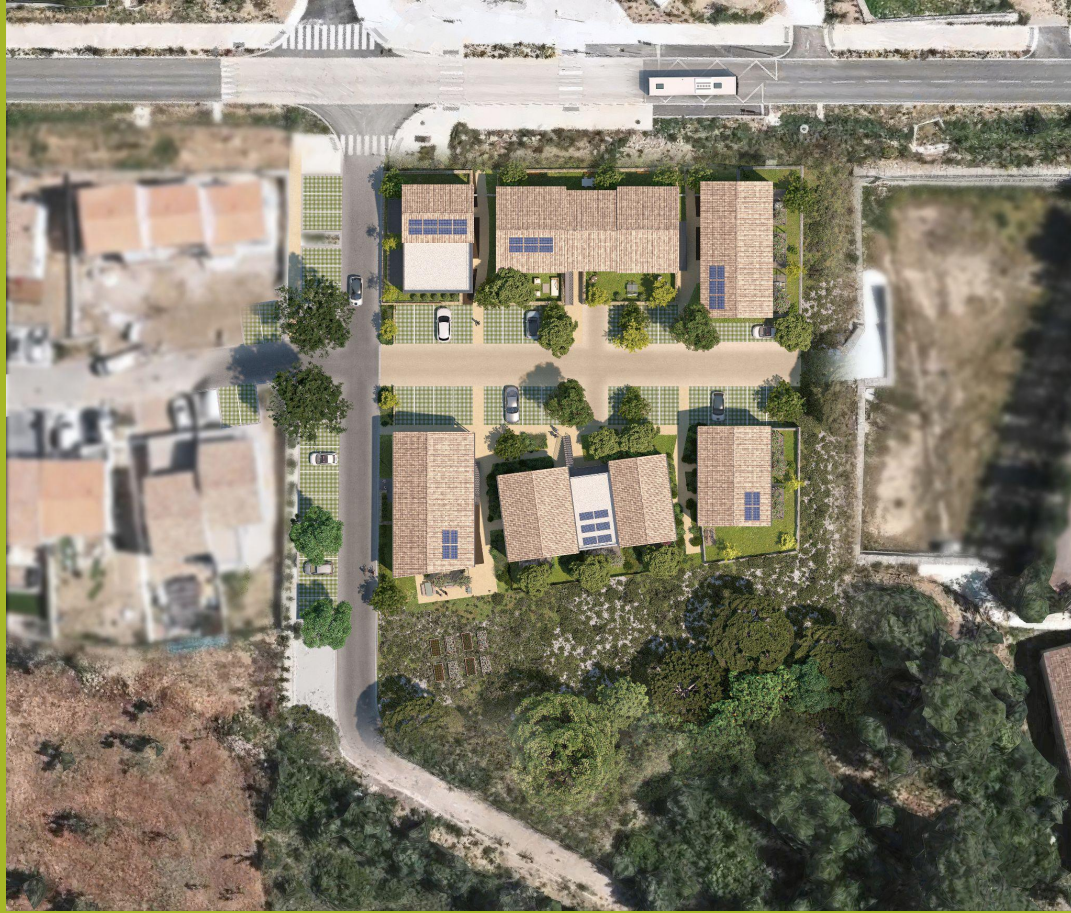




ECOPPIDUM – Habitat Participatif

Murviel-lès-Montpellier – Zone des saliniers Sud



Ecoppidum: Plus que du logement, un art de vivre !

Bien grandir et bien vieillir dans un cadre naturel et un village dynamique

Un voisinage bienveillant, où l'entraide organisée est la règle
Une association préfiguratrice qui va offrir des espaces communs et des services à tous
Et la démarche de réduire les charges pour tous

Projet "propulsé" et soutenu par éCOhabitons

BC

<https://ecohabitons.org/>

Un engagement
bénévole ouvert à
ses adhérents

éCOhabitons
innover pour mieux habiter

L'habitat participatif dans l'Hérault et le Gard

ACTUALITÉ ASSOCIATION PROJETS CONTACT

ADHÉRER À L'ASSOCIATION

éCOhabitons est une association qui développe les dynamiques d'habitat participatif, solidaire et écologique sur l'Hérault
Actions de plaidoyers, mise en relations des personnes, nurserie de projets, apports techniques, échanges de compétences au sein des groupes.

