



VILLE d'ELBEUF-SUR-SEINE
Hôtel de Ville, Place Aristide Briand
BP 300 76503 ELBEUF SUR SEINE
Tél : 02 32 96 90 10

MISSION D'ASSISTANCE d'INCUBATION DE PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

12 juillet 2021



CAHP-IDF Collectif d'Animation de l'Habitat Participatif en Ile-de-France

SCIC à Capital Variable, 47 Avenue Pasteur 93100 Montreuil

Contact : Jean-Baptiste Dupont 06.51.41.46.10

jbdupont@habitat-participatif-idf.org

<https://www.habitat-participatif-idf.org>

Sommaire

I- ELEMENTS DE COMPREHENSION DU PROJET ET DES OBJECTIFS DE LA MISSION	2
II- LES TROIS PHASES DE L'ASSISTANCE A INCUBATION DU PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF	3
A. PHASE 1 – ANALYSE DE TROIS OPPORTUNITES D'HABITAT PARTICIPATIF	3
B. PHASE 2 - ASSISTANCE A LA DEFINITION DU MONTAGE OPERATIONNEL	4
III- SUIVI ET PILOTAGE DE LA MISSION	5
IV- REFERENCES CAHP POUR L'AMO DE L'HABITAT INNOVANT ET PARTICIPATIF	5
V- LA COOPERATIVE CAHP-IDF POUR L'HABITAT INNOVANT ET PARTICIPATIF	7
VI- L'EQUIPE POUR LA MISSION	7
A. UNE EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE DEDIEE ET CENTREE SUR L'HABITAT PARTICIPATIF ET INNOVANT :	7
B. PRESENTATION DETAILLEE DE L'EQUIPE :	8
C. REPARTITION DES TACHES DE LA MISSION ENTRE LES MEMBRES DE L'EQUIPE :	10
VII- PRIX ET REGLEMENT	11
VIII- PLANNING PROPOSE	11
A. PLANNING PREVISIONNEL DE DEROULEMENT DE LA MISSION :	11
B. RAPPELS DES DELAIS ENVISAGEABLES POUR LA MISE EN PLACE DU PROJET PARTICIPATIF	11
IX- MOYENS ET DISPOSITIONS AFFECTEES A L'EXECUTION DES PRESTATIONS :	11
X- ANNEXE : MODELE DE CONVENTION D'OBJECTIF	12

I- ELEMENTS DE COMPREHENSION DU PROJET ET DES OBJECTIFS DE LA MISSION

La commune souhaite travailler sur les friches disponibles sur son territoire et reconstruire la ville sur la ville. Pour cela elle cherche à impulser des projets de constructions de logements attractifs, innovants permettant non seulement la résorption de ces friches mais aussi de valoriser le territoire, d'expérimenter des formes urbaines sources de développement local.

Le travail engagé par la ville sur l'évolution de l'offre de logements en lien avec le PLH est un levier pertinent de la transformation du territoire et rayonnement au-delà de la ville.

Dans ce cadre, la ville cherche ainsi une expertise et un accompagnement sur les sujets de l'habitat innovant et plus spécifiquement sur l'axe de l'habitat participatif pour travailler et favoriser l'émergence de propositions concrètes et de projets réalistes à court termes et adaptés aux problématiques de la commune.

Un terrain a été identifié prioritairement par les services techniques, rue Poulain, en centre-ville, dans le quartier République, en cours de requalification et en évolution. Développer sur ce terrain un habitat participatif serait une première sur le territoire elbeuvien et serait l'une des premières opérations de la métropole de Rouen et du département.

La proposition faite par CAHP-IDF souhaite s'intégrer dans les programmes déjà mis en place à Elbeuf (Programme AQR...) et s'appuyer sur les études, diagnostics déjà réalisés.

La proposition souhaite aussi proposer une réflexion au-delà du site de la rue Poulain pour optimiser l'intervention de CAHP et maximiser l'émergence d'un projet d'habitat participatif sur le territoire elbeuvien, dans le cas où le site « Poulain » ne soit pas adapté.

D'une durée de 4 mois, la mission est déclinée en deux phases d'assistance : **faisabilité & préprogramme de trois opportunités foncières pour des projets d'habitats participatifs, et définition du montage opérationnel et convention d'objectif en vue d'un appel à candidature**

Le modèle type de convention d'objectif figure en annexe du présent contrat.

II- LES TROIS PHASES DE L'ASSISTANCE A INCUBATION DU PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

A. Phase 1 – Analyse de trois opportunités d'habitat participatif

L'objectif de la phase 1 est de réaliser une approche de la capacité sur deux à trois opportunités foncières maîtrisées par la commune d'Elbeuf et de définir un préprogramme avant d'affiner le montage financier et opérationnel de chacune des hypothèses.

