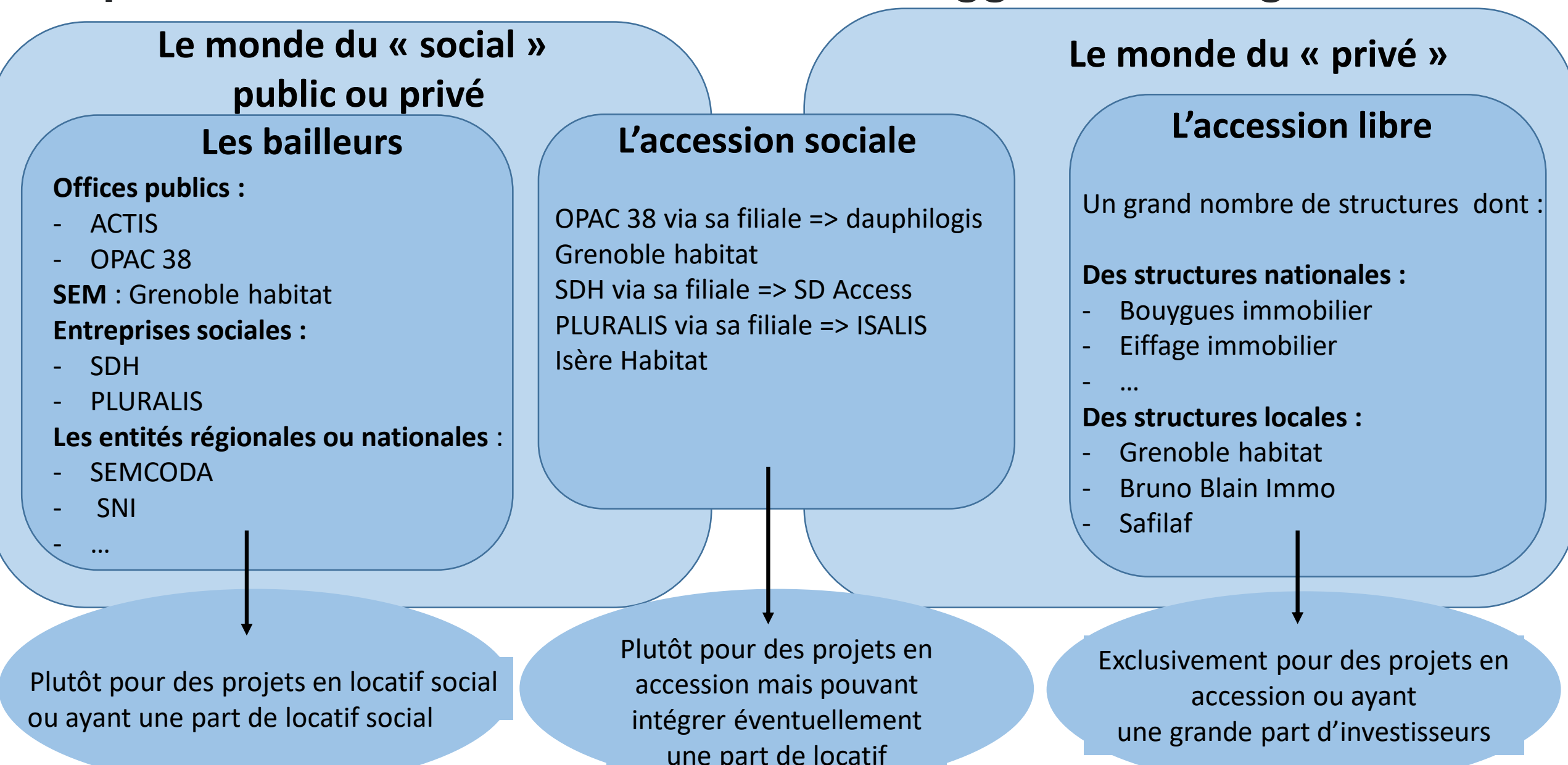


# **Monter un projet d'habitat participatif avec un opérateur professionnel**

- **Les professionnels de l'immobilier dans l'agglomération grenobloise**
- **Qui assure la maîtrise d'ouvrage ?**
- **Relations groupe d'habitants / opérateur de logements**
- **La contractualisation avec l'opérateur de logements**
- **Avantages / Inconvénients autopromotion et montage avec un opérateur de logements**

# Les professionnels de l'immobilier dans l'agglomération grenobloise :



## **Qui assure la maîtrise d'ouvrage :**

**Maîtrise d'ouvrage (MOA) est :**

- l'entité juridique qui commandite les travaux
- l'ordonnateur de la démarche (travail juridique, administratif, validation des travaux de la maîtrise d'oeuvre...).

