

eco home

Collectif d'Autopromotion solidaire et Eco-responsable



L'habitat groupé, petit rappel

C'est une démarche encore expérimentale en France, alors qu'il existe une centaine de projets réalisés depuis maintenant plus de 40 ans sous des typologies diverses : logements collectifs, habitat groupé, maisons individuelles à Montreuil, Grenoble, Strasbourg et particulier.

Parallèlement à ce qui se passe en France, l'autopromotion est un mode de conception parfaitement intégré aux politiques urbaines dans beaucoup de pays à travers le monde : Canada, Suisse, Norvège, Allemagne, Autriche entre autres.

Cette démarche d'habitat groupé, pourrait être résumée ainsi : un certain nombre de particuliers souvent de toutes origines sociales, décide de se regrouper pour prendre part complètement à la conception de son cadre de vie, même en milieu urbain. L'idée, c'est de ne pas se contenter d'avoir le choix entre une offre standardisée proposée par les circuits de production classiques, et la construction pavillonnaire.

Cette démarche amène naturellement à une certaine forme de partage, d'entraide au quotidien entre voisins, puisque les personnes qui choisissent ce type d'habitat le font de manière engagée, à la recherche d'un cadre de vie convivial et chaleureux.

Ce type de projet se caractérise souvent par la construction d'espaces mis en communs, des espaces qui sont un peu les "espaces vitaux" de ce type d'opération : salle de réunions, ateliers, jardin, pour s'y rencontrer mais aussi pour s'ouvrir sur l'extérieur, sur la ville.

Les montages juridiques et financiers de telles opérations sont divers, et beaucoup de formes sont possibles, mais souvent incomplètes. Un projet de loi est en cours de rédaction actuellement pour offrir une réponse mieux adaptée à une demande croissante de groupes comme le nôtre en France. Nous ne nous étalerons pas sur cette vaste question, ayant déjà fait un choix à ce stade du projet.

L'histoire du collectif Eco'N'home

Nous sommes un groupement de 3 familles aujourd'hui, nous avons été jusqu'à 7 il y a encore quelques mois. Les membres ayant choisi de nous quitter l'ont fait pour des raisons diverses : changements dans la vie personnelle (changement de situation matrimoniale), changement dans la vie professionnelle (nouvel emploi dans une autre ville), opportunité pour un achat immobilier qui s'est présentée alors que le projet peinait à avancer, ou enfin parce que le terrain sur lequel nous pouvons aujourd'hui implanter le projet ne répondait pas à toutes les attentes.

Notre groupe s'est formé autour d'un petit cercle d'amis, de collègues, de voisins, désireux de vivre dans le partage et l'entraide. Le tout dans le respect de la vie privée de chacun.

Ce qui a motivé notre regroupement, c'est aussi qu'à titre individuel, aucun d'entre nous ne trouvait satisfaction dans l'offre immobilière standardisée proposée par les circuits de la promotion immobilière classique. La construction pavillonnaire ne correspondait pas non plus à nos exigences réciproques d'un moindre impact sur l'environnement.

Les membres actuels sont :

Sarah BOULLAND, anciennement militaire en reconversion professionnelle dans les métiers de l'audit énergétique et la maîtrise de l'énergie

Arnaud BOULLAND, ingénieur informaticien

Thomas et Maxime BOULLAND, leurs deux jeunes enfants

Caroline SCULFORT, architecte DEHMONP

Eric Doumas, cadre chez SKF

Amandine, Vianet et Basil, leurs trois enfants dont deux vivent encore à la maison

Lucie Fréval, architecte DPLG

Damien Vigneron, technicien réseau informatique

Liam, leur jeune fils



eco home

Le lieu : Eco-quartier Monconseil (Tours Nord)



La salle commune
à créer :
- Accueil
d'associations
- Expositions



Commerces de proximité



Transports DOUX



Équipements



Le lieu : Eco-quartier Monconseil (Tours Nord)



La philosophie du projet

sobriété, mutualisation et éco-citoyenneté

L'optimisation des surfaces, *construire moins mais construire mieux* : logements plus petits compensés par les espaces communs.

La *mutualisation* des moyens, des compétences, des énergies et de l'expérience de chacun pour mener à bien le projet.

La construction d'un habitat urbain sur mesure, modulable, accompagné d'*espaces partagés*.

Construire son logement pour *y vivre, y travailler* ou y faire vivre ses passions.

Une construction facilitant notre volonté d'être *éco-citoyen*.

Une situation favorisant les *modes de transport doux*.

Sobriété

eco home

- un habitat **compact**, **performant** passif, sain, écologique et pérenne. Consignes d'usages d'un habitat vivant bioclimatique.
- un habitat aux surfaces habitables *raisonnées* : ne construire que l'essentiel et partager certains espaces en leur donnant la capacité de remplir de multiples fonctions.
- **réduire** nos consommations d'*énergies primaires* et de ressources *non renouvelables* : habitat ne nécessitant pas de chauffage conventionnel, eau chaude sanitaire solaire



Mutualisation

eco home

- Les espaces *communs à partager* : buanderie, salle de réunion mise à disposition d'associations ou de personnes extérieures, atelier, abri de jardin, local vélos et 2 roues, jardin potager
- La mise en place d'une *charte de bon usage des lieux communs* agrémentée de règles de vie de bon voisinage.
- La rédaction d'un « mode d'emploi » d'une construction bioclimatique et passive.