Elle se déroule sur une période de 10 semaines

▪ Engagement de la mission, réunion de lancement de la mission

- Partage des objectifs de la mission, présentation de la méthode ; confirmation du planning prévisionnel de la mission,
- Définition des participants aux comités techniques (restreint) et au comité de pilotage, modalités de suivi,
- Collecte de documents et informations relatives aux terrains, documents d'urbanisme,
- Visite des sites,
- Définition de la campagne de sensibilisation à l'habitat participatif,

→ *Livrables : Relevé de décisions précisant le planning, les documents à remettre par le maître d'ouvrage*

▪ Analyse de capacité de chaque site

- Recueil d'éléments sur les contraintes des terrains (sous-sol, pollution...),
- Analyse des documents d'urbanisme PLU, études d'urbanisme,
- Analyse de documents juridiques : existence de servitudes, nature de la maîtrise foncière, prix du foncier etc.

→ *Livrables : Note de diagnostic au regard de l'ensemble des éléments recueillis à ce stade susceptible d'affecter le projet d'habitat participatif en termes de surfaces constructibles, de qualité des logements, de qualité architecturale, environnementale et de coût.*

▪ Public cible et programme cible

En s'appuyant des entretiens ciblés, le programme cible sera élaboré en termes de nombre de logements et de communs, de public cible, éventuellement en termes d'opportunité de relogement pour des familles issues du QPV, d'objectif de mixité générationnelle et sociale, de modalités envisagées pour la constitution du groupe

Le montage financier défini en fonction du public cible : autopromotion, accession sociale adossé en sur un opérateur (PSLA, bail réel solidaire) sera précisé.

→ *Livrables : Fiches d'opportunité sur le public cible, le programme cible, pour chacune des hypothèses foncières*

▪ Sourcing et mobilisation des opérateurs professionnels et associatifs

Il s'agit de partager les hypothèses retenues avec les acteurs professionnels et associatifs et d'évaluer les conditions de leur faisabilité notamment au regard du public cible et des montages envisagés pour garantir la mixité sociale

→ *Livrables : Comptes rendus de réunion*

▪ **Réunions de sensibilisation à l'habitat participatif**

Il s'agit de **deux réunions de sensibilisation** visant à sensibiliser les habitants de la commune et de l'agglomération à l'habitat participatif, à identifier le profil du public intéressé et constituer un premier fichier de candidats potentiels. Ces réunions devront être précédées d'une large campagne d'information (réseaux sociaux, panneaux d'affichage, article bulletin municipal)

→ *Livrables : Comptes rendus de réunion*

▪ **Présentation en comité technique**

▪ **Comité de pilotage** : validation de la première phase et priorisation des opportunités étudiées.

→ *Livrables* : rapport d'étude Phase 1 comprenant :

B. Phase 2 - Assistance à la définition du montage opérationnel

L'objectif de la phase 2 est de définir mettre en place les conditions du lancement du projet d'habitat participatif retenu de façon prioritaire à l'issue de la phase 1

Elle se déroule sur une période de six semaines

▪ **Rédaction d'une convention d'objectif incluant :**

- L'hypothèse de programme et de public visé,
- Les conditions financières de maîtrise du foncier,
- Le montage financier défini en fonction du public cible : autopromotion, accession sociale adossé en sur un opérateur (PSLA, bail réel solidaire),
- Le planning opérationnel incluant l'ensemble des phases de mise en place du projet d'habitat participatif (dont les temps d'ateliers participatifs) de la constitution du groupe d'habitants à la livraison du bâtiment sera établi,
- Les modalités de gouvernance du comité de suivi,
- Le plan de communication sera proposé à la Ville à destination des élus et des techniciens, il se déclinera sur les différentes phases du projet : lancement du projet, dépôt du permis de construire, démarrage des travaux et livraison.

→ *Livrable* : Convention d'objectif

▪ **Définition des conditions de lancement de l'appel à candidature**

- Étude des conditions de mise en œuvre de l'appel à candidature pour le projet d'habitat participatif retenu
- Définition des critères de sélection des candidats.
- Élaboration des documents nécessaire à l'appel à candidature : éléments de cahier des charges, de montage financier, planning, critères de sélection : méthodologie de participation, respect des objectifs environnementaux, bilan...

→ *Livrables* : *Éléments de cahier des charges de l'appel à candidature ; note sur la mise en œuvre opérationnelle de la consultation,*

- **Présentation en comité technique**

- **Comité de pilotage** : validation de la convention d'objectif et des conditions de lancement du projet.

III- SUIVI ET PILOTAGE DE LA MISSION

Les rôles respectifs des comités techniques et des comités de pilotage dans le déroulement de la mission seront définis en lien avec la Ville, afin de garantir la réussite du processus. Dans notre offre méthodologique, nous proposons de répartir ainsi le pilotage de la mission :

- une communication étroite et régulière au plus près du déroulement de la mission avec les services de la ville et les élus concernés ainsi que les partenaires éventuels (métropole...)
- des temps de construction de scénarii opérationnels en comités techniques,
- Les temps d'arbitrage et de validation politique dans les comités de pilotage,

IV- REFERENCES CAHP POUR L'AMO DE L'HABITAT INNOVANT ET PARTICIPATIF

CAHP-IDF accompagne les collectivités territoriales, les porteurs de projets et les habitants dans le développement d'habitants innovants et participatifs.

