



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



## Atelier - Les phases d'un projet d'Habitat Participatif

### Focus sur la phase d'émergence

### Apports de l'accompagnement professionnel





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



## Déroulé de l'atelier

- Matin : tour des participants, état d'avancement des projets des groupes, approche des phases d'un projet d'habitat participatif, apports de l'accompagnement, relevé des questions à traiter l'après midi
  - Après midi : comment démarrer un projet ? Points de blocage relevés le matin ? ...
- > Mise en situation en X ateliers : (exemples)
1. Un groupe projet se constitue et démarre sa « prospection foncière », comment procéder ?
  2. Offre foncière de la collectivité : comment répondre ? Et fédérer un groupe de futurs habitants ? Etc.
  3. Un organisme HLM est engagé dans un projet d'habitat participatif social, comment travailler avec lui, garantir la participation...
  4. Autres questions...



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## Les phases d'un projet d'habitat participatif

1. « Phase exploratoire ou émergence » créant un « Groupe de réflexion » : la constitution du groupe, appréhension de l'habitat participatif, expressions des intentions du projet, objectifs communs, organisation d'un collectif, 1ères évaluations et formalisations, accès au foncier, 1er diagnostic économique
  2. « Phase études » :
    - Faisabilité : formaliser un pré programme (à partir des intentions des habitants), un « montage opérationnel » (cadrages financier, juridique, maîtrise d'ouvrage avec les partenariats éventuels) pour aboutir à un programme de logements organisé
    - Études de conception : programme architectural et permis de construire, appels d'offre entreprises (DCE) et marché et travaux
-



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## Les phases d'un projet d'habitat participatif

3. « Phase réalisation » : préparation, organisation et suivi du chantier avec la maîtrise d'oeuvre, interaction avec l'auto construction (accompagnée ? Avec des chantiers participatifs ?)
  4. « La vie ultérieure » : bilans et évaluation du projet, phase gestion, organisation et évolutions du vivre ensemble...
-



# Les phases d'un projet d'habitat participatif (GRT Ouest)

## ÉLÉMENTS DE DÉFINITION LE PROCESSUS

### PROMOTION

Piloter / coordonner le projet immobilier  
Monter et tenir le budget de l'opération (réunir les capitaux)  
Garantir la réalisation du projet / souscrire aux assurances (GFA, dommage ouvrage)

<b>PROJET IMMOBILIER</b>	<b>DÉFINITION</b>	<b>PROGRAMMATION</b>	<b>CONCEPTION</b>	<b>CONSTRUCTION</b>	<b>HABITATION</b>
	Repérer un terrain et faire une étude de faisabilité	Concevoir un <i>programme</i> (nb de logements, typologie, stationnements, équipements, performances thermiques etc.)	Missionner un architecte pour réaliser un <i>projet architectural</i> : depuis les premières esquisses jusqu'au permis de construire	Contractualiser avec les entreprises en charge de la construction  Suivre le chantier (ou missionner un chef de chantier)	Gestion des charges des communes  Évolutions, entretien et rénovations

### PILOTAGE DU PROCESSUS COLLECTIF

Articuler les différentes phases du projet collectif entre elles  
Articuler le projet collectif et le projet immobilier

<b>PROJET COLLECTIF</b>	<b>ÉMERGENCE</b>	<b>CHOIX STRATÉGIQUES</b>	<b>CHOIX TECHNIQUES</b>	<b>SUIVI</b>	<b>AUTOGERER</b>
	Constitution du groupe  Partage et formalisation des intentions  Choix organisation et fonctionnement	Définition des usages collectifs,  Choix d'une Maitrise d'ouvrage	Choix de la maîtrise d'œuvre (architecte)  Outils de gestion d'une conception participative  Plan de financement	Entretenir la dynamique collective durant la phase de chantier	Vie collective, gouvernance  Gestion des espaces et équipements  Créer une personne morale





