

Eco-hameau cherche investisseur-se-s



Inscrit dans le projet global de l'**Université de l'Avenir** (*voir dossier*), en pleine campagne, sur la commune de **La-Roche-sur-Grâne (26)**, cet ancien corps de ferme avec dépendances offre une belle opportunité pour la création d'un éco-hameau. Situé sur **40,5 hectares de terrain** (16,5 ha de terres arables et 24 de forêt), y compris des terrains pour les habitants (jardins privatifs, terrains de jeux, de détente, de pratique corporelle etc.), sa disposition en U autour d'une cour lui confère une grande convivialité et le protège en grande partie du vent du nord.

D'importants travaux sont à prévoir pour y créer **une douzaine d'habitations** de différents volumes pour personnes seules, couples et familles, auto-éco-construire pour deux familles à proximité et rénover un cabinet de soins (situé au nord) ainsi que deux salles communes, deux chambres (ou studios) pour invités et une buanderie.

Pour les extérieurs, **potager et vergers bio communs participatifs** y auront leur place ainsi qu'une zone d'habitats légers. Deux agriculteur-trice-s bio s'installeront en location sur les terres agricoles, plusieurs thérapeutes et médecins loueront le cabinet et quelques foyers seront locataires également. Tout cela assurera un revenu sur investissement dès la fin des travaux.

Quelques pistes d'ordre financier :

- Prix d'achat en l'état (terrains et bâtiments) : $\leq 700\ 000$ € (frais compris)
- Prix estimé du mètre carré acheté et rénové (y compris les parties communes) : 2 230 €
Un logement de 80 m² reviendra donc environ à 180 000 €. Il sera proposé pour 770 € de loyer environ
- Prix d'une part : 1000 € (à confirmer par les créateurs de la SCI). Entrée dans la SCI : 3 parts

Echéancier et montants correspondants :

- **avril 2019 : création de la SCI** après rédaction de ses statuts
- mi-mai : signature du compromis de vente : $\leq 70\ 000$ €
- début septembre : achat : 630 000 € (**il reste à investir 90 000 € au moins**)
- octobre : début des travaux : (1 200 m² environ x 1 650 €) = **2 000 000 € environ** en tout, à verser en plusieurs tranches (la SCI, qui sera alors propriétaire, pourra emprunter si nécessaire)

Informations complémentaires :

- Les investisseur-se-s seront propriétaires à hauteur de leur investissement en parts de SCI
- Ils et elles auront une **garantie de rémunération** équitable, qu'ils soient habitants ou non
- Revenus de ce placement (immobilisé jusqu'à la fin des travaux) : 2 à 3% à compter du 01/01/22 environ
- Répartition des voix pour prendre part aux décisions que prendra la SCI :
1 investisseur-se (à partir de 50 000 €) = 1 voix ; 1 habitant-e adulte = 1 voix ; 1 investisseur-se/habitant-e = 2 voix
- Pour revendre ses parts : préavis d'un an (maximum), raccourci si un acheteur est rapidement trouvé.

Nous recherchons des investisseurs en accord avec notre charte (*voir dossier*), pour compléter le budget de l'achat du terrain et de la bâtisse dans un premier temps (printemps-été 2019) et celui des travaux des futurs locataires dans un second temps (automne 2019 / fin 2020 ?).