



6ÈMES

**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

**8 > 11
juillet
2021
Lyon**

6ÈME
**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

La maîtrise d'ouvrage collective en autopromotion

*Par
éCOhabitons
Odile Jacquet*





Habitat participatif, habitat groupé, habitat coopératif

éCOhabitons dans l'Hérault

Promouvoir l'habitat participatif
Accueillir les personnes
Fédérer les groupes
Convaincre les institutions

14 rue Durand 34000 Montpellier



ecohabitons34@gmail.com



www.ecohabitons.org/



**L'habitat participatif,
Construire et vivre autrement**



**Créée en 2008 à Montpellier
par 25 foyers voulant créer leur habitat participatif,
L'association a grandi très vite
Cherché activement du foncier
En ville, en périphérie et en campagne.**

**En 2010 trois terrains
A Montpellier : Mas Cobado
A Fabrègues : Fabréco
A Prades le Lez : Les Hérissons
Trois opérations livrées en 2016.**



**Les candidats continuant d'affluer,
écohabitons a poursuivi son développement**

Un site ressource

- information du public
- nursery de projets
- partage de connaissances et d'expériences
- ateliers thématiques
- formations
- outils participatifs
- visibilité des groupes projets
- carnet d'adresses partenaires



Les Hérissons

Lieu : Prades le Lez
Statut juridique : SCA
Nombre de logements : 4
Avancement du projet :
habité



4 maison mitoyennes à Prades le Lez, en **autopromotion et auto-construction** :

Construits en 2 ans et demi par les futurs habitants et avec l'aide de plus de 200 bénévoles,

Ces logements en ossature bois, murs paille, enduits terre ou chaux s'articulent autour d'une belle salle commune de 80 m².

Écovia

Lieu : Montpellier

Statut juridique : SCC

Nombre de logements : 19

Avancement du projet :
habité



Immeuble de 5 étages, 1403 M2 de surface habitable du T1 au T4, parkings en sous-sol

Espaces partagés : salle commune, buanderie, atelier, potager, aire de compostage

Bâtiment RT 2012

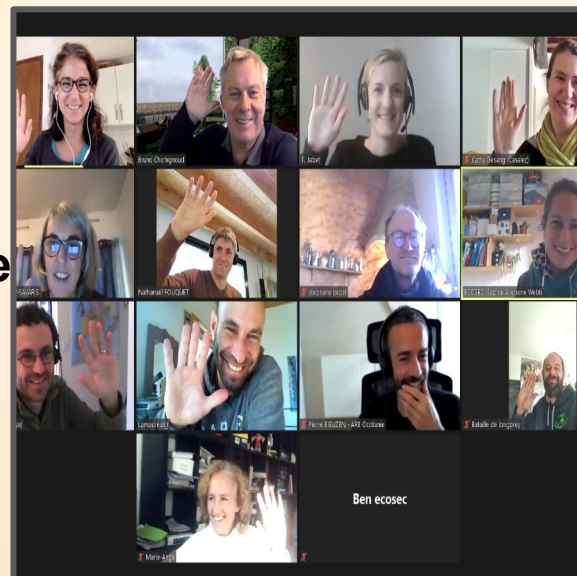
Partenariat : Hérault-Aménagement (constructeur)

Dispositif anti-spéculatif et plafonds de ressources « intermédiaires »

Gestion : syndicat coopératif de copropriété, 1 association de gestion des espaces partagés.

Casalez

Lieu : Prades le Lez
**Statut juridique : Coopérative
d'Habitants + association**
Nombre de logements : 11
Avancement du projet :
Construction



Du studio au T5 avec modularité, démarche de haute performance énergétique grâce à des techniques de bâtis écologiques et innovantes.

8 logements sociaux. Inclusion et lutte contre la précarité sont au cœur du projet.

Jardin, petit potager en permaculture, un bassin de baignade naturelle, chambres d'amis, une salle commune, une buanderie, un atelier.

Le projet est de créer un oasis urbain, afin de promouvoir diverses activités d'intérêt social et environnemental.

L'expérimentation CyclOasis, des murs végétaux arrosés aux eaux grises des logements et fertilisés à l'urine de toilettes à séparation, est représentative de la transition écologique.

Projet primé par la région Occitanie

Habitons Autrement

Lieu : Montpellier et sa périphérie
Statut juridique : Locataires
Nombre de logements : 12
Âges des habitants : de 58 à 84 ans

Avancement du projet :
Recherche de partenaire(s)



L'objectif du projet est de :

- promouvoir le bien/mieux vieillir à son domicile le plus longtemps possible par la réalisation d'un habitat participatif locatif d'une douzaine de logements intégrés dans un immeuble respectant la mixité sociale et intergénérationnelle.
- insuffler le tissage de liens sociaux et économiques durables et participer à des événements fédérateurs dans l'immeuble (repas , jardins partagés, échanges de services , mutualisation des moyens).