## Les phases d'un projet d'habitat participatif (RAHP)

	GROUPE DE RÉFLEXION	COLLECTIF D'ÉTUDE	MAÎTRE D'OUVRAGE COLLECTIF		VIVRE ENSEMBLE
			Études	Réalisation	
<b>INGÉNIERIE SOCIALE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des besoins</li> <li>• Définition du projet social</li> <li>• Rédaction d'une charte</li> <li>• Animation des réunions</li> <li>• Communication</li> <li>• Organisation du collectif</li> <li>• Empowerment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation du collectif : procédures, documents, réunions, commissions...</li> <li>• Gestion des recrutements et des mutations</li> <li>• Communication</li> <li>• Assistance aux relations extérieures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement du collectif : mutations, espaces mutualisés, organisation, mandats etc.</li> <li>• Réseaux</li> <li>• Secrétariat</li> <li>• Assistance aux relations extérieures</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistance à la gestion des mutations (coopérative)</li> <li>• Évaluation</li> </ul>
<b>INGÉNIERIE DE PROJET IMMOBILIER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadre général du programme : taille, surfaces, emplacement, écologie...</li> <li>• Choix montage juridique</li> <li>• Phases et séquences, délais</li> <li>• Cadre général du plan de financement</li> <li>• Recherche de foncier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Études de faisabilité : technique, juridique, financière, opérationnelle</li> <li>• Pré-programme</li> <li>• Mise en place de la Maîtrise d'ouvrage</li> <li>• Gestion de projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rédaction du programme</li> <li>• Assistance aux rapports avec la Maîtrise d'œuvre et autres intervenants</li> <li>• Mise en œuvre du plan de financement</li> <li>• Outils de gestion</li> <li>• Suivi des séquences</li> <li>• Gestion de projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistance aux décisions courantes et aux rapports avec intervenants extérieurs</li> <li>• Suivi des obligations du Maître d'ouvrage</li> <li>• Aide à la gestion</li> <li>• Gestion de projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistance à la gestion administrative</li> <li>• Rédaction d'un guide pratique pour usagers</li> <li>• Évaluation de la qualité environnementale</li> </ul>
		<b>CONDUITE D'OPÉRATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistance aux rapports contractuels avec MOE et autres intervenants</li> <li>• Suivi phase DCE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi passation des marchés</li> <li>• Suivi modalités financières et administratives du chantier</li> <li>• Suivi des litiges</li> <li>• Assistance à la réception</li> <li>• Rédaction du cahier de parfait achèvement</li> <li>• Carnet d'entretien</li> </ul>	

© RAHP 2012



# Définitions : Maître d'ouvrage (Moa) et maîtrise d'œuvre (Moe)

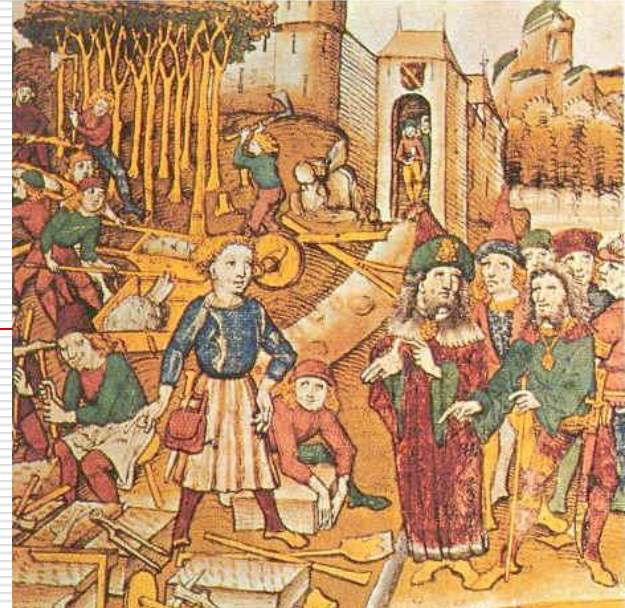
## Maître d'ouvrage (MOA)

La maîtrise d'ouvrage est l'entité porteuse du besoin, définissant l'objectif du projet, son calendrier et le budget consacré à ce projet. Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un ouvrage.

La maîtrise d'ouvrage maîtrise l'idée de base du projet, et représente à ce titre les utilisateurs finaux à qui l'ouvrage est destiné. Il en est le commanditaire et le financeur.

Le terme **maîtrise d'œuvre (Moe)** désigne une personne ou entité chargée de la conception puis de la conduite opérationnelle de travaux généralement pour le compte d'autrui, le plus souvent le **maître d'ouvrage** qui désigne le propriétaire de l'ouvrage ou commanditaire des travaux (État, collectivités, entreprises publiques, maître d'ouvrage privé), et qui lui exécute la passation des marchés.

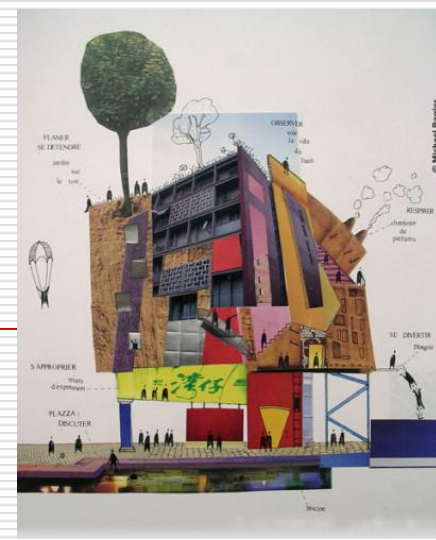
*le Moe est l'équipe d'architectes associée à des bureaux d'études...*



Visite de chantier au Moyen Âge : le maître d'œuvre présente l'avancement au maître de l'ouvrage.

