

# L'ÉCO-HAMEAU DU PLESSIS

## PRÉSENTATION DU PROJET



# DESCRIPTION GÉNÉRALE

## HISTORIQUE

La Ferme du Plessis a été achetée en 2002 pour devenir le Centre Amma. Depuis cet achat, de nombreuses personnes sont venues y vivre mais de plus en plus ont aussi décidé de venir habiter dans les environs du Centre Amma pour garder une intimité familiale ou trouver un équilibre de vie personnelle différent de celui d'un résident.

Ces « voisins » habitent généralement à quelques kilomètres du lieu, ce qui les oblige à prendre leur voiture lorsqu'ils viennent faire du séva au Centre ou assister aux pratiques spirituelles.

Les environs du Centre Amma ne sont généralement pas le facteur le plus attrayant dans ce choix de se rapprocher du Centre et beaucoup souhaiteraient trouver un **mode de vie en lien avec leurs valeurs et leurs aspirations** (écologie, partage

d'équipements, dynamisme de la vie locale, solidarité...).

Dès 2007, un projet d'écovillage avait été envisagé à quelques kilomètres du Centre et Amma avait répondu «you think and you decide» («réfléchissez et décidez») et nous n'avions finalement pas choisi cette parcelle.

Au fil des années, les besoins se sont précisés avec une meilleure vision des implications d'un tel projet. L'opportunité d'acheter les terrains appartenant à Francis Bossi (l'ancien propriétaire de la Ferme du Plessis) a amené un petit groupe à aller 2 années de suite présenter à Amma le projet s'ils devaient acheter le terrain. Amma a répondu positivement à chacune de ces avancées. En 2013, des plans d'un projet d'éco-hameau ont été présentés à Amma, qui a **clairement encouragé le lancement de l'éco-hameau**, en insistant sur l'exemplarité écologique.



## LES OBJECTIFS

Le projet d'éco-hameau intègre des maisons individuelles privées, des habitats groupés et la création d'une résidence seniors qui sera gérée par ETW-France.

Après plus de 2 ans d'étude et de réunions, l'objectif est de **rassembler les participants avant fin 2014** pour constituer la structure juridique, rédiger le permis d'aménager, puis réaliser les travaux de viabilisation et aménagements paysagers.

Les habitants s'engagent sur un projet dont les grandes lignes sont définies mais seront partie prenante des décisions concernant le fonctionnement quotidien et la gestion des espaces communs au travers d'une gouvernance participative. **Plusieurs formules sont proposées** pour répondre à la diversité des personnes motivées : certaines veulent construire leur maison alors que d'autres veulent un logement clé en main. Dans tous les cas un règlement garantira la **cohérence des pro-**

