

NOTRE FERME-CHATEAU À ATTRE

« LA CAILLOUTIÈRE »



1/ La fine équipe

*Lot 1 :

- MELANIE** :32 ans, Médiatrice culturelle, Animatrice en gestion de conflits
- DENIS** :33 ans, Jongleur et Informaticien
- MANOEE** : 11 mois et demi, bébé travaille à la crèche

*Lot 2 :

- ALICE**: 35 ans, ancienne travailleuse à la BEES COOP, formation en régie de spectacle.

*Lot 3 :

toi peut-être ?

*Lot 4 :

- GAELLE** : 33 ans, Jongleuse
- MARTIN** : 35 ans, Fondateur et travailleur à la BEES COOP, (supermarché coopératif)
- MATIS** : 10 mois, bébé travaille à la crèche

*Lot 5 :

- CLEMENCE**
- ANTONIN**

*Lot 6 :

toi peut-être ?

*Lot 7 :

toi peut-être ?

*Lot 8 :

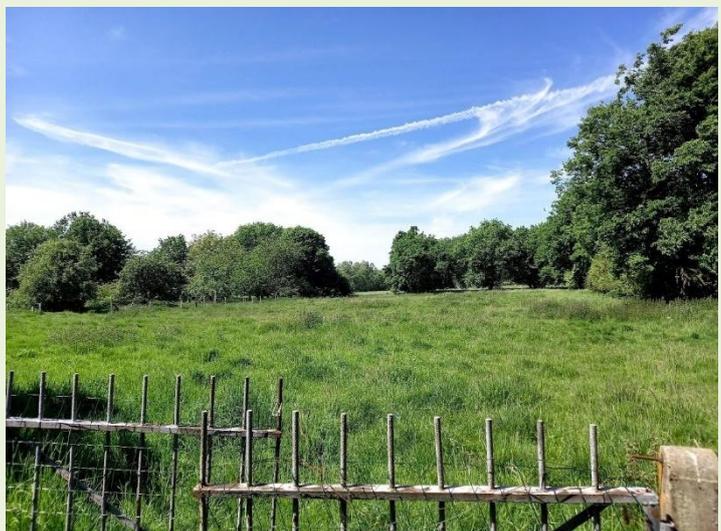
toi peut-être ?

2/ Entre envies et lubies...

L'envie de vivre à la campagne plutôt qu'en ville, de retaper une vieille bâtisse plutôt que de construire du neuf, de pouvoir compter sur nos voisin.e.s et de créer des projets ensemble, de prendre soin du vivant sous toutes ses formes,.. autant de raisons qui nous ont poussé à nous lancer dans cette aventure.

Notre habitat groupé se construit autour de plusieurs espaces et projets collectifs. Il y aura une salle polyvalente, lieu créatif pouvant accueillir des évènements culturels (spectacle, concert, animation, etc.), de temps à autre. Dans ce même espace, nous pourrons faire notre yoga le matin, jongler l'après-midi et profiter de notre cours de boxe le soir. Il y aura également une salle « cocon », soit un endroit chaleureux où nous pourrons nous rassembler le temps d'une activité ou d'une soirée, avec les gens de l'habitat, des ami.e.s, des voisin.e.s, de la famille, etc. Le jardin-verger constituera également un élément central de notre collectivité, dans lequel nous imaginons un potager, un four à pain/pizza, un espace de jeux pour les enfants, un poulailler, et peut-être d'autres projets plus fous (piscine naturelle, petit vignoble, micro-brasserie, etc.).

Nous croyons profondément dans la force du collectif, grâce auquel nous rêvons d'un projet qui ne pourrait voir le jour autrement. En tant que collectif, nous nous organisons, nous cherchons des accords et des engagements communs, mais surtout, nous rêvons, nous nous imaginons et entendons maintenir une place précieuse pour l'aventure, la spontanéité et l'inconnu du projet !



3/ THE place to be

La ferme-château se trouve à Attre, dans la commune de Brugelette. Donc l'entrée à Pairi Daiza sera gratuite pour toute la vie!

- **En voiture**
45' de Bruxelles - 10' de Ath - 30' de Mons - 40' de Tournai
- **En train**
Gare d'Attre à 650m.
Gare d'Ath à 10' en voiture ; 20' à vélo
Attre-Ath : 15'
Ath-Bruxelles Midi : 40'
- **En vélo** : 1h30 (Gijs) ou 2h (Martin, vélo électrique) de Bruxelles
- **Dans le village**, il y a une gare, une boulangerie, une friterie, un restaurant, une cave à vin, un château classé (pas le nôtre)
- **A proximité** : le bois de Silly (15' en voiture), les carrières de Maffle, la forêt de Boleil (30'en voiture), le pays des collines (15'en voiture)



4/ Aménagement et habitats

Chaque entité de l'habitat groupé aura son **espace privé autonome** (maison ou appartement, comprenant : chambres, cuisine, salon, salle de bain...) et qu'elle aménagera à son gré. Toutes les entités auront un espace extérieur privé (jardin ou terrasse).