Le groupe « Habitons autrement » recherche activement des bailleurs/promoteurs et tous les leviers permettant la finalisation de ce projet (institutionnels, élus, caisses de retraite, concours....).

Écolor

Lieu : Mauguio

Statut juridique : Copro + ASL

Nombre de logements : 26

Avancement du projet :

Appel d'offres travaux en cours



Le bailleur social FDI-Habitat construit 15 logements sociaux. 10 maisons mitoyennes dont 7 en PSLA.

Le groupe des futurs acquéreurs et des futurs locataires a travaillé avec les architectes.

Construction bois, paille de riz de Camargue, et géothermie.

Locaux partagés dont une salle commune de 75 m2 ouverte sur le quartier.

Projet primé par la région Occitanie

Écôppidum

Lieu : Murviel lès Montpellier

Statut juridique :

Nombre de logements : Entre 18 et 20

Avancement du projet :

Négociation terrain



L'architecture du lieu respectera également cette particularité d'intégrer harmonieusement les différences sociales.

Le groupe souhaite favoriser l'ouverture sur l'extérieur, la participation et l'implication à la vie sociale du village.

Le groupe se réunit un dimanche par mois.



6ÈMES
RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF

9-11
juillet
2021
Lyon



Fabréco 2020





FABRECO

8 maisons mitoyennes sur 2100 m²

Début 2011 - chantier 2015 - réception 2016.

Une SCIA à 12 actionnaires pour la construction

Budget 1,9 M€ - 3000€/m².

**L'expérience réussie d'une maîtrise d'ouvrage bénévole
avec un aménageur, un architecte
et 12 entreprises.**

AUTOPROMOTION, LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE



MAITRE D'OEUVRE



Etre auto-promoteurs, c'est être maître d'ouvrage(1)

Le maître d'ouvrage définit l'objectif du projet, son calendrier et son budget.

Le maître d'ouvrage est une personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé

Le maître de l'ouvrage n'a généralement pas de compétences particulières pour en conduire la réalisation. Il **commande** le produit.

Le maître d'ouvrage peut confier à un mandataire, un maître d'ouvrage mandaté, l'exercice, en son nom de tout ou partie des attributions de la maîtrise d'ouvrage



Etre auto-promoteurs, c'est être maître d'ouvrage(2)

Il en confie la réalisation à un maître d'œuvre,

qui conduira les travaux

Et sera responsable du produit jusqu'à sa réception, qui clôt le projet.



Etre auto-promoteurs, c'est être maître d'ouvrage (3)

**La maîtrise d'ouvrage : un programme, une organisation,
un budget, un calendrier.**

Le maître d'ouvrage a la responsabilité de

- **déterminer les modalités de consultation qui lui paraissent nécessaires**
- **choisir à l'issue d'un appel d'offres le maître d'œuvre et les entreprises**
- **conclure les contrats d'études et l'exécution des travaux**
- **A l'achèvement des travaux, de prononcer la réception avec ou sans réserves, avec les qualifications ou attestations nécessaires.**



Etre auto-promoteurs, c'est être maître d'ouvrage (4)

C'est gérer les études, contrats et obligations :

- Le contrat avec le maître d'œuvre
 - L'étude de sol
- La réglementation thermique (RT 2020)
 - Le contrôle technique
 - La mission Sécurité Protection de la Santé
- L'assurance Dommage Ouvrag
- L'EDD, État de division des lots.



Etre auto-promoteurs, c'est gérer les obligations (3)

•2 Missions de base du contrôleur technique :

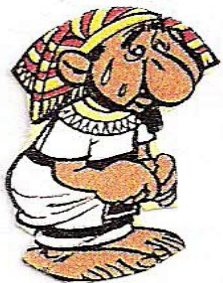
- L : Solidité des ouvrages indissociables au bâtiment (Clos couvert)
- LP : Solidité des ouvrages indissociables et dissociables (Le reste)

•4 Missions complémentaires :

- SH : Sécurité incendie des personnes dans les bâtiments d'habitation
- HAND : Vérification des exigences d'accessibilité des personnes handicapées
- TH : Vérification des exigences d'isolation thermique des bâtiments
- PHh : Vérification des exigences d'isolation acoustique dans les bâtiments d'habitation

2 RAPPORTS OBLIGATOIRES :

- conception : **Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT)** après examen des documents de conception
- vérifications finales : **Rapport Final de Contrôle Technique (RFCT)** qui regroupe les avis établis durant les travaux et n'ayant pas été levés à la réception.



Etre auto-promoteurs, c'est gérer le maître d'œuvre(1)

Le « maître d'œuvre »

est chargé par le maître de l'ouvrage d'apporter à son projet une réponse architecturale, technique et économique conformément à un contrat.