# Les obligations de la maîtrise d'ouvrage collective

- Définir le programme de l'opération, ses objectifs et ses attendus
- Assurer le montage financier correspondant au programme
- Mettre en place le cadre juridique de l'opération au regard des intérêts en jeu, et les partenariats nécessaires
- Contractualiser la mission de maîtrise d'œuvre (Moe)
- Souscrire aux obligations réglementaires : assurances (DO, constructeur non réalisateur, garantie d'achèvement), commande des études à charge (étude de sol, RT2012...), missionner un contrôleur technique, un CSPS (coordonnateur sécurité, protection, santé), un OPC (Ordonnancement, pilotage et coordination) si nécessaire ou utile
- Souscrire aux obligations fiscales : TVA, taxes, droits d'enregistrement (session foncière)
- Suivre la phase chantier avec la Moe, faire la déclaration préalable du chantier, et vérifier que les entreprises sont assurées et fassent travailler des employés « déclarés »





# Définitions : missions de la maîtrise d'œuvre (Moe)

---



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

- concevoir le projet, s'il est lui-même architecte ou ingénieur architecte (sinon ce rôle est dévolu à un cabinet d'architectes extérieur) ;
- élaborer le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) et contrôler la bonne exécution des travaux ;
- jouer un rôle d'interface entre le MOA et les entreprises chargées d'exécuter les travaux.

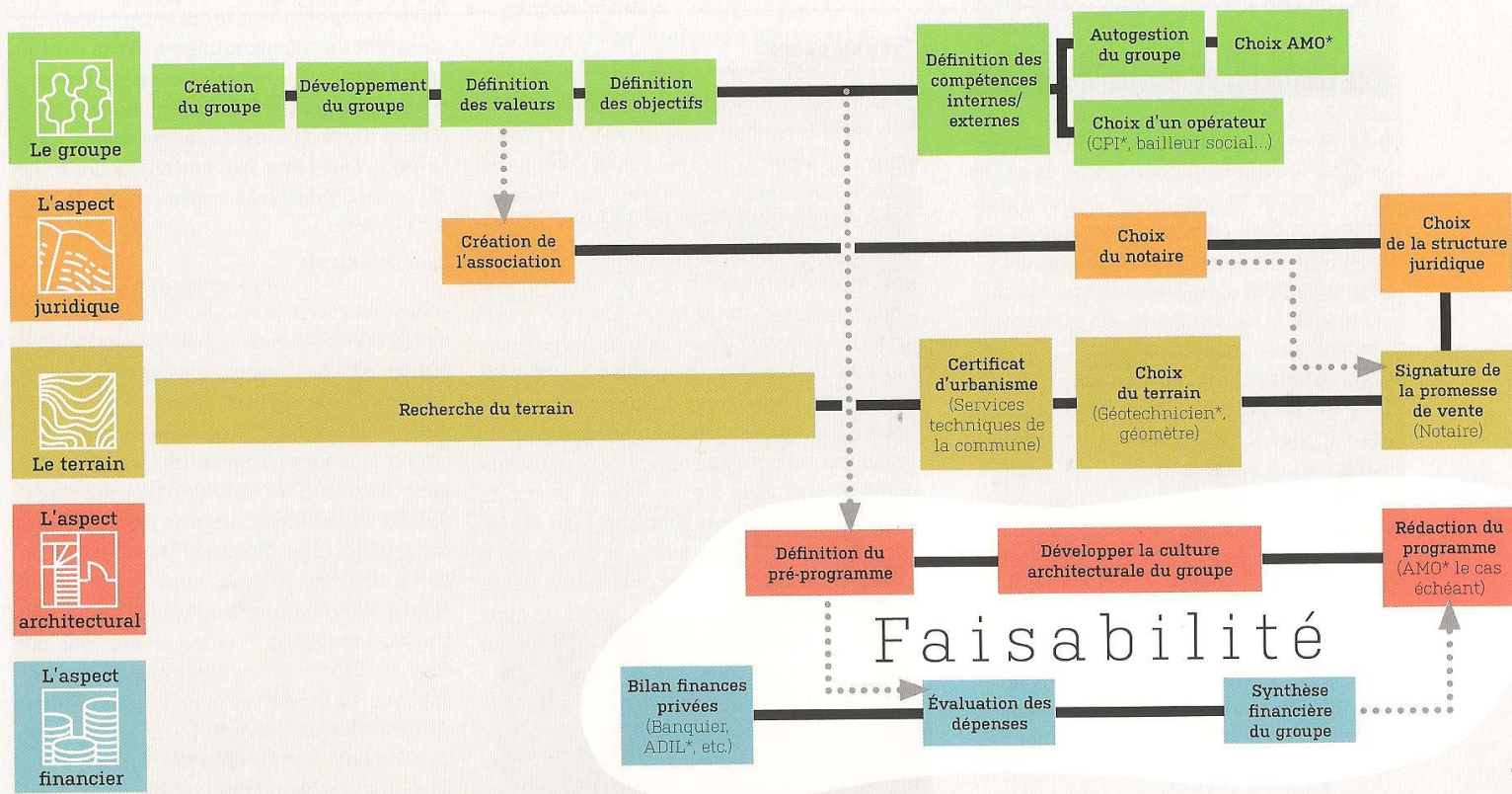
C'est la maîtrise d'œuvre qui répond au programme fonctionnel et technique fixé par le maître d'ouvrage, éventuellement appuyé d'un AMO et/ou d'un programmiste. Véritable bras droit du maître d'ouvrage, il lui propose une solution technique et esthétique qui permet de réaliser ce programme, dans l'enveloppe budgétaire et les délais qui lui sont assignés.