CASALEZ à Prades-le-Lez (34)

MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR PARTICIPER À UN PROJET PARCOURIR LES PROJETS

PROCHAINE PERMANENCE
DE
L'ASSOCIATION
MARDI 10 DÉCEMBRE 2024

Adhésion couple 40€

Adhésion personne 25€

Adhésion étudiant.e, chômeurs, solidarité 10€

Adhésion groupe, 15 € par logement

Un groupe d'habitants constitué peut adhérer collectivement avec un seul règlement = 15 € X NOMBRE de foyers ou de logements, A INDIQUER

15€

Objectifs du jour

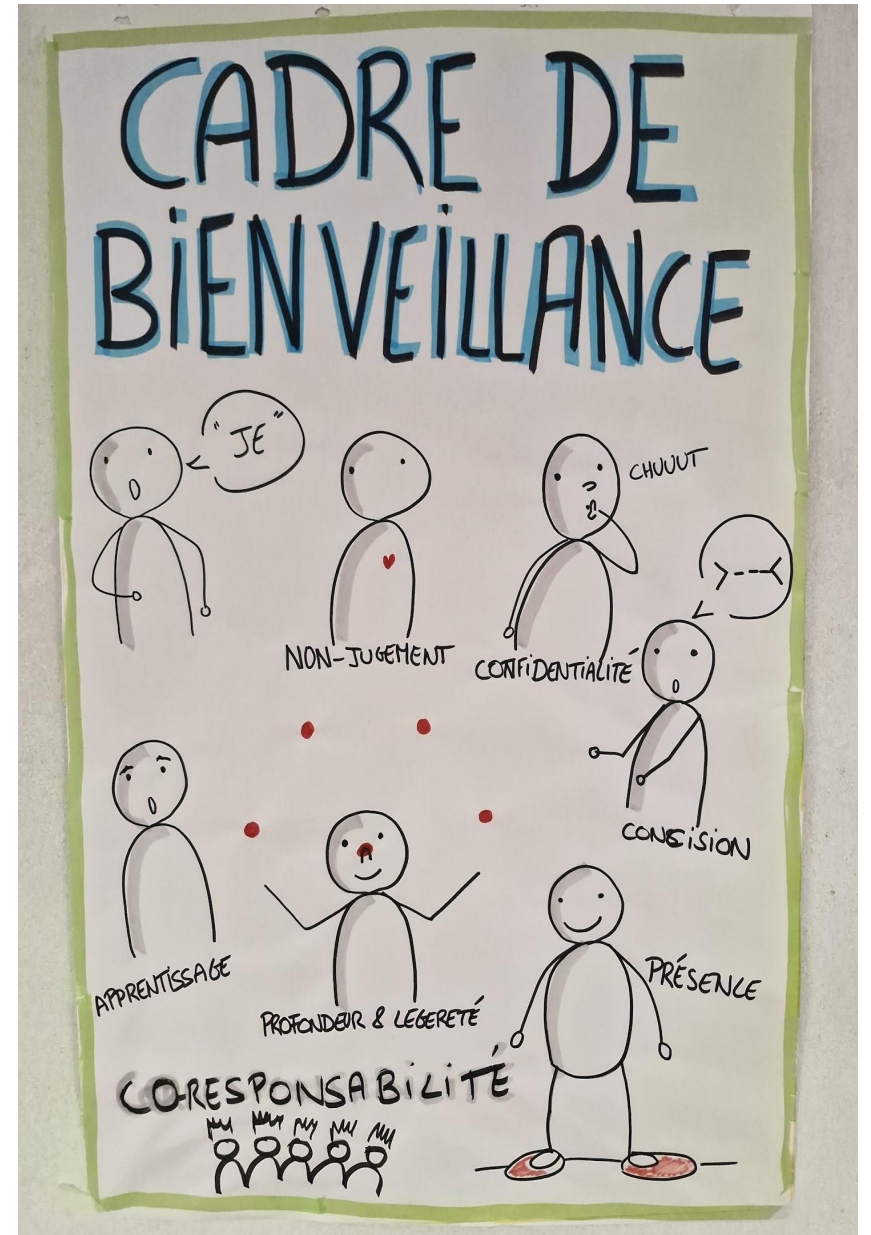
1. Faire connaissance en, peut être, futurs voisins !!
2. Présenter l'aspect immobilier , et ce qu'il reste à déterminer
3. Donner les informations nécessaires (planning, implication)
4. Identifier les aspirations et les compétences de chacun
5. Permettre à chacun de se positionner
6. Etablir un premier planning de rencontre / élaboration
7. Chacun repart avec une feuille de route pour continuer ou pas
8. Bien repérer l'aide de éCOhabitons

On se présente...