- **Accompagnement et Assistance à Maitrise d'Usage (AMU) de projets d'habitat innovant et participatif :**
 - K-Bane (22 Logements au Kremlin-Bicêtre dont 15 en accession sociale sécurisée, 7 en SCI-APP, Première SCI-APP en Ile-de-France) — Ville du Kremlin-Bicêtre, Maitrise d'ouvrage Antin Résidence, Opaly.
 - Incubation et lancement du Projet Murs à Pêches à Montreuil (25 Logements dont 13 accession sociale sécurisée, 12 en SCI-APP) — Ville de Montreuil, Maitrise d'ouvrage Urbanera, Office HLM de Montreuil.
 - AMU du projet des Nobels (8 Logements, 6 en PSLA à Savigny le Temple, 2 logements d'insertion en partenariat avec SOLIHA-77) — Maitrise d'ouvrage SCCV les Nobels.
 - AMU de 15 Logements en accession sécurisée à Orly (Premier habitat participatif en BRS d'Ile-de-France) — Maitrise d'ouvrage Logipostel.
 - Assistance à Maitrise d'ouvrage I.LOT à Cachan (22 logements en autopromotion).
- **Etudes de programmation et mise en réseaux :**
 - La SCET (filiale de la Caisse des Dépôts) (2013) : Études de faisabilité pour des projets de réhabilitation de logements à vocation sociale et solidaire (Maison intergénérationnelle, résidence seniors « sociale »...). Accompagnement des acteurs, recherche de financements, programmation, création de supports de communication ...
 - Accompagnement de la co-construction du Tiers Lieu L'Atelier 23 à Elbeuf avec la ville d'Elbeuf (2021)
 - Organisation / pilotage des rencontres normandes de l'habitat participatif les 11 et 12 octobre 2019.
 - Animation / pilotage du Réseau Normand de l'Habitat Participatif (www.reseauhpn.org)
- **Références en accompagnement et développement de projets d'habitats participatifs :**
 - BVGM (depuis 2014) : Projet livré en 2021 d'habitat participatif par l'association « Bien Vivre et Vieillir à la Grand Mare » à Rouen. Construction neuve de 35 logements (Location/accession sociale) + 200 m2 de parties communes + 2000 m2 de jardin partagé avec le quartier. Accompagnement complet avec le groupe d'habitants, le bailleur, la ville. Thématique forte du vieillissement et du lien social. Projet en quartier ANRU. www.bvgm.fr - Avec le soutien de la ville de Rouen et le bailleur Logéo Seine.

- L'Héberge de Seine (2017-2018) – l'Ilot Effel : Accompagnement d'une année de l'habitat participatif de l'association l'Héberge de Seine, sur la commune de Malaunay. Réhabilitation d'une ancienne école 9 logements + parties communes, en autopromotion, intergénérationnel. Avec le soutien de la ville de Malaunay.
- L'association NEOLOGIS (depuis septembre 2018) : Association qui a pour objectif de produire des habitats participatifs, majoritairement en locatif très social, en réhabilitant des patrimoines de commune (avec un axe fort de chantiers et entreprises d'insertion). Première opération livrée à Quillebeuf-sur-Seine (27) de 5 logements dans un ancien presbytère.

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le déploiement de projets d'habitat innovant et participatif :

- AMO et mission d'appui au développement de l'habitat participatif en territoire Boucle de Seine (pour le Conseil Départemental des Yvelines) visant la mise en place de démonstrateurs d'habitat participatif, dont la rénovation d'une copropriété de 350 Logements à Houilles et l'incubation d'un projet à Chatou (montage d'une SCI-APP de 30 Logements).
- Incubation en cours de montage à Aubervilliers, Bonneuil-sur-Marne, Cachan, Fontenay-Sous-Bois, Fresnes, Montreuil, Neuilly-sur-Marne, Rosny-sous-Bois, dont plusieurs situés en Quartiers Prioritaires de la Ville ;

Recherche et capitalisation d'expériences :

- Pour approfondir les opportunités offertes par le Bail Réel Solidaire (BRS), CAHP-IDF accueille depuis le 1er Décembre 2019, Hélène Morel, chercheuse dans le cadre d'une convention de recherche CIFRE¹ axée sur la thématique suivante « Une nouvelle voie pour l'accession sociale à la propriété des ménages modestes : Quel rôle pour les organismes de foncier solidaire ? »
- Pilotage et réalisation de trois des six monographies sur les projets d'habitat participatif en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville² — Coordin'action Nationale des Associations d'Habitat Participatif, CGET, USH, Fondation Abbé Pierre-2016-2018.
- Participation au groupe de travail « Cœur de Ville » d'Habitat Participatif France (HPF) — dans le cadre du partenariat CGET-PUCA ; Groupe Quartier Politique de la Ville, partenariat CGET-PUCA-ANCT-USH ;
- Participation au groupe de travail « Vieillesse » d'HPF sur les pratiques et les retours d'expériences au niveau national, notamment sur l'accompagnement de la dépendance en habitat participatif —partenariat Habitat Malakoff-Médéric-Humanis et Réseau des Collectivités pour l'Habitat Participatif.
- Pilotage du groupe de travail « Plaidoyer » d'HPF — partenariat avec DGALN-PUCA avec le Ministère du Logement sur l'application juridique et financière de la Loi ALUR, sur la définition d'un plan d'action conforme aux conclusions de la Convention Citoyenne pour le Climat en matière de rénovation du bâti.