---



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif

## PREMIÈRE PHASE : STRUCTURER LE GROUPE, DÉFINIR LES BESOINS ET FINANCER LE PROJET



PREMIÈRE PHASE

Temps : 1 à 3 ans compte tenu de la taille et de la complexité du projet

Légende

.....> interrelations entre domaines



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **I- Emergence des projets : constitution des groupes et définition des valeurs collectives**

- Comment se constituent et s'organisent les groupes ?
  - Comment gérer et organiser le développement et la vie du groupe ?
  - Comment identifier et organiser les compétences et les niveaux d'engagement ?
  - Quels sens les groupes d'habitants donnent-ils à leurs projets d'habitat ? Quel contenus ?
  - Quelles orientations le groupe donne-t-il au projet ?
  - Comment constituer le noyau dur pour « aller au bout » ?
-





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

**Emergence des projets** : formalisation du groupe projet et du partenariat, intentions et attentes des parties prenantes, les conditions de réussite en phase de démarrage

- Adéquation du site et du projet, analyse du contexte
  - Hypothèse du montage de la maîtrise d'ouvrage collective, du partenariat
  - Engagement de la collectivité et ses partenaires
  - Intégration des documents réglementaires et contractuels : PLU, cahier des charges de la ZAC etc.
  - Objectifs de la collectivité
  - Objectifs du groupe : note d'intentions, projet initial...
  - Formalisation du partenariat sur des objectifs partagés et engagements mutuels, validation du processus participatif par étape du projet
-





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Synthèse 1ère phase : formalisation du groupe et du cadre du projet**

### **Émergence du projet**

- Expression des attentes et besoins individuels ;
- Identifier des valeurs partagées ;
- Définir un projet collectif ;

### **Organisation**

- Gestion et animation des réunions ;
  - Intégration de nouveaux membres ;
  - Communication interne ;
  - Procédures décisionnelles, gouvernance ;
  - Bilan des compétences du groupe ;
  - Communication du projet auprès des partenaires et des collectivités ;
-



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Synthèse 1ère phase : formalisation du groupe et du cadre du projet**

**Intégration sur un site et son contexte**, identification de l'opportunité foncière et des contraintes :

- Analyse du site, hypothèse de taille du projet... ;
  - Cahier des charges, PLU etc. ;
  - Projet d'intentions ou réponse à appel à projet ;
  - Hypothèses de partenariats
  - Mise en place du cadre institutionnel : comité de pilotage ou de suivi...
  - Constitution d'une personne morale : association de préfiguration ou société civile/coopérative (si le cadre juridique est un pré requis)
-



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Synthèse 1ère phase : formalisation du groupe et du cadre du projet**

### **Orientations du projet : des intentions au pré programme**

- traduction des besoins individuels et collectifs ;
- Définition des 1ères orientations en termes de qualités environnementales et de maîtrise de l'énergie... ;

### **Projet immobilier**

- Cadrer le phasage, les délais, un outil de suivi (tableau de bord) ;
- Présentation des différents montages juridiques envisageables et des modes de financement ;
- Identification des partenariats extérieurs avec clés des rôles, pouvoir de décision et des marges de manœuvre ;
- Diagnostic financier du collectif et échancier, budget d'opération initial
- Formalisation d'une maîtrise d'ouvrage collective