Aspects pratiques sur le lieu de la réunion

Qualité des échanges, cadre de bienveillance

Chacun se présente (je vous présente mon futur voisin)



La "raison d'être du projet "

- Créer de la solidarité et de la convivialité au quotidien et l'entraide entre voisins (mixité sociale et générationnelle)
Tranquille chez moi, mais jamais seul !
- avec des espaces partagés dont il faut définir les règles : salle commune, buanderie, jardin potager, possibilité d'atelier/poulailler. Et des services : autopartage, garde enfants, jardinage... Inventer la vie qui va avec!
- dans une construction la plus agréable , proche de la nature, dans un village paisible avec des services. La ville à la campagne!
- de tous les âges pour bien vieillir et bien grandir
- Soucieux de maîtriser les budgets ... des m2 et des services permettant à tous de faire des économies
- Une ambiance joyeuse ancrée dans son quartier

La situation géographique



Commerces et service :
épicerie
cosy caussette
école
bibliothèque
marché dominical...

Déplacement gratuit
(métropole)
bus N° : 42
arrêt au pied de la
porte

Le projet est bien avancé

- C'est surtout une chance au vu de tous les obstacles déjà levés
- La livraison est prévu en 2026 (juin?)
- Vous pourrez participer aux décisions qui vont établir les règles de fonctionnement (prise de décision, charte de vie commune et règlement de copropriété entre autres), les services à développer...
- "Faire parler les banquiers"



2800 m² de terrain constructible et 1500m² non constructibles pour des espaces communs



Historique du projet d'habitat participatif à Murviel-lès-Montpellier

- 2019 Démarrage piloté par éCOhabitons avec la volonté de la mairie de Murviel
- 2020 Un premier groupe de futurs habitants est constitué
- 2022 Le groupe se délite face aux difficultés rencontrées (achat du terrain, pandémie...)
- 2023 éCOhabitons mobilise un promoteur : HOMAYA, le projet prend forme et un nouveau groupe se fédère fin 2023 (réunions, week-ends de travail et rencontres, réunions avec la mairie, Hérault logement/Habitat...)
- 2024 Le permis de construire est déposé (en période de "purge des recours")
- 27 septembre 2024 puis 1er décembre Réunion d'information pour l'élargissement du groupe

Association Ecoppidum

- Association loi 1901 pour préfigurer cet habitat participatif qui a vocation ensuite à animer le lieu, et pourrait devenir propriétaire des parties communes (au coeur du projet d'habitat participatif solidaire)
- Pilotage partagé tournant entre les futures habitants
- Les futurs habitants deviennent membres actifs et s'engagent dans les tâches présentes et à venir du projet
- **Cotisation Obligatoire** : Montant libre et conscient selon la situation financière de chacun, entre 120 et 600 €/an/personne adhérente ; soit entre 10 et 50 €/mois/personne adhérente

En arrivant maintenant vous bénéficiez de tout le travail déjà effectué, mais rassurez vous ! il en reste encore à faire pour décider des contours précis du projet (usage de la salle commune, un vrai plus

Extrait de la convention

L'Habitat Participatif

- ECOPPIDUM est une association adhérente d'éCOhabitons³⁴, dont les membres souhaitent habiter un logement de l'opération envisagée.
- L'habitat participatif tel que défini par la loi ALUR du 24/03/2014 consiste à ce que ces potentiel.le.s futur.e.s habitant.e.s participent à la conception de l'opération en vue d'y acquérir un logement soit auprès d'HOMAYA (logements libres) soit auprès du bailleur social (logements PSLA). Les logements éligibles à l'habitat participatif sont donc les logements PSLA et les logements libres.
- Les logements LLS font partie de l'habitat participatif conformément à l'esprit de la mixité sociale de l'habitat participatif mais restent soumis aux spécificités d'attribution liées au LLS. Il est prévu que les locataires de ces logements sociaux puissent être adhérents de l'association ECOPPIDUM et adhérent librement à la Charte de Vie Commune afin de pouvoir ainsi bénéficier des espaces partagés et participer pleinement aux activités proposées dans le cadre du projet d'habitat participatif.

Extrait de la convention :

Un habitat écologique et bioclimatique sera recherché dans les aspects architecturaux et constructifs.