Partenariats avec des acteurs clés de l'habitat innovant et participatif :

- Partenariat avec Béguinage Solidaire qui développe des résidences participatives pour seniors. Le public intéressé et participant aux activités de CAHP-IDF est pour plus d'un tiers des seniors qui envisagent de vivre leur retraite dans un habitat participatif et innovant socialement. Dans ce contexte, CAHP participe à différentes initiatives concernant l'inclusion des seniors en habitat participatif. Une note Habitat Participatif et Habitat Inclusif a été publiée et est disponible.
- Partenariat avec le Groupe Malakoff-Médéric-Humanis sur des actions de sensibilisation, de formation et de développement de solutions favorisant l'accompagnement de la dépendance en habitat

¹ Une nouvelle voie pour l'accession sociale à la propriété des ménages modestes : Quel rôle pour les organismes foncier solidaire ? recherche soutenue par l'ANRT, la FAP et le PUCA et engagée depuis le 1^{er} Décembre 2019 au sein du Laboratoire Interdisciplinaire Solidarités, Sociétés, Territoires (LISST) de l'université Paul Sabatier à Toulouse.

² Observation et capitalisation d'expériences sur les projets d'habitat participatif en quartier prioritaire de la politique de la ville (Coordin'action Nationale des Associations d'habitat participatif, CGET, USH, Fondation Abbé Pierre-2016-2018.

participatif. CAHP-IDF a accueilli le Gérontopôle d'Ile-de-France pour comprendre l'opportunité de l'habitat participatif comme solution innovante aux problématiques du vieillissement.

- Collaboration avec les acteurs de la Maitrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) pour les montages novateurs notamment avec Habitats Solidaires, SOLIHA, Habitat et Humanisme (acquisition de logements d'insertion avec implication des futurs bénéficiaires dans le processus participatif). Les savoir-faire déployés par CAHP-IDF visent à rendre l'habitat participatif accessible à tous, afin de garantir une véritable mixité sociale au sein des habitats participatifs qu'elle contribue à accompagner.
- Partenariat avec Faire-Ville pour le développement des montages en SCI-APP (Société Civile d'Accession Progressive à La Propriété), dispositif particulièrement utile pour permettre aux habitants d'agir sur leur habitat, tout en bénéficiant du soutien de leur organisme HLM. Ce montage permet de développer des programmes mixtes d'habitat participatif dans lesquels des familles modestes identifiées et connues de la collectivité dès l'amont des projets accèdent à la propriété au travers d'une location-vente sans recours à l'emprunt. Ces logements bénéficient de la TVA à 5,5 % ; le transfert de la propriété se fait sur 40 ans, à ce titre ils sont comptabilisés dans les statistiques SRU.
- **Actions de sensibilisation et de formation à l'Habitat Participatif :**
 - Rendez-Vous de l'Habitat Participatif, mensuels et ouverts au grand public et aux personnes (240 personnes accueillis en 2020),
 - Ateliers de Projets sur trois jours, pour former les porteurs de projet et les groupes des futurs habitats au montage juridique, financier, opérationnel et humain,
 - Animation du réseau normand de l'habitat participatif (depuis 2018), avec notamment la mise en place des rencontres normandes de l'habitat participatif en 2019.

V- LA COOPERATIVE CAHP-IDF POUR L'HABITAT INNOVANT ET PARTICIPATIF

Créé en 2010 sous forme associative avec une vocation essentiellement dédiée à la sensibilisation et au plaidoyer pour l'habitat participatif, CAHP-IDF est devenu une Société Coopérative d'Intérêt Collectif SCIC-SARL en 2017, avec un objectif opérationnel d'études, d'incubation et de développement de projets d'habitats. Elle regroupe une trentaine de sociétaires rassemblés en collèges, parmi lesquels des collectivités locales, des opérateurs de logements, quatre associations départementales et des collectifs d'habitants. Ces sociétaires disposent d'une voix prépondérante dans les statuts de la SCIC, car ils sont garants de la transmission de l'expérience de la participation habitante.

Le CAHP-IDF mène des actions de sensibilisation, de formation et de développement, avec l'appui du collectif (SCIC et associations). La structure emploie 6 salariés dont une ingénieure de recherche dédiée au OFS. Son chiffre d'affaires global est de 162 717 € en 2020, de 155 957 € en 2019 et de 76 443 € en 2018.

CAHP-IDF est membre de Construire Solidaire, Pole Territorial de Coopération Économique basée en Seine-Saint-Denis rassemblant des structures actrices de la construction durable, notamment en matériaux biosourcés.