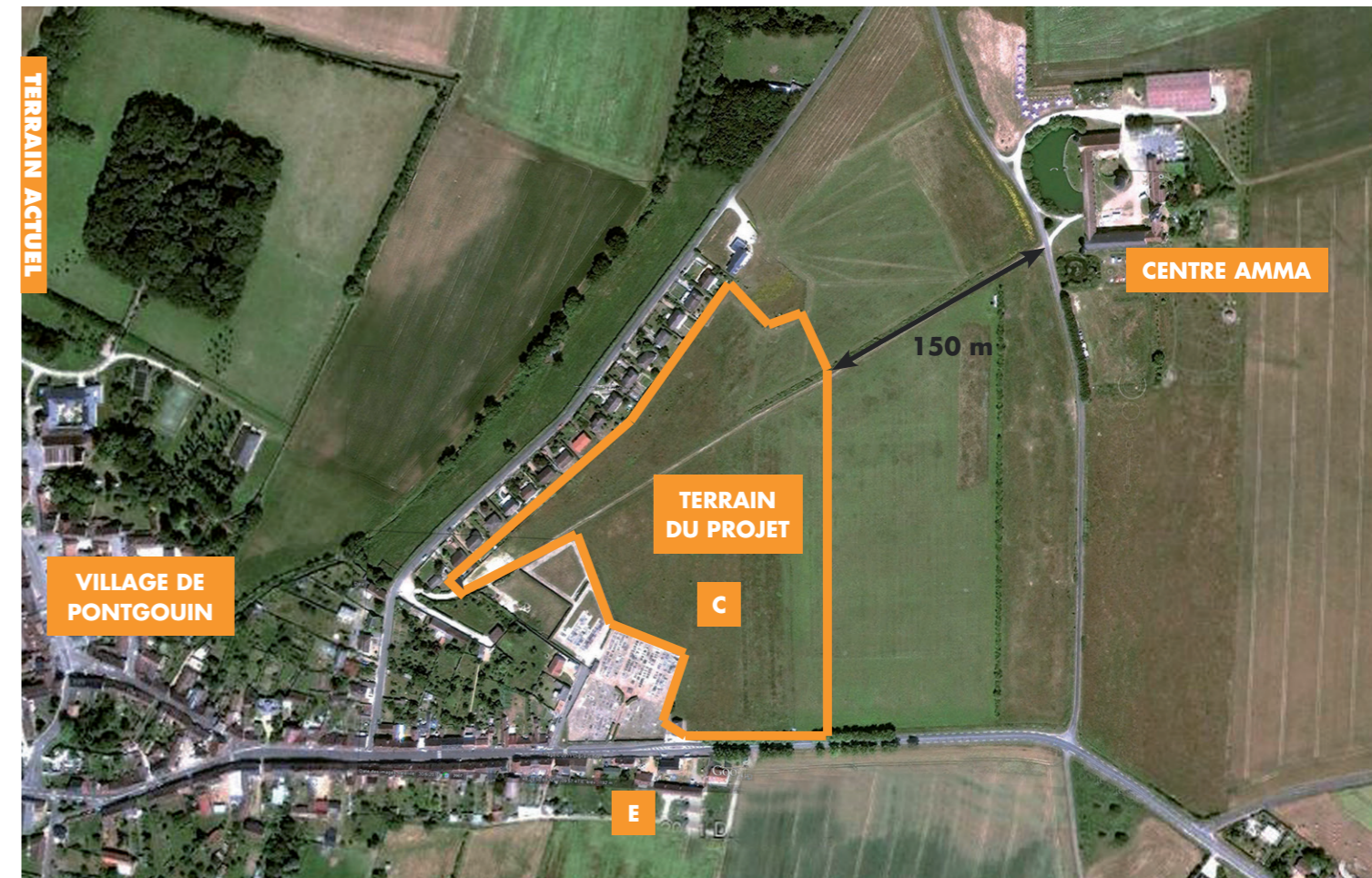
jets personnels avec l'éthique du projet.

Ce hameau offre la possibilité d'un mode de vie à la campagne et écologique près du Centre Amma. Les habitants pourront bénéficier des activités offertes par le Centre et servir son développement, ainsi qu'à la maison seniors.

Amma a encouragé l'importance de **l'exemplarité écologique** du projet, insistant sur la dimension alimentaire, (semences, autonomie, compostage...). Les maisons respecteront un cahier des charges écologique et seront très bien isolées et faites de matériaux naturels. Plusieurs bâtiments communs permettront de mutualiser des services pour la communauté et ainsi réduire les besoins individuels de surfaces de logement.

Le projet se base ainsi sur un **équilibre entre une gestion simplifiée (chacun possède et gère son logement de son côté) et mutualisation** (jardins, bâtiments communs...) pour réduire l'ensemble des coûts.

## LE TERRAIN ACTUEL



Le terrain actuel représente **43000 m<sup>2</sup> constructibles** à un peu plus de 100 m du Centre Amma.

Depuis une dizaine d'années, ce terrain n'est plus cultivé et Francis Bossi l'entretient. Plusieurs arbres ont poussé spontanément (frênes, chênes, ronciers...) sur lesquels l'aménagement paysager peut choisir de s'appuyer. Mais cela reste actuellement un terrain plutôt «vide».

La pente est orientée Sud-Ouest et représente un quinzaine de mètres de dénivelé sur l'ensemble.



# PLAN ET AMÉNAGEMENT

## L'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DU TERRAIN

Le terrain représente une surface de 43000 m<sup>2</sup> constructibles mais il s'agit avant tout d'une surface agricole non cultivée depuis plusieurs années. Une pente naturelle vers le Sud-Ouest permet une vue dégagée vers le Perche et le village de Pontgouin.

L'aménagement est pensé pour minimiser le coût du projet et pour être le plus écologique possible. Il s'agit donc de minimiser la surface de voirie et de densifier les habitations proches de la voirie pour diminuer la longueur des réseaux.

La voirie principale **A** reprend l'axe historique qui reliait Pontgouin à Chartres et traverse la ferme du Plessis. Cette route ne sera pas un axe important et devrait être peu empruntée. Il s'agira dès lors d'une voie unique dans le sens Ouest-Est car le virage en bas est dangereux et il est préférable de ne pas créer de sortie à ce niveau-là. Par contre les riverains pourront prendre la route en sens inverse car des petits décrochés le long de la route de la Ferme du Plessis jusqu'aux habitations permettront à 2 voitures de se croiser.

