



L'ÉCO-HAMEAU DU PLESSIS

PRÉSENTATION DU PROJET

27 JUIN 2014

L'HISTORIQUE



- 1 Idée mûrie depuis au moins 4 ans par un groupe de personnes engagées au Centre.
- 2 2 années de suite Amma a dit OK pour l'achat du terrain (+ individuellement à certains).
- 3 En 2013, Amma a clairement donné sa bénédiction au projet d'éco-hameau. Elle a clairement mentionné l'importance de son caractère exemplaire écologiquement et de la maison de retraite.
- 4 Accélération forte du projet depuis mars-avril 2014 (PDC, RDV mairie, notaire, consultations juridiques, groupes de travail...)
- 5 L'objectif est de lancer la viabilisation et la constitution juridique (rédaction du permis d'aménager) à l'automne, puis de pouvoir habiter en 2017... Inch Amma...

LES OBJECTIFS



- 1** *Pour des futurs habitants :*
Vivre un cadre écologique et collectif à 200 m du Centre Amma et construire ensemble le plus grand écohameau en France.
- 2** *Pour le Centre :*
Stimuler une vie locale attractive et source de synergies et attirer des dévôts prêts à servir le Centre afin de poursuivre son développement.
- 3** *Pour l'association d'Amma :*
Montrer l'exemple avec la complémentarité ashram / écohameau / maison séniors.

LE TERRAIN ACTUEL



**VILLAGE DE
PONTGOUIN**

FERME DU PLESSIS

43 000 M² CONSTRUCTIBLES

200 M DU CENTRE AMMA.

LE PLAN DE MASSE



A LA MAISON SÉNIORS (SUR SON PROPRE TERRAIN DE 5000 M²).

B LES 24 MAISONS, EN 2 PETITS HAMEAUX. CHAQUE PARCELLE INDIVIDUELLE FAIT 250 M².

C LA ROUTE PRINCIPALE DE 400 M QUI RELIE LE VILLAGE ET LA FERME DU PLESSIS, EN SENS UNIQUE «SAUF RIVERAINS».

D VOIES SECONDAIRES POUR CHAQUE HAMEAU, QUI PERMET DE DÉCHARGER ET ACCÈS POMPIERS.

E DE L'ORDRE DE 30 000 M² SONT COMMUNS POUR DES JARDINS DIVERS (FORÊTS NOURRICIÈRES, BOIS, CULTURES, PARCS, PLANS D'EAU...) ET D'ÉVENTUELS BÂTIMENTS COMMUNS.

ZOOM SUR LES HABITATIONS

VUE DU DESSUS



- A** LES PLACES DE PARKING SE TROUVERAIENT À L'ENTRÉE DE L'ÉCOHAMEAU (PAS DE VOITURES DEDANS).
- B** DIVERS CHEMINS POUR «COUPER» EN DIRECTION DE SA MAISON.
- C** JARDIN COMMUN À 5 MAISONS (PERMACULTURE) DIRECTEMENT VISIBLE EN RENTRANT CHEZ SOI.
- D** DES BÂTIMENTS COMMUNS SONT PROGRESSIVEMENT ENVISAGÉS, PAR EXEMPLE UNE «MAISON DES AMIS» POUR MUTUALISER LES CHAMBRES D'AMIS.

EN QUOI C'EST UN «ÉCO»-HAMEAU ?

1

LES MAISONS RESPECTERONT UN **CAHIER DES CHARGES AXÉ SUR L'ÉCOLOGIE** (MATÉRIAUX NATURELS, ISOLATION, GESTION DE L'EAU...)

2

DE GRANDS **ESPACES AMÉNAGÉS EN PERMACULTURE** ET DESTINÉS À FOURNIR BEAUCOUP DE **NOURRITURE BIOLOGIQUE**.
AMMA A ENCOURAGÉ CHACUN D'ALLER VERS UNE AUTONOMIE ALIMENTAIRE PARTIELLE.

3

DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS VISENT À FAIRE BAISSER LA CONSOMMATION EN **MUTUALISANT DES ACHATS** (LAVERIES, CHAMBRES D'AMIS, ATELIERS, COMPOSTAGE...).

LES FRAIS DE DÉPART

1

L'ACHAT DU TERRAIN POUR 280 000 EUROS

2

DES FRAIS DE NOTAIRES ET JURIDIQUES POUR 25 000 EUROS

3

LA VIABILISATION (VOIRIES, RÉSEAUX...) ET LE MAÎTRE D'OEUVRE POUR 590 000 EUROS

4

LES AUTRES DÉPENSES (GÉOMÈTRE, GÉOLOGIE, ACSPS...) POUR 15 000 EUROS

SOIT UN TOTAL DE 910 000 EUROS

APRÈS DÉDUCTION DE LA PART POUR LA MAISON SÉNIORS, CELA FERAIT AUTOUR DE 32 000 EUROS PAR PARCELLE (24).

POUR INFO, UNE PARCELLE DE 600 M² VIABILISÉS SE VEND 50 000 EUROS À PONTGOUIN.

