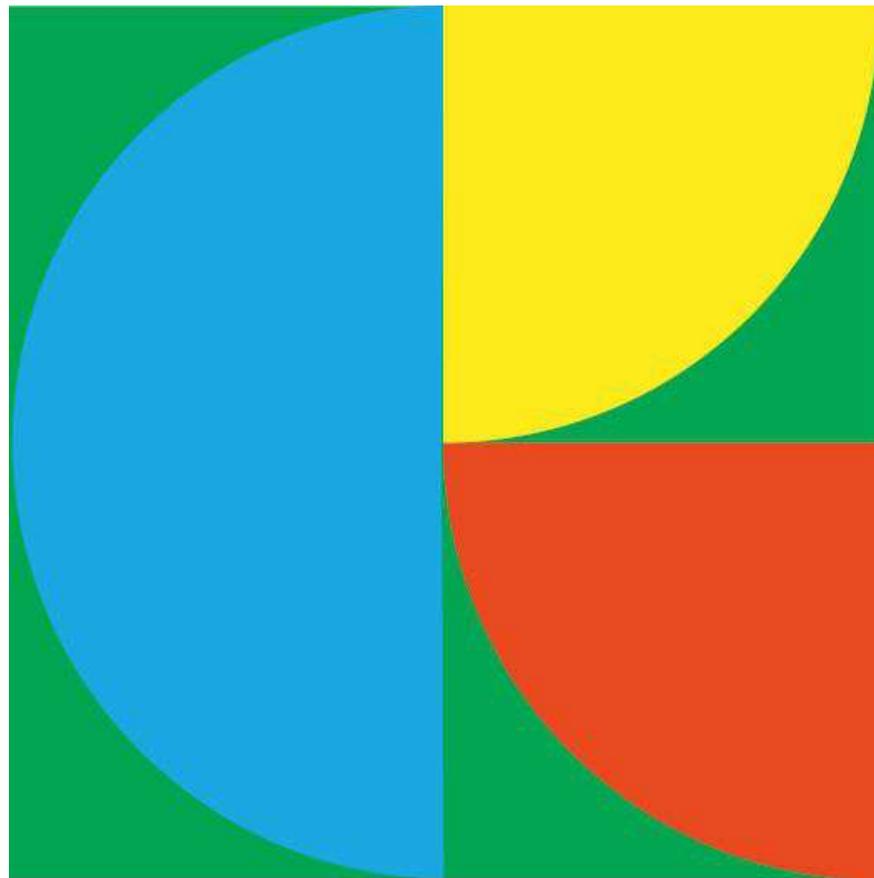


Hameaux Légers

*Des écohamaux à petit budget pour
contribuer au dynamisme
des communes rurales*



01

ÉTUDES PRÉ- OPÉRATIONNELLES

- Poser le cadre de faisabilité du projet en amont du choix des porteurs de projets sur différentes thématiques : réglementation / urbanisme opérationnel / relationnel / juridique et financier



02

APPEL À PROJETS

Identifier un groupe capable de porter le projet d'écohomeau sur le long terme, dans le respect du cadre posé par la commune



03

ASSISTANCE AUX MAÎTRISES D'OUVRAGE

- Accompagner le collectif à se doter des outils et processus lui permettant de gérer le projet d'habitat de manière pérenne
- Accompagner la commune à la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement, en concertation avec le collectif
- Accompagner le collectif à la maîtrise d'ouvrage des habitats individuels et des espaces communs

6 mois

Mai - Décembre 2024

Deux ateliers citoyens en Octobre et Novembre

6-8 mois

Décembre - Juin 2025

*Date de l'événement de rencontre
Samedi 1er et Dimanche 2 Mars
Jury le Samedi 7 Juin*

12-15 mois

Juillet 2025 - Juin 2026

Sécuriser le projet (signature du bail emphytéotique, Permis, Financement)

Calendrier du projet

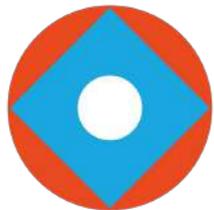
- **Mardi 8 Octobre** de 18:00 à 20:30 > Atelier de concertation;
- **Samedi 9 Novembre** de 10:00 à 17:00 - salle à la Maison pour Tous (en face de la mairie) > Atelier de rencontre entre acteurs intéressés pour participer à la création du projet
- **Mercredi 11 Décembre** > Résultats de l'étude et délibération du Conseil municipal sur le lancement de l'appel à projet ;
- **Samedi 1er et Dimanche 2 Mars** > Week-end de rencontres pour les personnes intéressées par l'appel à projet, au centre d'hébergement près du port de pêche (à côté de l'école Thomas Donnard) ;
- Date limite de dépôt des candidatures **26 Mai** + Jury de choix du collectif **le 7 Juin**.



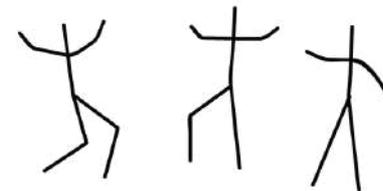
L'accompagnement du collectif d'habitants sur 12 mois



1. Des **week-ends de travail** tous les 2 mois + un accompagnement à distance
2. **Autonomiser le collectif** pour aller vers :
 - a. une vision et une culture commune
 - b. une gouvernance partagée et des rôles bien définis
 - c. des processus de gestion de conflits
 - d. un modèle juridique et financier faisable et accessible
 - e. la rédaction du permis d'aménager et du bail emphytéotique.
 - f. ...



Qu'est-ce qu'un hameau léger ?



Un hameau léger est un écohameau :

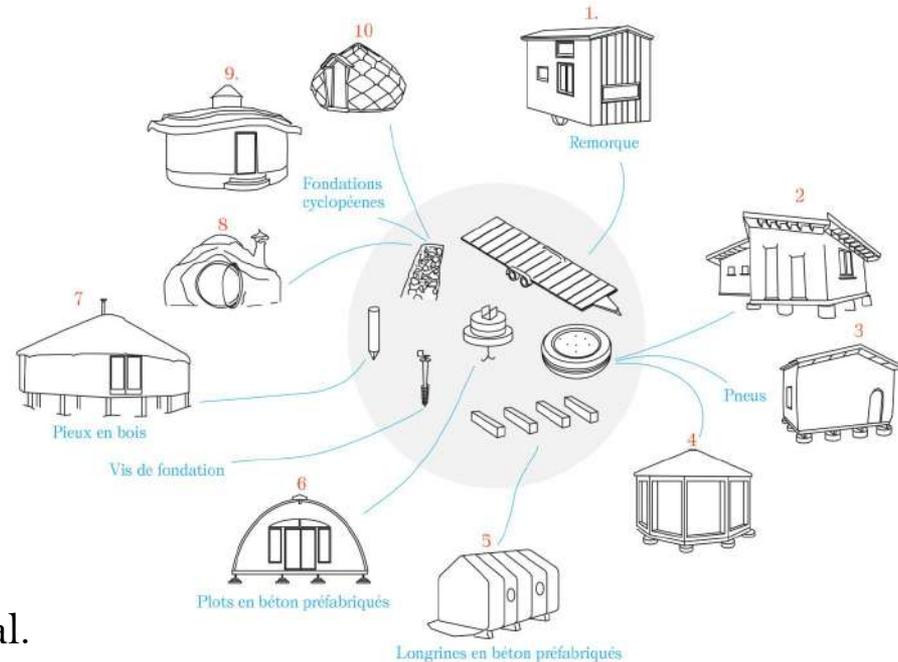
1. Composé d'habitats réversibles ;
2. En "habitat participatif" ;
3. Sur un terrain communal mis à disposition via un bail de longue durée ;
4. Accessible financièrement et "non-spéculatif" ;
5. En lien avec le territoire qui l'accueille ;



