

# PRESENTATION



## ENSEMBLE IMMOBILIER

**VERGT**

**Saint Mayme de Pereyrol**

**24380**

**Bâtiment d'une surface de 1000 m<sup>2</sup> habitable; terrain et bois, 9 hectares**

\* A titre indicatif



**XVI<sup>ème</sup> siècle, four à pain**





**Détail charpentes**





**Terrains non cultivés depuis 20 ans**



# ENSEMBLE IMMOBILIER MONTAGE & NOMBRE DE PARTICIPANTS

1000 m<sup>2</sup> de bâtiments XVI et XVII é siècle totalement aménageables, environ 9 hectares de terrain vierge de toutes cultures depuis 20 ans comprenant des bois.

Pas de banque

6 participants

**Apport financier équitable entre les parties 130 000 € hors aides et autres crédits d'impôts, mécénat...**

SCI pour les murs et la terre.

Par la validation par tous d'un **budget investissement et fonctionnement.**

## **Construction, rénovation :**

Le paiement par les acheteurs donne accès à toute la propriété, la rénovation et la mise en route des activités gérées par la ou les associations. Dans l'idée, les rénovations sont prises en charge par une architecte de terrain et une équipe de professionnels capables de gérer ce genre de rénovations de façon à permettre aux **acheteurs de se consacrer aux activités** à mettre en place.

Si l'un des acheteurs se sent capable de prendre en charge certaines rénovations il devra le mentionner avant afin de réduire la charge des professionnels et par conséquent des dépenses. En attendant l'avancée des travaux, des mobil-homes ou autres devront être installés.

## EBAUCHE CHARTE DES ACHETEURS

Endroit ouvert pour tous les membres de la structure. S'y retrouvent des personnes en recherche d'un mode de vie plus simple, respectueux de l'environnement, de solidarité et de partage. Le privé et le collectif s'y côtoient dans un cadre laïc avec des habitats privés pour les résidents et un espace collectif permettant des réalisations communes : permaculture, poulailler, transformations, accueil des visiteurs et des jeunes des quartiers défavorisés (2 ou 3 à la fois), cueillette à la ferme, chambres d'hôtes, table...

Chacun fera ce qu'il souhaite faire parmi les activités, ce dont il a envie dans des limites qui seront au préalable établies de façon à permettre au lieu de vivre de lui-même, chacun bénéficiera de ce qui existe.

### **Esprit du lieu :**

Importance de la paix. Entraide.

Chacun est responsable des activités et met du cœur à l'ouvrage. Personne ne s'interdit de travailler en dehors pour 1 ou deux jours par semaine.

### **Valeurs communes :**

Respect de l'espace personnel, non-violence, tolérance, conflits réglés par dialogue et temps,

Responsabilité et engagement actif, Utiliser les compétences de chacun

Entraide, solidarité, gentillesse, harmonie, joie, convivialité

Apprentissage, curiosité, expérimentation, ouverture

Ecologie , Esprit démocratique et **non sectaire**.

### **Ecologie :**

La sobriété écologique est de mise. Mais ce n'est pas parce qu'on est paysan que l'on n'a pas le droit au confort ! Donc piscine naturelle et spa...La phyto-épuration, l'énergie solaire, méthaniseur, récupération des eaux de pluies, irrigation.

## **DETAIL DU PROJET ' VIE PARTICIPATIVE '**

### **Rénovation :**

Les professionnels devront comprendre notre démarche écologique. La réhabilitation est l'une des priorités du chantier.

Approcher le plus possible l'autosuffisance en énergies renouvelables grâce à la récupération des eaux de pluie pour les toilettes et lave-linge, méthaniseur pour le gaz et une partie de l'énergie pour les ampoules basse tension et récupération du digestat (engrais), phyto-épuration pour les eaux usées (douches). Installation de pompes à chaleur avec grand panneau solaire sur champs pour production électricité, chauffage et eau chaude.

## EXPLOITATION PERMACULTURE

D'office tous les acheteurs en font partie, l'année 2017 concernera la mise en place et demandera l'effort pour chacun.(à voir si on accepte un couple de retraités)

Production de légumes pour la vie courante en 2017.

Productions pour vendre dès 2018.