Nous sommes sensibles au fait que les espaces communs et privés doivent être clairement délimités. Ces espaces seront séparés (par exemple, aucune entité ne devra passer par une autre entité pour rejoindre son espace privé).

Quelques informations techniques du lieu (situation actuelle) :

- **Surface « habitable »** : ca 1700m²
- **Corps de logis (maison principal)** : fonction antérieur 'habitation'; rénovation importante nécessaire
- **Grange** : pas de fonction 'habitat' donc rénovation quasi totale (en dehors des murs externes)
- **Ecurie** : rénovation totale nécessaire, prévue en auto-construction au fil du temps (l'idée est d'y réaliser un espace commun habitable « le cocon » + des ateliers communs.)
- **Bergerie** : rénovation totale nécessaire.

Nous envisageons 8 entités (maisons et apparts) et des espaces communs à la fois récréatifs et fonctionnels. **Dans l'annexe 1 vous trouverez le projet global, la division des maisons, appartements, et espaces communs, que nous avons développé avec HAVRESAC**, un bureau d'architectes avec expertise dans les habitats groupés. <https://www.havresac.be/>

En tout cas, ça va être une rénovation lourde! Mais ne vous inquiétez pas, on partagera cette misère ainsi que les frais de rénovation jusqu'au CASCO (bâtiments fermés et isolés). Nous prévoyons une isolation totale afin d'obtenir un PEB performant.

Collectivement, nous opterons pour des matériaux plus ou moins similaires et le plus écologique possible tout en tenant compte de la réalité financière.

Les différentes entités :

LA GRANGE :

- Logement 1 (maison) : ca. 173m² (Mél & Denis)
- Logement 2 (appart RdC) : ca. 85m² (Alice)
- **Logement 3 (appart, duplex) : ca. 173m² (dispo)**
- Logement 4 (maison) : ca. 173m² (Martin & Gaele)

LE CORPS DE LOGIS :

- Logement 5 (maison) : ca. 138m² (Clémence & Antonin)
- **Logement 6 (maison) : ca 127,5m² (dispo)**
- **Logement 7 (appart, duplex) : ca 138m² (dispo)**
- **Logement 8 (maison) : ca. 144M² (dispo)**

ECURIE :

- Espace non rénové : ca. 270m²

BERGERIE :

- Espace commun : « salle polyvalente » : ca. 100m²

GARAGE ET LOCAL POUBELLE :

- Espace commun : 40m²

5/ Espaces et projets communs envisagés

« *Le bien-être collectif dans le respect des individualités* »

UNE SALLE CULTURELLE

Nous envisageons une salle où organiser des événements culturels ouverts vers l'extérieur, mais qui sera également une salle de pratique pour les habitant.e.s de l'habitat groupé. L'idée est de pouvoir séparer les espaces de cette salle (via pendrillons, cloisons,...) , pour des raisons pratiques (utilisation) mais aussi énergétiques (chauffage).

- Un espace permettant d'accueillir des propositions artistiques (musique, cirque, contes,...)
- L'ensemble des entités s'engage à participer à l'organisation d'activités ouvertes au public à une fréquence d'un événement par saison
- Si certains membres du groupe souhaitent programmer davantage de propositions artistiques, c'est évidemment envisageable!
- L'espace comprendra une scène ainsi qu'un gradin pour accueillir le public (+50 personnes)
- Et, bien entendu, que serait une salle culturelle sans un bar?
- Un espace d'entraînement (jonglerie, boxe, yoga, etc.)



Système de gradins facilement (dé)montable pouvant accueillir 50 personnes assises, ne nécessitant pas un grand espace de stockage

Pour l'organisation et gestion de l'axe culturel du projet, nous envisageons de créer une asbl, dont les membres sont ceux de l'habitat groupé. L'asbl nous permettra de développer une gestion commune, des initiatives ouvertes ainsi qu'un accès aux subsides éventuels tant pour la salle que pour les propositions artistiques qu'on souhaite accueillir.