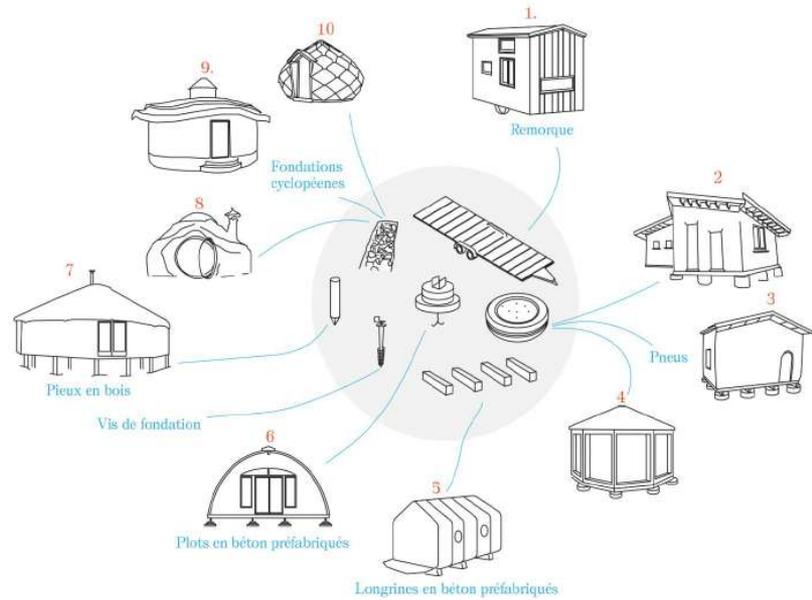
1. Un hameau léger est composé d'habitats réversibles

Les habitats réversibles ont des fondations démontables :

- pierres sèches,
- pneus,
- vis,
- pieux
- ou plots de fondations



Une fois démontés, ils peuvent remettre les sols dans leur état initial.



1. Tiny House
2. Flexigone
3. Ty Paille
4. Maison Nomade
5. Wickel House
6. Ecoquille
7. Yourte
8. Kerterre
9. Paillourte
10. Zome



pneus

pieux à visser

1. La diversité des habitats prise en compte dans le cadre réglementaire

La loi ALUR (2014) : “La **diversité** des fonctions urbaines et rurales et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la **satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat**”

Cette Loi introduit les « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » et précise certaines conditions :

- « Occupées au moins 8 mois par an »
 - « Sans fondations »
 - « Facilement et rapidement démontable »
 - « Pouvant être autonome vis à vis des réseaux* »
- *(eau, électricité, assainissement)*





2. Un hameau léger est un éco-hameau participatif

Des foyers constituent un **collectif** qui se fédère autour d'un **projet de vie** et de relations de voisinage, en élaborant un **programme** :

Des “résidences démontables”

- Entre 10m² et 80m²
- Chaque foyer est propriétaire de son habitat
- Espaces extérieurs privatifs (≈ 200m²)



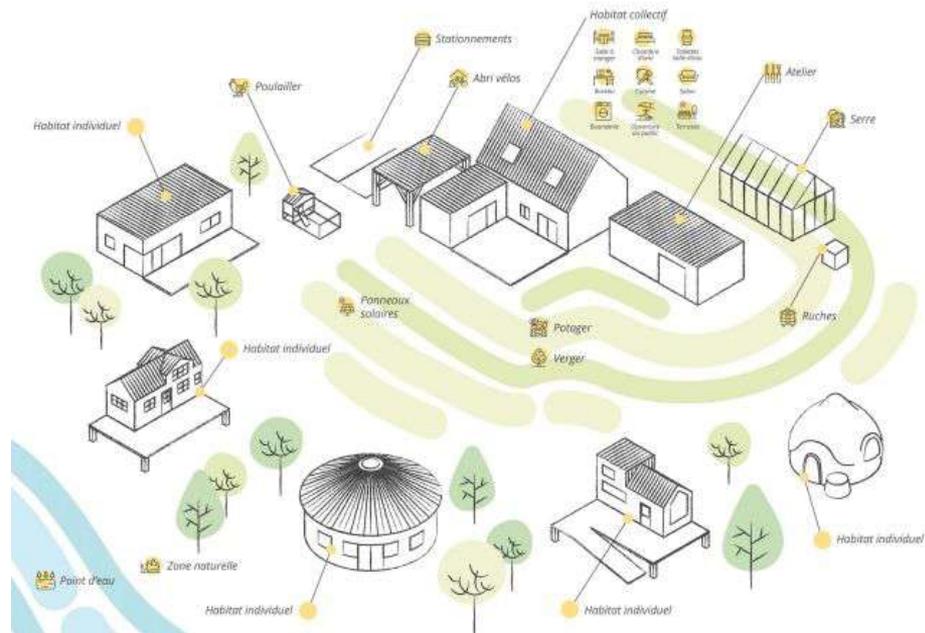
Des “espaces communs intérieurs”

- Ex. buanderie, chambre d'amis, ..
- Co-gérés entre habitants via une association



Des “espaces communs extérieurs”

- Ex. hangar, abri vélos, jardin partagés ..

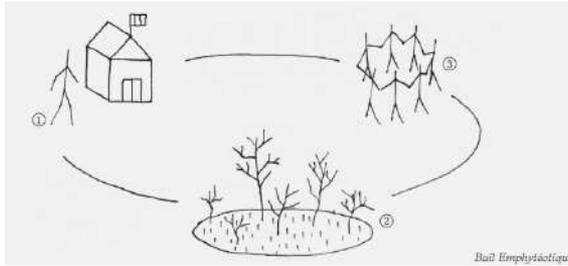


3. Un hameau léger dissocie la propriété du sol et de l'habitat

1. Le terrain et les éventuelles constructions communales sont loués par la collectivité à l'association d'habitants via un **bail emphytéotique** de 99 ans.
2. Le collectif ne peut revendre le terrain ce qui **empêche toute spéculation**.
3. **Pas de division parcellaire** mais des emplacements pour résidences démontables déterminés dans un **permis d'aménager**.
4. L'association d'habitants (Loi 1901) gère les entrées/sorties ainsi que la création et gestion du lieu de vie.

→ *En cas de départ, l'habitat du foyer qui part peut être démonté ou vendu au foyer arrivant.*





LE PRINCIPE

Une mairie (ou autre) :

- 1) met à disposition son terrain
- 2) via un bail emphytéotique, à une association d'habitants
- 3) titulaire du bail.