VI- L'EQUIPE POUR LA MISSION

A. Une équipe pluridisciplinaire dédiée et centrée sur l'habitat participatif et innovant :

Pour répondre aux enjeux de la mission, CAHP-IDF propose une équipe pluridisciplinaire et des compétences complémentaires d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage techniques, opérationnelles et financières de montages novateurs de projet d'habitat, tous sont sociétaires de CAHP-IDF :

- Une compétence en conduite de projets urbain et gestion de projet participatif portée par Laurent PHALIP, chef de projet.

- Une pratique du développement d'habitat participatif portée par Hélène DEVAUX. Elle est référente pour le Référentiel de la Participation Habitante (RAHP) et travaillant déjà sur les problématiques d'Elbeuf, sera une ressource pour toute l'équipe ; Elle interviendra en qualité d'experte de la participation dans l'habitat et la ville, dans les processus de co-construction.
- Des expertises internes d'étude de capacité de projets d'habitat participatif portée par Aziza BOUAOUN, Architecte DPLG et de montage novateurs de projet de logements privés et sociaux (PSLA...) portée par Philippe DEVINEAU

Tous les membres de l'équipe contribueront à la qualité du contenu, à la réalisation des prestations et des objectifs de la mission.

B. Présentation détaillée de l'équipe :

▪ **Laurent PHALIP, Chef de projet**

Master d'Urbanisme et Maîtrise en Administration Économique et Sociale, Laurent PHALIP a exercé pendant plus de dix ans en société d'économie mixte sur les missions suivantes : pilotage études préalables, acquisition foncière, procédures administratives de ZAC, commercialisation, coordination opérationnelle (promoteurs, collectivités, autres institutionnels), suivi financier, marchés et suivi des travaux,

Depuis 2011 parallèlement à une activité d'enseignement en Sciences Économiques et Sociales, il mène la conduite de projet d'habitat participatif. Il collabore avec CAHP-IDF depuis 2016.

▪ **Jean Baptiste DUPONT, Direction d'études :**

MBA de Développement local, plus de 40 années d'expérience dans les relations avec les collectivités, la fabrique de la Ville et le montage de projets complexes. Co-président d'Habitat Participatif France (habitatparticipatif-france.fr), membre du conseil de surveillance de Construire Solidaire..

Il assurera la direction d'études. Il interviendra plus spécifiquement dans les relations avec les partenaires institutionnels et la recherche des solutions novatrices de montages opérationnels

▪ **Hélène DEVAUX : Assistance à maitrise d'usage :**

Titulaire d'un double Master en psychologie sociale appliquée au champ de l'environnement urbain et social (Université René Descartes Paris V), et Master DRAQ (Réhabilitation de l'École d'Architecture de Normandie : Diagnostic et Réhabilitation des Architectures du Quotidien), elle s'est spécialisée en concertation et participation, avec approche en analyse urbaine, de sensibilisation des habitants aux problématiques du développement durable et de la ville. Elle a contribué à la table Ronde organisée par l'USH, aux Rencontres Nationales de la participation à Grenoble, des temps d'échanges avec l'Ordre des Architectes de Normandie sur la loi ELAN, et avec la DREAL Normandie : La gouvernance participative du projet « Comment réunir les conditions d'une réelle participation des habitants à la transformation de leur cadre de vie³? ». Elle accompagne des groupes projet d'habitat participatif et déploie de nombreux outils d'animation et de participation.

▪ **Aziza BOUAOUN, Architecte**

Après avoir exercé plus de 15 ans sur des projets hospitaliers complexes, puis s'être spécialisée en construction durable, elle intervient au sein de CAHP-IDF lors des phases d'incubation de projet sur les études de capacité précédent la signature des conventions d'objectifs. Elle collabore avec CAHP-IDF depuis 2015. Parallèlement elle développe une activité de Maître d'œuvre de projets d'habitat participatif.

▪ **Philippe DEVINEAU, Expert en montage de logements**

Diplômé de l'INSA et de l'IEFSI, formateur en logement social à l'École Supérieure de la Promotion Immobilière, plus de 40 ans d'expérience en montage d'opération locatives, notamment sociales. Il intervient en tant qu'expert sur les montages de projet d'habitat, le projet de renouvellement urbain, les

³ <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/la-dreal-normandie-organise-une-rencontre-a1160.html>

bilans d'opération, de compte prévisionnel d'exploitation, de trésorerie, d'évaluation d'hypothèses de loyers et de charges. Il collabore avec CAHP-IDF depuis 2018