Éco-citoyenneté

eco home

- Une construction impactant peu l'environnement:
Pas de chauffage conventionnel, Compost, tri sélectif, récupération des eaux de pluie, toilettes sèches, eau chaude solaire.
- Participer au dynamisme du réseau de la construction locale alternative.
- Une situation favorisant les modes de transport doux : vélo, bus, tram, marche à pied, *co-voiturage*, auto-partage



Principes constructifs *eco*home

Prendre en compte les ressources fragiles comme l'eau et le sable : pour en minimiser l'emploi, nous construisons en filière dite *sèche*.

- Conception en *structure bois* = moindre recours aux mortiers, bétons, enduits et emprisonnement du CO2
- Isolation à base de végétaux sains et écologiques ou de **matériaux recyclés** = paille ou chanvre ou ouate de cellulose ou Métisse
- Utilisation de matériaux **écologiques** en second œuvre (dans la limite des moyens financiers de chaque ménage)
- Intégration d'une clause «*chantier propre*» dans le CCTP de l'opération et conformément aux exigences de l'éco-quartier



Le montage juridique

Suite au départ de certains membres depuis le début de l'opération, suite à l'étude commandée auprès de Maître LAFFON-DECHESNE notaire à Tours, suite à l'étude financière individuelle et des prêts spécifiques à chaque famille, nous avons choisi de réaliser une opération de maisons individuelles construites en nom propre.

La démarche envisagée est :

- 1/ dépôt d'un permis groupé valant division, avec les mêmes procédés constructifs à minima sur le clos-couvert. Chaque membre sera co-titulaire de la demande administrative;
- 2/ achat du terrain en indivision à l'accord du permis de construire;
- 3/ division du terrain et attribution à chacun d'une parcelle, attribution de la parcelle commune à une SCI dont les membres posséderont le même nombre de parts;
- 4/ construction des bâtiments en nom propre, mais de manière concomitante afin de pouvoir agir sur les coûts de construction.

Programme/aspect financier

LE COUT DE CONSTRUCTION APPROXIMATIF :

NOTE : La «surface de plancher» s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Etabli en € HT par mètre carré de surface de plancher :

- Clos-couvert : 800€HT/m² de surface de plancher
- Lots techniques : 400€HT/m² de surface de plancher
- Second Œuvre : 300€HT/m² de surface de plancher (le chiffrage estimé représente une moyenne entre ceux réalisant en auto-construction et ceux faisant appel à des entreprises pour la réalisation des travaux)

TOTAL/m² : 1500€HT/m² de surface de plancher en moyenne

Le second oeuvre sera un levier pour réduire le coût de construction de chacun par le recours à des procédés au choix, ou l'autoconstruction.

Programme/aspect financier

TPOLOGIES ET SURFACES :

Les trois premières familles souhaitent faire construire environ 100m² habitables

APPROCHE FINANCIERE GLOBALE DE L'OPERATION (hypothèse : S.Plancher 671m²)

Type	Mode de calcul	Montant HT	Montant TTC	Commentaire
Foncier (dont TVA)		125 418,00 €	150 000,00 €	
Frais de Notaire	8% environ du prix terrain		12 000,00 €	
Comptable			1 000,00 €	pour SCI
Frais de création de SCI			2 000,00 €	
Etude géotechnique		3 500,00 €	4 186,00 €	
Géomètre (plan topographique et division parcellaire)		3 000,00 €	3 588,00 €	Bornage par Tours Habitat
Maîtrise d'Œuvre (architecte, économiste, conducteur de travaux et bureaux d'études Thermique/fluides, Structures, Acoustique)	7% environ du coût de construction HT	70 455,00 €	84 264,18 €	
Bureau de Contrôle (SCI seule)	1,5% environ du coût de construction HT	1 500,00 €	1 794,00 €	
Coordonnateur SPS (SCI seule)	1,5% environ du coût de construction HT	1 500,00 €	1 794,00 €	
Constat d'huissier (affichage Permis de Construire)			600,00 €	
Coût de construction	1500HT/m ² SuPlancher	1 006 500,00 €	1 203 774,00 €	BASE = 671m ² SuPlancher
Assurance dommage-ouvrage	2% montant construction	20 130,00 €	24 075,48 €	
Frais branchements divers	4000 x nbre de parcelles	32 000,00 €	38 272,00 €	
Taxes (départementales seules si ZAC)	TA=660*surfplancher*1,012 +660*surfplancher*tx commune			
Aménagements extérieurs et clôtures		8 000,00 €	9 568,00 €	
Marge de manœuvre	3% montant des travaux	30 195,00 €	36 113,22 €	
repro tirage de plans consultation		800,00 €	956,80 €	
Frais financiers (prêt) / immobilisation / ouverture fermeture de compte	0,5% montant des travaux	5 032,50 €	6 018,87 €	
TOTAL		1 308 030,50 €	1 580 004,55 €	