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

de 18 à 99 ans

- le locataire (l'emphytéote) a les mêmes *devoirs* et *droits* qu'un **propriétaire classique**, sauf celui de vendre ou de détruire le bien
- le locataire est **l'association d'habitants**
- C'est un **droit réel immobilier** (quasi-droit de propriété) : il n'y a pas de rupture unilatérale possible du côté de la mairie (sauf cas exceptionnels*)

Statuts de l'association XXX

(dernière m. s. j. le 19/10/2024)

TITRE 1 - STRUCTURE

- Article 0 - Preamble
- Article 1 - Forme et dénomination
- Article 2 - Objet
- Article 3 - Statut social
- Article 4 - Durée

TITRE 2 - COLLEGES & MEMBRES

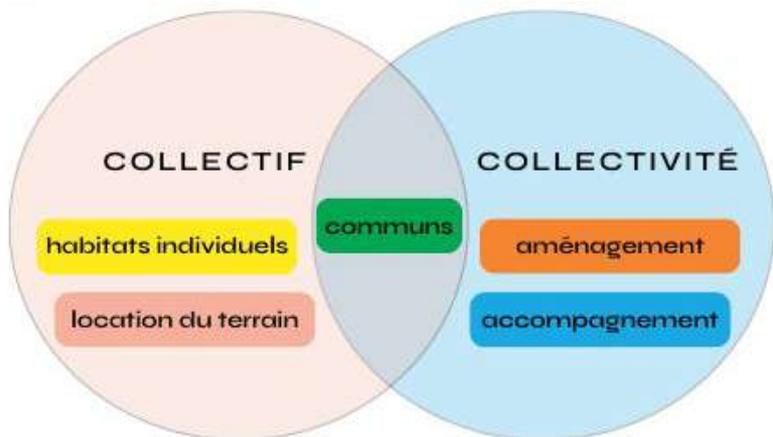
- Article 5 - Description des collèges, de leurs redevabilités et de leurs membres
- Article 6 - Conditions d'adhésion
- Article 7 - Qualité et fonctionnement des collèges et de leurs membres

L'ASSOCIATION D'HABITANT.ES

- Elle permet à ses adhérents (= foyers) d'utiliser les emplacements
- Par ses statuts, elle encadre les usages : habitat permanent, non-spéculation et non-lucrativité, pratiques écologiques (imperméabilisation, préservation, assainissement..), relation à la commune, etc.

4. Baisser le coût du logement au maximum

- **Le bail emphytéotique** (pas d'achat du terrain) et **les investissements de la commune** permettent au collectif d'avoir un "ticket d'entrée" plus faible



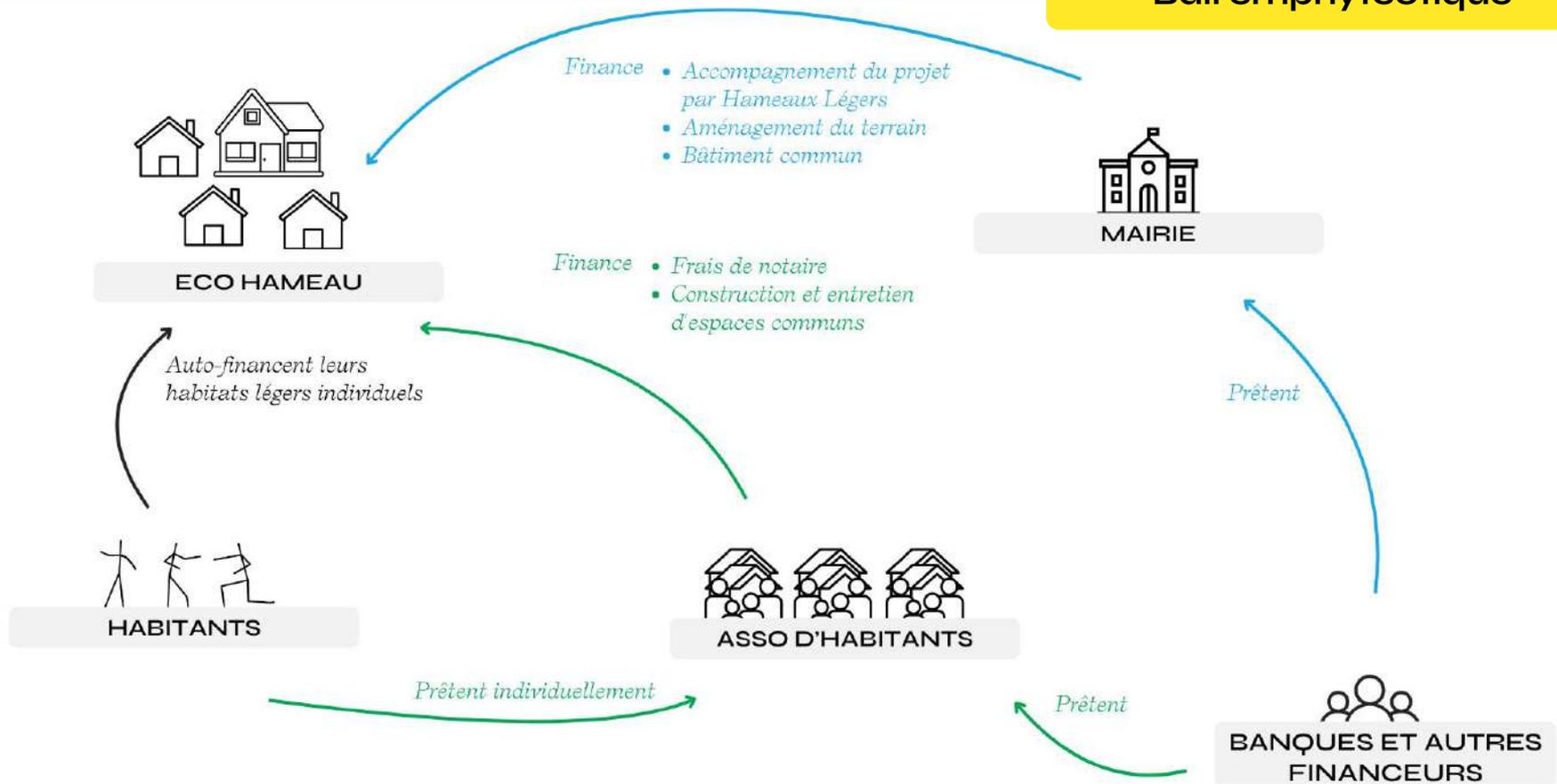
Investissement communal
à l'usage d'un collectif

Capital communal
financé par un collectif



- 15 000€ à 80 000 € par logement d'un foyer
(fourchette indicative impactée par la capacité d'autoconstruction et de récupération de matériaux)
- **La mutualisation** dans les espaces communs permet de réduire la taille des habitats et des investissements

Bail emphytéotique





ECO HAMEAU



MAIRIE



HABITANTS



ASSO D'HABITANTS



BANQUES ET AUTRES FINANCEURS

Finance • Accompagnement du projet par Hameaux Légers
• Aménagement du terrain
• Bâtiment commun