# PREVISIONNEL/ESTIMATIF

SCI LA PECOULIE	estimation	total	budget	phase un	phase deux	appel à fonds participatifs
<b>maisons</b>						
charpente - couverture - isolation écologique	130 000,00 €			130 000,00 €		
maçonnerie, rejointoiement, consolidation	- €			- €		68000
huisseries	20 000,00 €			20 000,00 €		
grandes baies	25 000,00 €			25 000,00 €		
peintures écologiques	20 000,00 €				20 000,00 €	
sols au prix fabrique, fournit/posé	30 000,00 €			30 000,00 €		
plomberie, électricité	30 000,00 €			30 000,00 €		
piscine naturelle+spa	36 000,00 €				36 000,00 €	
cuves récup grande capacité, raccordement	12 000,00 €			12 000,00 €		
chauffage, énergie renouvel, eau chaude,	185 000,00 €			185 000,00 €		
phyto épuration	20 000,00 €			20 000,00 €		
parties acheteurs (6)	45 000,00 €			45 000,00 €		
				- €		
		<b>553 000,00 €</b>				
				<b>497 000,00 €</b>		
<b>exploitation</b>						
cuisine à l'ancienne par artisan + piano+...	15 000,00 €			15 000,00 €		
serre	2 500,00 €				2 500,00 €	
accès					- €	10000
méthaniseur	5 000,00 €			5 000,00 €		
outillage, divers, semences, arbres	10 000,00 €			10 000,00 €		
chambres d'hôtes 5 salle d'eau + déco+lits					- €	20000
					- €	
		<b>32 500,00 €</b>		<b>527 000,00 €</b>	<b>58 500,00 €</b>	
<b>études, plans, pilotage</b>						
architecte relevé sommaire et plan existant esquisses aménagement		<b>3 150,00 €</b>		3 150,00 €		
études, coordination		<b>20 000,00 €</b>		20 000,00 €		
marge erreur		<b>20 000,00 €</b>		20 000,00 €		
<b>BUDGET ESTIME</b>				<b>570 150,00 €</b>		<b>98 000,00 €</b>
<b>ACHAT</b>			<b>162 000,00 €</b>			
<b>BUDGET</b>			<b>798 650,00 €</b>			
<b>Budget y compris fonds participatifs</b>			<b>888 650,00 €</b>			

Soit à 6 parts = 130000 € pour tout commencer

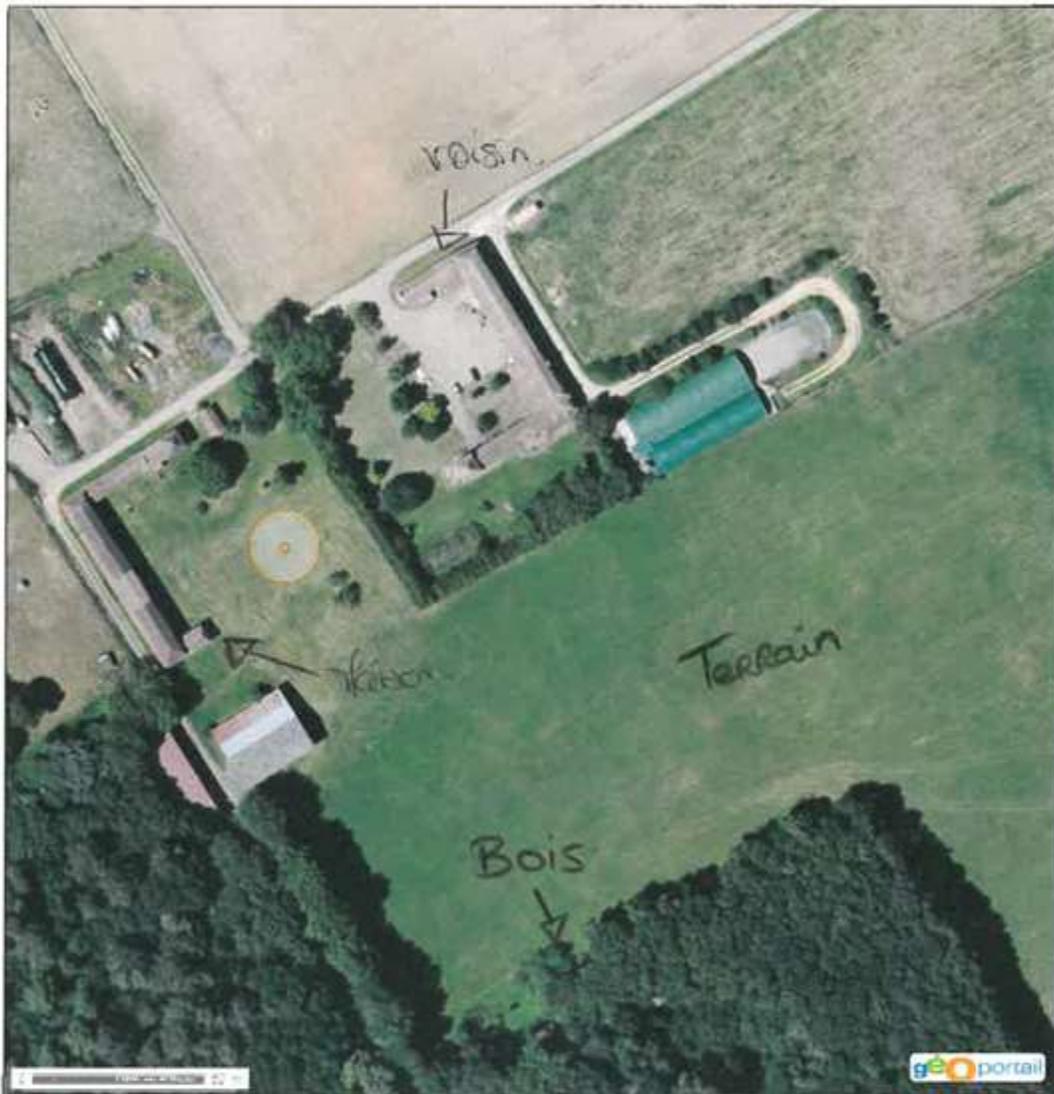
labo - € 25000 pris en charge par nouvelle région si bien compris!!