LE MONTAGE JURIDIQUE

1

3 TYPES DE **PARCELLES** :

- 24 PARCELLES INDIVIDUELLES
- 1 PARCELLE POUR LA MAISON SÉNIORS
- 1 GRANDE PARCELLE COMMUNE

2

3 **OBJECTIFS** :

- OPTIMISATION FISCALE
- EXEMPLARITÉ / FONCTIONNEMENT COLLECTIF
- SIMPLICITÉ DE GESTION IN FINE

3

3 **ÉTAPES** À ENVISAGER JURIDIQUEMENT :

- LA VENTE DE LA PARCELLE
- LA VIABILISATION
- LA CONSTRUCTION DES MAISONS ET LA GESTION

LE MONTAGE JURIDIQUE

1

**LA STRUCTURE FINALE A ÉTÉ RAPIDE À DÉCIDER.
IL S'AGIRA D'UNE ASL - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.**

ELLE SERA CRÉÉE DÈS LE DÉPÔT DU PERMIS D'AMÉNAGER.

**SES STATUTS ET SON RÈGLEMENT INTÉRIEUR PERMETTENT D'ENCA-
DRER LA GESTION ET L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES.
UN CAHIER DES CHARGES / RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DON-
NERA LES RÈGLES APPLICABLES SUR LES PARCELLES PRIVÉES (NO-
TAMMENT LES CONTRAINTES ÉCOLOGIQUES).**

2

**LA QUESTION EST : QUI DÉPOSE LE PERMIS D'AMÉNAGER ET PREND
EN CHARGE LA VIABILISATION ?**

**POUR ÉVITER LA DOUBLE MUTATION (SOCIÉTÉ DE PROMOTION),
UN MONTAGE IMAGINÉ EST BASÉ SUR LE DÉPÔT COMMUN D'UN
PERMIS D'AMÉNAGER ET L'INTÉGRATION D'INVESTISSEURS.
UNE AUTRE SOLUTION BASÉE SUR L'INDIVISION EST POSSIBLE.**

LE MONTAGE JURIDIQUE

- 1** IMAGINONS QUE LE PROJET D'ÉCOHAMEAU AIT TROUVÉ SEULEMENT **18 PERSONNES** QUI VEULENT S'ENGAGER POUR HABITER, MAIS QUE 6 PERSONNES SONT ÉGALEMENT PRÊTES À INVESTIR SUR UNE PARCELLE POUR LA REVENDRE ENSUITE.
- 2** LES 24 ACHETEURS ET LA MAISON SÉNIORS SIGNENT UN **COMPROMIS DE VENTE** AVEC LE PROPRIÉTAIRE (FRANCIS BOSSI) SOUS CONDITION D'ACCEPTATION D'UN PERMIS D'AMÉNAGER.
- 3** LES 24 ACHETEURS ET LA MAISON SÉNIORS DÉPOSENT 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 CESSIION 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.
- 6** UNE FOIS LA VIABILISATION RÉALISÉE, LES INVESTISSEURS NON HABITANTS POURRONT **RE-VENDRE 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.

COMMENT S'ENGAGER ? QUELLES CONTRAINTES ?

1

IL EST POSSIBLE DE **REJOINDRE LE PROJET**, SOUS RÉSERVE :

- D'ÊTRE ACCEPTÉ PAR LE GROUPE PILOTE
- DE POUVOIR DÉPOSER DE L'ORDRE DE 32 000 EUROS À L'AUTOMNE
- DE S'ENGAGER À RESPECTER LES DOCUMENTS QUI LIERONT LES HABITANTS, UNE FOIS CEUX-CI RÉDIGÉS.

2

LES **DOCUMENTS** QUI SERONT À RESPECTER :

- LES STATUTS ET RÈGLEMENT DE L'ASL
- UN CAHIER DES CHARGES DE CONSTRUCTION / URBANISME

3

UNE FOIS LA VIABILISATION TERMINÉE, CHACUN SERA **RESPONSABLE DE LA CONSTRUCTION** DE SA MAISON (MUTUALISATIONS POSSIBLES).

LA COLLABORATION ENTRE LES HABITANTS POUR LA CONSTRUCTION SERA RÉFLÉCHIE PENDANT LES 1,5 ANS DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT ET DE VRD.

UN RÊVE POUR L'AVENIR

ET SI VOUS PARTICIPIEZ ?

PARTICIPER À UN ENSEMBLE EXEMPLAIRE POUR L'AVENIR

- 1 UN ASHRAM D'AMMA.**
- 2 UN ÉCOVILLAGE EXEMPLAIRE.**
- 3 UNE MAISON SÉNIORS PILOTE EN FRANCE.**

UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ ET COHÉRENT

- 1 EXPÉRIMENTER UN ÉQUILIBRE DE VIE ENTRE INTIMITÉ ET COMMUNAUTÉ.**
- 2 UN MODE DE VIE DURABLE, PROCHE DE LA NATURE, ÉCONOME ET INTERGÉNÉRATIONNEL.**
- 3 HABITER À 200 M DU CENTRE AMMA.**