C. Répartition des tâches de la mission entre les membres de l'équipe :

ELBEUF -SUR-SEINE - Mission d'incubation projet d'habitat participatif							
Compétences / Responsabilités des membres de l'équipe	Direction d'étude, Expertise		Hélène DEVAUX		Chargés d'étude		Total jours
	Jours	660	Jours	420	Jours	420	
PHASE 1: Analyse des opportunités de projet d'habitat participatif							Total jours
Réunion de lancement de la Mission	0,50	330	0,50	210	1,00	420	2,0
Analyse de trois sites, capacité,	-	0	0,50	210	2,00	840	2,5
Programme cible / public cible / Bilan / trois sites	0,50	330	0,50	210	1,00	420	2,0
Sourcing et mobilisation des opérateurs professionnels et associatifs	-	0	1,50	630	2,00	840	3,5
Réunion de sensibilisation à l'habitat participatif (Deux réunions)			2,00	840	-	0	
Un comité technique	0,50	330	0,50	210	0,50	210	1,5
Un comité de pilotage	0,50	330	0,50	210	0,50	210	1,5
Total Phase 1	2,00	1 320,00	6,00	2 520,00	7,00	2 940,00	13,00
TOTAL OFFRE PHASE 1	6 780 euros						
PHASE 2 : Assistance à la mise en œuvre des appels à candidature							Total jours
Rédaction de la convention d'objectifs	0,50	330	-	0	1,00	420	1,5
Mise au point du calendrier, tude des conditions de mise en œuvre avec le service juridique ville	0,50	330	0,50	210	1,00	420	2,0
Un comité technique	-	0	0,50	210	1,00	420	1,5
Un comité de pilotage	0,50	330	0,50	210	-	0	1,0
Total Phase2	1,50	990,00	1,50	630,00	3,00	1 260,00	6,00
TOTAL OFFRE PHASE 2	2 880 euros						
TOTAL PHASES 1-2	3,50	2 310,00	7,50	3 150,00	10,00	4 200,00	19,00
TOTAL OFFRE	9 660 euros						
Compétences / Responsabilités des membres de l'équipe	Direction d'étude, Expertise		Hélène DEVAUX		Chargés d'étude		Total jours
	Jours	660	Jours	420	Jours	420	
Mission							
Phase 1	2,00	1 320	6,00	2 520	7,00	2 940	15
Phase 2	1,50	990	1,50	630	3,00	1 260	6
Total Phases 1-2	3,50	2 310	7,50	3 150	10,00	4 200	21,00
TOTAL OFFRE	9 660 euros						

VII- PRIX ET REGLEMENT

- Prix HT : 9 660 €
- TVA 20 % : 1 932 €
- Prix TTC : 11 592 €
- Condition de règlement : Acompte 50 %, le solde à l'issue du second comité de pilotage

VIII- PLANNING PROPOSE

A. Planning prévisionnel de déroulement de la mission :

Phases	Juillet 21	Août 21	Sept. 21	Oct. 21	Nov. 21	Déc. 21
Engagement de la mission	●					
PHASE 1 : Faisabilité technique & préprogramme de trois hypothèses de projets d'habitat participatif,						
PHASE 2 : Convention d'objectif						
PHASE 3 : Lancement des projets (pour mémoire)						Appel à candidature

- Réunion de lancement de la mission
- Comité de Pilotage
- Comité Technique

B. Rappels des délais envisageables pour la mise en place du projet participatif

- Constitution du groupe et projet de vie 6 mois.
- Conception architecturale et dépôt du PC 6 mois.
- Chantier 12 à 18 mois.

IX- MOYENS ET DISPOSITIONS AFFECTEES A L'EXECUTION DES PRESTATIONS :

Moyens matériels pour l'exécution de la mission et démarche de réduction des émissions de CO2

Conscients de la nécessité de réduction des émissions de CO2, nous privilégions dans le fonctionnement de notre équipe une consommation modeste et raisonnée des ressources et de la production de CO2.

Nos bureaux sont situés dans un Plateau Urbain, selon les modalités de l'urbanisme transitoire.

L'équipe CAHP-IDF s'est adaptée durant la crise sanitaire aux impératifs de travail dématérialisé réduisant nos déplacements. Nous communiquons efficacement, en alternant temps de pilotage et de travail en visio-conférence et temps en présentiel dans nos locaux. Nous pratiquons le travail collaboratif dématérialisé, le stockage et le partage des données sur un serveur central évitant la multiplication et le stockage de mails.

ANNEXE : MODELE DE CONVENTION D'OBJECTIF

Projet d'habitat participatif Convention d'objectif entre la collectivité locale de X, L'opérateur, l'AMU et l'association des habitants

PREAMBULE

A la demande de la collectivité locale X, CAHP IDF définit les principes d'un projet d'habitat participatif sur une parcelle située XXXX. Le programme comprend la création de XXXX logements intégrant des espaces partagés qui seront définis par les futurs acquéreurs.

L'ensemble du projet est situé XXXX. Ce projet est réalisé dans le cadre d'un bail réel solidaire avec l'Office Foncier Solidaire X

La présente convention d'objectifs, à laquelle l'ensemble des acteurs adhère, fixe le cadre d'intervention de chacune des parties prenantes.

I- DESCRIPTIF DU PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

- Information sur la parcelle :

- A définir m²
- A définir XXXX m² SDP

- Prix de vente des logements :

- A définir

- Prix envisagé

- A définir

- Performance énergétique et environnementale recherchée :

- RT 2012 – 20 %

L'hypothèse de programme de logements intègre 12 à 16 logements en accession à la Propriété à prix maîtrisés intégrant des espaces communs que les familles auront définis.