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

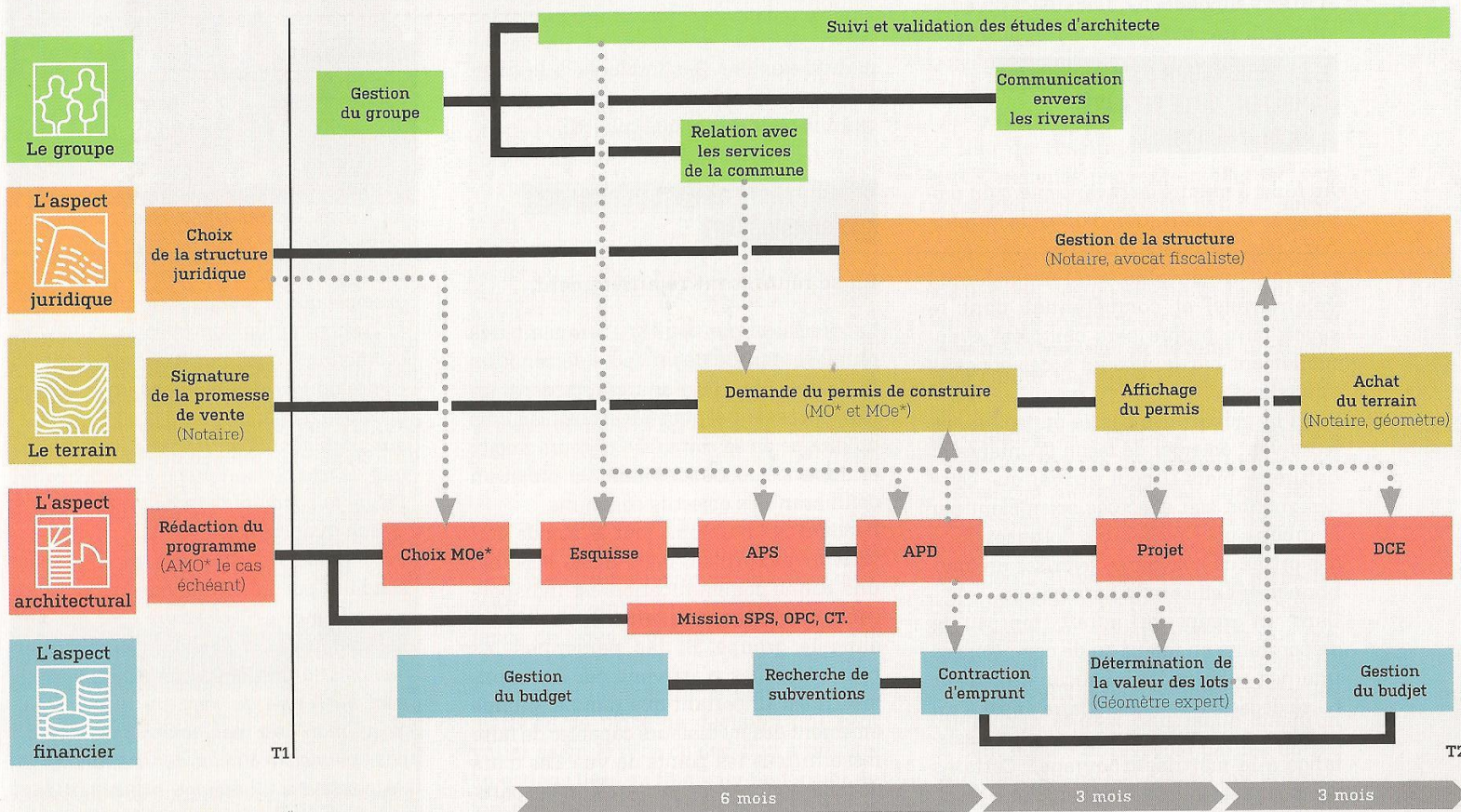
## Les phases suivantes du processus





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif

## DEUXIÈME PHASE : CONCEVOIR LE PROJET ET FINANCER LES ÉTUDES



Légende

..... → interrelations entre domaines



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif

## II. Collectif d'étude

### Pratique de la gestion du projet

- Organisation du groupe : commissions, groupes de travail... ;
- Gestion des recrutements et des départs ;
- Organisation et animation des réunions ;
- Gestion de la relation interne du groupe, des prises de décision, des désaccords ou conflits... (CNV, sociocratie, consensus/consentement...)

### Communication et relations extérieures

- Mise en place et gestion des supports de communication ;
- Rapports avec les collectivités, services et médias ;





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif

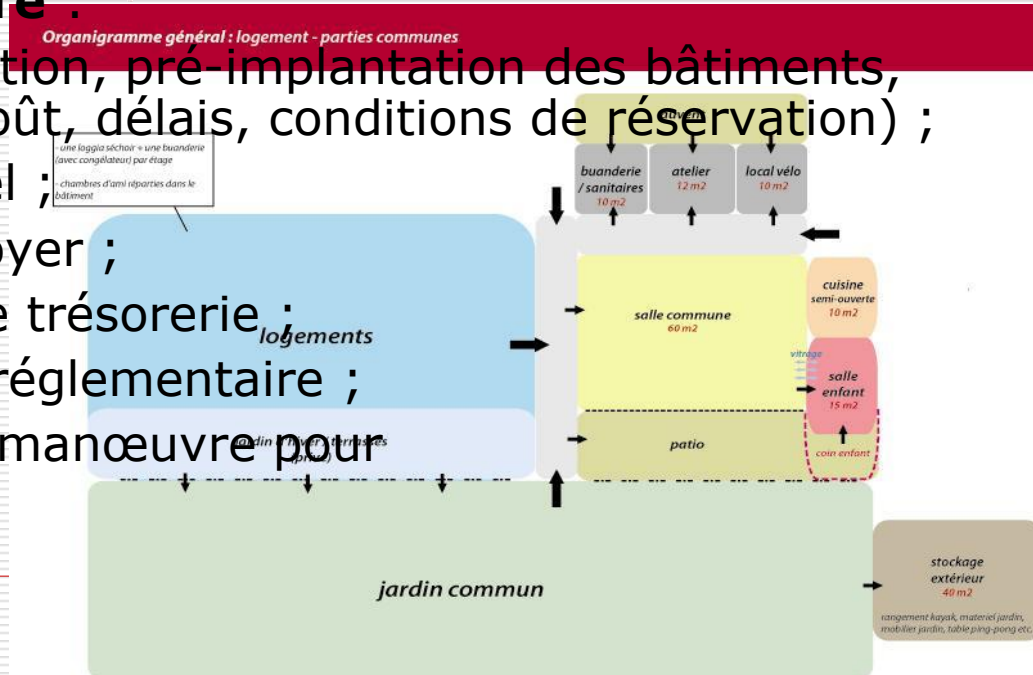


## Rédaction du Pré-programme :

- Formalisation du cahier des charges, surfaces, programme fonctionnel, mutualisation des espaces et d'équipements, exigences environnementales précises ;
- Organisation fonctionnelle et faisabilité architecturale

