



Comprendre  
le Hameau des Buis  
et son conflit  
en quelques pages

# Origine

Le Hameau des Buis est un lieu de vie écologique, pédagogique et intergénérationnel fondé en 2003.

Il a été **imaginé** et **écrit** par Sophie Rabhi-Bouquet, également créatrice et fondatrice de l'école privée hors contrat à la ferme : La Ferme des Enfants, fondée en 1999 dans l'exploitation agricole de la famille Rabhi à Montchamp.

Le développement du projet a été mis en oeuvre **par** et **avec les moyens** de l'association la Ferme des Enfants à partir de 2002.

Laurent Bouquet est devenu **coordinateur-porteur de projet**, aux côtés de Sophie, dès le mois de mars 2003. Il a été salarié pour développer le projet à partir d'août 2003 dans le cadre d'un contrat aidé au sein de l'association la Ferme des Enfants.

Au terme de ce contrat, il a été salarié par la SC le Hameau des Buis pendant 1 an. Il a ensuite tenu ses rôles à titre bénévole... Sophie a œuvré bénévolement en tant que porteur de projet tout au long de sa réalisation.

De nombreux autres contributeurs se sont mobilisés pour cette réalisation à divers titres : bénévoles, professionnels, soutiens financiers, donateurs, mécènes, conseils, etc.

**RAISON D'ÊTRE DU LIEU**

Construire l'avenir au service de la vie.

# Le projet

Le Hameau des Buis visait, dès son origine, à répondre à plusieurs intentions :

- **construire** un lieu comprenant une école, des habitations pour personnes retraitées et une ferme active
- **soutenir financièrement** l'école La Ferme des Enfants, en fragilité économique comme la plupart des écoles alternatives
- permettre à des personnes retraitées de **vivre** à proximité de l'école, et de **tisser des relations intergénérationnelles**
- mettre en oeuvre des modes de vies **écologiques**
- créer un espace de **solidarité** intergénérationnelle, basé sur le **respect** de l'autre, de soi, de la nature

# Charte Ethique

telle que disponible aux internautes sur le site [www.hameau-des-buis.com](http://www.hameau-des-buis.com) au 13 /07/2019

Le Hameau des Buis est un lieu de vie qui associe l'école la Ferme des Enfants et des habitations. Ces habitations sont destinées :

- à des personnes retraitées ;
- à des personnes actives, seules, en couple ou en famille, dont la profession participe à la réalisation de la vocation du lieu.

Ce lieu de vie est caractérisé par des choix écologiques sur une base vivrière agricole.

**Il met l'humain, en particulier l'enfant, au cœur de sa vocation.**

Il permet notamment de :

- construire un support pédagogique particulièrement riche ;
- reconstituer du lien social et de la solidarité ;
- faire vivre un collectif de personnes en relation avec son environnement, dans le respect de celui-ci ;
- dynamiser la vie sociale localement, avec un impact national et international.

Nos idées sont fondées sur la responsabilité et le respect :

- respect de soi (confiance en soi, connaissance de soi, écoute de ses besoins...)
- respect de l'autre (écoute, tolérance, empathie, partage...)
- respect de la nature par un mode de vie adéquat (comportements conscients, pratiques écologiques, sobriété dans nos besoins...)

Ces idées trouvent une application concrète dans une structure aussi cohérente et complète que possible.

Notre démarche n'est liée à aucun groupe spirituel, religieux, philosophique ou politique.

# Forme juridique

Le patrimoine foncier et immobilier du projet est détenu par la Société Civile le Hameau des Buis, fondée le 12 février 2004 par :

- l'association La Ferme des Enfants,
- 6 sociétaires-fondateurs, personnes physiques, alors futurs résidants,
- Laurent Bouquet et Sophie Rabhi-Bouquet, nommés co-gérants de la SC.

A ce jour, un seul couple de résidants-fondateurs de la SC habite encore au Hameau des Buis, ainsi que les fondateurs.

De 2004 à 2008, personne morale et personnes physiques possèdent des parts sociales au capital de la SC le Hameau des Buis. Pour les futurs résidants, le nombre de parts sociales correspond à la taille du logement envisagé et aux fonds versés pour le construire.