Durant la conception du projet, les parties se coordonneront et se concerteront sur les actions à mener, les actes à conclure, les choix techniques à réaliser et plus généralement sur tous les points qui leur semblera essentiel pour l'édification de l'ensemble immobilier. Les décisions seront prises au regard des demandes des potentiel.le.s futur.e.s habitant.e.s, des demandes du bailleur social, de l'équilibre économique du projet, de la réglementation, des dispositions prévues dans la promesse de vente signée avec GGL, et plus généralement des obligations du Maître d'Ouvrage. Les éventuels arbitrages appartiendront à HOMAYA en qualité de Maître d'Ouvrage.

À titre d'exemple, les solutions suivantes seront étudiées :

- Gestion des eaux de pluie, eaux grises. Par exemple : Système de récupération des eaux pluviales en vide sanitaire, Récupération et traitement des eaux grises pour l'arrosage...
- Matériaux de construction pour les bâtiments résilients. Par exemple : Monobrique, Isolant biosourcé, volets roulants aluminium, Huisserie extérieures alu, végétalisation en pied de façades
- Economie d'énergie. Par exemple : Panneaux photovoltaïques, appartements traversant pour une ventilation naturelle, Ballons d'eau chaude thermodynamiques, Pompe à chaleur, réservation électrique pour borne de recharge...
- Chacun.e des potentiel.le.s futur.e.s habitant.e.s de l'habitat participatif sera en mesure de préciser ses attentes pour son logement (surface, disposition, équipement, etc....) dont la prise en compte dépendra du planning et de l'avancement du dossier, des possibilités techniques, de l'économie du projet, de la réglementation et de l'architecture d'ensemble du projet.
- S'agissant des PSLA, ces attentes devront également être validées avec le bailleur social. Pour les logements LLS, seules les attentes validées avec le bailleur social pourront être prise en compte.
- Les demandes d'aménagement spécifiques qui peuvent être prises en compte mais qui ont une incidence financière, feront l'objet d'un « TMA » (travaux modificatifs acquéreur), et ne seront prises en compte qu'après la validation d'un devis personnalisé précisant le coût et les conditions de paiement.

Extrait de la convention :

Gestion de la résidence

- L'association ECOPPIDUM dont les membres ont tous signé une « **CHARTRE DES VALEURS de VIE COMMUNE** » établira un règlement de vie commune selon le projet joint à la convention et qui sera soumise à tous les occupants de l'habitat participatif : locataires ou propriétaires sous la responsabilité d'ECOPPIDUM.
- Ce règlement sera par la suite formalisé, dans la mesure du possible, à travers le **règlement de copropriété**. Il est convenu entre les parties d'explorer avec l'aide des experts et compétences possibles les différents **modèles de gouvernance et de statuts juridiques possibles** : copropriété classique, association syndicale libre, coopérative d'habitants, syndic coopératif ou autre.
- Le choix du mode de gouvernance devra être arrêté dans un délai compatible avec le calendrier prévisionnel de l'opération., Il est convenu de **rechercher entre toutes les parties prenantes y compris le bailleur social**, la modalité de prise en charge de la construction et le mode de gestion du local partagé les plus conformes au projet d'habitat participatif d'ECOPPIDUM et à une répartition égale des conditions d'utilisation pour tous les habitants du lotissement.

Rôle de l'association, propriétaire des parties communes

Trois types d'accession au logement



VEFA



PSLA



LLS



9 Logements en VEFA achat libre

(vente en l'état futur d'achèvement)

- Signature des **contrats de réservation** entre chaque preneur et HOMAYA, avec versement d'un dépôt de garantie (environ 5% du prix), puis les réservataires font leurs demandes de prêt (sauf pour ceux qui prévoient de financer sans prêt), et enfin les réservataires devront justifier de leur financement (accord de prêt et/ou fonds disponibles s'ils n'ont pas recours à un prêt)
- Échéances financières de l'achat en VEFA: **Le paiement du prix d'acquisition en VEFA se fait au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon des échéances**

