

TEXTE FONDATEUR

« Vivre la solidarité intergénérationnelle, rompre l'isolement, développer la coopération entre les êtres humains et avec la nature » (raison d'être)

DESCRIPTION

1- Cœur du projet : Une maison des babayagas en Drôme Ardèche

Nombre de places : 10 à 15 places dont 3 en accueil temporaire

Type de public : femmes et hommes à partir de 60 ans (exceptions possibles), pas de couple, uniquement des personnes isolées

Offre de service :

- Mutualisation des aides à domicile APA (Département)
- Un interlocuteur unique sur le site pour la coordination des soins, le montage des aides financières, l'accompagnement personnalisé
- Participation à la vie, à la gouvernance et au fonctionnement du lieu, chacun selon ses possibilités
- Bénéfice des activités proposées sur le site (cours de yoga, aromathérapie, scrabble, couture, fabrication de savons, soirées pizzas, etc.) / présence d'animaux

Bâtiment : Ascenseur si 1 étage / Des logements individuels adaptés au vieillissement / Une buanderie mutualisée (lingerie)

2- Adossée à un projet d'habitat coopératif

4 à 5 familles

2 studios vacants (stagiaires/apprentis, woofing, visite des familles, etc.)

Une roulotte ? Une cabane ? Un tipi ?

Equipements mutualisés :

- une buanderie/laverie + étendages en extérieur
- une grande pièce de vie/salle polyvalente (avec une cuisine d'été/un bar, un four à pain, etc.) ouverte sur l'extérieur avec terrasse et buvette
- un atelier/fab lab
- production/consommation d'énergie (solaire, éolien, phyto-épuration, etc)

3- Incluant des activités économiques et sociales

Un jardin partagé : soit un potager mutualisé pour couvrir les besoins de la communauté, soit un agriculteur/une famille qui installe son activité sur le terrain, adossé à une AMAP ou pas, etc.

Un coworking, couplé au fab lab : de 4 à 8 places

Des prestations pour les séniors, ouvertes à tous

Autres : à définir

4- Terrain

- Un tènement foncier, si possible mis à disposition par la commune, sinon constructible PLU – entre 3 et 5 hectares
- Avec un bâti à retaper type exploitation agricole, ou autre (valorisation du patrimoine bâti)
- Une source
- A proximité des commodités, commerces, service publics (poste, pharmacie, etc.)
- Adossé éventuellement à un autre lieu d'activités (base nautique, centre équestre, centre aéré, école, etc.) pour une meilleure intégration urbaine et sociale
- Constructions bioclimatiques
- Objectif énergétique à définir selon les possibilités du terrain (eau, exposition, etc)

MODELE ECONOMIQUE

Il n'y a pas de propriété privée pour éviter la spéculation foncière lors de l'achat et revente des bâtiments et/ou du terrain. **L'ensemble du projet, c'est-à-dire le patrimoine foncier, immobilier et immatériel est réputé d'intérêt général.** Il s'inscrit dans un cadre juridique et financier en conséquence (à définir).

1- Terrain

Mis à disposition par les pouvoirs publics locaux

Donation privée

Achat groupé

2- Maison seniors

RECETTES

Loyers

Tous les seniors sont locataires. Le montant du loyer doit permettre à un allocataire du minimum vieillesse de choisir cette solution. Le montant plancher de l'ASPA en France en 2020 est de 903€ mensuels. Ces personnes ont droit à l'aide sociale à l'hébergement. Pour ces locataires, le montant du loyer peut être fixé à XXX€ mensuels. Le loyer de chaque locataire est ensuite calculé en fonction de ses revenus en appliquant des règles de péréquation des coûts favorables à l'équilibre financier du projet et à la solidarité entre ses occupants. Les pensions de retraite les plus élevées contribuent ainsi au fonctionnement du lieu et à la prise en charge collective des locataires les plus démunis. En tout état de cause, les loyers sont plafonnés à 50% des revenus.

Ils n'incluent aucune dépense individuelle (soins, courses, repas, ménage, etc). La réflexion sur l'autonomie et l'entraide inclura la prise en charge des besoins de la communauté par la communauté, chacun selon ses possibilités, suivant une organisation rigoureuse et juste.

Apports en capital

Les apports en capital sont possibles, et chacun peut récupérer son apport lors de son départ après X années de dépôt (à définir). Ces apports peuvent être mobilisés ou non pour les investissements jugés utiles au fonctionnement du lieu (à définir). Ils peuvent permettre par exemple d'obtenir un financement bancaire, et ainsi de sécuriser les investisseurs qu'ils soient des particuliers, des

organismes privés ou des organismes publics. Le capital n'est pas valorisé financièrement, il a une finalité 100% éthique : soutenir le développement du projet et de la communauté. C'est une forme de prêt à taux zéro.