Hors annexes (Loggia, cellier, parking...) l'hypothèse de programme est la suivante

Accession à prix maîtrisé	Surface Logement Hors annexes	Nombre de logement	Surface habitable totale
T2	-		
T3	-		
T4	-		
T5	-		
Total			

II- ROLES DES PARTIES PRENANTES DU PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

LA COLLECTIVITE LOCALE X

Soucieuse de permettre le parcours résidentiel de ses habitants, **la collectivité locale X** a participé à la définition des conditions de réalisation de cette opération qui doit être accessible à tous et doit permettre les parcours résidentiels.

En partenariat avec les différents acteurs et porteurs du projet d'habitat participatif, ce programme de logements devra répondre à une mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre les futurs habitants.

La collectivité locale X participe également à la mise en place des ateliers participatifs réunissant les futurs voisins, notamment par la mise à disposition d'une salle de réunion.

Elle n'intervient pas dans la Maitrise d'Ouvrage, mais est garante de la bonne intégration urbaine du projet via l'autorisation des droits à construire.

La collectivité locale X, ses opérateurs HLM et AMU sont parties prenantes de la recherche de candidats pour le projet d'habitat participatif.

L'OPERATEUR, MAITRE D'OUVRAGE

L'opérateur a été choisi à l'issue d'une consultation dont il a été lauréat ; son offre est annexée à la présente convention. Il réalisera à ses frais et portera les risques du projet d'habitat participatif ; il assure la bonne réalisation de l'opération, dans le respect des demandes des habitants, des prix de vente fixés avec la ville et du planning fixé ci-dessous. Il livrera les logements en VEFA directement aux candidats concernés.

En tant que maître d'ouvrage, il aura pour tâches :

- **La contractualisation sur le foncier XXXXX**
- La validation du programme de logement établi par le groupe de futurs voisins.
- La définition du bilan d'opération, son suivi ; la désignation du maître d'œuvre ; le dépôt du permis de construire ; la conduite du projet et du chantier.
- La validation des candidatures et la contractualisation avec les acquéreurs.
- La construction et la livraison des logements aux futurs acquéreurs.

Le Maître d'ouvrage s'engagera à désigner 1 ou 2 interlocuteurs, tout au long des différentes phases du projet jusqu'à la livraison du bâtiment.

L'opérateur s'engage à travailler à bilan ouvert.

AMU

AMU a pour mission de développer l'habitat participatif pour tous sur l'ensemble du territoire de l'Ile-de-France.

AMU interviendra en tant qu'assistant à Maitrise d'Usage auprès du Maître d'ouvrage. Au titre de la participation des habitants au projet, AMU aura la charge d'organiser et d'animer les ateliers participatifs. Cette animation porte à la fois sur la constitution du groupe (analyse des candidatures, animation d'ateliers participatifs visant la définition du projet de vie) mais également en lien avec le maître d'ouvrage sur la programmation du bâtiment et à la bonne prise en compte des demandes des futurs acquéreurs.

Son rôle est de faire la pédagogie du projet d'habitat participatif auprès des futurs habitants, d'assurer la cohésion du groupe, de coordonner et de transmettre la volonté des habitants.

AMU a pour mission :

- La participation à toutes les réunions du comité de suivi du projet, la rédaction et la diffusion des comptes-rendus à l'ensemble des parties prenantes.
- La préparation des supports de présentation et l'animation des ateliers participatifs réunissant les candidats au projet, puis tout ou partie des membres du groupe des futurs voisins constitué. L'animation des ateliers relève de la seule responsabilité de l'AMU. Les autres parties prenantes du projet sont invitées par AMU à participer à ces ateliers en fonction des thématiques abordées.

Dans le cadre de cette mission AMU s'interdit d'interférer sur les décisions relevant de la responsabilité du Maitre d'Ouvrage.

Cette phase d'assistance à maîtrise d'usage comporte deux étapes :

- *Une phase de constitution du collectif de futurs voisins et d'écriture du projet d'habitat participatif. L'aboutissement de cette phase est la création de l'association de préfiguration du projet d'habitat participatif en situation de conventionner avec l'opérateur.*
- *Une phase d'accompagnement du groupe lors de la conception du projet architectural, la contractualisation entre les candidats et le Maitre d'Ouvrage (contrat de réservation et contrat de vente en VEFA, élaboration des règles de gestion des bâtiments).*

Ces deux étapes se poursuivent avec les étapes de maîtrise d'ouvrage opérationnelle assurée par le Maitre d'Ouvrage en charge du suivi des études de maîtrise d'œuvre et de la construction. AMU n'intervient pas sur cette phase opérationnelle. Toutefois à la demande du collectif de futurs voisins et/ou du Maitre d'Ouvrage, AMU pourra intervenir en médiation ponctuelle.

La réussite du projet d'habitat participatif est liée au respect du rôle de chacune des parties prenantes. Notamment le rôle d'initialisation, d'accompagnement, d'animation et de médiation de AMU.

AMU, qui défend l'idée et les principes de l'habitat participatif, entend mettre en place et maintenir une ambiance de confiance réciproque entre le groupe de futurs voisins **la collectivité locale X** et l'opérateur.