Type	Surface m ²	Réf	Étage	Jardin m ²	Loggia m ²	Terrasse m ²	Désiré	Prix
T2	46,85	E02	RDC	13	9	sans		175 000 € (3735/m ²)
T2	39,95	F01	RDC	2,8	sans	5,25		150 000 € (3735/m ²)
T3	64,7	E11	R+1	sans	15,45	sans		238 000 € (3679/m ²)
T3	63,75	E01	RDC	20	sans	9	oui	240 000 € (3765/m ²)
T4	84	E12	R+1	sans	19,1	sans		298 000 € (3548/m ²)
T4	79,3	E03	RDC	26,8	sans	9		298 000€ (3758/m ²)
T4	78,15	D01	maison mitoyenne	13,1	sans	9		292000 € (3736/m ²)
T4	78,15	C03	maison mitoyenne	12,7	sans	9		288 000 € (3685/m ²)
T5	95,75	A01	maison mitoyenne	23	sans	9		318 000€ (3321/m ²)

6 Logements en PSLA

Prêt Social Location Accession

- Le PSLA est un dispositif d'accèsion sociale à la propriété pour des ménages aux ressources modestes. Les 6 premiers mois : le ménage teste sa capacité de remboursement en étant locataire (fraction locative et une fraction acquisitive). Après ces 6 mois, le ménage doit lever son option d'achat afin de devenir propriétaire de son logement.
- Soumis à plafond de revenus en fonction du nbre d'habitants du logement (année N-2)
- Plafond de vente de la surface utile de l'habitation : zone B1- Murviel-lès-Montpellier se situe en zone B1 = prix maximum au m² : 3605€ HT
- Pas d'avance de frais avant l'emménagement : les échéances financières de l'achat en VEFA pendant la phase de construction sont prises en compte par le bailleur social, qui est le premier acquéreur
- 15 ans d'exonération de taxe foncière
- Éligible sous conditions sous condition de ressources, au Prêt à Taux Zéro et au Prêt Accession d'Action Logement, pour financer en partie l'achat

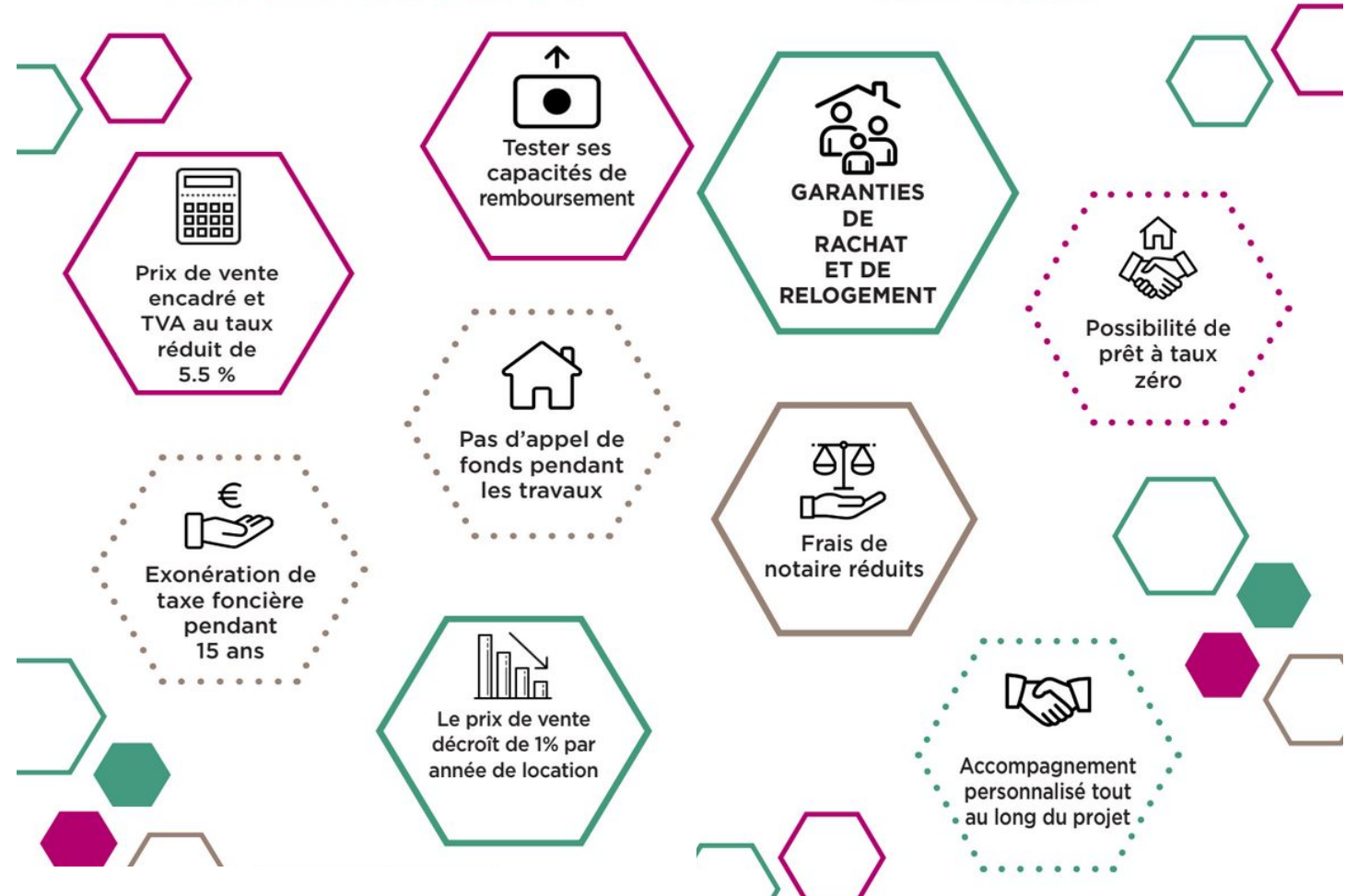
CALCUL POUR L'ÉLIGIBILITÉ d'un PSLA :