Finance • Frais de notaire
• Construction et entretien d'espaces communs

Paie les canons du BE = aux investissement de la mairie amortis sur 25 ans

Auto-finacent leurs habitats légers individuels

Rembourse les prêts

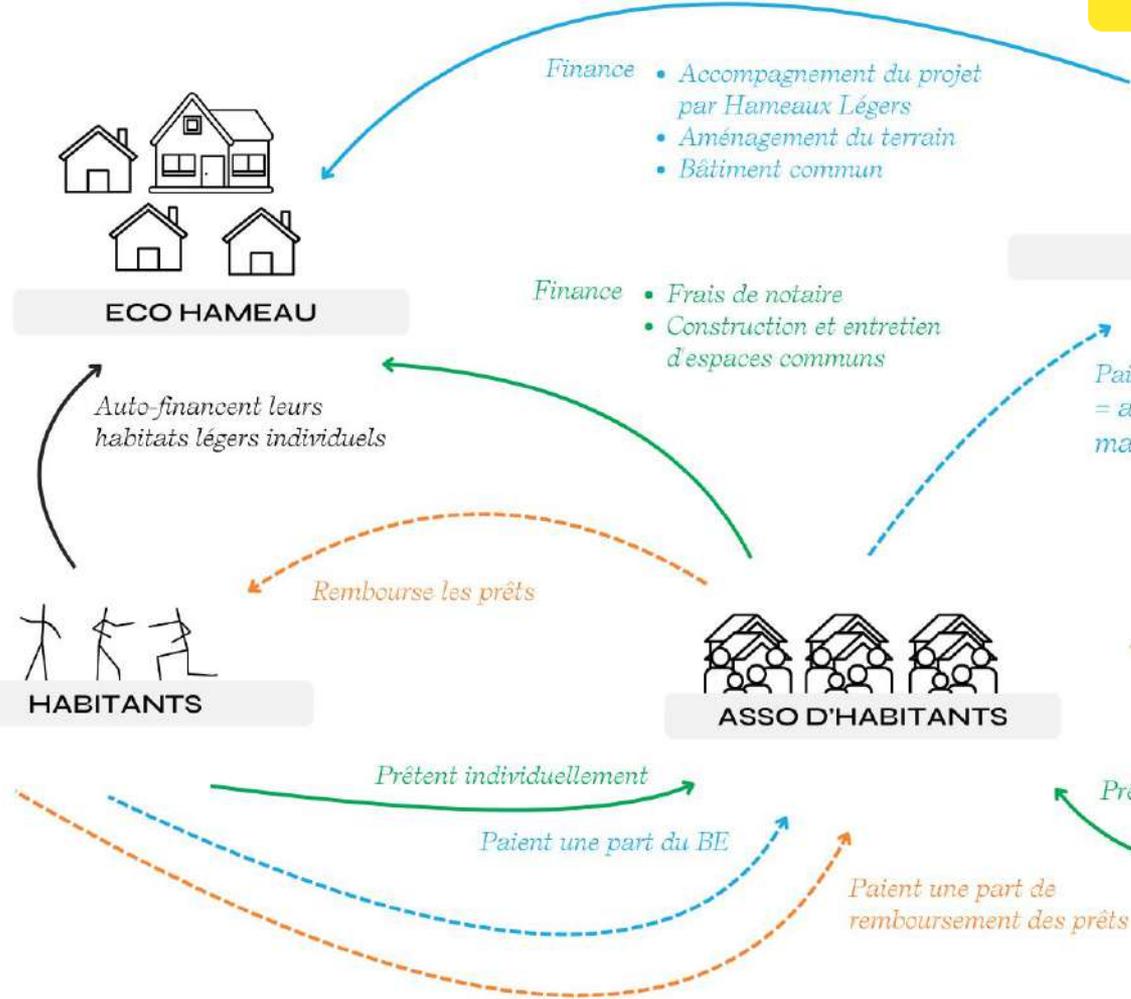
Rembourse les prêts

Prêtent individuellement

Paient une part du BE

Prêtent

Paient une part de remboursement des prêts



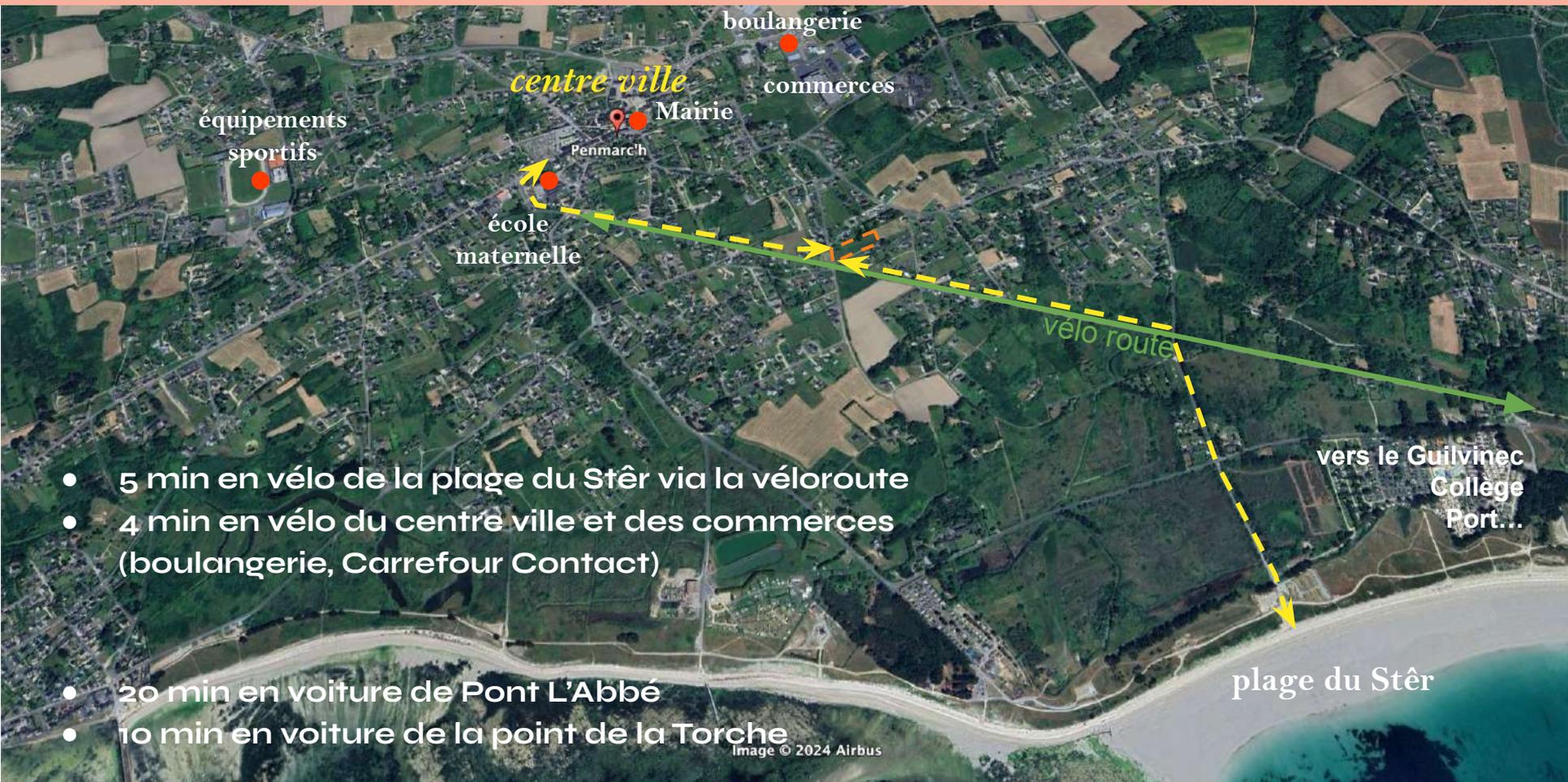
Un hameau léger à Penmarc'h



- La commune de Penmarc'h (5460 habitants), localisée près de Pont-l'Abbé,
- Terrain communal constructible de 3140m²,
- Zone d'assainissement non collectif
- Le conseil municipal s'est engagé à financer l'aménagement du terrain (viabilisation et raccordement des emplacements aux réseaux).