**La maîtrise d'ouvrage correspond donc à l'entité qui PREND LES RISQUES ; PREND LES DECISIONS ; QUI PAIE**

**En habitat participatif avec un opérateur professionnel, l'opérateur professionnel endosse in fine le rôle de maître d'ouvrage.**

**Le groupe d'habitants pris individuellement ou collectivement est donc par défaut un client / utilisateur final.**

**Dans ce cadre, quelle marge de manœuvre pour le groupe d'habitants ?**

## Relations groupe d'habitants / opérateur de logements

### **Cette relation dépend fortement de l'entité qui est à l'origine du projet :**

- Origine groupe d'habitants (via un appel à projet public notamment) : **Le groupe « maîtrise le foncier », le projet ne peut se faire sans le groupe d'habitants. Rapport de force favorable.**
- Origine opérateur de logement : **l'opérateur de logements maîtrise le projet, le groupe est client. Le rapport de force est moins favorable.**

### **L'enjeu du programme**

L'enjeu du groupe d'habitant :

- **Constituer un cahier des charges** (programme sur les aspects sociaux / fonctionnels et techniques) comme base de travail des relations avec l'opérateur de logements.
- **Définir un mode de fonctionnement** et de validation des étapes du projet (groupes de travaux / prises de décisions /...)

## **Relations groupe d'habitants / opérateur de logements**

Ce cahier des charge peu être constitué avec des aides extérieures appelées assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) :

- Compétences propres du groupe
- Associations (Les Habiles)
- Accompagnateurs professionnels
- Aides ponctuelles (ADIL / ALEC)
- Et pourquoi pas une prestation d'un architecte / bureau d'études....

L'objectif : aboutir à un cahier des charges réaliste techniquement et financièrement comme base d'une « contractualisation » avec l'opérateur de logements

# La contractualisation avec l'opérateur de logement

**Le type de contractualisation dépend du type de montage du projet :**

- VEFA avec chaque foyer
- VEFA a une coopérative
- ...

**Il existe d'autres formes de relations entre clients et maîtres d'ouvrages :**

- Délégation de maîtrise d'ouvrage : Lorsque les commanditaires délèguent leurs pouvoirs de maîtrise d'ouvrage à un maître d'ouvrage délégué (mandat (MOD)).
- Contrat de promotion immobilière : Le Contrat de Promotion Immobilière est un contrat par lequel un client que l'on appelle le maître d'ouvrage, confie la réalisation de son projet immobilier à un promoteur, pour un prix convenu.

**L'opérateur demandera systématiquement un engagement des foyers et/ou du groupe d'habitants en cours de montage du projet pour palier aux risques d'abandon du projet par les habitants alors que des études sont lancées et payées.**

# Avantages / inconvénients autopromotion et montage avec opérateur de logements

	AUTOPROMOTION	AVEC UN OPERATEUR PROFESSIONNEL
INITIATIVE INITIALE	- Habitante	<ul style="list-style-type: none"><li>- Habitante si il s'agit d'appels à projets ou de foncier identifié</li><li>- De l'opérateur professionnel éventuellement</li><li>- De la collectivité publique éventuellement</li></ul>
DUREE DU PROCESSUS JUSQU'À ENMENAGEMENT	Pas moins de 5 ans	- Environ 3 à 4 ans
PRISE DE RISQUE FINANCIER SUR OPERATION	Complète	Limitée (et dépendant du type d'achat) ex : risque quasi nul si achat en VEFA
MARGE DE MANŒUVRE DU GROUPE D'HABITANTS	Complète (dans les limites des contraintes techniques et financières)	Limitée (et selon le bon vouloir du maître d'ouvrage)
INVESTISSEMENT DES MEMBRES DU GROUPE	Très importante et intensive	Différent selon les cas mais bien moindre qu'en autopromotion

ATELIER : "monter un projet d'habitat participatif avec un opérateur professionnel"

# **L'exemple de l'habitat participatif Androsace construit avec une coopérative HLM Isère Habitat**