En raison des choix architecturaux décidés à l'unanimité des associés en 2005, cette situation juridique et financière a été amenée à évoluer.

# Innovation juridico-financière

Le groupe ayant confirmé son choix de le bâtir en **chantier participatif**, il était impossible d'envisager ce chantier soutenu par des centaines de bénévoles dans le cadre de la construction d'un bien privé.

L'identité **associative** du Hameau des Buis est donc confirmée et renforcée, de manière définitive.

En 2008, les associés de la SC doivent **renoncer** à la propriété individuelle de parts sociales. Plusieurs d'entre eux, en désaccord, choisissent de quitter le projet. Il faut les rembourser : MVFinances prête à la SC 800 000 € dans ce but, sous la forme d'un prêt-relais qui se transformera ensuite en prêt long terme.

Les futurs habitants qui restent et ceux qui entreront dans le projet seront désormais liés à la SC par deux contrats :

- **un contrat de prêt**, les reconnaissant comme créanciers de la SC dans laquelle ils placent un capital faiblement rémunéré
- **un contrat de résident ou bail**, leur donnant le droit d'habiter dans l'écovillage en s'acquittant d'un loyer toutes charges comprises.

Désormais, la Société Civile se compose de 520 parts sociales détenues par des **personnes morales** :

L'association La Ferme des Enfants : **519 parts sociales**

MV Finances : **1 part**

Le 13 juillet 2010, l'association la Ferme des Enfants cède **1 part sociale** à l'association des habitants du Hameau des Buis.

Désormais, le Hameau des Buis est un **projet d'intérêt général**, un **bien commun**, dont le patrimoine est détenu principalement par une association ouverte loi 1901 : La Ferme des Enfants.

Il est engagé à observer une gestion désintéressée, au service de son objet.

# Montage financier global

En 2008, la crise financière mondiale (subprimes) affecte aussi la construction du Hameau des Buis : certains futurs résidents n'arrivent plus à honorer les appels de fond car leur bien est invendable. De plus, l'architecte prévoit des surcoûts. La SC est en situation de cessation de paiement. Il faut trouver des solutions financières.

Les porteurs de projet, accompagnés par des conseils, font appel à l'épargne solidaire des particuliers et créent **le prêt Partenaires**.

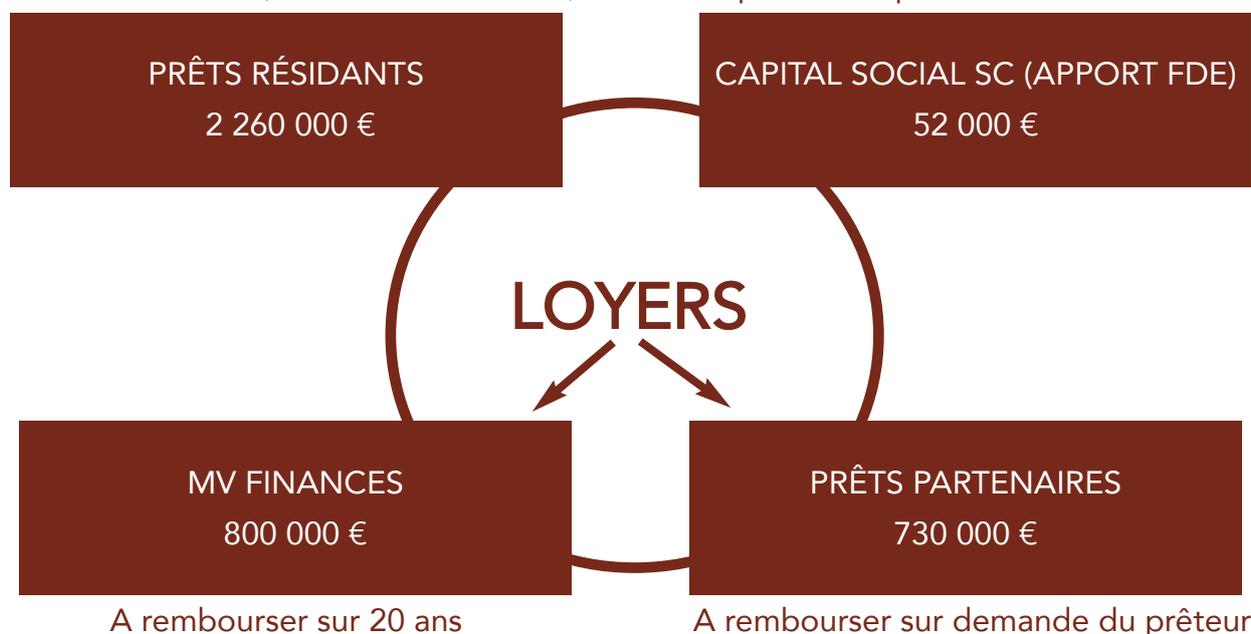
Ils récolteront au total 730 000 €.