Comme cette route se fera sur un chemin communal existant et qu'une canalisation de gaz naturel passe dessous, elle devra a minima avoir les servitudes associées si la mairie la cède, sans retrocession ensuite dans le domaine public.

Si la mairie l'accepte, cette voirie sera faite avec un liant végétal qui peut remplacer le bitume à base d'énergies fossiles et ne constitue qu'un surcoût modéré. La largeur permettra de faire passer des camions (éboueurs, pompiers, livraisons...).

## FOCUS SUR LA ZONE DES HABITATIONS

Les habitants pourront se garer dans différents espaces de parking le long de la voirie principale pour éviter que des voitures soient stationnées près des maisons. **1** Des chemins ou venelles permettront de rejoindre facilement les maisons à pied. Il sera cependant possible de venir stationner temporairement près des habitations pour des déchargements grâce aux 2 voiries secondaires légères.

Il y aura au total 19 maisons individuelles et 5 habitats groupés de 3 appartements **2**, répartis entre les hameaux du haut et du bas, soit un total de 34 logements. Des mitoyennetés pourront être créées entre des maisons individuelles si leurs parcelles ne sont pas séparées par des venelles.

Les habitations seront regroupées en 5 sous-ensembles centrées sur des petits places aménagées, permettant ainsi de créer des effets de bordure et un sentiment d'intimité à l'échelle de 5 bâtiments. Cette organisation permet également de réduire le vent qui s'engouffre dans le hameau en densifiant les bâtiments tout en respectant la surface privée de 250 m<sup>2</sup> par parcelle.

Deux accès **B** seront organisés vers les parties nord (« hameau du haut ») et sud (« hameau du bas ») pour rejoindre les habitations avec des voiries légères.

La maison seniors **C** sera positionnée en haut du terrain, sur une surface de 5000 m<sup>2</sup> pour bénéficier d'une vue dégagée vers la Ferme du Plessis (orientation Est-Ouest). Le terrain est plus plat sur cette partie, ce qui facilite la construction du bâtiment.

L'aménagement paysager se base sur plusieurs principes de la permaculture pour s'appuyer sur les équilibres naturels.

Plusieurs bassins **D** permettront de stocker de l'eau sur le terrain. Il y aura un bassin en haut pour bénéficier de la gravité pour l'arrosage et des bassins en contre-bas pour conserver les eaux de ruissellement et les nutriments. Des baissières **E** (fossés de collecte et d'infiltration d'eau de pluie) créeront des supports pour planter des forêts nourricières **F** qui n'auront pas besoin d'arrosage. Elles fourniront des fruits et légumes avec peu de travail. L'expérience de GreenFriends-France sera utilisée pour créer ces forêts.

En contre-bas du terrain et le long du cimetière, des grands arbres **G** seront plantés pour couper le vent, le bruit de la route et la vue du cimetière et de la route. Ils seront choisis pour ne pas empêcher la vue sur le Perche au loin.