sur la base du revenu fiscal de référence de l'année N-2

CATEGORIE DE MENAGE	REVENU FISCAL DE REFERENCE ZONE A	REVENU FISCAL DE REFERENCE ZONE B1*
Personne seule	37 581 €	37 581 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	56 169 €	56 169 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	73 630 €	67 517 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	87 909 €	80 875 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	104 592 €	95 739 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	117 694 €	107 738 €
Par personne supplémentaire	13 116 €	12 005 €

LES AVANTAGES DU

DISPOSITIF



6 Logements en PSLA

Prêt Social Location Accession

N° lot	Type	SHAB	Place de stationnement	Surface Terrasse	Surface Loggias	Surface Jardins	Prix de vente TTC	Redevance mensuelle totale	Dont part locative HC	Dont part acquisitive
F12	T2	45,5	1,0		10,9		140 000 €	720 €	500 €	220 €
A02	T5	95,8	1,0	9,0		28,2	270 000 €	1 400 €	980 €	420 €
F11	T3	68,1	1,0		13,3		210 000 €	1 080 €	750 €	330 €
C01	T4	78,2	1,0	9,0		38,0	245 000 €	1 260 €	820 €	440 €
C02	T4	78,2	1,0	9,0		12,9	240 000 €	1 240 €	820 €	420 €
D02	T5	93,9	1,0	9,0		71,2	290 000 €	1 500 €	970 €	530 €

Le planning PSLA :

- Décembre 24 constitution des dossiers par les candidats, **obtention des accords de principe pour le financement** auprès d'une banque agréée pour le PSLA et analyse par Hérault Logement
- Janvier 24: **signature des contrats préliminaires**
- **3 mois avant la livraison** : **signature du contrat de location-accession** chez le notaire
- Une **phase locative de 6 à 18 mois** au cours de laquelle l'accédant occupe le logement et acquitte une redevance.
Un loyer plafonné + une épargne (part acquisitive) qui sera le cas échéant déduite du prix de vente
- **Levée d'option pour l'acquisition** : entre 6 mois et 18 mois après la livraison

6 Logements sociaux

soumis à commission d'attribution d'Hérault Logement

- Les réservataires disposent d'un droit de proposition de candidats à la commission d'attribution des logements
- Réservataires de la commission d'attribution : administrateur locataire(élu-e par les locataires) ; maire de la commune; membres du bailleur ; représentant de l'État dans le département; éventuellement, représentants d'associations agréées
- Décision sera prise par la commission trois mois avant la fin des travaux qui sont prévus pour juin 2026 : il y a plus de candidats que de logements LLS.
- Prix des loyers plafonné au m² : environ 11,30€ /m² selon les zones (Murviel est en zone B1)-
Information à vérifier.