Ce à quoi la salle ressemblera dans nos rêves les plus fous bien entendu

LE COCON

- Un espace où on peut débarquer à l'improviste (ou pas) et se sentir bien, manger/boire un verre entre habitant.e.s du lieu, accueillir nos ami.e.s, de la famille pour un souper, une soirée, une activité, etc.
- Avec tables, chaises, canapés, poêle à bois
- un coin bibliothèque-lecture (commun aux adultes et enfants)
- Petit espace cuisine avec un équipement de base
- Et pourquoi pas un petit espace/ ou mezzanine avec quelques lits-canapés pour des logis éventuels , ou encore un espace dédié aux enfants, afin qu'ils.elles puissent se retrouver en dehors des entités privatives pour jouer, discuter, rire, lire, se reposer, chanter, se chamailler, danser, se réconcilier, boudier... (ou juste pour les envoyer quand ils.elles (se) font chier à la maison).



DES ESPACES EXTÉRIEURS

Un grand verger - il y a déjà une dizaine d'arbres fruitiers hautes tiges (pommes et prunes).

Un jardin partagé avec un potager, un poulailler, une balançoire, un terrain de sport (une tyrolienne), des grands arbres, un barbecue,...

Une cour avec une fontaine pour faire chic.

Un parking pour nos vélos et voitures (vroum vroum).

ET ENCORE

Nous envisageons également :

- Un atelier (travailler le bois, stocker les outils,..)
- Une buanderie

Et dans nos rêves les plus fous... (à construire ensemble)

- Une micro-brasserie
- Un petit vignoble
- Un sauna
- Une piscine naturelle
- ...

4/ Ensemble, on gère !

Nous recourons à des modalités de gestion collective. L'habitat groupé est auto-organisé et les prises de décision se font par consentement.

Nous imaginons un moment de réunion formel 1 fois par mois. En parallèle, des réunions thématiques sont organisées en petits groupes (par exemple : le groupe potager, le groupe culture, le groupe soirée pizza, le groupe projection d'un film, etc.).

Par ailleurs, nous aimerions maintenir des moments « informels » dans notre habitat groupé, prenant soin de nos amitiés, au travers de moments précieux et inattendus. Nous désirons partager des activités qui ne sont pas liées à l'organisation de l'habitat : tournoi de pétanque, jouer au freesbie, aller se promener, goûter du vin, faire un jeu de société, chanter, jouer dans les bois, aller à la piscine, etc.

5/ Money

Un projet d'habitat groupé n'est pas nécessairement moins cher qu'une maison ou appart individuel à la campagne. Ce projet est cher. Nous en sommes conscient.e.s ! Dans une maison individuelle, il n'y a pas forcément de jardin, de prairie, de salle polyvalente et de cocon.

Nous sommes conscient.e.s que chaque entité a un budget différent. Néanmoins, nous avons décidé d'adopter des principes financiers communs. Voir le document disponible **en annexe 2 (on vous la transmet sur demande)**. Il y est question de la répartition des frais liés au financement du CASCO de chaque entité ainsi que des parties communes, des frais de gestion depuis l'achat du bien. Nous y abordons également la question du financement du projet à long terme, ainsi que la plus-value lors d'une éventuelle revente.

Et puis concrètement :

- La ferme a été achetée à 550.000 euros. Les frais annexes (archis, notaire, consultations en techniques spéciales,...) s'élève à environ 310.000€.
- Une estimation des travaux n'est pas évidente pour l'instant, car cela dépend des choix encore à faire.
- Nous comptons bien évidemment sur des primes de rénovation, ainsi qu'une possibilité d'auto-construction (ou au moins appui à la construction) pour diminuer ce montant.

Selon nos estimatifs, voici une estimation de prix de ce que devraient coûter les logements jusqu'au CASCO. **(bien qu'il soit très difficile de se prononcer de manière précise vu l'augmentation du coût de la vie, les travaux futurs, et l'incertitude de cette planète).**

Estimatif pessimiste des logements jusqu'au CASCO

- Logement 1 (maison) : ca. 172m² (Mél & Denis) = 377.002,21 €
- Logement 2 (appart RdC) : ca. 85m² (Alice) = 220.839,24 €
- Logement 3 (appart, duplex) : ca. 172m² (dispo) = 377.002,21 €
- Logement 4 (maison) : ca. 172m² (Martin & Gaëlle) = 377.002,21 €
- Logement 5 (maison) : ca. 138m² (Antonin et Clémence) = 314.891,94 €
- Logement 6 (maison) : ca 127,5m² (dispo) =296.258,85 €
- Logement 7 (maison) : ca 138m² (dispo) =314.891,94 €

- Logement 8 (maison) : ca. 144m² (dispo) = 325.539,41 €

Pour essayer de réduire ce prix CASCO, nous sommes partants de travailler avec un entrepreneur sur les chantiers. L'idée pour les entités qui le désirent : travailler avec l'entrepreneur sur chantier afin de réduire le prix CASCO de son logement.

