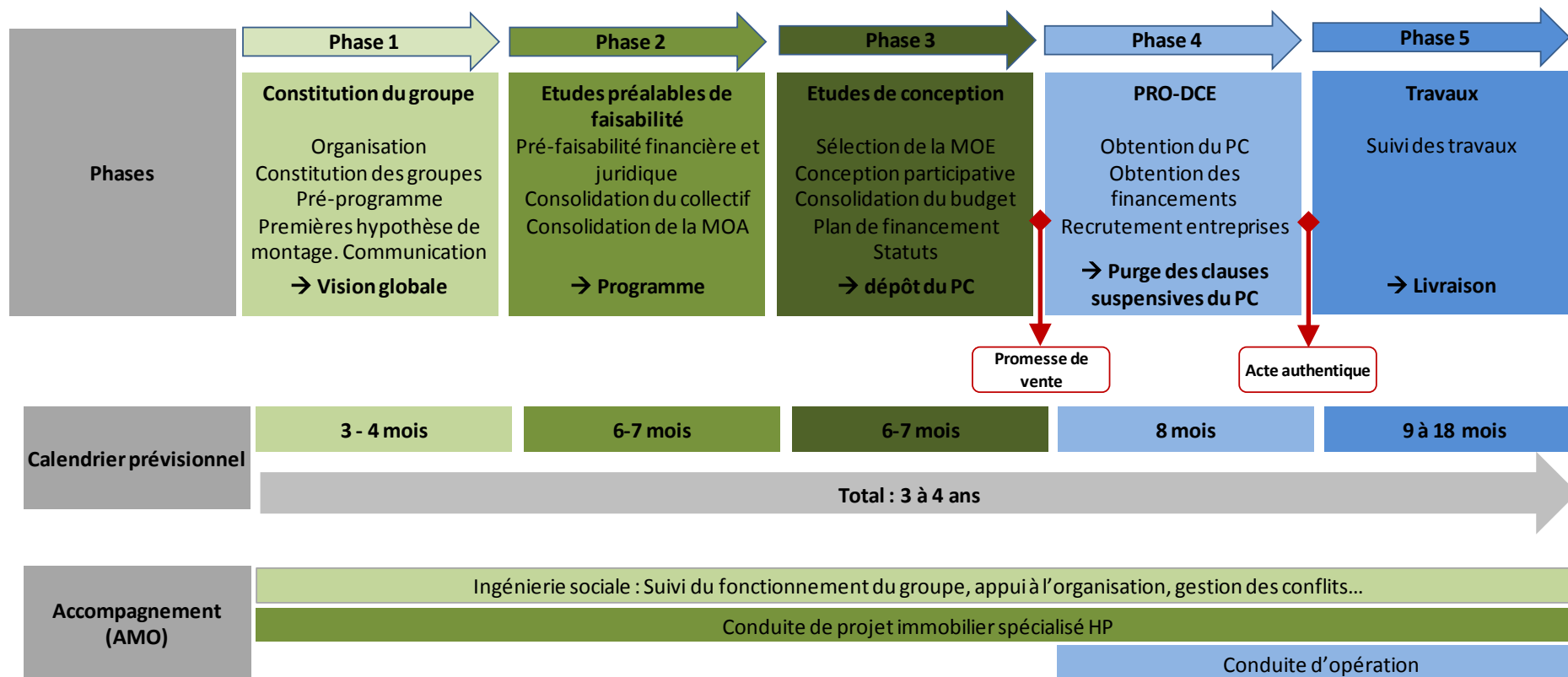




# L'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE DE PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF

## Phasage, calendrier indicatif et type d'accompagnement nécessaire pour un projet d'habitat participatif



## L'accompagnement de projets en autopromotion

Phases	Quand ?	INGENIERIE SOCIALE	INGENIERIE IMMOBILIERE, JURIDIQUE ET FINANCIERE	CONDUITE D'OPERATION
<b>Phase 1</b> <b>Constitution du groupe</b>	3-4 mois	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les besoins et attentes</li> <li>▪ Identifier des valeurs partagées</li> <li>▪ Définir un projet collectif</li> <li>▪ Intégration des nouveaux membres</li> <li>▪ Communication interne/externe</li> <li>▪ Procédures décisionnelles, gouvernance</li> <li>▪ Bilan de compétences du groupe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir les premières orientations</li> <li>▪ Déterminer la taille du projet</li> <li>▪ Préfiguration montage juridique et financier</li> <li>▪ Estimer les coûts de l'opération</li> <li>▪ Définition du phasage et des délais</li> <li>▪ Identification des partenaires extérieurs</li> <li>▪ Evaluer les risques.</li> </ul>	
<b>Phase 2</b> <b>Programmation participative</b>	6-7mois	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organisation du groupe.</li> <li>▪ Gestion recrutements/départs</li> <li>▪ Gestion relations internes du groupe</li> <li>▪ Gestion des supports de communication</li> <li>▪ Assistance dans les rapports avec les collectivités locales, services et médias.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formalisation du cahier des charges</li> <li>▪ Surface, programme fonctionnel</li> <li>▪ Exigences environnementales</li> <li>▪ Budget global et individuel prévisionnel</li> <li>▪ Définir et valider la structure juridique</li> <li>▪ Recherche de moyens financiers.</li> </ul>	