Les contrats de prêts sont signés pour 30 mois, et tacitement reconductibles année après année.

Au fur et à mesure que des Partenaires dénoncent leur contrat, la SC Hameau des Buis se doit de les rembourser dans un délai de 6 mois. Un compte d'épargne est alimenté mensuellement grâce aux loyers pour cela.

Créance circulaire (1 sortant = 1 entrant)

Capital versé par la Ferme des Enfants



Flux financier ayant permis la construction de l'écovillage = **3 842 000 €**

Restant dû à rembourser au 1er/10/2018 :

- MV Finances : 498 000 €
- Partenaires : 468 000 €

# Les créances Partenaires

## L'épée de Damoclès...

Si, de 2009 à 2017, le remboursement des Partenaires a pu se faire sans trop de difficultés, la tension monte soudain en 2017 : 2 gros apporteurs réclament leur dû pour 2018 et il faudra sortir au total 130 000 €.

Pour anticiper cette échéance et celles qui doivent suivre, Laurent se met en quête d'une solution bancaire qui libèrerait les structures de cette épée de Damoclès. En effet, les prêteurs Partenaires étant légitimes de réclamer leur capital à tout moment, c'est une **menace importante** qui pèse à la fois sur la SC et sur l'association la Ferme des Enfants qui est caution solidaire.

Les banques sont frileuses pour prêter à une structure comme la SC dont le montage financier est basé sur l'endettement.

Finalement, après divers refus des établissements bancaires ordinaires, la banque européenne Triodos s'intéresse au projet.

Laurent tisse une longue et patiente relation avec la chargée d'affaires de Triodos. Au terme de la constitution d'un dossier détaillé, Triodos est favorable à la conclusion d'un prêt en septembre 2018, juste à temps pour rembourser les Partenaires sortants.

Ce prêt s'élève à 500 000 € et couvre le remboursement de l'ensemble des Partenaires + les frais afférents à l'opération. C'est une opportunité inespérée.

Il serait conclu pour 20 ans, remboursable par les loyers qui ont été légèrement augmentés à cette occasion, avec l'accord préalable unanime des habitants et des dirigeants de l'association la Ferme des Enfants.

# Le collectif sous tension

Si, pendant le chantier, l'ensemble des acteurs du projet, quelles que soient leurs rôles et positions, a été focalisé dans la même intention de voir aboutir cette immense entreprise, les relations se sont compliquées une fois l'oeuvre achevée et les habitants installés dans leurs maisons.

C'est alors que sont apparues les questions de répartition des pouvoirs, de nomenclature de la gouvernance, de légitimité et de raison d'être du groupe des habitants sur ce lieu.

L'objet principal de la Ferme des Enfants dont le soutien à l'école est devenu peu à peu porteur de confusion et insuffisant en terme de projet commun. Notamment, la question de la légitimité et des périmètres de responsabilité se sont posés, et ont provoqué des conflits entre des habitants et la direction de l'école.

Une telle école peut-elle être supervisée et influencée harmonieusement par une trentaine d'habitants qui la soutiennent matériellement ?  
Notre expérience nous apprendra, à nos dépends, que cela n'est pas possible.