## Étude de faisabilité financière :

- Valider le foncier (localisation, pré-implantation des bâtiments, impact environnemental, coût, délais, conditions de réservation) ;
- Budget global prévisionnel ;
- Budgets individuels par foyer ;
- Plan de financement et de trésorerie ;
- Contexte administratif et réglementaire ;
- Travail sur les marges de manœuvre pour Réduire les coûts...





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Montage juridique**

- Définir et valider les modalités de la structure juridique du MOA ;
- Constitution du maître d'ouvrage ; définition du rôle et des responsabilités
- Présentation de la charge de travail inhérente au positionnement du collectif

## **Préparation et mise en œuvre du plan de financement :**

- Assistance dans la recherche des moyens financiers ;
- Coordination des plans de financements individuels ;
- Négociation pour l'obtention des garanties des collectivités (coopératives d'habitants)

## **Gestion du projet :**

- Identification et suivi des échéances, phasage opérationnelle ;
  - Assistance dans les rapports avec intervenants extérieurs
  - Préparation de la mise en place de la Maîtrise d'Oeuvre
  - Gestion des risques
-





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Synthèse 2ème phase : programme formalisé**

### **Cahier des charges du projet**

- Document servant à la consultation de la maîtrise d'œuvre (Moe) ;
- Procédure de consultation de la Moe ;
- Recherche des autres contractants (bureaux d'études, de contrôle...)

### **Organisation**

- Formalisation des processus et procédures internes de conduite du projet (gouvernance, décisions, suivi des tâches)
- Protocole des entrées-sorties et procédure d'accueil ;
- Communication interne et externe mise en place ;

### **Montage du projet**

- Montage financier formalisé et budget actualisé, adéquation entre les 2
- Validation de la maîtrise d'ouvrage collective (juridique et partenariale)
- Cadres contractuels formalisés, réservation du foncier actée



