
- **Egalité de gestion** : autant que le permettent les réalités pratiques ou administratives, la gestion sera fondée sur le consensus plutôt que sur l'autorité, même temporaire et électorale.
- **Un membre, une voix, au sens propre** : chacun a droit à la parole (selon les modalités respectueuses du groupe qui seront établies), et le consentement de chacun a la même importance. Chacun s'interdira de prendre le groupe en otage ou d'abuser de ce pouvoir.
- **Egalité de tous les membres concernés par une décision**, y compris les mineurs d'âge dont la parole et le comportement prouveraient qu'ils ont acquis une maturité émancipée, ainsi que les représentants mandatés par des assemblées d'enfants ou d'adolescents.
- **Justes échanges** : nul ne pourra être lésé suite à sa participation au projet, et nul ne pourra tirer un profit financier personnel de la possession de parts ou de la participation locale en dehors d'une juste rémunération de son travail ou de son investissement. Le consensus et la bonne volonté de tous en seront les garants.

Le doute :

- **La remise en question** : chacun tendra de son mieux à l'éveil en lui d'une pensée libre, affranchie de ses préjugés, de ses blocages et de ses peurs. Chacun tendra à remettre en cause et à améliorer ses comportements collectifs.
- **L'évolution** : tous les textes fondateurs, en ce compris la présente charte, seront remis en question régulièrement, et au minimum tous les 2 ans.
- **Veille** : Un dispositif de veille, auquel chacun participera tour à tour, permettra de révéler le plus tôt possible et de résoudre ou de soumettre à l'assemblée les conflits potentiels, les problèmes de gestion et les pièges qui pourraient amener un défaut de respect des principes fondateurs.



Les projets : Pour la coopérative d'habitants

A court terme (octobre 2018 -février 2019):

Objectifs

- Trouver des coopérateurs, (notamment de jeunes ménages avec enfants), pour pouvoir construire ou transformer de 3 à 9 logements et occuper 3 logements existants.
- Monter et préciser le projet au niveau juridique.
- Etablir avec les coopérateurs le mode de fonctionnement, affiner le projet et prendre les décisions.
- Trouver les financements.
- Elargir notre liberté au niveau du plan local d'urbanisme (zone de loisir, zone supplémentaire d'extension d'habitat).

Méthode :

- Rencontres avec la communauté de communes et divers pouvoirs publics.
- Annonces dans les revues et présences aux foires et événements « alternatifs ».
- Recherche de financements ou subventions, notamment pour l'aide At'coop (Habicoop Aquitaine).
- Nouvelles esquisses modifiées avec adaptation des superficies aux besoins des habitants.
- Lectures et renseignements juridiques, établissement d'un premier plan financier et d'un « préprogramme ».
- Recherche des prêts et financements pour la construction.
- Discussion des statuts et d'un premier règlement intérieur.
- Engagement des coopérateurs à participer au projet.

Actions :

- Documents de présentation, (dont une vidéo ?)
- Dossier pour la Fondation de France..
- Présence à des salons, colloques, événements.
- Echanges et contacts avec At'coop. Le Crowd funding pour financer la vidéo et l'accompagnement pourrait être consacré à la première phase d'accompagnement si accord es financeurs.
- Esquisses « trois dimensions » et plans.
- Chiffrage estimatif des projets et plan financier.
- Recherche pour les prêts d'une garantie publique et si possible d'un accès au taux préférentiel du PLS.
- Recontacter toutes les autorités locales et régionales compétentes. Consultation par courriel des Bâtiments de France.

A moyen terme (janvier 2019- fin 2020)

Objectifs

- Création des premiers logements, avec éventuellement une chambre d'appoint/gîte par logement ou pour deux logements.
- Recherche de fonds pour les locaux communs
- Aménagement et/ou construction de locaux communs, partiellement en auto-construction.

- Déplacement du hangar en appentis.
- Déplacement de l'accès au site.
- Aménagement du parking et des abords (jardinets privatifs etc...).
- Financement et création de 2 ou 3 logements d'insertion.

Méthode et Actions :

- Choix des options techniques et finalisation des plans par les architectes.
- Permis de bâtir.
- Appel d'offres.
- Chantier.

A long terme

Objectifs

- Création éventuelle de logements supplémentaires et d'hébergements de loisir ou de secours.
- Aménagement et/ou construction de locaux communs supplémentaires, fin de rénovation des bâtiments existants.
- Activités et projets de chacun sur place.



Les projets : Pour l'association l'Archipel du Croiset

Objectifs

- Préfiguration de la coopérative d'habitants : voir ci-dessus.
- Faire vivre le lieu de manière attractive et agréable, conforme aux objectifs et aux statuts.
- En faire un pôle d'échanges à l'échelle locale.
- Développer la permaculture notamment pour une production de légumes sains.

- Créer les premières possibilités de ressources pour l'association.
- Développer le caractère de « pôle nature ».

Méthode :

- Améliorer et entretenir les abords.
- Appel à des collectifs d'artistes, organisation d'événements artistiques.
- Organisation de « stages » en tous genres, d'activités de « bien être »,
- Dès que possible instaurer un rythme avec soirées et journées récréatives, chambres et tables d'hôtes ou autres.
- Jardin potager collectif (et éventuellement privés). Animaux. Herboristerie.
- Réunions internes et ouvertes en quantités suffisantes pour éclaircir les questions et dynamiser le projet.

Actions programmées :

- L'été 2019 et peut-être les suivants : accueil de l'association « Mains Unies », campeurs adeptes d'activités nature et de danses folkloriques.
- Entretien de la propriété et soins aux ânes et au poney.
- Sentier pieds nus ? Chemins de découvertes (arbres remarquables, sculptures, énigmes...) Land art ?
- Etablissement d'un sentier périphérique au terrain et d'une liaison cyclable vers Vaulry.
- Jardin potager.
- Remise en service d'un poulailler (décimé par les renards).
- Dès que possible, stages divers.
- Fêtes et journées d'activités



A plus long terme :

Constructions

- Construire ou exploiter des hébergements temporaires. Participer à la transformation et construction des locaux collectifs du lieu.