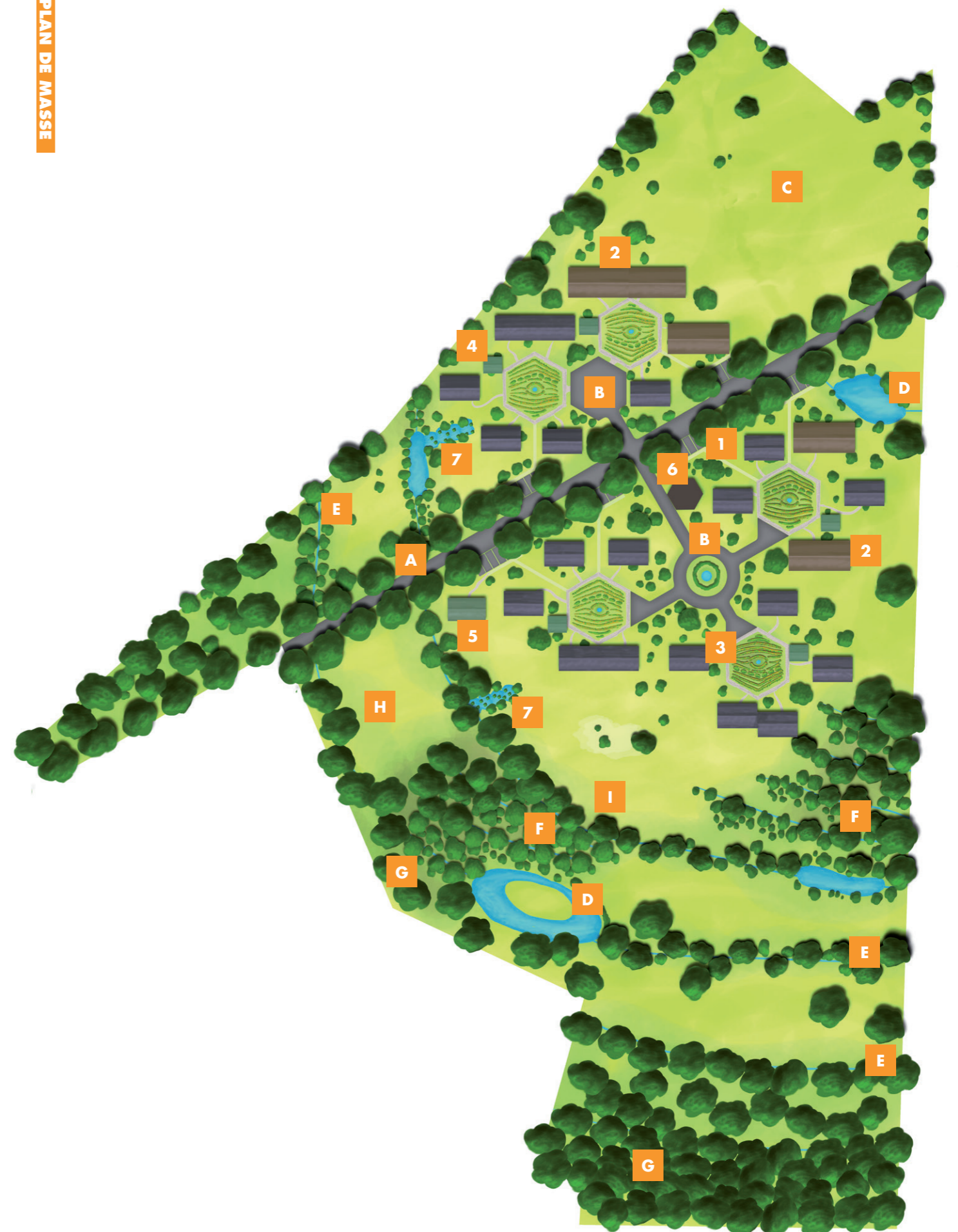
Plusieurs espaces seront laissés libres pour de futurs bâtiments, notamment près de la route **H**. Un espace libre au sud des maisons permettra la création d'un espace paysager ouvert, **I** pouvant intégrer des potagers supplémentaires.

Chacun pourra en rentrant chez soi observer son potager au sein du jardin partagé **3** qui constituera le centre des différentes places, bordées d'un chemin d'1,80m de large. Ces potagers seront petits, mais doivent permettre de suivre la consigne d'Amma que chacun puisse faire pousser sa nourriture au moins un repas par semaine. Ceux qui souhaitent cultiver davantage pourront le faire sur les espaces communs.

L'objectif de ces jardins partagés est de faciliter le quotidien des habitants qui verront directement l'état de leurs légumes en rentrant chez eux. La production alimentaire est ainsi placée au centre de l'écohameau et l'aménagement utilise l'esthétique de petits potagers en permaculture.

Plusieurs bâtiments communs (voir pages 6 et 7) seront intégrés au sein de l'écohameau et créeront une vie collective avec la mutualisation de services communs, pour réduire les dépenses des habitants et la consommation de ressources naturelles. Il s'agira notamment de laveries communes **4** (une par groupe de logements), d'une maison des amis **5**, d'un atelier / salle polyvalente **6** et de garages à vélos. 2 systèmes de phytoépuration seront installés pour traiter les eaux grises des habitations. **7**

PLAN DE MASSE



# LES ESPACES COLLECTIFS

Un des objectifs du projet est d'offrir des services communs aux habitants de l'écovillage pour minimiser les surfaces bâties, les consommations de ressources naturelles et le coût pour chacun.

Dès le début du projet, quelques services communs seront offerts avec des bâtiments financés collectivement, ainsi qu'un système de phytoépuration et la plantation de nombreux arbres.

## LA MAISON DES AMIS 5

Les maisons individuelles intègrent généralement une « chambre d'amis » qui sert ponctuellement et induit donc une surface à construire et à chauffer pour une utilisation limitée.

Un des projets communs sera de construire une « maison des amis » avec 4 chambres équipées (2 de 12 m<sup>2</sup> et 2 de 18 m<sup>2</sup>) et 2 salles de bain (1 salle de bain pour 2 chambres).

Les habitants de l'écohameau pourront utiliser l'une des 4 chambres d'amis lorsqu'un membre de leur famille ou ami leur rendra visite.

Sur la base de 34 foyers habitant l'écohameau, cela représente plus de 6 semaines par an d'utilisation de la maison des amis. Un système de réservation sera organisé

au sein de l'association des habitants (ASL) pour gérer ce fonctionnement et permettre l'équité entre les habitants.