D'autre part, il est contesté que les fondateurs continuent d'avoir les rôles et le pouvoir que leur conféraient leur place de porteurs de projet. A présent que le hameau est bâti, le collectif veut s'emparer de son propre destin et administrer le lieu par lui-même.

Le groupe adopte les outils de la gouvernance partagée inspirés de la sociocratie et de l'holocratie. Il est décidé que, dans la pratique, tous les habitants seraient désormais co-gérants du lieu.

# Echec de démocratie

En dépit des nouveaux outils et de l'accompagnement bienveillant de plusieurs partenaires extérieurs, l'ambiance collective interne se dégrade de plus en plus. Un conflit récurrent apparaît entre les fondateurs et certains habitants.

- Les fondateurs estiment que les outils de gouvernance participative ne sont pas respectés. Ils déplorent qu'ils soient instrumentalisés par des contentieux interpersonnels et détournés dans des rapports de force. Ils déplorent également que la communication non violente et les comportements bienveillants attendus sur ce lieu ne soient pas concrétisés.
- Certains habitants pensent que l'influence des fondateurs sur l'organisation du lieu et son fonctionnement reste trop conséquente, en dépit des modes de gouvernance adoptés. Ils revendiquent peu à peu leur **prépondérance** sur le lieu, en tant que principaux apporteurs de son économie financière au travers des prêts circulaires et des loyers. Leur point de vue sur ce qu'est la non-violence diverge de celle des fondateurs.
- Un projet de répartir plus justement les parts sociales au capital de la SC Hameau des Buis et de séparer les gouvernance de l'école de celle des habitants voit le jour.

L'ensemble des parties prenantes est favorable à cette nouvelle répartition qui permettrait notamment de rendre à l'école son autonomie par rapport aux habitants. Tant que la FDE est actionnaire très majoritaire de la SC, les habitants revendiquent leur place de dirigeants au sein de l'association pour y défendre des intérêts d'habitants, au détriment de ceux de l'école, et toujours dans ce même rapport de forces nourri par des divergences de points de vue et de pratiques.

Une longue négociation s'engage dès 2016 pour une nouvelle répartition des parts sociales et une clarification de la gouvernance générale qui séparerait les enjeux liés à l'école de ceux liés aux habitations.

La partie des négociations menée par l'association la Ferme des Enfants aboutit début 2018 à une conclusion de répartition équitable 50/50.

# Le chantage...

Certains habitants ne sont pas d'accord avec la répartition des 520 parts sociales tel que conclu par les premières négociations.

Les propositions de répartition 50/50 et aux 3 tiers (1/3 des parts aux habitants, 1/3 des parts à la Ferme des Enfants, 1/3 des parts aux producteurs-transformateurs du lieu et 1 part à MV Finances) font l'objet d'une contestation de certains habitants au prétexte que l'économie financière repose principalement sur eux (par leurs prêts d'une part, et leurs loyers d'autre part). Il est donc revendiqué que 94% des parts sociales soient remises à l'association des habitants **fermée à ses seuls usagers**.

Il est rappelé les faits suivants :

- L'association la Ferme des Enfants est à l'origine du Hameau des Buis : elle a mis en oeuvre tous ses moyens logistiques et humains pour cette réalisation **et demeure une association ouverte** garantissant l'intérêt commun.
- Elle a mobilisé une main d'œuvre bénévole qui correspond à 80% de la main d'œuvre totale du projet, soit un apport en industrie évalué à plus de 2 M€.
- Le projet a été réalisé dans l'intention de soutenir l'école et ses actions.
- Le projet est entièrement associatif : c'est un bien commun dont la gestion doit être désintéressée et ne peut faire l'objet d'un calcul financier visant à reconnaître des contributions privées pour obtenir un pouvoir.
- Une cession de parts dans les proportions demandées donnerait tout pouvoir aux habitants, déjà co-gérants de la SC, et mettrait la Ferme des Enfants en situation de précarité.

