



# Scénario zéro

Nature Urbaine | Champagne-sur-Seine

## . Montage d'opérateur

Un aménageur-lotisseur privé acquiert les terrains peu chers, les viabilise puis les revends à des constructeurs de maisons individuelles.

## . Accès bancaire

Crédit à taux zéro possible en passant par un Contrat de Maison Individuelle (CMI) avec un constructeur, qui garantit un délais et prix fixes. L'achat du terrain s'effectue par un recours à des fonds propre (en moyenne un quart du prix final). Ce système requiert bien souvent un endettement bancaire sur plusieurs années.

## . Aménagement

Lotissement de la zone devenue constructible : division en lots d'environ 550 m<sup>2</sup> desservis par une nouvelle voirie qu'on vient raccorder au réseau existant. Le sol devient fortement imperméabilisé et pose le problème de l'écoulement et de la rétention des eaux de pluie.

## . Construction

Effectuée par un constructeur privé. Recours à des matériaux génériques rapides d'utilisation et peu chers, requérant très peu de savoir-faire constructif.

## . Règles urbanistiques

Le PLU régit le rapport entre les maisons, privilégiant un mode d'extension favorisant l'étalement urbain (maison en milieu de parcelle, retrait de l'alignement).



## Postes de dépenses

### 1. Coût du foncier

3,6 hectares

### 2. Voirie Réseaux Divers (VRD)

440 mètres linéaires de nouvelle voirie.

### 3. Coût de la construction

Constructeur privé. 47 maisons.

Parpaings : 40€/m<sup>2</sup> de mur

Isolation extérieure en polystyrène expansé : 120€/m<sup>2</sup> Charpente en fermettes

Pour 90m<sup>2</sup> (sans charpente): 24 000€

### 4. Honoraires techniques

### 5. Marge

Marge et coût de fonctionnement du lotisseur puis du constructeur, frais de commercialisation.



# Scénario alternatif

Nature Urbaine | Champagne-sur-Seine

## . Montage d'opérateur

Lotissement communal. La mairie investit dans la construction de murs mi-toyens en pierre de taille. Un cahier des charges établit l'usage de matériaux locaux selon les produits de l'éco-centre.

## . Accès bancaire

L'habitant loue le terrain et les murs de pierre sous un bail emphytéotique (de 20 à 100 ans). En échange d'un loyer annuel très bas, l'habitant évite l'endettement qui accompagne systématiquement l'achat d'un terrain. La construction est toutefois à sa charge. La maison se construit progressivement, permettant un échelonnement de l'investissement financier de la part du ménage. Au terme du bail, la mairie offre la possibilité d'un renouvellement ou du rachat de la construction en monnaie courante.

## . Aménagement

Les maisons sont construites en tête de parcelle, à la fois pour minimiser l'extension de VRD vers les logements mais aussi pour permettre l'accès de la grue de levage des pierres massives depuis la rue durant la construction du clos-couvert. L'alternance de l'avancement des maisons découle d'un souci de préservation du site naturel (préservation des arbres).

## . Construction

Construction en collaboration avec le centre d'écoconception de Champagne sur Seine, dont les produits et savoir-faire sont directement utilisés. Construction dans un premier temps d'un clos-couvert en pierre de taille (53m<sup>2</sup>). Le gros oeuvre est réalisé par les poseurs de pierre (rapidité et simplicité de montage). Puis des extensions sont possibles par l'ajout d'un étage supplémentaire ou prolongation par patio. L'extension peut s'effectuer en autoconstruction accompagnée.



## **Postes de dépenses**

### **1. Coût du foncier**

*3,6 hectares*

### **2. Voirie Réseaux Divers (VRD)**

*Aucun VRD supplémentaire (raccordement au chemin des Samoïs)*

### **3. Coût de la construction**

*Total de 46 maisons. Les constructions s'agrandissent selon les besoins des habitants. Les extensions sont réalisables en autoconstruction accompagnée, en lien avec le centre d'écoconception.*

*Pierre / myscanthus: 520€/m<sup>2</sup> (dont 230€ de matières premières)*

*Bois / paille: 500€/m<sup>2</sup> (dont 50€ de matières premières)*

*Charpente à petits bois*

*Pour 90m<sup>2</sup> (sans charpente): 48 000€*

### **4. Honoraires techniques**

*architecte-conseil du quartier*

### **5. Marge**

*Aucune*