



# Parcours d'Habitat Groupé en autopromotion

## La constitution du projet

### Le collectif d'études

Note rédigée par Stefan Singer



## Introduction

Les projets d'Habitat Groupé en Autopromotion introduisent un nouvel acteur dans le paysage de la construction de logements et de l'aménagement. Des particuliers se regroupent et conçoivent, financent et réalisent ensemble un projet immobilier. La démarche collective offre des nombreux avantages pour les participants et collectivités (voire note « Bénéfices des projets d'Habitat Groupé en Autopromotion pour particuliers et collectivités »).

Cependant, il s'agit d'une nouvelle pratique en France et il est dans l'intérêt de tous les intervenants (particuliers, professionnels et collectivités) de bien identifier les modalités et fonctionnement de ce type de projets.

Ce document précise le parcours d'un projet à partir de la constitution d'un collectif d'étude jusqu'à la réservation d'un terrain adapté. Ce groupe de particuliers se réunit autour de certains aspects partagés, comme l'emplacement, la typologie architecturale, la densité, la taille de l'ensemble et certains valeurs collectives sociales. Ensemble ils décident alors de mettre en place les conditions et modalités du Maître d'Ouvrage collectif. Cette phase d'étude préliminaire est indispensable afin de consolider le projet collectif et de valider les aspects techniques, économiques et juridiques.

Où les acteurs conventionnels (promoteurs, bailleur social) décident en interne et dans une organisation verticale basé sur fonctionnement établi, le groupe doit inventer et décider d'une manière collective et sans repères antérieurs. La mission des conseillers qui accompagnent ces groupes consiste à fournir les éléments professionnelles manquantes et à guider le collectif dans son parcours sans pour autant en prendre la direction.

Nous précisons que nous présentons ici des projet en autopromotion. Il est également possible de réaliser des projets d'Habitat Groupé en partenariat avec des bailleurs sociaux, voir même avec un promoteur. Ces cas de figure seront traités dans un dossier à part.



## Parcours d'un projet d'habitat groupé en autopromotion

Ce chapitre dessine les grandes lignes du parcours d'un projet d'habitat groupé en autopromotion de la constitution du collectif jusqu'à la réservation du terrain.

Le groupe est un collectif d'intéressés. Cette première phase est le moment du regroupement, de la confirmation de la convergence des intérêts et attentes, de pré-programmation et d'étude de faisabilité (juridique, économique). Le groupe stabilisé termine cette phase avec la réservation d'un terrain adapté.

### La création du groupe

À l'origine d'un groupe il y a le regroupement de quelques personnes ou familles qui se mobilisent pour un projet d'habitat groupé écologique en autopromotion, avec ou sans opportunité de terrain. Ce regroupement s'est fait d'une manière spontanée ou a été préparé dans le cadre d'une association qui fait la promotion de cette démarche.

L'initiative peut enfin émerger d'une collectivité qui souhaite voir s'installer ce type de projets sur son territoire.

### La confirmation du projet partagé

Dès le départ, une liste de points essentiels doit être étudiée afin de pouvoir confirmer la convergence des différentes attentes individuelles et de construire progressivement le projet collectif.

- L'emplacement : urbain, périurbain, petite ville, rurale, services, lieux de travail...
- Typologie architecturale : maisons individuelles mitoyennes, habitat intermédiaire, immeuble
- Densité : nb de logements par ha, COS
- Espaces partagés : intérieur et extérieur
- Taille finale de l'ensemble et délais de réalisation
- Mixité sociale et fonctionnelle
- Gestion et financement : copropriété ou coopérative ; auto-construction ou non
- Niveaux d'engagement : en temps et financièrement

Il est possible de dresser ce profil d'opération en peu de temps. Ce n'est qu'après la confirmation de la compatibilité de cette première expression du projet avec les attentes individuelles, que le groupe peut se considérer comme constitué. Les conclusions de cette diagnostique initiale fourniront les bases pour les études préliminaires proprement dites.

### Le fonctionnement et le pré-programme

Le groupe met en place un plan d'action avec un calendrier de réunions régulières. Il convient de programmer ces réunions au moins tous les quinze jours. Il est possible de concentrer les travaux sur des journées entières à un rythme moins soutenu mais au moins une journée par mois. Le temps est un grand facteur de risque pour ces initiatives. Un avancement trop rapide ne permet pas une évolution individuelle dans un projet collectif qui est susceptible à mettre en question certains réflexes individualistes bien ancrés

dans nos comportements. D'autre part un délais trop longue entre le démarrage du collectif et la réalisation du projet ou des discussions interminables sans résultats ou décisions risquent de décourager les participants.