Les habitants qui invitent seront responsables alors de l'entretien de la chambre occupée par leurs proches.

La maison sera conçue pour être accueillante et inspirante et offrir ainsi aux proches des habitants une expérience ressource et pleinement intégrée à la vie de l'écohameau.

Il n'y aura par contre pas de cuisine équipée car les invités mangent généralement avec leurs hôtes.

Au lancement du projet, ces chambres pourront être utilisées par de futurs habitants le temps des finitions des travaux chez eux (ils pourront prendre leurs repas chez d'autres ou au Centre Amma).

## LES LAVERIES COMMUNES 4

La gestion du linge au sein d'une maison est une question complexe : espace pour sécher le linge de façon efficace, augmentation du taux d'humidité...

4 laveries communes seront installées dans l'écohameau pour permettre aux habitants de mutualiser les espaces de séchage de leur linge et l'espace pris par les machines à laver. Chaque foyer sera rattaché à la laverie la plus proche et l'installation et l'utilisation des machines seront choisis par

chaque groupe d'habitants (mutualisations souhaitées des machines à laver et éventuellement sèche-linge). Il y aura en moyenne 7 foyers par laverie. Si on imagine un système avec 2 jours d'utilisation possible pour chaque famille, 2 machines et 1 sèche-linge pour des utilisations occasionnelles suffisent.

L'espace sera simple, fonctionnel et conçu pour faciliter le séchage du linge avec une aération adaptée. Une charte d'utilisation sera rédigée et intégrée au règlement de l'association syndicale (ASL).

## L'ATELIER 6

Une grande partie des habitants auront besoin ponctuellement d'un espace pour bricoler, réparer un vélo, construire un meuble... sans que cela justifie de rajouter un atelier chez soi.

Une grande salle de 60 m<sup>2</sup> sera construite pour l'utilisation ponctuelle de chacun. Un placard sera installé pour chaque foyer afin qu'il puisse ranger ses outils. Si chaque placard a une surface de 0,5 m<sup>2</sup>, cela représente 17 m<sup>2</sup> au total.

Pendant les années de construction des maisons, cette salle ne servira que d'atelier de bricolage.

Elle pourra ensuite être utilisée pour d'autres usages : activités manuelles ou artistiques, jeux pour les enfants (table de ping-pong)... en fonction des souhaits des habitants et suivant les règles d'une charte d'utilisation, qui sera rédigée et intégrée au règlement de l'association syndicale (ASL). Elle insistera en particulier sur l'entretien de cette salle multi-usages et définira comment éviter les conflits d'usage.

## LES GARAGES À VÉLO ET À VOITURES

2 garages à vélo couverts et fermés à clés seront installés (un dans la partie haute et un dans la partie basse).

Chaque foyer pourra en bénéficier. On peut compter sur

une quarantaine de vélos, donc chaque garage devra être prévu pour une vingtaine de vélos.

Les places de parking seront également couvertes pour protéger les voitures en hiver et lors des fortes pluies.

## SYSTÈME DE PHYTOÉPURATION

Le traitement de l'eau est un enjeu écologique important. Pour ne pas augmenter le volume d'eau à traiter par la station d'épuration de Pontgouin, un système de traitement par des plantes sera mis en place.

Pour être vraiment efficace et permettre l'utilisation des eaux en sortie, il est nécessaire de ne fonctionner qu'avec des « eaux grises », et donc sans « eaux vannes » issues des toilettes. C'est pour cela que les toilettes sèches seront pratiquement obligatoires dans l'écohameau.

Au hameau des Buis en Ardèche, 4 bassins plantés de 15 m<sup>2</sup> permettent de traiter l'eau des 70 personnes sur place. Il s'agit donc d'une surface limitée et il est possible de reproduire normalement le même système.

Pour minimiser la longueur des canalisations enterrées, il est proposé de faire 2 systèmes de phytoépuration, un pour le hameau « du haut » et un pour celui « du bas ».

Ce système demande essentiellement un gros entretien annuel en débroussaillant les plantes à la fin de l'hiver.

## FINANCEMENT ET GESTION DES BÂTIMENTS COMMUNS

Il paraît indispensable de créer les bâtiments communs présentés page précédente et le système de phytoépuration dès le départ du projet, pour éviter que chacun ait à pallier au manque de ces services (et installe par exemple une machine à laver chez soi).

Il s'agit d'un investissement de 10 000 euros pour chaque foyer qui s'ajoute à la participation initiale pour le terrain et sa viabilisation. Si ce surcoût est difficile à financer pour certains, un système de prêts solidaires pourra être organisé. 10 000 euros correspond à un remboursement de 167

euros par mois pendant 5 ans.