La mission d'une maîtrise d'œuvre est de :

- concevoir le projet
- élaborer la demande de permis de construire
- rédiger le cahier des clauses techniques particulières ([CCTP](#))
- contrôler la bonne exécution des travaux

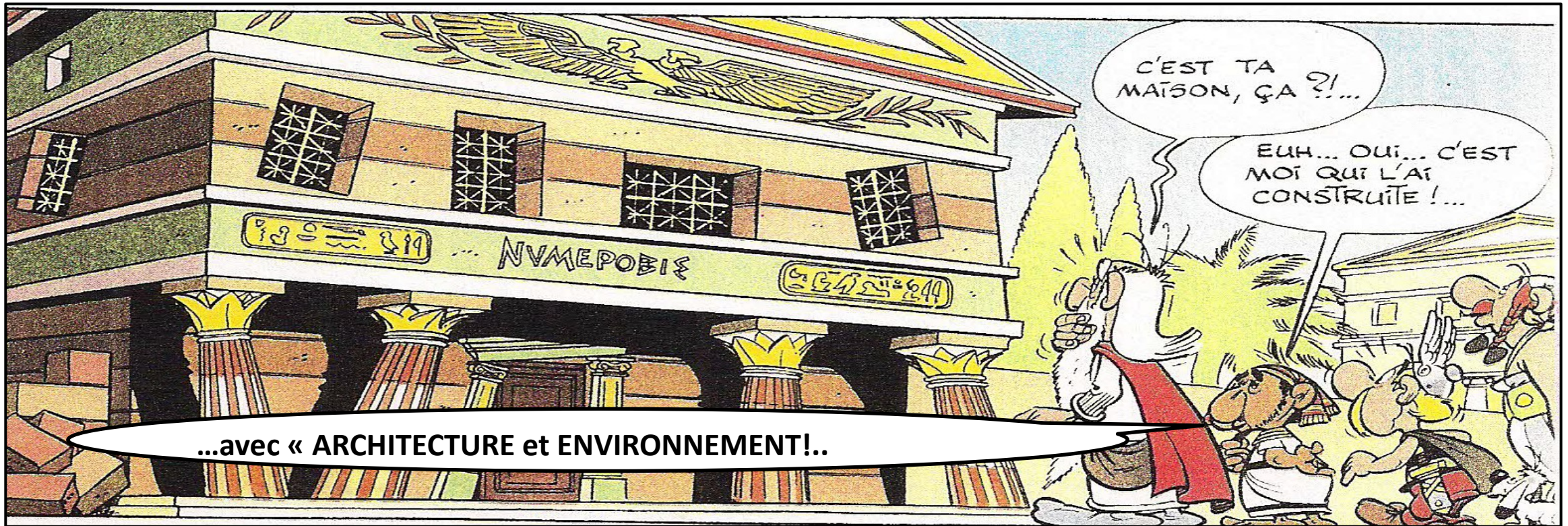
Il est responsable du suivi des délais et des budgets selon les modalités définies dans le cahier des clauses administratives particulières ([CCAP](#)).



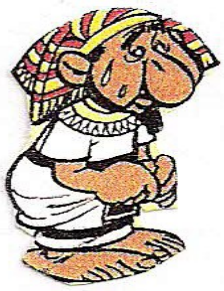
Etre auto-promoteurs, c'est gérer le maître d'œuvre(2)

Le contrat porte sur les différents éléments de mission de base :

- OAD, L'ouverture du dossier administratif,
- PRE, Etudes préliminaires,
- APS, L'avant-projet sommaire,
- APD, L'avant-projet définitif,
- DPC, Dossier de demande de permis de construire,
- PCG, Projet de conception générale ,
- DCE, Dossier de consultation des entreprises,
- MDT, Mise au point des marchés de travaux,
- VISA, Visa des études d'exécution, VISA
- DET, Direction de l'exécution des contrats de travaux,
- AOR, Assistance aux opérations de travaux,
- DOE, Dossier des ouvrages exécutés,



« *L'Architecte* est un homme qui sait très peu de choses sur un très grand nombre de sujets et qui, progressivement, en sait de moins en moins sur un nombre toujours plus grand de choses, jusqu'à ce qu'il ne sache pratiquement plus rien sur à peu près tout.. ».