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



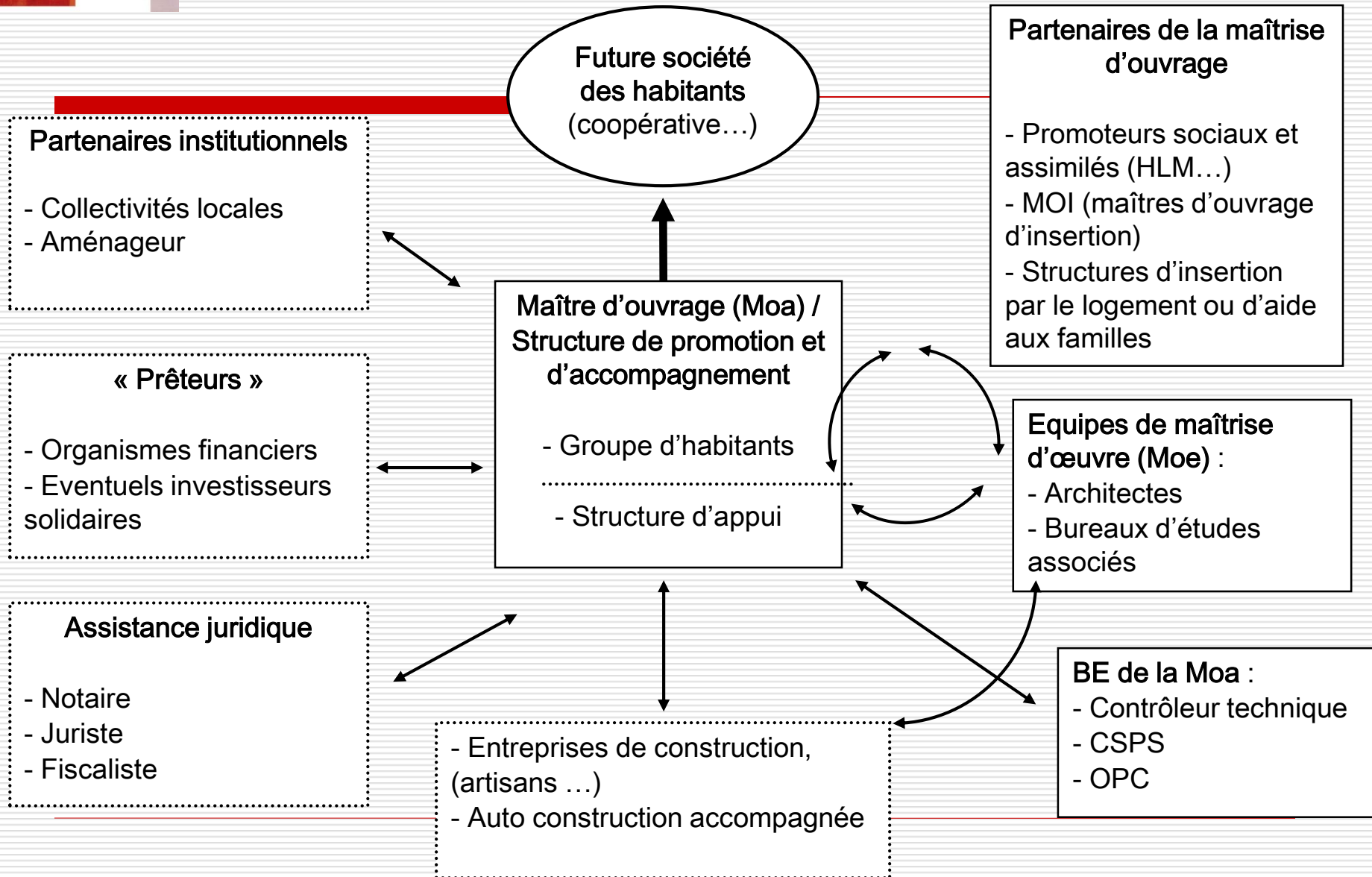
---

## Les cadres de la Maîtrise d'Ouvrage collective :

- L'auto promotion
  - La maîtrise d'ouvrage déléguée ou Le CPI (contrat de promotion immobilière)
  - La co - maîtrise d'ouvrage
  - Autres cas : VEFA, SCCV, location HLM
-

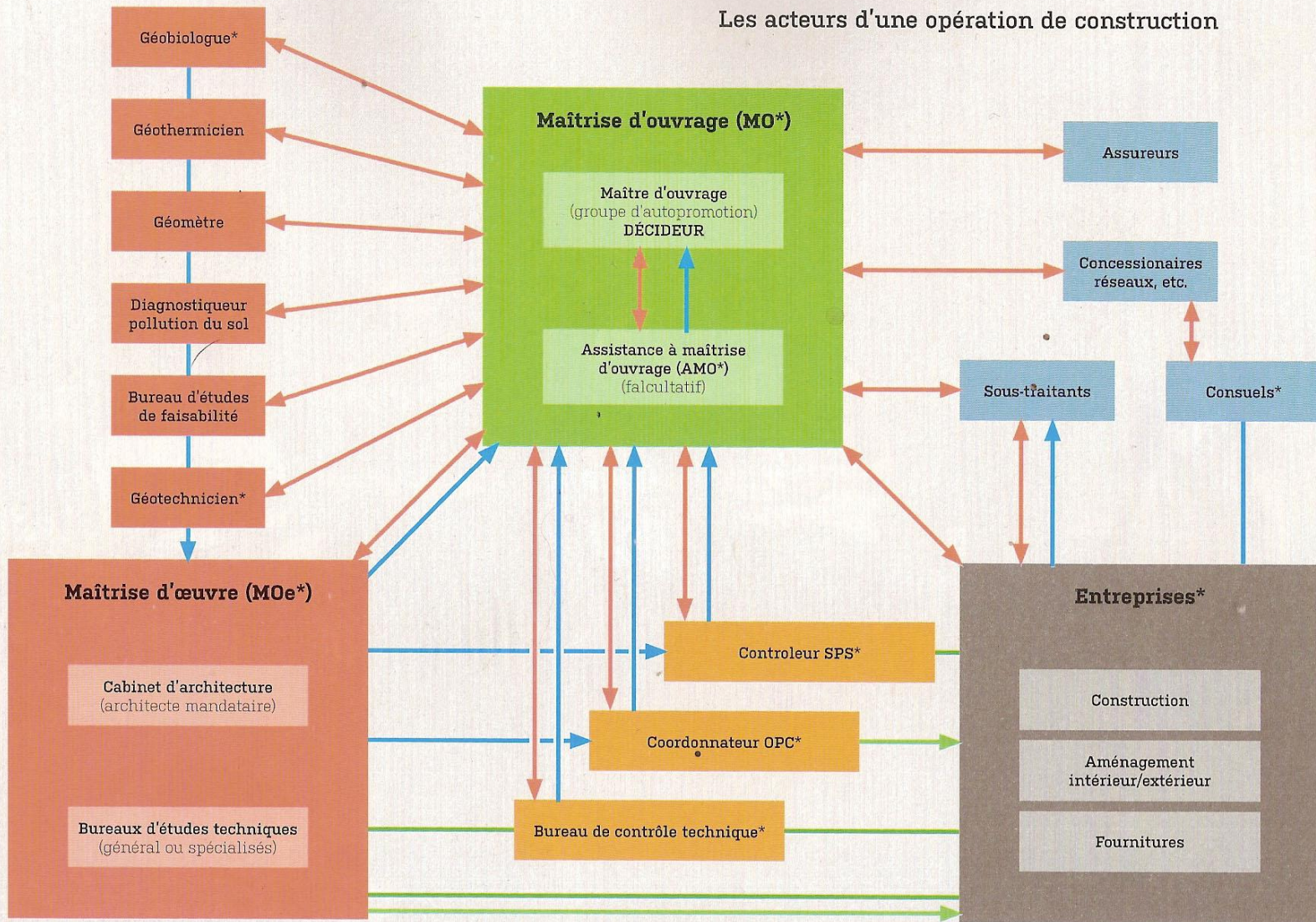


# Schéma global de partenariat





# Les acteurs d'une opération de construction



**Légende**

- ↔ lien contractuel
- aide à la décision
- application des décisions
- visa / contrôle