## PLANNING PREVISIONNEL

<b>mois</b>	<b>engagements</b>	<b>montants</b>
<b>20 Mai</b>	<b>Signature</b>	<b>150 000</b>
	<b>Frais</b>	<b>20 000</b>
	<b>Architecte avant-projet</b>	<b>3 150</b>
	<b>Rencontre élus</b>	
<b>Août</b>	<b>Juridique</b>	<b>2 000</b>
	<b>Consultations et devis</b>	
<b>Novembre</b>	<b>Remise des clés</b>	<b>650 000</b>
	<b>Branchements et divers</b>	
	<b>Déclaration des travaux</b>	
	<b>Début plantations</b>	<b>2000</b>
<b>Décembre 2016</b>	<b>Début des travaux, O.S</b>	
	- couverture	
	- ouvertures	
<b>à</b>	- isolation	
	- réseaux	
	- plomberie, électricité	
	- chauffage, énergie	
<b>Fin mars 2017</b>	- sols, aménagements	
<b>Livraison avril/mai 2017</b>	<b>Réception</b>	

# ETAT DES LIEUX

géoportail



© IGN 2015 - [www.geoportail.gouv.fr/annuaire/ign](http://www.geoportail.gouv.fr/annuaire/ign)

Longitude : 0° 39' 56,8" E  
Latitude : 45° 02' 05,5" N









FRÉDÉRIQUE BUA  
ARCHITECTE DPLG

11 bis, rue du Chat  
16000 ANGOULÈME  
Tél : 05 45 95 93 13

@ : bua.frederiquearchitecte@wanadoo.fr

à Angoulême, le 13/04/2016

Madame Valérie MASSON  
4, Rue Léo Lagrange  
26660 COULOUNIEUX CHAMIERES

et

à Mr Dominique Baron  
Conseil

10, rempart du Midi 16000 Angoulême

#### DEVIS D'HONORAIRES

##### 1. AFFAIRE :

Réhabilitation d'un ensemble rural pour usage de logements principaux

Adresse de l'immeuble: La Pécoulie - D43 à Vergt - Dordogne

**Maitre d'ouvrage** : Madame Valérie MASSON

4, Rue Léo Lagrange - 26660 COULOUNIEUX CHAMIERES

##### 2. MISSION DE L'ARCHITECTE: mission partielle

Etude d'un avant-projet sommaire comprenant :

- Relevé sommaire des lieux - Plans des niveaux de l'existant
- Esquisses d'aménagement en plan à l'échelle 1/100° soit 1 cm/m
- Réunion de présentation de l'APS
- Estimation sommaire des travaux Tous Corps d'Etat

##### 3. PROPOSITIONS DE REMUNERATION:

Rémunération forfaitaire de 2 825,00 € HT

TVA 10 % 262,50

TOTAL TTC 2 887,50

Deux mille huit cent quatre vingt sep Euros et 50 cts TTC

Phases	montants honoraires HT
1. Relevé sommaire des bâtiments	1 125,00
2. Avant-Projet-Sommaire	1 500,00
Soit un total € HT de	2 625,00

Accompte à la signature du devis : 525 € TTC

L'architecte:  
Frédérique BUA

Le maître d'ouvrage :  
A.....le

BUA Frédérique  
Architecte d.p.l.g.  
11 bis rue du Chat - 16000 ANGOULÈME  
Tél. 05 45 95 93 13