Etre auto-promoteurs c'est gérer les obligations (1)

Les études obligatoires :

- L'étude de sol
- L'étude thermique RT 2020
- L'étude béton armé





Etre auto-promoteurs c'est gérer les obligations (2)

Obligation de contrôle technique

- Le contrôleur technique est chargé de prévenir les aléas techniques, de limiter les risques de sinistres
- Il est exigé par l'assurance [Domage-ouvrage](#)
- Il est effectué par un organisme agréé par l'État : Socotec, Alpes Controles, Qualiconsult, Acmo



Etre auto-promoteurs, c'est gérer les obligations (3)

•2 Missions de base du contrôleur technique :

- L : Solidité des ouvrages indissociables au bâtiment (Clos couvert)
- LP : Solidité des ouvrages indissociables et dissociables (Le reste)

•4 Missions complémentaires :

- SH : Sécurité incendie des personnes dans les bâtiments d'habitation
- HAND : Vérification des exigences d'accessibilité des personnes handicapées
- TH : Vérification des exigences d'isolation thermique des bâtiments
- PHh : Vérification des exigences d'isolation acoustique dans les bâtiments d'habitation

2 RAPPORTS OBLIGATOIRES :

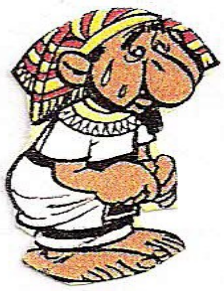
- conception : **Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT)** après examen des documents de conception
- vérifications finales : **Rapport Final de Contrôle Technique (RFCT)** qui regroupe les avis établis durant les travaux et n'ayant pas été levés à la réception.



Etre auto-promoteurs, c'est gérer les obligations (4)

Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé

- Le coordonnateur SPS intervient sur les chantiers de bâtiment lorsque qu'officient plusieurs entreprises.
- Il doit prévenir les risques issus de leur coactivité et prévoir l'utilisation de moyens communs sur le chantier concerné, ainsi que les mesures de sécurité qui seront nécessaires.
- La mission est organisée par le Maître d'ouvrage qui est directement responsable et peut-être traduit au pénal pour non respect des obligations légales.
- Il participe aux réunions de chantiers, et par visites inopinées, et peut arrêter le chantier en cas d'infraction
- S'il le juge utile, il conforte son action avec l'aide des organismes officiels (CRAM, OPPBTP, INSPECTION du TRAVAIL, etc.).



Etre auto-promoteurs, c'est gérer les obligations (5)



EXEMPLE : UN CAS D'ARRET DU CHANTIER PAR LE SPS.....



Etre auto-promoteurs, c'est gérer les obligations (5)

L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

La DO garantit et assure le coût de réparation des désordres affectant un ouvrage immobilier.

- Elle garantit une réparation aux victimes de désordres affectant leur construction par une procédure dans des délais stricts et rapides (15, 60, 90 et 135 Jours).
- Elle assure le bien construit. Elle se transmet donc aux propriétaires successifs de l'ouvrage pendant 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage.
- C'est une assurance obligatoire.
- Sa non souscription peut entraîner des difficultés en cas de revente du bien concerné pendant la durée de la garantie décennale.



Etre auto-promoteurs, c'est gérer les obligations (6)

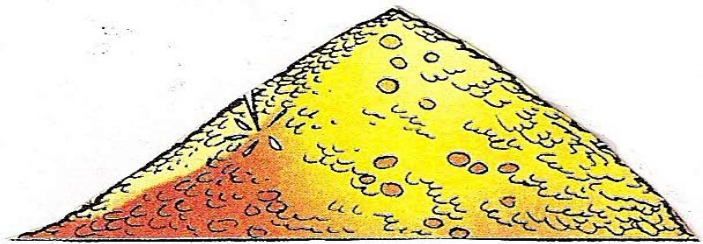
EDD : L'état de division des lots

Contrat avec un géomètre pour la préparation de la répartition des lots qui serviront à

- l'achat du terrain,
- la transmission des biens construits par la SCIA à la copropriété,
- la finalisation du règlement de copropriété.



**RÉCEPTION
ATTESTATIONS...
QUALIFICATIONS...**



COMBIEN ???...

8 Maisons ; 2100 m²; 1 million de travaux

Architecte : 10% du coût initial de l'opération

Étude de sol : 1 600 €

Études thermiques : 10 000 €

Contrôle technique : 5 500 €

Mission SPS : 3 000 €

Domage ouvrage : 12 600€ (1,5% du clos couvert)

Géomètre : 1 800€

Le *Maître d'Ouvrage* ,
qui ne sait rien sur rien,
laisse entendre que ceci est dû à la fréquentation de l'Architecte, des
ingénieurs et des entreprises..

Le *Contrôleur Technique*
qui, au début de sa carrière peut croire qu'il surveille tout sur son chantier,
finit par se rendre compte que
ce que l' Architecte lui demande de surveiller
est de plus en plus soumis à la bonne volonté des entreprises,
lesquelles lui en cachent de plus en plus,
si bien que le contrôleur finit par tout surveiller sur pratiquement rien
et ne rien surveiller sur à peu près tout...