Situation du hameau léger de Penmarc'h

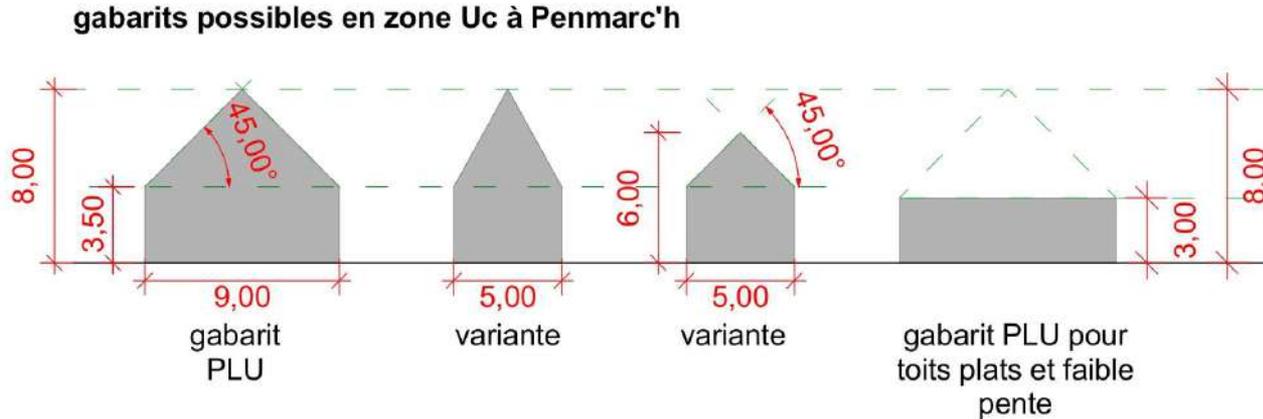


- 5 min en vélo de la plage du Stêr via la véloroute
- 4 min en vélo du centre ville et des commerces (boulangerie, Carrefour Contact)

- 20 min en voiture de Pont L'Abbé
- 10 min en voiture de la point de la Torche



Contrainte du PLU et prescriptions architecturales



- Hauteur maximum à 6m + calculer les 3,5m d'aplomb du mur par rapport à la dalle
- Encouragé : Une toiture à deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°
- Les constructions avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques.

**Photo prise début Février
après les fortes pluies**

- mission paysagère ajoutée dans le CCTP pour l'accompagnement à la création de jardins d'infiltration.



Assainissement “Phytotiny” (Aquatiris)

Assainissement individuel type “phyto-tiny”
(En autoconstruction par les foyers avec
accompagnement et matériel = 2600€/foyer)



Accompagnement à l'auto-construction :

- plan d'exécution, quantitatif matériaux, vérification commandes, conseils, organisation du chantier, validation de la géométrie, des niveau, de l'étanchéité.. et suivi du fonctionnement)

- 10 places de parking
- 9 emplacements de résidences démontables de foyers + 1 emplacement pour les communs.
- 10 points de raccordements eaux et électricités (+1 point électricité pour l'atelier)
- une voie centrale stabilisée de 3m de large pour de la circulation ponctuelle et l'éventuel démontage d'habitats.



*Liste des dépenses et des ressources pour la mairie
scénario tout raccordé (base 9 foyers + 2 communs)*

DÉPENSES		RESSOURCES	
Accompagnement HL	40 000 €	Autofinancement	?
Travaux d'aménagement	94 000 €	Prêts bancaire	?
MOE aménagement (géomètre, bureau VRD)	13 680 €	Subventions (comcom, DSIL/DETR, PACTE, ...)	50 000 €
Taxes (TA)	3200 €		
Imprévus	25 000 €		
TOTAL TTC (hors intérêts bancaire)	219 011€		

Coût du bail emphytéotique (taux de remplissage 85%) : 60€/80€ mois et par foyer
(diminution à prévoir au bout de 25 ans)

Liste des dépenses et des ressources pour le collectif (9 foyers)

DÉPENSES		RESSOURCES	
Travaux bâtiment commun et équipements (+hangar + abri vélo)	70 000 €	Prêt des habitants, familles, amis	?
Assainissement commun	3 000 €	Subventions	?
Frais de notaire	7 267 €		
Imprévus	30 000 €		
TOTAL TTC	136 780€		

Mensualité de remboursement de prêts des habitants (16 ans taux de remplissage 85%) : 93
€/mois/foyer

En modèle 100% BE : par foyer, pour un logement de 40m² (8 lots, tout raccordé)

	Autopromotion (clef en main)	Auto-construction (100%** + récup)
Charges asso	30 €	30 €
Mensualité BE	60 €	60 €
Mensualité Emprunt Asso (hors charges)	103 €	103 €
Coût mensuel (hors emprunt habitat)	193 €	193 €
Achat logement	87 000 €	35 000 €
Apport pour l'investissement collectif (contrat de prêt habitant → association)	20 000 €	20 000 €
Investissement initial	107 000 €	55 000 €
Mensualités habitat (si 50% d'emprunt bancaire)*	492 €	253 €

*Si 50% d'emprunt (50% d'apport) + Crédit conso sur 12 ans en B.E.

**Se rendre disponible pendant 4 à 12 mois

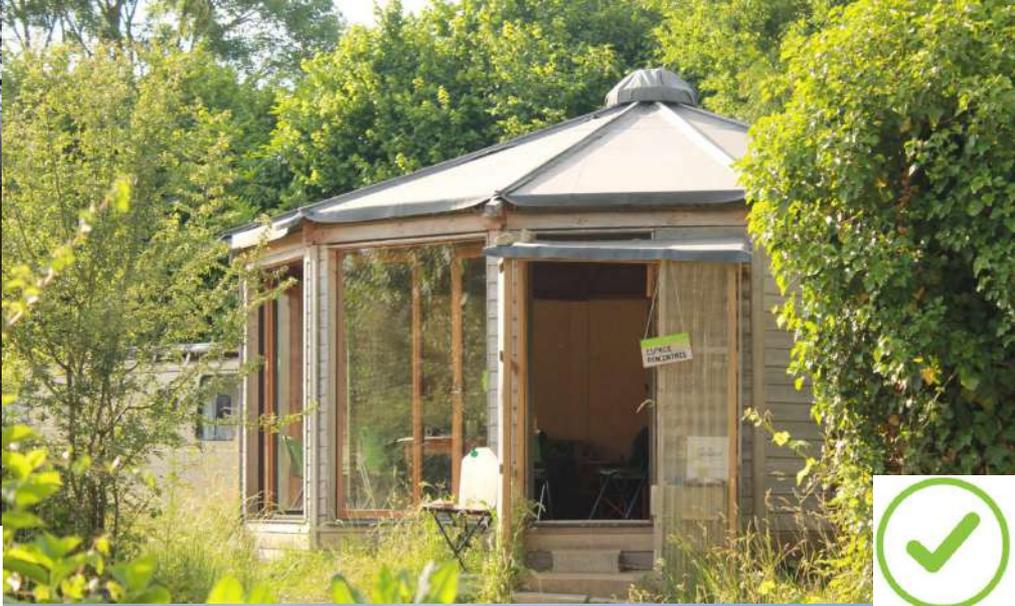
l'appel à candidatures

Typologie d'habitats autorisés

Ébauche de charte architecturale par la mairie :

- 1. Principe posé de ne pas utiliser les matériaux de façade suivants pour garantir une certaine harmonie paysagère :** plastiques, matériaux de synthèse et métal (ex: caravanes, mobile-home, conteneurs maritimes non bardés de bois)
- 2. Principe posé de ne pas utiliser les matériaux de toiture en matière “souple” (ex. toile)**
- 3. Les façades devront être de teintes naturelles :** bois brut ou peint aux tons ocres / naturels, enduits chaux, sable ou terre...
- 4. Les habitats bi-pans sont encouragés**
- 5. Rappel : une résidence démontable constituant l'habitat permanent Habitat = résidence principale**
- 6. infiltration à la parcelle : récupération d'eau de pluie et infiltration du surplus**





Temps de co-construction “Architecture et paysage”

référence pour le bâtiment commun : maison nomade / maison pétale

<https://www.maisonsnomades.net/> (exemple constructeur)



L'appel à candidature

1. Un collectif candidat doit comprendre au **moins 3 foyers**
2. Les collectifs candidats devront prévoir d'être **disponible le 7 Juin** pour un entretien avec le jury à Penmarc'h.
3. **Evaluation sur la faisabilité** de votre projet sur les différents thèmes le Facteur Humain et le pilotage, la Relation au Territoire, l'Architecture et l'Autonomie et le Juridico-Financier
4. Dossier de candidature en **3 parties (à déposer avant le 26 Mai 23:59)** :
 - Présentation et composition du groupe
 - Description du projet envisagé et motivations
 - Caractéristiques des habitats envisagés

Votre dossier doit représenter une “photo à date” = l'état de votre réflexion en tant que collectif au moment où vous le déposez.