En dépit de cette réalité, certains habitants décident de saisir l'occasion du prêt Triodos pour organiser le chantage suivant par l'intermédiaire des habitants administrateurs de la FDE (au cours d'un conseil d'administration de la Ferme des Enfants) :

Si les fondateurs, notamment Sophie Rabhi-Bouquet alors Présidente de la Ferme des Enfants, n'accèdent pas à la demande de cession de 94% des parts sociales à l'association des habitants, ils empêcheront la signature du prêt Triodos.

**IMPORTANT** : il était planifié de longue date une Assemblée Générale au 24 novembre 2018 accompagnée de deux facilitateurs professionnels pour régler cette question des parts sociales en présence de l'ensemble des adhérents de la Ferme des Enfants, dont les habitants faisaient partie. Cet événement a également été unilatéralement annulé par les habitants-administrateurs...

# ...et ses conséquences !

- Sophie et Laurent ne cèdent pas directement au chantage mais, épuisée par ce rapport de force au sein de l'association la Ferme des Enfants (alors administrée par 3 habitants et elle-même en tant que Présidente), Sophie Rabhi-Bouquet démissionne le 25 septembre 2018
- L'école, prise en otage dans le conflit qui se révèle au grand jour à cette occasion, périclité rapidement : en quelques semaines, plus de la moitié de l'équipe pédagogique et presque la moitié des familles d'élèves quittent le projet, dans un déchaînement de polémiques.
- En octobre 2018, le CA restant, composé uniquement d'habitants, déclare la fermeture de l'école et n'annonce aucune perspective concrète de réouverture en dépit des demandes insistantes des parents d'élèves. Ce sera finalement sous la menace de poursuites judiciaires de la part d'un collectif de parents que l'école pourra rouvrir ses portes.
- La chargée d'affaires de Triodos est prise à partie par un habitant qui la contacte à l'insu de Laurent, alors négociateur au titre de sa fonction de gérant de la SC : le sabotage a commencé...
- Laurent arrive de justesse à fournir des explications rassurantes sur la situation et à remobiliser l'engagement de Triodos pour le prêt.
- Toujours pour affirmer leur mécontentement, les habitants du Hameau des Buis votent massivement **abstention** pour la conclusion du prêt Triodos.
- A ce moment-là, des habitants sont toujours dirigeants officiels de l'école : quel avenir pour l'école dans ce contexte ? Sophie ne peut pas envisager de reprendre durablement son travail à l'école dans ces conditions de subordination à des administrateurs offensifs et opposés à sa vision.
- La situation est dans un goulot d'étranglement, il faut choisir : **renoncer au prêt Triodos et au remboursement des Partenaires, ou céder les parts sociales.**

# Premiers «dénouements»

## **NOVEMBRE 2018 : PRÉSERVER LE PRÊT TRIODOS**

Après plusieurs tentatives de négociation, les fondateurs décident de laisser les habitants procéder à la cession des parts comme ils l'entendent.

L'association Hameau des Buis décide d'acquérir 489 parts sociales auprès de l'association Ferme des Enfants.

Celle-ci, composée uniquement de 3 habitants, accorde, à l'insu des adhérents et du 3ème associé de la SC qui n'a jamais reçu la notification obligatoire, la cession des 489 parts en Conseil d'Administration, pour un montant de 10€/part (valeur nominale initiale 100€/part) payable à crédit pendant 10 ans.

Cette vente est conclue par Assemblée Générale de la SC Hameau des Buis le 28 novembre 2018.

Le prêt Triodos est signé et les Partenaires sont remboursés.

## **DÉCEMBRE 2018 : RENDRE SON AUTONOMIE À L'ÉCOLE**

Les administrateurs habitants acceptent de se retirer par démission de l'association Ferme des Enfants, alors dépouillée de ses parts sociales.

Ils sont remplacés par des parents d'élèves parmi ceux qui ont oeuvré pour la réouverture de l'école en novembre.

## **PREMIER SEMESTRE 2019 : LA FERME DES ENFANTS MUSELÉE**

Très rapidement, et pour la première fois de son histoire, la Ferme des Enfants et ses acteurs sont exclus de la majorité des discussions concernant l'ensemble du Hameau des Buis. Cela est problématique pour le traitement des sujets qui impactent son fonctionnement.