Il s'agit donc pour chacun des acteurs de jouer un jeu ouvert, permettant une compréhension, par le collectif de futurs voisins, des enjeux que ce projet représente pour chacune des parties prenantes, et d'accepter ou non, en toute transparence, les arbitrages qui devront être nécessairement faits.

Les parties prenantes prendront en compte le positionnement de pivot de l'information que constitue CAHP IDF en l'informant de toutes initiatives ou modifications substantielles intervenant dans la mise en œuvre du projet.

Les parties prenantes s'engagent également à éviter toutes les attitudes visant à mettre en place des accords particuliers, même très limités, au détriment de la marche collective du projet.

A ce titre les parties prenantes s'engagent :

- *à fournir à AMU toutes les informations permettant la pédagogie du projet (acculturation) auprès du groupe de futurs voisins en toute transparence,*
- *à tenir informer AMU des modifications substantielles intervenants dans la mise en place du projet de façon à ce que AMU puisse mettre place l'information correspondante en direction du groupe,*
- *à associer AMU aux relations directes entre le groupe et autres signataires du présent accord.*

En contrepartie AMU s'engage :

- *à faire remonter toutes demandes de l'une des parties prenantes (**la collectivité locale X**), le Maitre d'Ouvrage, et le groupe de futurs voisins,) en toute neutralité et toute transparence.*
- *à ne pas se substituer aux tâches du Maitre d'Ouvrage.*
- *à respecter la confidentialité des informations qui lui sont transmises tant qu'il n'est pas autorisé à les partager.*

L'ASSOCIATION D'HABITANTS

L'association d'habitants sera créée à la fin de la phase de constitution du groupe et de la mise en place du projet de vie (projet de voisinage) par les familles investies dans le projet participatif. Il est convenu entre les parties, que dès sa constitution elle désignera parmi ses membres des représentants en charge de prendre part aux différentes discussions et prises de décisions en lien avec le projet.

L'association désignera deux représentants qui seront invités à participer aux comités de suivi du projet mis en place.

Les familles candidates sont étroitement associées à la programmation du projet puis à la définition de leurs logements, toutefois elles ne prennent part directement ni à la Maîtrise d'ouvrage ni à la Maîtrise d'œuvre du projet.

Elles bénéficient de l'accompagnement permanent de AMU, sous forme de médiation, dans ses relations avec la collectivité locale et les parties prenantes du projet.

III- CONTROLE ET SUIVI.

Il est attendu des différentes parties une communication la plus élargie possible et des points réguliers concernant l'état d'avancement des différentes phases de cette opération.

La Ville mettra en place un comité de suivi du projet et un comité de pré-sélection des candidatures des habitants.

Le comité de suivi placé sous l'autorité d'un élu et est composé de :

- Représentants de la **collectivité locale X.**
- Représentants de **l'office foncier solidaire X**
- Représentants du Maître d'Ouvrage.
- Représentants de l'AMU.
- Dans un second temps des représentants du groupe d'habitants lorsque le noyau dur aura été constitué.

Ce comité, sans se substituer à la responsabilité du maître d'ouvrage, aura pour mission d'assurer la bonne fin du projet.

Un comité de pré-sélection des candidatures des habitants coordonné par AMU est composé de :

- La collectivité locale X.
- Le Maître d'Ouvrage.
- AMU.

Ce comité a pour objet de sélectionner les candidats du groupe étant entendu que le projet est prioritairement réservé aux habitants de la collectivité locale X.

Un dispositif d'accueil des nouveaux entrants sera mis en place par le groupe d'habitants ; la gestion des entrées (nouveaux candidats présélectionnés) et sorties (en dernier recours, si absentéisme ou veto du groupe) est du ressort de AMU en tant qu'AMU (Assistant à Maîtrise d'Usage).

IV- PROGRAMME DE TRAVAIL (A ACTUALISER EN FONCTION DE LA DATE DE LANCEMENT DU PROJET)

1 mois	Mise en place de la communication Réunion publique d'information sur le projet
5 mois	Constitution du groupe, analyse de la situation des candidats au regard de leur droit au logement Ateliers participatifs : projet de vie et programmation
1 mois	Création de l'association de préfiguration, adhésion à la convention d'objectif
4 mois	Ateliers participatifs : programmation et projet architectural
1 mois	Dépôt du permis de construire
6 mois	Instruction du Permis de construire et recours Transfert du foncier, Signature des contrats de réservation
18 mois travaux	Ateliers Participatifs : Gestion de la copropriété
	Début de chantier : organisation de deux visites de chantier / an
	Livraison et emménagement
	Accompagnement à l'emménagement, organisation des portes ouvertes, etc.

V- VALIDITE DE LA CONVENTION

La convention est valable de la date de la signature jusqu'à la livraison du projet d'habitat participatif.

Elle pourra de plein droit être résiliée en cas d'abandon du projet quels qu'en soient les motifs.

VI- LITIGES ET RECOURS.

En cas de désaccord entre les parties cosignataires du présent accord, celles-ci s'efforceront de le régler à l'amiable. Si un accord ne peut intervenir, les parties s'efforceront d'adopter les solutions proposées par l'autorité de gestion devant lesquelles le problème aura été porté.