Ces bâtiments seront construits sur le terrain de l'ASL et sera donc possédés par elle.

Chaque bâtiment fera l'objet d'une charte spécifique intégrée au règlement de l'ASL.

La construction sera faite par des entreprises extérieures mais la participation de membres du projet sera très certainement la bienvenue pour certains travaux ponctuels pour limiter les coûts.

## CRÉATION DES BASSINS ET PLANTATIONS DES ARBRES ET FORÊTS NOURRICIÈRES

A venir.



# MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

## LA SOLUTION JURIDIQUE RETENUE

Le projet accueille plusieurs types de parcelles qui ont des objectifs différents :

- la maison séniors qui a son propre montage juridique non mentionné dans ce document.

- des parcelles pour les maisons privées ou habitats groupés qui sont donc possédées classiquement par leur propriétaire ou par la copropriété des propriétaires (cela permet que chacun possède et entretient sa maison car un bâtiment appartient au propriétaire du sol sur lequel il est construit).

- un grand ensemble commun regroupant les bâtiments communs, les espaces verts et tous les aménagements, notamment les voiries.

Les 2 questions qui se posent sont :

1. quelle structure juridique pour gérer cette parcelle commune de façon simple, avec le moins de frais financiers et juridiques et avec la gouvernance choisie ?

2. comment passer de la propriété actuelle par Francis Bossi à cette multiplicité de propriétaires finaux en optimisant fiscalement ?

1. Le choix s'est rapidement porté sur une association syndicale libre ou ASL. Cet outil juridique est adapté pour gérer des biens communs entre propriétaires. Son avantage par rapport à une copropriété classique est sa grande souplesse. Il s'agit au sens juridique d'un « contrat » qui lie tous les habitants et il s'applique de fait à tout nouvel habitant du projet dans la durée. Son règlement donne le fonctionnement sur les parcelles communes mais aussi fournit des contraintes s'appliquant sur les parcelles privées.

## LE CAHIER DES CHARGES ÉCOLOGIQUE

Le permis d'aménager intègrera un « cahier des charges » du lotissement qui inclura des dispositions permettant de gérer aussi bien la construction des maisons que la vie collective future.

Plusieurs règles simples seront contenues dans le cahier des charges que chaque habitant devra respecter au moment de la construction de sa maison.

Il s'agira d'une dizaine de règles, notamment les 4 suivantes :

1. Les bâtiments devront avoir un niveau d'isolation correspondant à la norme passive ou au moins inférieure à 20 kWh/an/m<sup>2</sup>. De plus, les bâtiments ne pourront pas être chauffés à base d'énergie fossile directe mais pourront avoir recours à un chauffage électrique d'appoint.

2. Les bâtiments devront être constitués en matériaux na-

turels (paille, bois, terre, silex, chaux...), au moins à hauteur de 80% du poids du bâtiment hors fondations. Ainsi les murs des maisons ne pourront être construits en ciment.

3. Pour permettre le système de phytoépuration, les toilettes seront forcément sèches (différents formats possibles). Des dérogations pourront exister avec utilisation d'eau de pluie collectée ou de l'eau recyclée d'autres usages domestiques (douches, cuisine) à condition que l'eau soit évacuée dans le système communal (raccordement à la charge de l'habitant).

4. Il est préférable de ne pas clôturer les parcelles privées (sauf en présence d'un chien). Dans le cas de clôtures autour des parcelles, elles ne devront pas dépasser 1m20 de hauteur et devront être en bois, pierres sèches ou des haies d'arbustes.

5. Ce cahier des charges s'appliquera aussi bien aux constructions initiales qu'aux modifications qui seront apportées à l'avenir par les futurs habitants.

2. Il faut un porteur du projet de viabilisation et des aménagements. Il y a généralement une structure intermédiaire entre le propriétaire initial et les propriétaires finaux dans un projet de lotissement (par exemple une société civile de construction-vente). Comme nous ne sommes pas dans une opération de promotion classique, l'objectif est d'éviter cette étape qui induit une « double mutation », c'est-à-dire 2 opérations d'achat-vente soumises à fiscalité et frais de notaires.

Le moyen de réaliser cet objectif est un nouveau dispositif légal qui permet de déposer un permis d'aménager à plusieurs particuliers. Il s'agit alors que l'ensemble des participants du projet identifiés au moment du dépôt du permis d'aménager le déposent ensemble et le cosignent, après avoir signé une promesse de vente avec Francis Bossi (l'achat n'est effectif qu'après acceptation du permis d'aménager).