<b>Phase 3 et 4</b> <b>Conception participative</b>	15 mois	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définition des modalités de fonctionnement</li> <li>▪ Gestion des recrutements et mutations</li> <li>▪ Assistance dans les rapports avec les institutions et les médias</li> <li>▪ Assistance dans les rapports voisinage et acteurs du quartier/de la ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spécifications techniques et fonctionnelles</li> <li>▪ Consulter et choisir le Maître d'Œuvre</li> <li>▪ Accompagnement de la conception participative avec la MOE</li> <li>▪ Permis de construire</li> <li>▪ Appui à la négociation banques</li> <li>▪ Subventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contractualisation et suivi des rapports contractuels avec la MOE</li> <li>▪ Consultation BC, SPS, OPC</li> <li>▪ Assistance dans les rapports avec les administrations</li> <li>▪ Acte de cession du terrain</li> <li>▪ Suivi de la passation des marchés</li> </ul>
<b>Phase 5</b> <b>Phase travaux, préparation de la gestion</b>	9-18 mois	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestion recrutements / mutations</li> <li>▪ Gestion des rapports avec les institutions, médias, les voisins, la commune</li> <li>▪ Gestion des supports de communication</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assistance aux décisions opérationnelles</li> <li>▪ Suivi des exigences en termes de qualité environnementale</li> <li>▪ Assistance à la gestion administrative des documents opérationnels</li> <li>▪ Suivi de l'échéancier global du projet</li> <li>▪ Adaptation du projet aux évolutions ou contraintes internes et externes</li> <li>▪ Préparation du cadre de gestion future (règlement de copro...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organisation et délimitation du chantier</li> <li>▪ Suivi administratif et financier du chantier</li> <li>▪ Assistance aux opérations de réception</li> <li>▪ Assistance aux rapports opérationnels avec la MOE</li> </ul>