Estimatif pessimiste des logements jusqu'à la finition

- Logement 1 (maison) : ca. 172m² (Mél & Denis) = 515.402,21 €
- Logement 2 (appart RdC) : ca. 85m² (Alice) = 288.839,24 €
- Logement 3 (appart, duplex) : ca. 172m² (dispo) = 515.402,21 €
- Logement 4 (maison) : ca. 172m² (Martin & Gaëlle) = 515.402,21 €
- Logement 5 (maison) : ca. 138m² (Antonin et Clémence) = 425.291,94 €
- Logement 6 (maison) : ca 127,5m² (dispo) = 398.258,85 €
- Logement 7 (maison) : ca 138m² (dispo) = 425.291,94 €
- Logement 8 (maison) : ca. 144m² (dispo) = 440.739,41 €

Nous sommes conscient.e.s que ces prix font peur, nous avons vu large en utilisant les prix données par les architectes pour des maisons neuves, sans auto-construction. Nous comptons essayer de réduire ces budgets en faisant de l'auto-construction un maximum dans nos propres maisons. Chaque entité sera libre d'aménager son intérieur comme elle le souhaite.

Ces estimatifs de prix comprennent l'achat des parties communes :

- Ecurie : 270M² (comprenant « cocon » et ateliers communs)
- Bergerie/salle polyvalente : 100M²
- Garage et local poubelle : 40M²
- Jardin communs + verger (1 hectare)

7/ Un peu peur quand même

Se lancer dans un tel projet offre une petite dose d'angoisse et d'adrénaline. Toutes et tous, nous avons des craintes, tantôt fondées, tantôt irrationnelles. Nous en partageons ici quelques-unes...

Nous avons peur de...

- * le budget du projet : avec l'augmentation du coût de la vie, du prix des matériaux.
- * « réunionite aiguë », c'est à dire de passer beaucoup de temps en réunion collective. Nous sommes partisan.ne.s de cadrer un maximum ces réunions pour qu'elles soient efficaces et que ça reste un plaisir et non un moment chronophage
- * la grandeur du projet, de la lenteur avec laquelle il va se construire (juridiquement, administrativement), en fonction des réalités et des envies de chaque entité
- * gérer le côté financier du projet (chaque entité arrivera avec des réalités différentes)
- * être isolé.e.s socialement (loin de tout lieux culturel, des bars, des fêtes et de l'effervescence de la ville)
- * temps qu'on passera dans les trajets
- * tensions qui pourraient surgir dans le collectif
- * un repli communautaire (manque de mixité au sein du groupe)

Voilà nos peurs, mais comme on est très courageux.ses, on va essayer de les surmonter en en parlant, en communiquant et en s'organisant.

8/ Timing

- Pour décembre 2022- avril 2023, nous souhaitons rencontrer les nouvelles entités et donc élargir notre groupe.
- Février 2023, nous envisageons de déposer le dossier pour le permis d'urbanisme, qui prendra a priori six mois...
- Au plus tard début octobre 2023, nous devons repasser chez la notaire pour l'acte de base, qui donc fera de notre ferme (actuellement 2 entités cadastrales) un projet de 8 entités ; ou chaque entité devient propriétaire de sa partie, y compris les millièmes des communs.
- A l'acte de base, notre copropriété légale verra le jour !
- Et alors, espérons-le, qu'on puisse commencer les travaux par après, quelque part début 2024.
- Nous aimerions pouvoir emménager dans l'habitat groupé dans le courant de 2025...?

9/ Comment nous rejoindre?

- Voilà, vu que vous avez lu ce document jusqu'ici, cela veut dire que peut-être vous êtes un.e.s de nos futur.e.s voisin.ne.s
- Si vous êtes intéressé.e.s Venez donc visiter notre ferme-château (rendez-vous à définir ensemble). Envoyez nous un mail à contact@lacailloutiere.be
- Après la visite, si vous êtes intéressé.e.s. Nous commencerons la procédure de recrutement (désolé).
- Nous vous enverrons un questionnaire (obligatoire, encore une fois, désolé). S'en suivra ensuite et quelques rencontres avec les membres du groupe actuel.
- Si le feeling est bon de part et d'autre, nous proposons une période d'essai +- 1 mois et la participation à 4 réunions collectives (donc vous participez aux réunions; à la récolte des pommes; à nos boums d'anniversaire...).
- A l'issue de la période d'essai, si tout est Ok, vous entrez définitivement dans le groupe. Et là, ça devient sérieux ;) (un engagement financier vous sera demandé afin de palier aux frais qu'engendre le projet : prise de risque, architectes, charges etc). Une somme de 10.000 euros sera demandé pour les couples, 7.000 euros pour les personnes seules.