Planning

6 juin 2013

Accord de principe obtenu de la part de la ville pour intervenir sur un terrain de 1550m² situé sur la ZAC Monconseil de Tours

Octobre 2013

Présentation d'une esquisse à l'architecte-conseil de la ZAC

Avril 2014

Dépôt du Permis de Construire

Fin 2015

Livraison des logements

Septembre 2013

Constitution du groupe réunissant 6 à 7 familles

Décembre 2013

Engagement définitif des familles

Avril à Décembre 2014

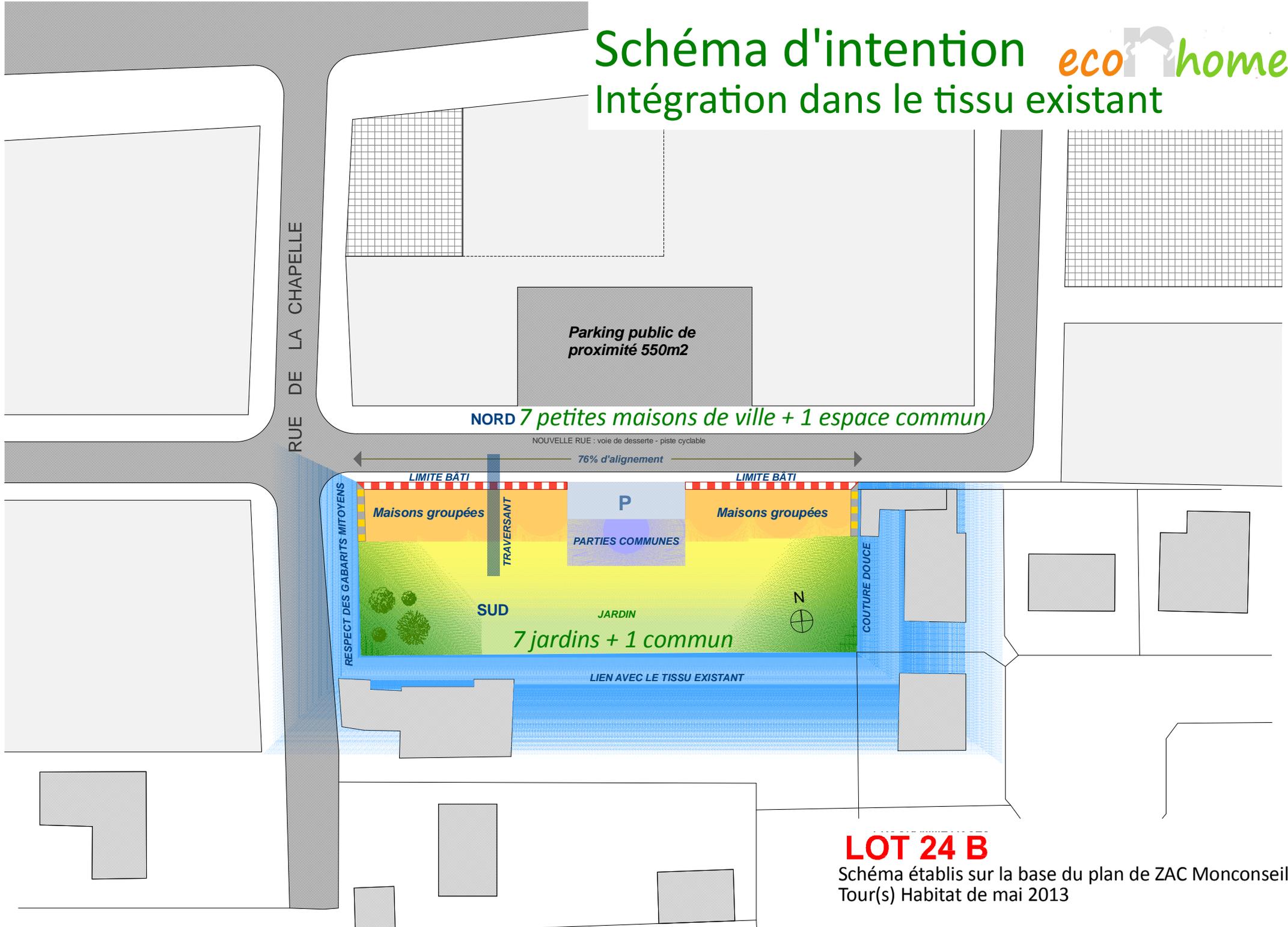
Etudes/constitution du Dossier de Consultation des Entreprises / Analyse / Négociation / Signature des marchés

Début 2015

Démarrage des travaux

Schéma d'intention *eco*home

Intégration dans le tissu existant



LOT 24 B

Schéma établis sur la base du plan de ZAC Monconseil
Tour(s) Habitat de mai 2013