Subventions

La structure peut bénéficier de financements publics pour la mise en œuvre de projets spécifiques liés à l'autonomie des personnes âgées, dans le cadre de convention d'objectifs et de moyens par exemple, ou de programmes européens, etc. Le dialogue avec les pouvoirs publics sera maintenu de sorte à connaître et comprendre les intérêts mutuels.

Seules les personnes ayant perdu leur autonomie ont droit à l'APA : par la CARSAT si léger, une heure de ménage + adaptation sdb, sinon le Conseil départemental si besoin pour la toilette (Groupe iso-ressource = GIR 1 à 6). Gir = pas d'aide, 100% autonome / Gir 5 = carsat pour aide ménagère, 1h30/semaine / Gir 4 et plus = Département

DEPENSES

Les bénéfiques (loyers) qui sont réinvestis à 100% dans le fonctionnement du lieu incluant :

- le remboursement de l'emprunt bancaire pour la construction du bâtiment (en complément des subventions éventuelles)
- 1 salarié à mi-temps pour la coordination des soins + 1 salarié à mi-temps pour l'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs
- les autres charges liées au fonctionnement du site : assurances, consommations d'énergie, frais de gestion et de promotion, frais d'entretien et de réparation, etc.

3- Habitat coopératif

La rénovation du bâti et/ou construction de nouveaux logements pour accueillir quelques familles vivant sur place, des woofers, aidants ou apprentis sera supportée par la même structure juridique que la maison seniors, ou une structure distincte (à définir selon le montage financier)

Sur le même modèle, la structure ne dégagera aucun profit et ne permettra pas l'accès à la propriété privée de son logement.

Le financement de l'investissement est à étudier avec les apporteurs privés et les collectivités. Le capital apporté par les familles et les aides publiques peuvent servir à obtenir un financement bancaire. Le capital privé sera

sécurisé. Ainsi les familles pourront récupérer 100% du capital déposé, de même que les éventuelles mensualités versées sous forme de loyer pour le remboursement de l'emprunt bancaire.

4- Maraîchage

Idéalement, le maraîchage est une activité indépendante assurée par un habitant dont c'est la profession.

Il peut être logé gratuitement en échange de l'investissement de son entreprise dans l'activité de maraîchage.

Le cas échéant, les dépenses liées logement peuvent rejoindre la structure juridique de la maison des babayagas, au motif que le maraîchage fait partie intégrante du volet senior du projet : maintien de l'autonomie physique par une aide quotidienne au jardin, chacun selon ses possibilités ; autosuffisance alimentaire et maintien de la santé par la qualité de l'alimentation ; contact épanouissant avec la nature sur le plan spirituel ; valorisation de chacun au sein d'une activité collective, estime de soi et sentiment d'être utile ; préservation des facultés cognitives par l'engagement dans le projet.

Le dimensionnement des parcelles cultivées doit, en plus de viser l'autonomie alimentaire de la communauté, permettre à l'entrepreneur de dégager un revenu correct de son activité (dimensionnement à étudier, circuit de distribution à étudier en lien avec les collectivités, les coopératives, les habitants, etc).

Certaines productions animales peuvent être envisagées : poules, abeilles, etc. Le site peut comprendre une prairie, un élevage et une laiterie fromagerie au besoin.

Le logement et la terre étant prêtés, les investissements et achats étant déduits des charges de l'activité agricole, les premiers débouchés commerciaux étant assurés au sein de la communauté, ces conditions créent un contexte favorable à l'installation d'un jeune paysan ou d'un couple paysan.

Au final, **l'activité de maraîchage est nulle sur un plan financier au niveau du projet** : ni recette (les recettes sont pour l'entrepreneur), ni dépenses (les investissements sont à sa charge).

5- Activités économiques et sociales

Une partie des bureaux et des espaces communs (hors maraîchage), voire 100% des annexes destinées à l'usage collectif, peuvent être financées par la même structure juridique. Celles-ci seront construites au fil de l'eau, à mesure que des nouvelles capacités financières seront dégagées par le fonctionnement.

L'espace de coworking peut permettre de dégager des bénéfices complémentaires aux loyers, ainsi que d'autres activités à définir.

GOVERNANCE PARTAGEE

Membres fondateurs

Marlène Giroudon, coordination générale, développement de projet et communication

Nathalie Farque, coordination de la maison senior et des soins

Autres parties prenantes à définir, recruter... ou pas!

Deux RV conviviaux hebdomadaires:

- un pour les familles

- un pour le seniors

Les sujets non arbitrés lors de ces RV sont remontés en COPIL.

Un COPIL mensuel associant:

- les membres fondateurs

- 2 représentants de la maison senior

- 2 représentants des familles

+ accueil d'autres parties prenantes selon ordre du jour

Les 2 représentants sont renouvelés pour moitié tous les 6 mois lors des RV conviviaux.

Une AG annuelle ouverte à tous les adhérents et amis du lieu!

Prises de décision:

- typologie des décisions prises en COPIL (à définir)

- typologie des décisions prises lors des RV conviviaux (à définir)

L'unanimité des voix des membres fondateurs est requise.