



Invitation à rejoindre notre projet d'habitat groupé

Bonjour,

Nous sommes deux familles : Fabian (47 ans), Éloïse (37 ans), Elisa (7 ans) et Julien (42 ans), Pauline (42 ans), Suzie (7 ans), Robin (4 ans) réunies autour d'un projet de construction d'un habitat groupé à Jemappes. Nous sommes à la recherche de nouvelles familles, pour compléter notre groupe et partager cette aventure avec nous !

L'habitation est actuellement au stade du gros œuvre fermé, emménagement possible fin 2025.



Notre projet

Nous auto-construisons collectivement un bâtiment pour l'accueil d'un habitat groupé de 5 unités, qui allie harmonieusement espaces privés et communs, favorisant un cadre de vie respectant l'intimité de chaque famille et une intégration conviviale et solidaire dans le groupe. Les espaces et le projet ont été imaginés afin de faciliter le partage de service, de biens et de connaissances en intégrant des valeurs de préservation de l'environnement.

La situation : Le petit Marais St-Ferdinand à Jemappes (commune de Mons), à 700 m du Parc public de Jemappes (arboretum), à 10 minutes à pied de la gare de Jemappes et à 15 minutes en vélo de la gare de Mons dans un quartier populaire en développement.

Le parc : Il s'agit d'un grand terrain de 6 hectares à Jemappes comprenant deux étangs reliés entre eux par des canaux, quatre ponts permettant la promenade sur les îlots boisés, une prairie, une grotte, une zone de jeux pour enfants.

Le projet comprend le développement du parc suivant les principes de la permaculture : zones de développement de la biodiversité, entretien des prairies par des animaux des fermes voisines, préservation des plantes sauvages comestibles, zones de compostage, valorisation des eaux grises, urines et déchets des toilettes sèches. Production alimentaire au travers d'un verger, d'un jardin forêt, d'arbustes de petits fruits, d'un potager, d'un poulailler et de ruches.

Le bâtiment : il s'agit d'un bâtiment collectif en auto-construction, comprenant 5 appartements privés (100m²) et des espaces communs (une salle commune de 120m² (cuisine, salon, salle à manger, buanderie, salle de bain/toilette), une cave de 14m² et une terrasse sous toiture de 330m²). Bâtiments en ossature bois, sur pilotis, PEB A, chauffage individuel au bois, isolation ouate de cellulose, ventilation simple flux, double vitrage, boiler thermodynamique, récupération des eaux de pluie (citerne de 60000 litres), toilettes sèches, citerne à urine. Architecte : Denis Delpire, Havresac.

Animaux domestiques acceptés sous réserve d'une bonne intégration au groupe et aux règles du lieu.

Vivre ensemble : Gestion démocratique et prise de décision par consentement. Formation continue en groupe pour apprendre à vivre ensemble, prendre des décisions et gérer les conflits (nous sommes actuellement suivis mensuellement par une conseillère d'Habitat et Participation). Nous nous réunissons régulièrement pour nous coordonner sur les travaux, l'aménagement du parc, l'organisation d'événements... ainsi que pour établir des chartes et règlements que nous questionnons selon les besoins et évolutions du projet.



Nous avons à cœur de prendre soin de notre cohésion de groupe au-delà des réunions et des chantiers (soirée repas/jeux, apéros improvisés après chantier, fête annuelle, fabrication de bière, jeux entre enfants). Le bien-être et l'épanouissement des enfants a une place privilégiée chez nous et leur intégration au sein du projet, tout au long de leur croissance permet d'orienter le projet vers le futur.

L'entraide et le partage des connaissances est au cœur de notre projet, non seulement entre nous mais aussi au travers d'activités culturelles, de loisir et éducatives, ouvertes vers l'extérieur (école du dehors, cinéma ambulant, spectacles, ateliers d'artisanat, visites nature...)

Actuellement, 3 habitats légers (1 yourte et 2 tiny houses) sont installés sur le terrain, 4 personnes supplémentaires apportent leur aide pour la gestion du parc, les travaux d'auto-construction, l'organisation démocratique du lieu et leur bonne humeur lors des événements festifs.