Au départ, chaque membre exprime ses attentes dans une fiche de renseignement individuelle. L'échange de ce document permet aux participants de mieux se connaître. Les informations portent sur les motivations, les besoins en surfaces, les attentes et limites de chacun. Ces documents et d'autres peuvent circuler dans une communauté virtuelle (e-groupe). Ces outils nouveaux permettent aux membres de rester en contact et d'échanger sans contrainte dans le temps et dans l'espace entre les réunions physiques. Un autre outil possible est un bilan personnel de ses pratiques et expériences collectives.

Les discussions au sujet du « Vivre et faire ensemble », se traduisent matériellement par des surfaces mutualisées intérieures et extérieures. Progressivement le groupe se construit une culture commune qui s'étend également sur l'architecture, la qualité environnementale et les questions techniques et économiques.

Le conseiller alimente les travaux par son expertise professionnelle et peut prendre en charge la rédaction des documents de synthèse. Les expressions principales de cette phase préliminaire sont

- La Charte qui résume les valeurs portées par le groupe,
- Le Descriptif d'Opération et le pré-programme qui réunissent toutes les informations, aspects organisationnels et matériels du projet.
- Un troisième document présente la démarche du groupe et les grands lignes du projet. Il est utilisé dans la communication avec l'extérieur.

### **Identification du groupé**

La structuration juridique est essentielle pour qu'il soit opérationnel et identifié comme un collectif et non comme un regroupement aléatoire de particuliers. Une première étape peut être la création d'une association loi 1901 pour effectuer les premières démarches et de couvrir les frais des études.

### **L'étude de faisabilité**

Il est indispensable de soumettre ce préprogramme à une première étude de faisabilité. Il s'agit de mettre en face les désirs des uns et des autres à la réalité économique et notamment financière.

Le conseiller réalise d'abord un budget prévisionnel global de l'opération. Il est basé sur les choix dans les domaines techniques et urbanistiques ainsi que sur le tableau de surfaces collectives et individuelles. Un deuxième tableau calcule les budgets individuels.

Chaque personne rencontre son banquier pour établir une première estimation de sa capacité financière. Il est également possible de faire appel à un établissement financier qui réalise cette estimation pour tous les membres. Ces données sont mises en commun et la capacité financière du groupe est comparée aux besoins du budget global.

### **Recherche de nouveaux membres**

Il est possible que la taille définitive décidée du projet dépasse en nombre de logements le nombre des membres du Collectif d'étude. Le moment de la

validation de la première étude de faisabilité peut convier pour présenter le projet à d'autres personnes susceptibles de rejoindre le groupe. Ces nouveaux membres accepteront les décisions antérieures et doivent apporter la preuve de leur capacité de financement. Différents modes de recrutements sont envisageables : par cooptation, par période d'essai, par annonce et par réseaux (associations, forums internet...). Le groupe peut aussi attendre le choix définitif d'un terrain avant le recrutement de nouveaux membres.

### **Recherche de terrain**

Généralement ces projets s'intéressent à du foncier d'une capacité entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> de Shon. Ce type de foncier est rarement disponible sur le marché privé et les partenariats avec collectivités et aménageurs seront le vecteur principal de recherche. D'autre part ces projets représentent des bénéfices considérables pour les collectivités. Il est dans l'intérêt du groupe à faire valoir ce potentiel et de chercher la reconnaissance de la démarche par les collectivités. En échange ils pourraient bénéficier d'un soutien et notamment d'une procédure adaptée d'attribution de foncier dans le cadre d'opérations d'aménagement publiques.

Le groupe collecte pour les terrains visités les informations urbanistiques (servitudes, règlement PLU ou POS). Ces éléments figurent sur le certificat d'urbanisme qui peut être demandé aux services administratifs compétents.

Les données des terrains qui semblent adaptés au projet (taille, COS, emplacement, prix) sont intégrées dans une nouvelle étude de faisabilité. Les éventuelles adaptations du programme sont discutées par le Groupe. De l'issue de ces discussions et de l'étude de faisabilité définitive dépend la décision de réserver un terrain définitivement.