Modalités de sélection

dépendent de chaque projet, l'idée est d'évaluer la faisabilité et la pertinence du projet en termes humains, architecturaux, paysagers, économiques et d'intégration locale

- analyse des dossiers en amont, pour une rencontre vivante lors du jury
les critères sont une grille de lecture facilitant le choix, pas une évaluation mathématique
- la pérennité ne s'évalue pas que sur le capital, il s'agit d'avoir une vision réaliste de ses moyens (capital, compétences, expériences, réseau, connaissances ...) et des ses besoins

critères fréquents

- **maturité et résilience du groupe** (ancienneté des relations, capacité à éviter et dépasser les difficultés, conscience des enjeux)
- **disponibilité et motivation** (temps, détermination, facilités logistiques, proximité ...)
- **capacités et compétences** (relationnel, communication, gestion de projet, réalisme)
- **critères spécifiques** (pertinence des activités envisagées, cohérence du projet, mixité sociale et générationnelle c capacité à bâtir)

Méthode de création d'un collectif dans un AAP

1. Phase de rencontre : se questionner pour se découvrir

- a. Une vision partagée ("pourquoi tu veux rentrer dans ce projet?") et la fluidité relationnelle ("est-ce que je me verrais vivre / travailler ensemble ?") ont une place centrale.*
- b. Une posture de "consentement mutuel" est primordiale : sans consentement volontaire et enthousiaste, pas de collectif, il faut se préparer à recevoir "non, je ne veux pas faire de collectif avec toi".

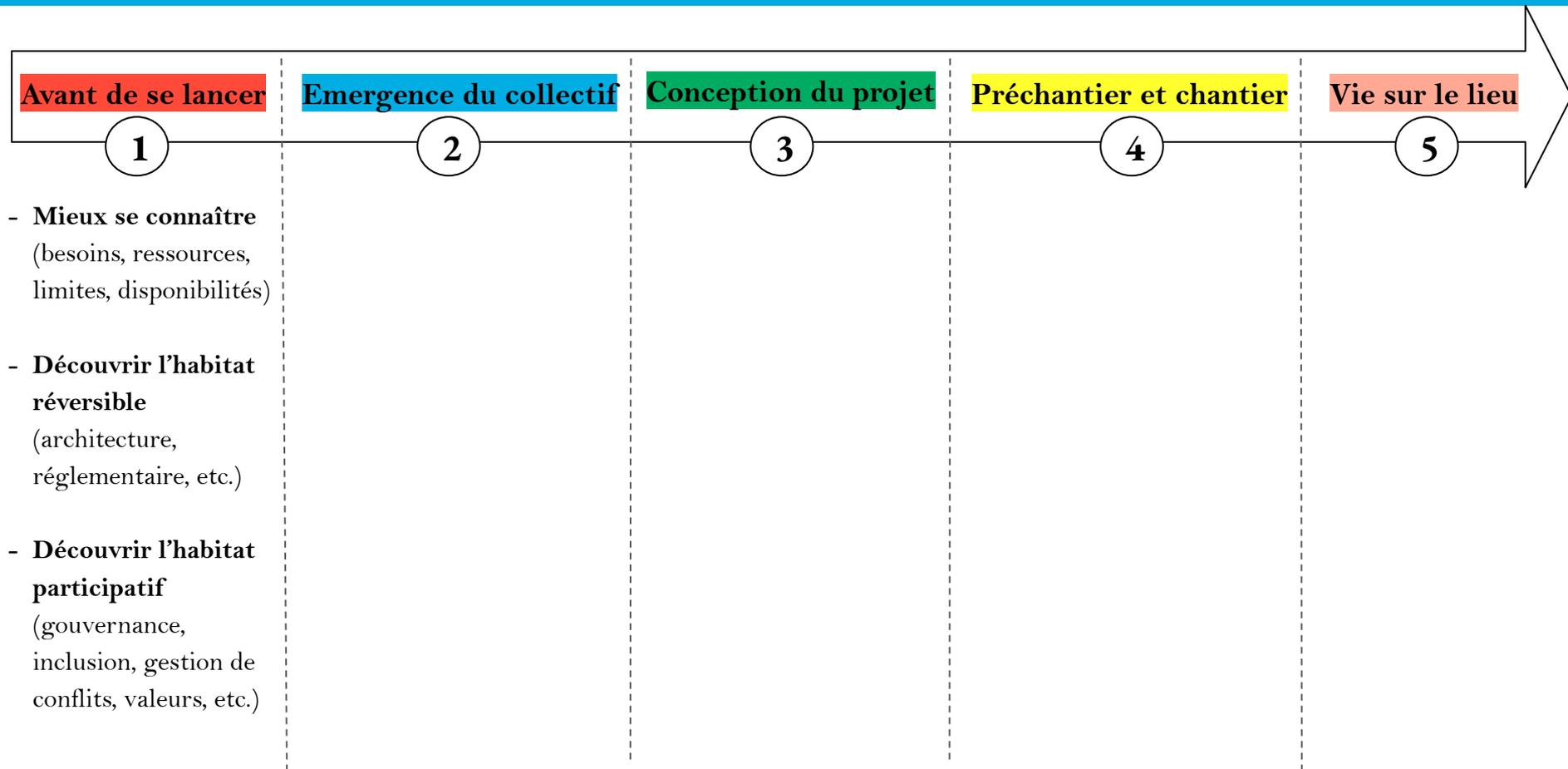
2. Phase de création du groupe coeur : Consentir à avancer ensemble

- a. Le collectif se définit quand des personnes consentent explicitement à en faire partie
- b. Tout part d'une ou plusieurs demandes : "souhaites-tu faire des premiers pas dans la création d'un collectif avec moi ?", "Si oui, avec quelles autres personnes te sentirais-tu en confiance de le faire ?"