## L'accompagnement de projet avec maîtrise d'ouvrage confiée à un organisme HLM

Phases	Quand ?	Enjeu ?	Quoi ?
<b>Phase 1 – Constitution du groupe</b>	3 à 4 mois	Accord entre tous les acteurs sur le cadrage général du projet  Passer d'un ensemble d'individus intéressés à un groupe cohérent ayant les mêmes objectifs et capables de prendre des décisions ensembles	Elaboration d'un document cadre par les acteurs du projet.  Modalités d'organisation du groupe (prise de décision au consentement, groupes de travail...), charte de projet, statuts associatifs, temps de vivre ensemble.
<b>Phase 2 - Programmation participative</b>	2 à 4 mois	Associer les futurs habitants à la programmation sur les logements individuels et sur les espaces collectifs ; les aider à comprendre le processus ; choisir la maîtrise d'œuvre du projet.	Formation sur la programmation participative.  Sur programme individuelle : travail sur les usages personnels, le nombre de pièces et les qualités souhaitées.  Sur programme collectif : dimensionnement général et compréhension des contraintes, travail sur les usages collectifs, priorisation, qualités ; projet de vivre ensemble.  Intégration des souhaits des habitants au programme. Appui pour le choix de l'architecte (avec la MOA).
<b>Phase 3 – Conception participative</b>	3 à 6 mois	Accompagner le travail participatif mis en œuvre par la MOe pour associer les habitants aux questions qui les concernent ; associer les habitants aux phases de validation.	Elaboration de la méthode de conception participative avec la MOe ; finalisation de quelques éléments de programmation (espaces communs...) ; Organisation des réunions habitantes sur la conception en lien avec la MOe.
<b>Phase 4 – Phase travaux, préparation de la gestion</b>	12 à 18 mois	Suivre le déroulé du chantier ; préparer le cadre de gestion future entre habitants et bailleur social ; préparer le vivre ensemble ; renforcer la cohésion de groupe ; anticiper la gestion des conflits.	Information des habitants sur le déroulé des chantiers, appuis aux décisions le cas échéant.  Elaboration d'une convention de gestion entre l'association des habitants et le bailleur; accompagnement de la réflexion du groupe sur le vivre ensemble ; formation gestion des conflits ; temps de vivre ensemble (we ou projets partagés...).

## Le financement de l'accompagnement

L'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée en habitat participatif est un nouveau métier, dont les modalités de prise en charge du financement sont pour une large part à inventer. Un accompagnement complet sur 3 ans 1/2, pour un projet impliquant un opérateur HLM de 25 à 40 logements, a un coût approximatif de 100 000 €, dont la plus grande partie est utilisée au cours des deux premières années.

Son financement ne peut ni être intégralement porté par des subventions, ni intégralement porté par les habitants, ni non plus être totalement pris en compte dans l'équilibre d'opération de l'organisme HLM, car une bonne partie du travail (phase 1) intervient souvent en amont de la mobilisation du bailleur social.

Voici comment cette prise en charge s'est effectuée sur le projet **d'ETOILIE à Avignon** :

**Programme** : 36 logements, dont 10 en locatif social et 26 en accession sociale (PSLA) + 190 m<sup>2</sup> d'espaces partagés + 1 crèche de 20 berceaux.

Objectif BDM argent.

**Coût travaux** (prévisionnel) : 3 à 3,2 millions d'euros.

**Maitre d'ouvrage** : Maison Familiale de Provence (coopérative HLM), avec vente en VEFA des logements locatifs à Logéo Méditerranée et de la crèche à l'association Enfantine.

**AMO Habitat Participatif** : REGAIN.

**Maitrise d'œuvre** : Martin Drescher & Isabelle Kramer ; accompagnateur BDM : Robert Celaire

**Initiative du projet** : Appel à projet lancé par la ville d'Avignon sur un terrain de la ZAC Agroparc, en 3 phases : constitution du groupe ; études de faisabilité ; études de conception => vente du terrain au maitre d'ouvrage.

**Financement de la phase 1** : Ville d'Avignon : 12 000 €

**Financement de la phase 2** : groupe d'habitants (qui a obtenu une subvention de la fondation de France) : 15 000 € (sous-estimé compte-tenu du temps de travail passé sur cette phase).

**Financement des phases ultérieures (3 et suivantes)** : MFP : 65 000 €, intégré dans l'équilibre d'opération.

**Livraison prévue** : fin 2019

**Site du projet** : <https://etoilie.jimdo.com>



Atelier de conception participative sur maquette  
ETOILIE – avril 2017

---

**REGAIN, l'Habitat Participatif en PACA**

16 avenue des Chartreux, 13004 Marseille

Mail : [contact@regain-hg.org](mailto:contact@regain-hg.org) / Site : [www.regain-hg.org](http://www.regain-hg.org)