Nous nous servons alors du fait qu'un permis d'aménager vaut division (et permet donc que chacun récupère sa parcelle privée) et que la création de l'ASL est concomitante au permis d'aménager. Ainsi elle se crée dès le dépôt du permis et possède dès le départ les aménagements collectifs créés, dont elle est responsable juridiquement.

Pour conclure, il s'agit donc dès le départ de mettre par écrit un règlement contractuel abouti sur les parcelles communes et privées qui sera déposé au moment de l'acte fondateur que constituera le dépôt du permis d'aménager.

## RÉSUMÉ DU DÉROULEMENT JURIDIQUE DU PROJET

- 1 Imaginons que le projet d'écohomeau ait trouvé seulement les personnes qui veulent s'engager pour habiter ou qui sont prêts à investir sur une parcelle pour la revendre ensuite.
- 2 Les 19 acheteurs individuels, la société qui construira les habitats groupés (SSCV ou SCIA), ainsi que la maison séniors, signent un compromis de vente avec le propriétaire (Francis Bossi) sous condition d'acceptation d'un permis d'aménager.
- 3 L'ensemble des acheteurs dépose ensemble un permis d'aménager, valant division et concomitant à la création de l'ASL qui encadre le fonctionnement commun et divers importants (notamment les conditions de cession d'un bien).
- 4 Une fois le permis d'aménager déposé, c'est l'ASL qui porte la réalisation de la viabilisation sur son terrain.
- 5 En parallèle chacun a récupéré sa parcelle privée par la division du permis d'aménager avec les branchements prévus à l'entrée de sa parcelle.
- 6 Une fois la viabilisation réalisée, les investisseurs non habitants pourront revendre leur parcelle. Il y a du coup une deuxième mutation. Le montant sera le prix initial (32 000 euros) + frais notaires (3500 euros) + plus-value (imposée à 31%, 3000 euros disons si marge finale de 2000 euros), soit en tout 38 500 euros. Ceux qui rentreront plus tard dans le projet paieront donc plus cher et il n'y aura de double mutation que dans leur cas.
- 7 La société qui construit les habitats groupés peut alors commencer les travaux avec versement progressif du montant demandé par les futurs propriétaires des logements.

## BUDGET DU PROJET INITIAL

Le montant d'entrée dans le projet correspond aux frais de voirie et réseaux, à l'achat du terrain et à tous les frais juridiques permettant à chacun de récupérer une parcelle viabilisée.

	COÛT (€)	QUOI	MONTANT (€)	ORIGINE
LES DÉPENSES	280 000	Achat du terrain	138 000	Participation de la maison séniors
	35 000	Frais juridiques et de notaire	608 000	19 parcelles privées pour des maisons individuelles (32 keuros /parcelle)
	620 000	La viabilisation (voiries, réseaux...) et le maître d'oeuvre	210 000	5 parcelles d'habitats collectifs (42 keuros /parcelle)
	19 000	Les autres dépenses (géomètre, géologie, ACSPS...)		
	SOIT UN TOTAL DE 956 000 EUROS		SOIT UN TOTAL DE 956 000 EUROS	

## FINANCEMENT DES BÂTIMENTS COMMUNS

Les bâtiments communs et le système de phytoépuration seront construits dès le début des travaux des maisons pour permettre aux premiers habitants d'en profiter et que la maison des amis serve de logement temporaire avant l'installation dans les maisons.

	COÛT (€)	QUOI	MONTANT (€)	ORIGINE
LES DÉPENSES	120 000	Maison des amis	34 * 10 000	apports de 10 000 euros des habitants avec système de prêts pour les foyers à petit budget
	100 000	5 laveries communes équipées		
	30 000	Garages couverts et garages à vélos		
	70 000	Salle polyvalente / salle d'ateliers		
	20 000	Systèmes de phyto-épuration		
	SOIT UN TOTAL DE 340 000 EUROS		SOIT UN TOTAL DE 340 000 EUROS	

## FINANCEMENT DES ESPACES NATURELS

Une recherche de fonds sera effectuée pour financer les projets écologiques des espaces naturels afin que cela ne rajoute pas un surcoût aux habitants. L'exemplarité écologique et l'expérimentation en permaculture devraient permettre de susciter les intérêts de partenaires ou de mécènes. Les habitants seront sollicités pour participer à l'aménagement des espaces naturels.

# COMMENT PARTICIPER ?

## VOUS VOULEZ CONSTRUIRE OU FAIRE CONSTRUIRE UNE MAISON INDIVIDUELLE ?

L'apport initial sera de 32 000 euros pour l'achat et la viabilisation du terrain, auquel s'ajoute 2000 euros par an pendant 5 ans à partir de la fin des travaux de viabilisation pour la construction des bâtiments communs, soit un total de 42 000 euros.