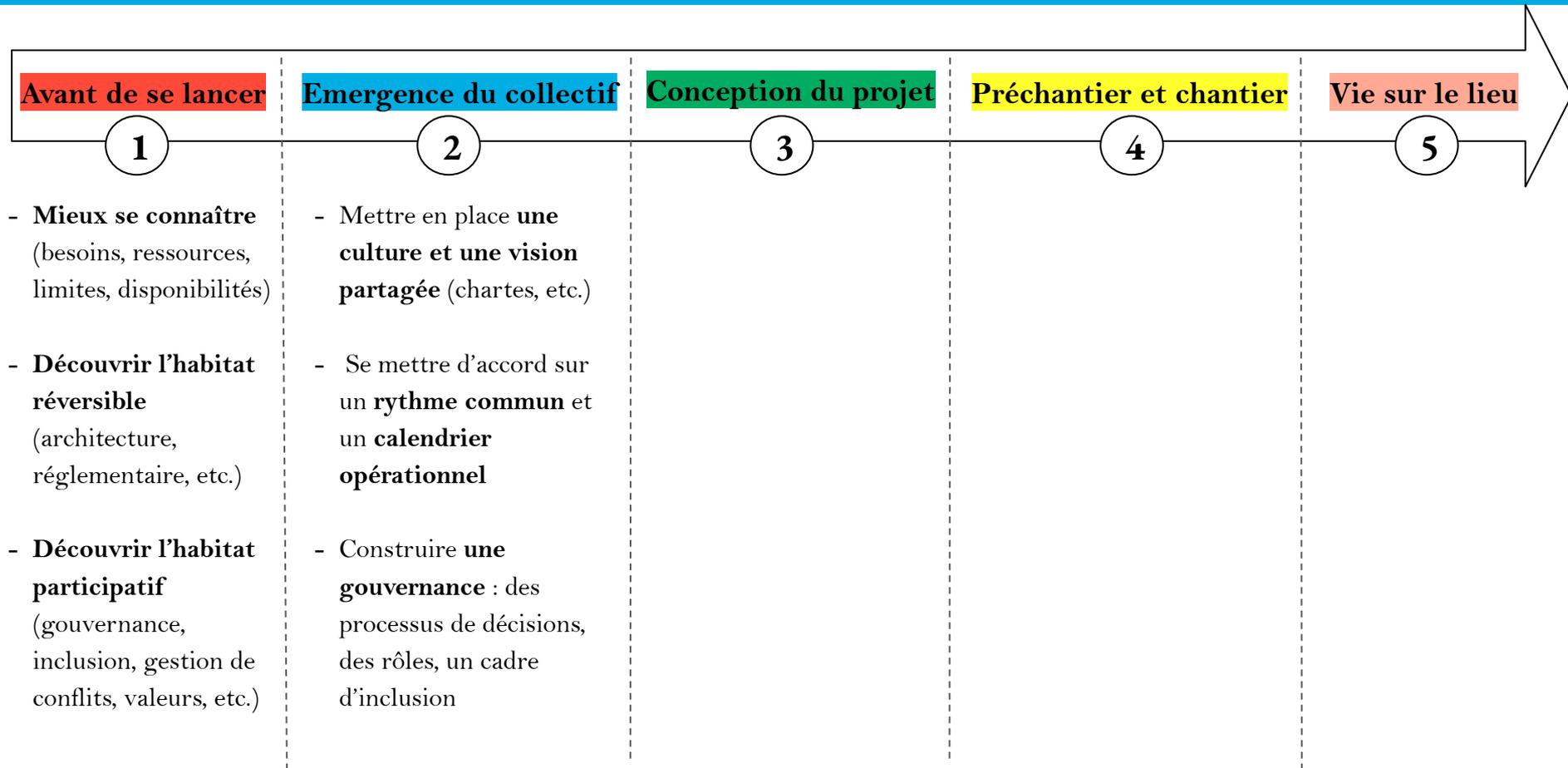
3. Phase d'inclusion du collectif : agrandir le collectif

- a. Le collectif détermine un processus d'inclusion (validation par l'ensemble des membres)
- b. Ce processus prend en compte des critères de faisabilité du projet (dispo, finances, compétences, etc.)

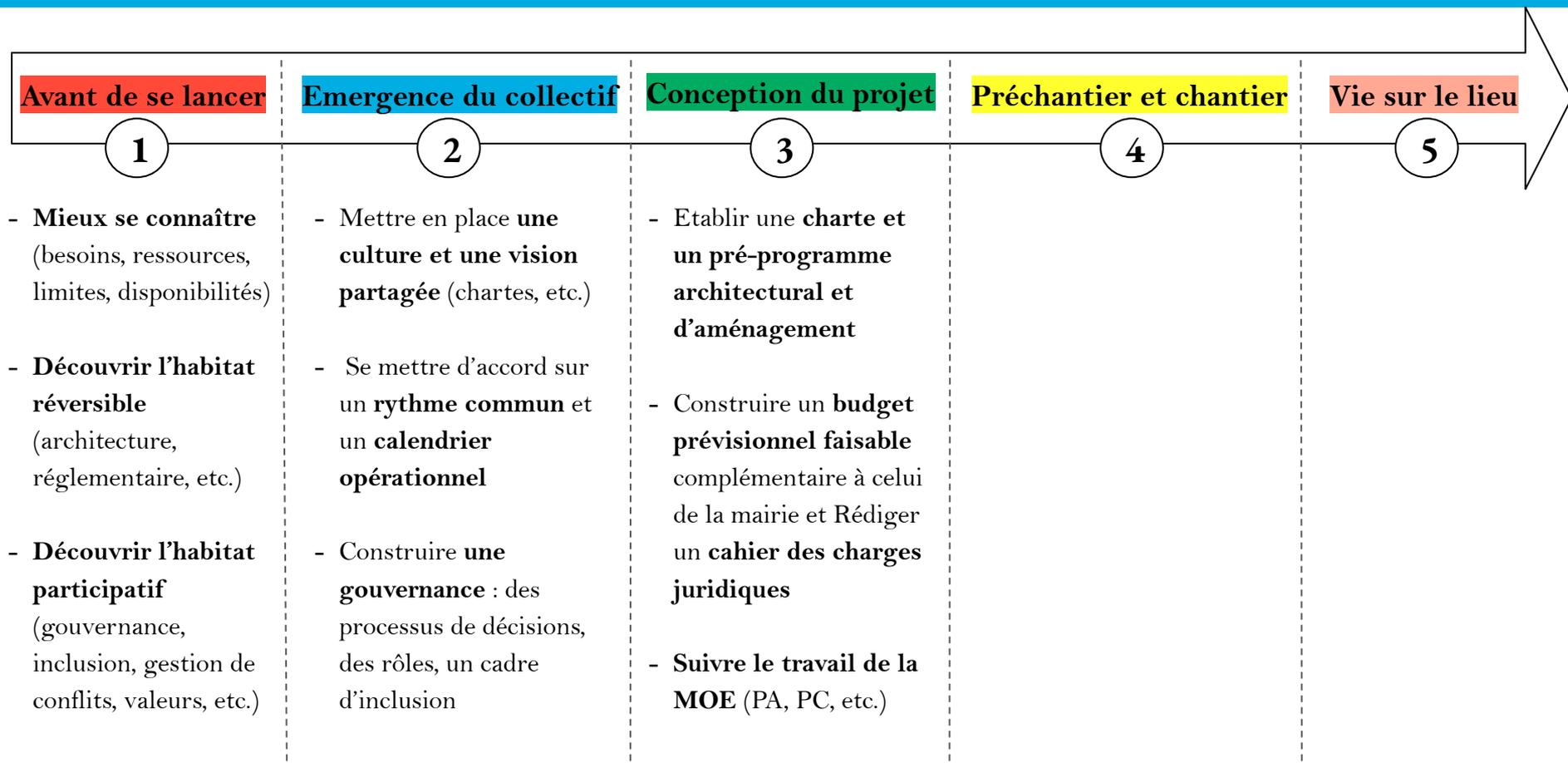
Le parcours du collectif d'habitant.es = une aventure collective



