



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



Les différentes manières d'impulser les projets

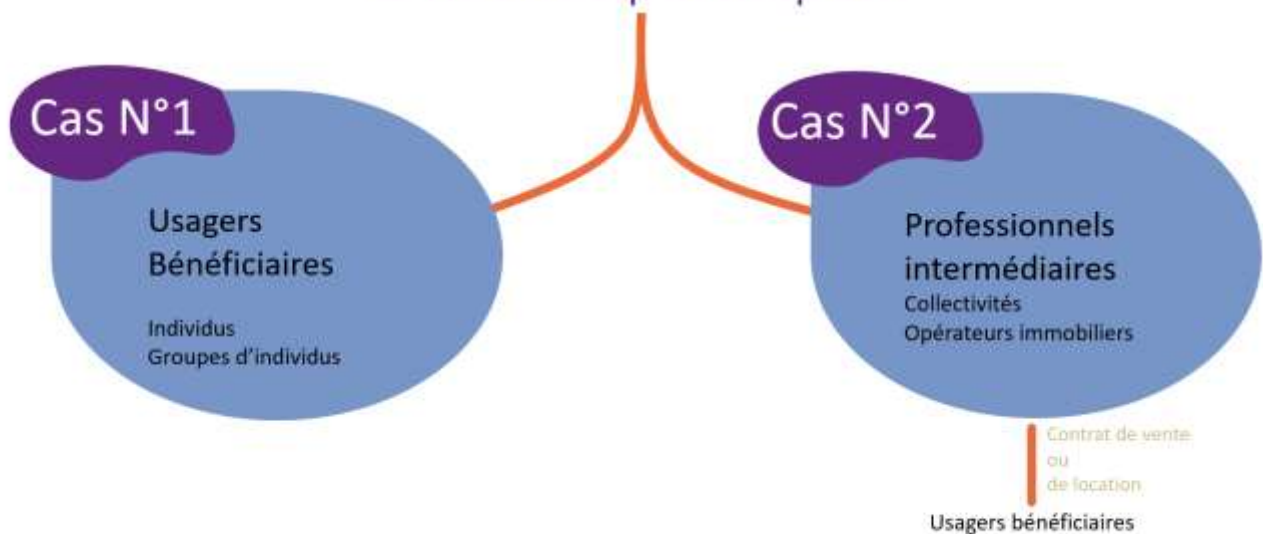
Les projets d'habitat participatif peuvent être impulsés à l'initiative des futurs habitants ou bien par un porteur de projet externe disposant le plus souvent d'un foncier. Ce porteur peut être une collectivité ou un opérateur immobilier qui souhaite voir émerger un projet participatif sur son terrain.

Le porteur de projet n'est pas toujours le maître d'ouvrage. En particulier lorsque les porteurs de projet sont les habitants, ceux-ci peuvent choisir de réaliser l'opération en autopromotion avec la qualité de maître d'ouvrage ou bien de se rapprocher d'un opérateur professionnel de la maîtrise d'ouvrage.



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

Porteur de projet d'habitat participatif



Coordination du Mouvement National de l'Habitat Participatif - Habitat Participatif France
Lavoir du Buisson Saint-Louis, 8 rue du Buisson Saint-Louis 75010 PARIS

Coordinateur National : Ludovic Parenty - 04 91 00 32 91 - ludovic.parenty@habitatparticipatif-france.fr
contact@habitatparticipatif-france.fr - www.habitatparticipatif-france.fr

SIRET:80203354800032



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Cas N°1 : Structures juridiques possibles quand le projet est porté par les habitants en autopromotion

SCI d'attribution ou d'autopromotion (loi ALUR)

SCCC ou SCCV

Coopérative d'habitants (loi 1949 ou loi ALUR)

SCI ou indivision

Permis d'aménager ou PCVD

Cas N°2 : Structures juridiques possibles quand le projet est porté ou délégué à un opérateur

Contrat de promotion immobilière

Vente en l'état futur d'achèvement libre ou sociale (PSLA)

Autres formes d'accession sociale à la propriété (SCIAPP, BRS)

Contrat locatif social

Ordonnancement du projet

Cas N°1 : projet impulsé par les futurs habitants

1. « Phase exploratoire ou émergence » créant un « groupe de réflexion » : la constitution du groupe, appréhension de l'habitat participatif, expressions des intentions du projet, objectifs communs, organisation d'un collectif, 1ères évaluations et formalisations, accès au foncier, 1er diagnostic économique
2. « Phase études » :

Faisabilité : formaliser un pré programme (à partir des intentions des habitants), un « montage opérationnel » (cadrages financier, juridique, maîtrise d'ouvrage avec les partenariats éventuels) pour aboutir à un programme de logements organisé)

Études de conception : programme architectural et permis de construire, appels d'offre entreprises (DCE) et marché et travaux

3. « Phase réalisation » : préparation, organisation et suivi du chantier avec la maîtrise d'œuvre, interaction avec l'autoconstruction (accompagnée ? Avec des chantiers participatifs ?)
4. « La vie ultérieure » : bilans et évaluation du projet, phase gestion, organisation et évolutions du vivre ensemble...

Coordination du Mouvement National de l'Habitat Participatif - Habitat Participatif France
Lavoir du Buisson Saint-Louis, 8 rue du Buisson Saint-Louis 75010 PARIS

Coordinateur National : Ludovic Parenty - 04 91 00 32 91 - ludovic.parenty@habitatparticipatif-france.fr
contact@habitatparticipatif-france.fr - www.habitatparticipatif-france.fr

SIRET:80203354800032



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



Cas N°2 : projet impulsé par un opérateur

1. « Phase étude de faisabilité » : Sur un foncier identifié, formaliser un pré programme (à partir des intentions du porteur de projet), un « montage opérationnel » (cadres financier et juridique) pour aboutir à un programme de logements organisé)
2. « Phase de recrutement » : communication en vue de la constitution du groupe, appréhension de l'habitat participatif, expressions des intentions du projet, objectifs communs, organisation d'un collectif, 1ères évaluations et formalisations, 1er diagnostic économique
3. Études de conception : programme architectural et permis de construire, appels d'offre entreprises (DCE) et marché et travaux
4. « Phase réalisation » : préparation, organisation et suivi du chantier avec la maîtrise d'œuvre
5. « La vie ultérieure » : bilans et évaluation du projet, phase gestion, organisation et évolutions du vivre ensemble...

Quelle solution est faite pour moi ?

Les projets impulsés par les habitants permettent d'élargir le champ des possibles de manière significative et donnent un maximum de liberté aux habitants. Ils nécessitent généralement un investissement personnel élevé sur le long cours. La maîtrise des risques et du calendrier dépendra des compétences et de la coordination du groupe.

Les projets impulsés par les opérateurs représentent une prise de risque plus faible. En contrepartie, l'implication des habitants est limitée selon un cahier des charges défini en amont de la conception.

Coordination du Mouvement National de l'Habitat Participatif - Habitat Participatif France
Lavoir du Buisson Saint-Louis, 8 rue du Buisson Saint-Louis 75010 PARIS

Coordinateur National : Ludovic Parenty - 04 91 00 32 91 - ludovic.parenty@habitatparticipatif-france.fr
contact@habitatparticipatif-france.fr - www.habitatparticipatif-france.fr

SIRET:80203354800032