Cet apport à l'ASL sera intégrée dans une revente éventuelle de votre maison ou parcelle à l'avenir.

Les travaux initiaux devraient être terminés avant fin 2016 et vous récupérez alors votre parcelle privée (frais de notaire intégrés dans le budget) ainsi que l'adhésion de fait à l'ASL qui possède et gère les espaces et bâtiments communs.

Cette période jusque fin 2016 permet de finaliser le projet architectural de chacun, avec le soutien et la participation de tout le groupe.

Une fois l'aménagement général réalisé, chacun est en effet libre de construire ou faire construire sa maison. Certains préféreront s'impliquer fortement, voire construire

eux-mêmes, et ils devront seulement respecter le cahier des charges écologique du projet issu du règlement de l'ASL.

Ceux qui préfèrent faire appel à un constructeur pourront négocier à plusieurs pour faire baisser le coût de leur maison. Des constructeurs de maison écologique ont déjà été identifiés.

### BUDGET À PRÉVOIR

- Apport initial : 32 000 euros dès début 2015.
- Apport bâtiments communs : 10 000 euros à la fin des travaux de viabilisation (fin 2016) (système de prêts envisageables pour les habitants à plus petit budget).
- Construction de la maison : le budget dépend du type de maison, de la surface et de la part que vous êtes prêt à faire vous-mêmes. Si vous faites tout faire par des entreprises, vous pouvez partir sur 1400 euros / m<sup>2</sup>.

**TOTAL : prévoir par exemple 160 000 euros pour le projet d'une maison de 80 m<sup>2</sup>.**

## VOUS VOULEZ ACHETER UN APPARTEMENT DANS UN HABITANT GROUPÉ ?

Certaines personnes intéressées préféreront une surface petite, moins chère, clé en mains et ne souhaitent pas s'investir dans la construction des maisons.

L'apport initial sera de 14 000 euros pour l'achat et la viabilisation du terrain, auquel s'ajoute 2000 euros par an pendant 5 ans à partir de la fin des travaux de viabilisation pour la construction des bâtiments communs, soit un total de 24 000 euros.

Une société de construction-vente ou une société civile immobilière d'attribution portera la construction de ces appartements. Cela permettra aussi aux futurs habitants de récupérer leur appartement rapidement car les travaux seront entièrement menés par des professionnels.

Tous les appartements feront la même surface de 60 m<sup>2</sup>. Des copropriétés de 3 logements seront créées pour chaque habitat groupé. Les habitants devront ensuite gérer eux-mêmes ce qui incombe à la copropriété.

### BUDGET À PRÉVOIR

- Apport initial : 14 000 euros dès début 2015.
- Apport bâtiments communs : 10 000 euros à la fin des travaux de viabilisation (fin 2016) (système de prêts envisageables pour les habitants à plus petit budget).
- Achat de l'appartement : compter 80 à 90 000 euros à payer progressivement lors des travaux.

**TOTAL : prévoir 115 000 euros pour un appartement de 60 m<sup>2</sup> dans un habitat partagé de 3 appartements.**

## VOUS VOULEZ INVESTIR POUR REVENDRE OU LOUER ?

Les 2 formules précédentes peuvent intéresser des investisseurs qui ne souhaitent pas habiter sur place. Il est tout à fait possible de louer ou revendre un logement créé.

Le prix de location ou revente n'est pas encadré mais le choix du locataire est soumis à accord de l'ASL et au respect du locataire du règlement collectif sur lequel il devra

s'engager. L'investissement initial total avant construction de la maison (14 ou 32 000 euros + 10 000) sera bien sûr à valoriser dans le prix de location ou revente.

Un appartement dans un habitat groupé peut facilement se louer plus de 600 euros / mois étant donné les services offerts et la qualité écologique du projet.

L'investissement peut être particulièrement intéressant pour des personnes qui peuvent être amenées à vouloir vivre dans cet écohameau, mais dans plusieurs années.

## VOUS SOUHAITERIEZ LOUER UN APPARTEMENT OU UNE MAISON ?

Cette possibilité sera offerte en fonction du nombre de propriétaires qui auront investis dans le but de louer ou pour habiter plus tard.

Nous vous proposons de rester en lien avec les porteurs du projet pour connaître les possibilités une fois les propriétaires connus. En louant dans l'écohameau, vous serez soumis de la même manière que les autres habitants au respect du règlement intérieur de l'ASL et pourrez bénéficier des services communs.

### RÉSUMÉ DE LA CHRONOLOGIE DU PROJET