La prise de décision en gestion par consentement, permettant à toutes les parties prenantes de faire valoir ses besoins pendant les Assemblées Générales, est abandonnée, au profit du vote à la majorité des trois-quarts. La Ferme des Enfants n'a plus aucun moyen de faire entendre sa voix si celle-ci est contraire aux intérêts des habitants...

## **TENTATIVE DE RÉOLUTION AMIABLE**

Sophie et une habitante s'emploient à trouver un intervenant qui puisse venir en aide à la situation. Diverses communications audiovisuelles et emails sont échangés avec un spécialiste Belge pour tenter de voir aboutir un espace de conciliation : en vain. Les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord ni sur le véritable sujet de la conciliation, ni sur la forme qu'elle doit prendre.

# Recours à la justice

Les nouveaux dirigeants de la Ferme des Enfants sont déterminés à lui rendre sa juste place au sein du projet global, et à poursuivre la réalisation prospère de son objet social.

Deux consultants en permaculture sont sollicités pour accompagner cette transition, et co-construire une vision d'avenir pour l'association, avec la participation des administratrices, de l'équipe opérationnelle et des familles.

A l'occasion de cette renaissance, la Ferme des Enfants a besoin de recouvrir ses droits sur le lieu, et de sortir de cette situation d'exclusion et de précarité.

Ainsi, les négociations reprennent en juin 2019, avec l'accompagnement soutenu des conseils juridiques.

## Etape 1

La Présidente de la Ferme des Enfants demande à la Gérance de la SC de lui accorder un bail emphytéotique, dans le but de définir son périmètre légitime, son autonomie par rapport aux habitants et de garantir sa pérennité incontestable sur le lieu. **Cette demande est refusée.**

## Etape 2

MV Finances (le 3ème associé) demande à la Gérance de la SC et à l'association des habitants une annulation amiable de la cession des parts sociales pour irrégularité de procédure. **Cette demande est refusée.**

## Etape 3

Deux anciens bénévoles et un habitant se coalisent pour intenter une action aux Prud'hommes avec le soutien des habitants contestataires de l'école.

## Etape 4

La Gérance de la SC fait parvenir le 17 septembre 2019, par voie d'huissier, **une mise en demeure d'expulsion** : l'association la Ferme des Enfants est tenue de quitter le Hameau des Buis au 18 mars 2020.

## Etape 5

Une délégation de parents se constitue le 18 octobre 2019 aux fins de tout mettre en oeuvre pour trouver une issue amiable au conflit.

# Repères historiques

1999

Ouverture de l'école privée hors contrat dans la ferme familiale

2002

Lancement du projet d'écovillage

2003

Création de la Société Civile le Hameau des Buis

2004

Achat du terrain : 6 hectares dont 1 ha constructible, 1 mas à rénover

2006

Dépôt du 1er permis de construire : rénovation de l'existant

2007

2ème permis de construire : 20 maisons bioclimatiques

Démarrage du chantier participatif

Recrutement d'une équipe technique de 14 salariés

2006-11

Environ 2000 bénévoles se succèdent pour prêter main forte dans le cadre du chantier participatif

2008

Changement d'orientation : le projet devient 100% associatif

La décision se prend à l'unanimité. Les personnes en désaccord se retirent du projet. 800 000 € sont empruntés pour les rembourser.

C'est l'année des subprimes. Les appels de fonds ne suivent pas et le chantier est en danger.

2009

Création d'un produit financier faisant appel à l'épargne publique : le prêt Partenaire. Plus de 700 000 € sont levés. Le chantier peut continuer.

2011

Ouverture d'une section collègue. Les maisons s'achevent, les habitants commencent à s'installer.

2012-18

Le vivre ensemble est passionnant mais complexe. Des tensions montent, révélant une trop grande intrication entre les structures, leurs gouvernances et leurs fonctionnements.

2018

Victime de harcèlement et de chantage, la présidente de la Ferme des Enfants démissionne. Les administrateurs habitants transfèrent la majorité des parts sociales de l'association FDE vers l'association des habitants.