### **Constitution de la personne morale définitive et réservation du terrain**

Les paramètres de la personne morale qui sera le maître d'ouvrage (MOA) collectif avaient déjà été déterminés lors des études préliminaires. Il reste à rédiger les statuts définitifs avec l'aide d'un conseil juridique compétent (notaire) et à procéder aux signatures. La personne morale ainsi constituée est le signataire des documents de réservation du terrain (compromis ou convention).

L'engagement de chacun envers le projet collectif devient ferme dès ce moment et les premiers versements de fonds sont demandés par les gérants de la personne morale collective.

Les statuts juridiques opérationnels pour les projets d'Habitat Groupé sont actuellement la SCIA (SCI d'attribution), la SCCC (SC de construction coopérative). La transparence fiscale des deux solutions induit un financement individuel des logements. Dans ce contexte, il n'est pas envisageable d'intégrer dans un compromis de vente pour un terrain à construire des clauses suspensives liées à l'obtention d'un financement bancaire. En effet, il s'agirait de clauses qui porteraient sur autant de dossiers de financement que de logements prévus. Un vendeur ne pourrait jamais accepter une telle multiplication de clauses suspensives. La signature d'un compromis pour le terrain constitue donc un engagement relativement ferme pour le groupe et les membres qui le composent, et il convient à bien préparer cette situation et notamment au niveau juridique et des capacités financières individuelles.

Un autre statut possible est la SCAPP (SC d'Acquisition Progressive de Propriété) qui se réalise en partenariat avec un bailleur social qui apporte les

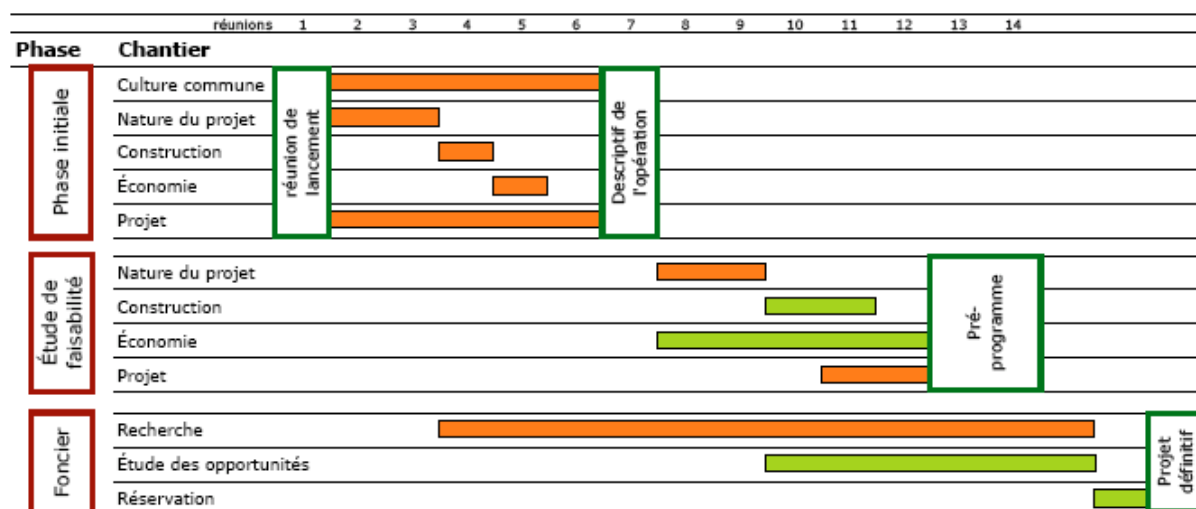
garanties dans le domaine financier et économique.

### Clôture de la phase des études préliminaires

À ce stade le groupe peut être considéré comme préparé pour la phase opérationnelle du projet. Les membres ont confirmé leur détermination à construire ensemble leur habitat, un pré-programme trace les grandes lignes matérielles et fonctionnelles, une charte exprime les valeurs partagées, un terrain adapté est réservé, l'étude de faisabilité validée, les financements individuels sont confirmés et les modalités juridiques établies.

Un bilan intermédiaire résume le chemin parcouru et exprime les décisions prises. Ce bilan est discuté par tous les participants et sa validation marque la clôture des études préliminaires et ouvre la phase opérationnelle qui se déroulera d'une manière plus conventionnelle.

**Tableau d'un programme d'études préliminaires en nombre de réunions**



## Parcours Habitat Groupé \*