- Il faut obtenir son **attestation d'éligibilité LLS** (à renouveler chaque année : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/> ainsi que **s'inscrire au CCAS de Murviel-lès-Montpellier** pour pouvoir prétendre à un logement social

Type	Surface m ²	Réf	Étage	Jardin m ²	Loggia m ²	Terrasse
T2	49,8	B02	RDC	37	9,05	sans
T2	49,8	B12	R+1	sans	8,6	sans
T3	68,95	B01	RDC	53	8,8	sans
T3	69,1	B11	R+1	sans	8,8	sans
T3	60,65	B03	RDC	49	6,95	sans
T3	60,7	B13	R+1	sans	6,75	sans

Quelques vues








Le terrain vue panoramique



Le terrain



Plan de masse

-  Arbres à planter (36)
-  Arbustes à planter dans les espaces partagés
-  Cheminement piéton
-  Terrasse bois
-  Dalles posées sur sable
-  Enrobé clair
-  Stationnement semi perméable
-  Limite parcelle
-  Altimétrie projet

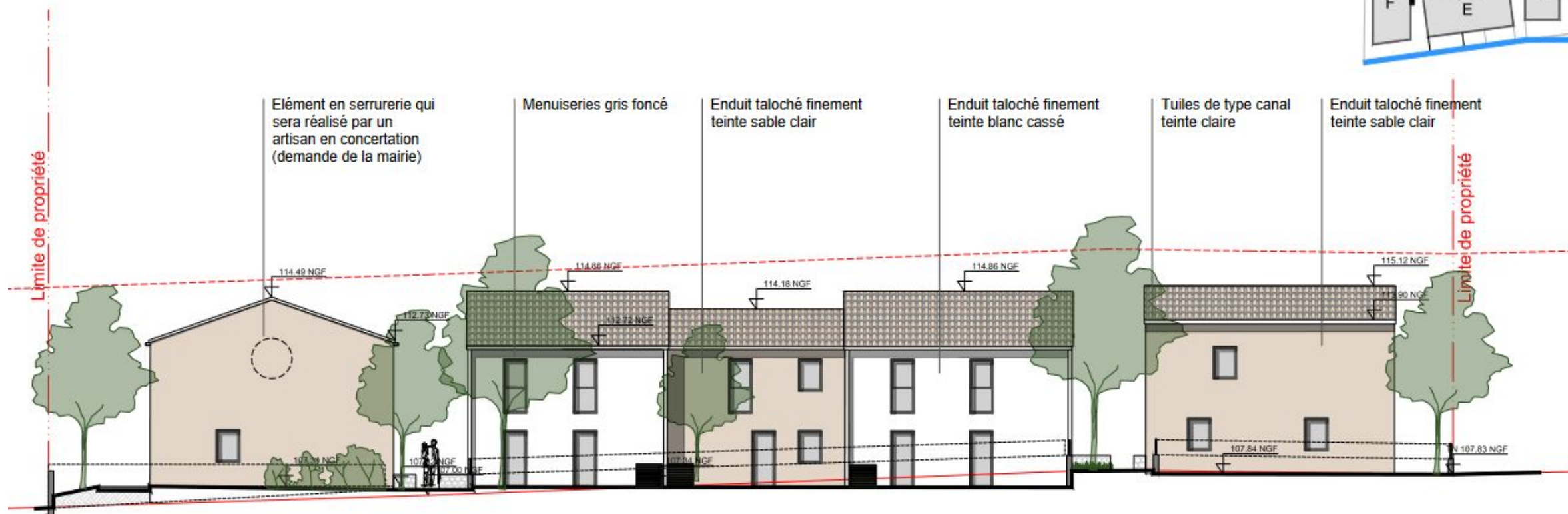




Les façades extérieures Nord



Les façades extérieures sud



Calendrier prévisionnel de l'opération avant le début du chantier :

- Mai 2024 (fait) Dépôt de la demande de permis de construire
- Septembre 2024 Obtention du permis de construire - (fait)
- Novembre 2024 (fait) Permis de construire purgé de tout recours -
[Aujourd'hui, constituer le groupe](#)
- Décembre/Janvier Signature des contrats de réservation en libres (80%)-
- Déc 2024 Signature contrat de réservation (PSLA 30%) avec le bailleur social -
- Entre le 15 et le 30 décembre 2024 Acquisition du terrain par Homaya,
- Janvier 25 Signature des actes VEFA (80%)-
- Ensuite Démarrage des travaux. Si tout est OK



Contacts

Association ECOPPIDUM
(futurs habitants de Murviel-lès-Montpellier) :
ecoppidum.secretaire@gmail.com

Association éCOhabitons
(plusieurs projets d'habitats participatifs en cours) :
ecohabitons34@gmail.com

Formulaire éCohabitons à remplir pour un projet d'habitat participatif :