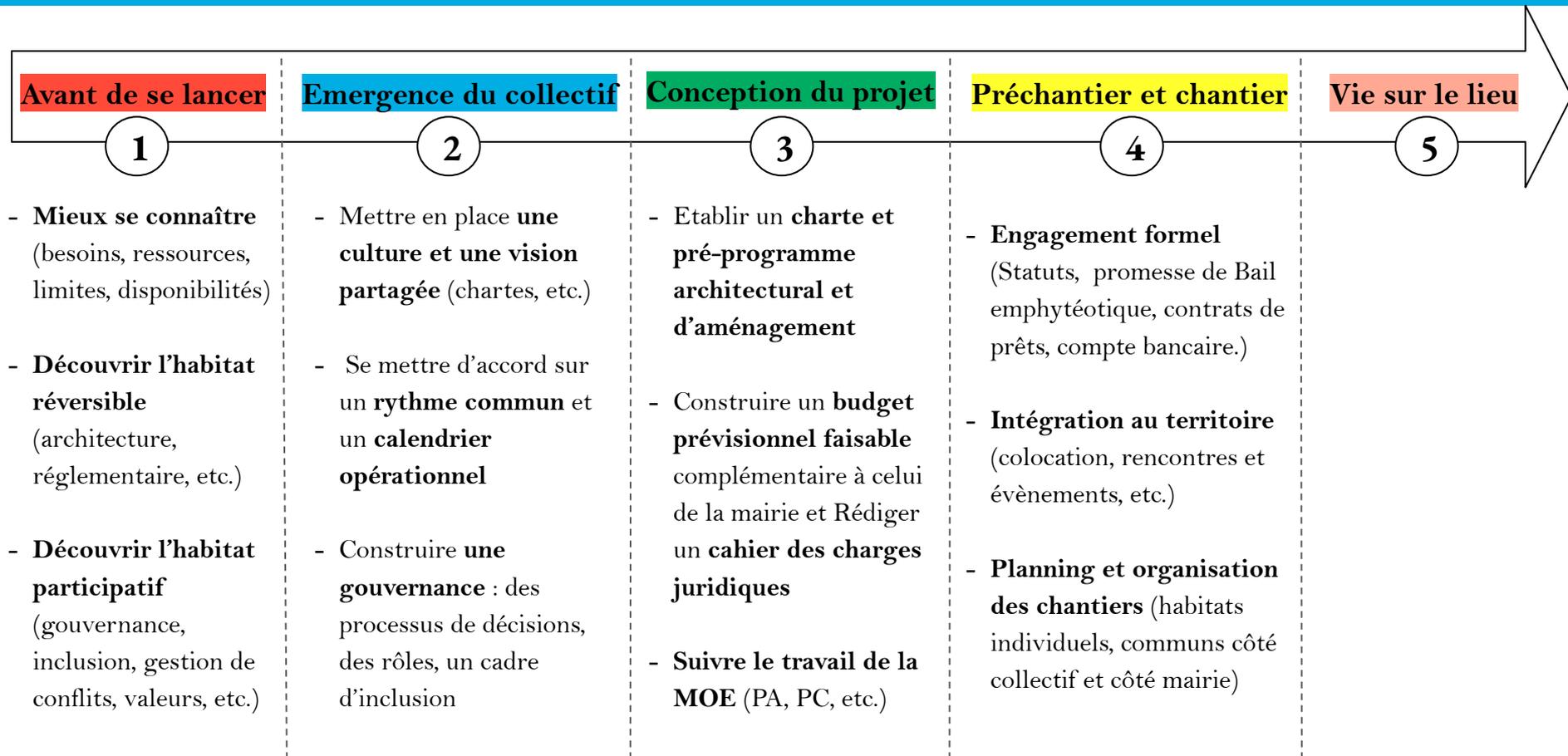
Le parcours du collectif d'habitant.es = une aventure collective



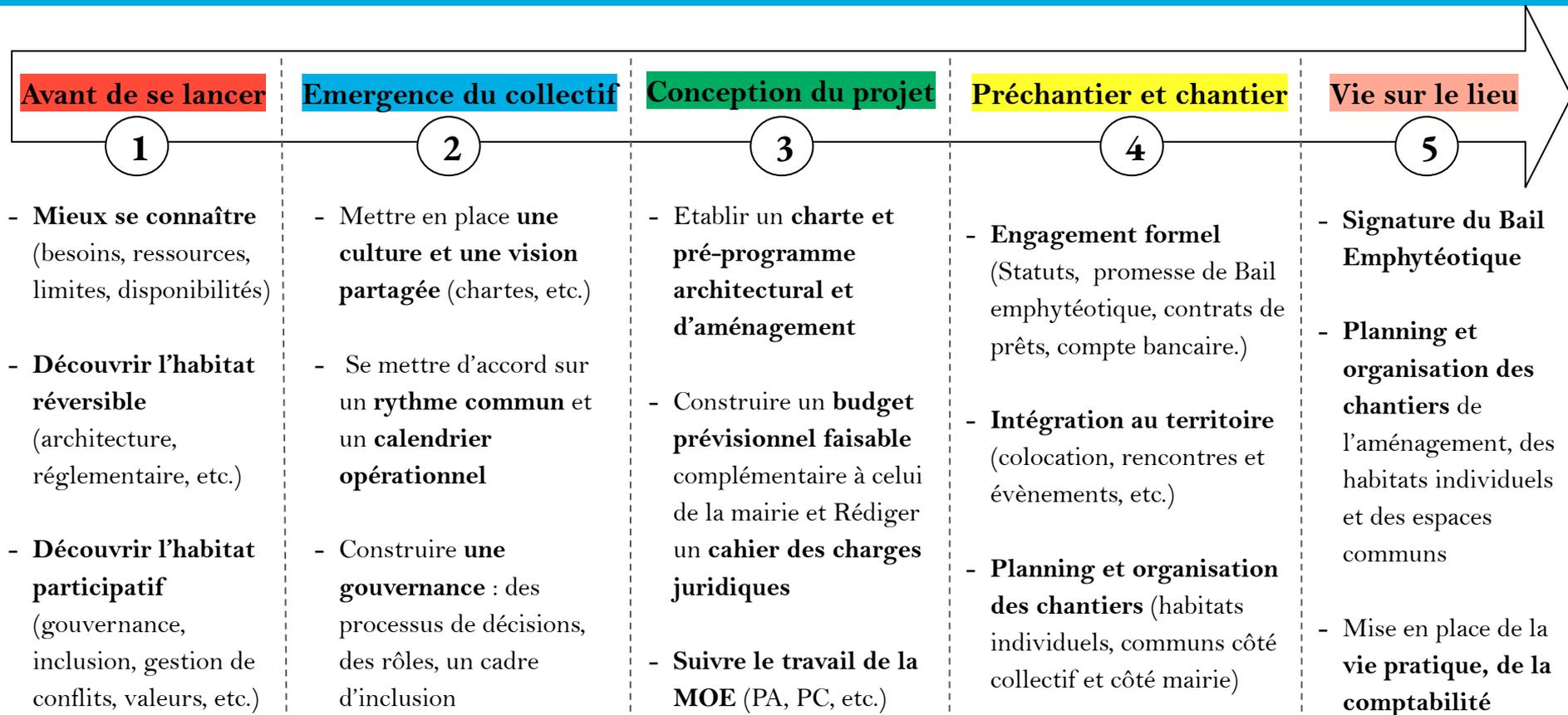
Le parcours du collectif d'habitant.es = une aventure collective



Le parcours du collectif d'habitant.es = une aventure collective



Le parcours du collectif d'habitant.es = une aventure collective





L'accompagnement de collectifs par Hameaux Légers
12 mois d'accompagnement sur 6 week-ends + suivis personnalisés