Vie au Croiset : en fonction de l'implication de chacun et notamment des habitants

- Jardin-forêt et découverte de la nature.
- Vacances ou classes vertes pour enfants, liées à de l'intergénérationnel pour seniors.
- Stages artistiques toutes disciplines.
- Atteindre dès que possible une autosuffisance au niveau des fruits et légumes.
- Spectacles, expositions, concerts, événements, land-art et sculptures en tant qu'attraction et signal ...
- Organisation de cérémonies (naissances, adolescence, mariages, décès) et de fêtes de famille ou « cousinades ». Locations de la salle d'activités et/ou des parties communes.
- Stages ou chantiers participatifs en écoconstruction, approche de la nature, agriculture biologique, ...
- Stages sportifs et de développement personnel (qi gong, marche nordique, VTT, gymnastiques douces, arts « martiaux », etc...)
- Tourisme et sports nautiques sur les rivières et le lac avoisinant, avec déplacement collectif ou covoiturage.
- Accompagnements scolaires d'enfants et d'adolescents, liés à des activités sportives, artistiques ou nature.
- Pole local de coworking, service informatique, et éventuellement médecines « douces » ou autre, au profit du voisinage et des habitants.
- Petite boutique-café de rencontre et diffusion des produits de l'association, en plus de l'approvisionnement des habitants.
- Chambres/Table d'hôtes, soirées jeux, soirées discussions, soirées à thème, ...ouvertes aux habitants des environs.
- Réalisation de tout autre projet compatible avec l'objet et la charte qui serait lancé par un participant actuel ou futur.

Nos ressources et nos désirs

- Le vaste domaine du Croiset, sa vue « imprenable », ses grandes prairies, son eau abondante et sa très grande « longère ».
- Les quatre logements en voie d'achèvement. Le tracteur, plus quelques machines et outils...
- Notre utopisme et nos expériences. Le Croiset ne nous a pas épargnés, mais le projet n'en sera que mieux construit.
- Les réseaux : outre nos relations personnelles à tous, avec la diversité géographique qui en résulte, et les réseaux d'artistes avec lesquels les uns ou les autres ont des connexions, nous tenons à nous insérer dans le vaste réseau des projets alternatifs et associatifs et à y échanger au mieux services et compétences.
- Ressources financières : encore presque entièrement liées aux emprunts et apports personnels d'Antoinette et Pierre, elles ont permis d'accomplir une bonne partie des projets à court terme, mais rien de plus. Ces capacités ont trouvé leur limite. L'entrée de Clélia ouvre de nouvelles possibilités.
- Quelques dons ou prêts à la SCI et à l'association L'Archipel du Croiset sont déjà venus compléter ce tableau, dont le « Ulule » en 2018.
- Notre priorité est aujourd'hui de les élargir et de les diversifier et surtout de pérenniser le projet grâce à des habitants.
- **Nous cherchons donc des coopérateurs.**



L'Archipel du Croiset

Un archipel ?

C'est d'abord, sur un bout de papier coloré, un nom qui fait rêver.

Un appel à lever l'ancre.

C'est ensuite, dans la brume marine, une promesse lointaine et attendue, soulignée de quelques cris d'oiseaux.

Et puis, voici les îles. De petits univers paisibles, bouclés sur eux-mêmes, mais aussi ouverts à l'univers entier dans leur cercle d'azur.

Les îles... des lieux pour retrouver le temps et son absence qui se confondent.

Les îles... des mondes divers, à découvrir dans leur singularité, des archipels dans l'archipel, à l'infini, jusqu'à se retrouver soi-même.

Un archipel, c'est un ailleurs qui chante.

Dans notre monde mercantile et égocentrique, l'Archipel du Croiset tentera de semer, en marge de notre temps, des îles de vie qui uniraient passé et avenir.

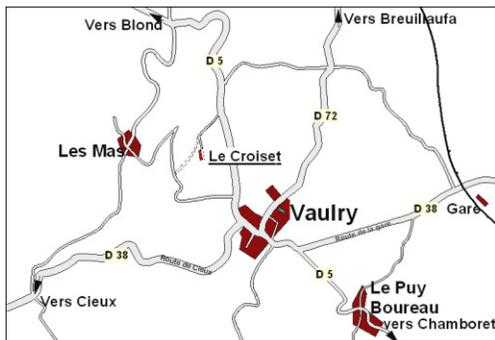
Nous vous attendons !

Nous vous attendons pour faire pousser, au milieu de l'océan trouble du monde, de nouvelles îles ensoleillées. Et qu'importe si la mer est loin ! Le murmure des arbres tiendra lieu de ressac.

Antoinette



« L'Archipel du Croiset »
 Association loi 1901
 Le Croiset, 87140 Vaulry



Contactez-nous

Le Croiset, 87140 Vaulry, France

Département Haute-Vienne, région Nouvelle Aquitaine

(Autres orthographes : le Croiset ou le Croazet)

www.lecroiset.com

lecroisetvaulry@gmail.com

Téléphone : 09 74 76 62 81



S.C.I. Le Croiset

Le Croiset, 87140 Vaulry



Antoinette et Pierre Lenders-Defay
 Clélia Bernard, Marie Hurpy, Dominique Baron
 Antoinette +32 472 355 940,
 Pierre +32 475 667 885
 Clélia + 33 6 88 28 23 83

Editeurs responsables A. & P. Lenders-Defay 09/2018