A venir... : Le projet à vocation à s'étendre avec la construction de 5 à 10 cabanes (40m²) pour des activités de loisir, d'artisanat ou d'habitation. Des animaux des fermes environnantes pourraient venir temporairement occuper les espaces de prairie pour les entretenir, des gradins naturels pour le développement de projet de spectacle pourraient être aménagés ... et pleins d'autres projets un peu fous qui nous trottent dans la tête ou peut-être dans la vôtre ?

Vous êtes intéressés par notre projet ?

Il y a actuellement 3 appartements, de chacun 100m², en cours de construction, à vendre :

- Appartement lot 1, au rez de chaussé, orientation sud-ouest, état d'avancement comprenant les cloisons et les techniques (eau et électricité)
- Appartement lot 4, 1er étage central, orientation sud, aménagement intérieur en partie modulable (actuellement grande pièce ouverte de 100m²)
- Appartement, lot 5, 1er étage, orientation sud-est, aménagement intérieur en partie modulable (actuellement grande pièce ouverte de 100m², cloisonné par un mur structurel)

Chacun comprend en plus un jardin privatif de 11 ares, 15 ares de jardins communs et un accès libre au parc de 6 Ha.

Le budget

- Prix de vente (l'appartement et son jardin privé + la quote part des parties communes, en l'état + le droit de superficie déjà acquis) de 275000 à 290000€
- Investissement supplémentaire pour terminer les parties communes (éclairage, cuisine, terrasse, escaliers, fumisterie...) estimé à 17000€ en mixte auto-construction et corps de métiers pour les postes plus compliqués.
- Investissement supplémentaire pour terminer les parties privatives (en fonction de l'appartement choisi) de 30000 à 70000€ selon les besoins personnels.
- Annualité de superficie pendant 7 ans de 3606€/an, puis de 100€/an ad vitam.

- Cotisation de 110€ mensuel (50€ pour couvrir les projets communs : potager, entretien du parc, formation continue + 60€ pour couvrir les charges communes : comptable, électricité, eau de ville des communs, alarmes incendies, ménage).

En faisant l'acquisition d'un de ces appartements vous intégrez la Fondation privée "Fonds du Petit Marais, foncière communautaire de Jemappes (FCJ)", propriétaire du parc permettant la séparation du sol et du bâti selon le système du Community Land Trust (CLT). Vous achetez donc un droit de construire votre logement et d'y intégrer votre jardin privé (droit de superficie). Ce système, courant dans le montage des habitats groupés en Belgique, est reconnu et permet la préservation du projet dans son intégralité.

Nous sommes conscients que l'auto-construction peut être une charge lourde, pour cela, nous sommes ouverts à d'autres solutions si besoin, parlons-en...



L'immeuble auto-construit avec les 5 appartements, la salle commune et la terrasse sous-toiture.

Ça vous botte autant que nous ?

- Pensez à faire un tour sur notre page Facebook : Habitat groupé du Petit Marais à Jemappes, et notre site internet : <https://www.lesfondusdupetitmarais.be>, pour suivre l'évolution du projet.
- Vous voulez en savoir plus sur l'auto-construction, les détails des travaux à terminer, le budget détaillé à prévoir, la gestion démocratique de notre groupe, la CLT... ? N'hésitez pas à nous contacter et nous nous efforcerons de répondre le plus précisément à vos questions : habitat.petit.marais@gmail.com
- Vous voulez nous rencontrer et tester concrètement vos compétences d'auto-constructeur en participant à l'un de nos chantiers en tant que bénévole ? C'est possible, nous serons heureux de partager nos connaissances avec vous tout en bénéficiant de votre aide. Contactez-nous par mail pour connaître les dates des prochains chantiers.
- Vous voulez visiter les 3 appartements à vendre, notre magnifique parc et nous rencontrer ? Nous organisons 3 présentations du projet avec visite des appartements à vendre et balade libre dans le parc.

A vos agendas

Dimanche 06/04 : Présentation du projet à 10h00, visite des appartements à vendre à 11h00, repas en mode auberge espagnole à partir de 12h30 et visite libre du parc jusqu'à 14h00.

Mercredi 09/04 : Visite libre du parc à partir de 14h00, présentation du projet à 16h30, de 17h30 à 18h30, visite des appartements à vendre.

Samedi 19/04: Visite libre du parc à partir de 16h00, 17h30 présentation du projet, 18h30 visite des appartements à vendre.

N'hésitez pas à partager ce message autour de vous !

Au plaisir de vous rencontrer bientôt.

L'Habitat groupé du Petit Marais