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## III. Maître d'ouvrage collectif

### 1. Études de conception

#### **Développement et gestion du projet (suite étape 2)**

- Définir les modalités de fonctionnement et de gestion des espaces et équipements mutualisés ;
  - Définition des mandats et délégations (commissions et représentation extérieure)
  - Gestion des recrutements et mutations ;
  - Animation des réunions ; communication et relations extérieures
  - Gestion des supports de communication ;
  - Gestion des rapports avec les institutions ;
  - Rapports avec voisins directs et les acteurs du quartier ou de la ville concernés par le projet collectif social
-



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## Rédaction du programme définitif avec consultation du programmiste

- Spécifications techniques et fonctionnelles, définition des exigences techniques, architecturales et économiques du projet ;
  - vérification de la compréhension des usages attendus
  - Conception individuelle des logements, fiches par local, équipements et espaces collectifs
  - Caractériser les exigences de qualité environnementale et leur hiérarchisation, définir des objectifs à atteindre et étudier l'incidence de chacune des cibles sur l'enveloppe financière ;
  - Engagement des rapports avec les intervenants de la phase suivante (AMOs, BC, SPS, OPC...)
  - Suivi du processus de conception avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre (voir détail ci après)
-



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## Les phases des études de conception architecturale

### missions

### Nomenclature

APS	Faisabilité / Esquisse Avant-projet sommaire
APD	Avant-projet définitif
DPC	Dossier permis de construire
PCG	Projet de conception générale et DCE
AMT ou ACT	Assistance passation marché Assistance aux Contrats de Travaux
DET	Direction et comptabilité des travaux
AOR	Assistance opérations réception

---



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

**L'Esquisse** : plan masse (implantations), volumétries (formes), aménagements extérieurs

L'architecte présente les résultats de sa première étude de faisabilité du bâtiment souhaité et réalise une première esquisse en fonctions des différents paramètres liés au terrain, aux options de la construction envisagée par le maître d'ouvrage et de ses contraintes financières. Cette esquisse initiale permet une première visualisation du projet inséré dans le site. En cas de réhabilitation ou de rénovation de bâtiment existant, l'architecte fournit également une étude de diagnostic technique et architectural pour réaliser la modification souhaitée et les travaux requis.

L'architecte précise aussi une première estimation du coût des différentes options qui répondent aux attentes du maître d'ouvrage, il peut éventuellement proposer plusieurs options qui mettent l'accent sur telle ou telle condition évoquée par le maître d'ouvrage : minimisation des coûts de construction, minimisation des coûts d'utilisation et d'entretien, maximisation de la longévité de la construction, insertion optimale dans l'environnement naturel ou urbain, qualité architecturale, etc.

---



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

Les études **d'avant-projet** comprennent des études d'avant-projet sommaire et des études d'avant-projet définitif.

-I. - Les études d'avant-projet sommaire (APS) ont pour objet :

- De préciser la composition générale en plan et en volume ;
- D'apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage ;
- De proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées (matériaux...) ;
- De préciser le calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles ;
- D'établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

-II. - Les études d'avant-projet définitif (APD) ont pour objet :

- De déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme ;
  - D'arrêter en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect ;
  - De définir les principes constructifs, les matériaux et les installations techniques ;
  - D'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés ;
  - De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme ;
  - De permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre.
-





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Dossier de demande de Permis de Construire – DPC**

Au-delà des documents techniques, plans et définitions des matériaux, réseaux et fluides, l'architecte prépare l'ensemble des documents administratifs et juridiques, dont l'attestation de prise en compte de Réglementation Thermique 2012, nécessaire à la constitution d'un dossier complet de demande de Permis de Construire (PC) qu'il soumet à l'autorité compétente.

II suit l'instruction du dossier, apporte les éventuelles pièces supplémentaires requises et aide à intégrer les expertises tierces nécessaires en accord avec le maître d'ouvrage jusqu'à obtention du permis de construire.

---



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Les études de projet (PRO et DCE)**

Les études PRO (projet de conception) et DCE (dossier de consultation des entreprises) décrivent de manière détaillée le projet en vue de la consultation des entreprises, c'est-à-dire le lancement des appels d'offres pour chacun des lots de la construction. Il s'agit d'élaborer les plans définitifs qui seront remis aux différentes entreprises candidates. Ce sont des travaux communs de l'architecte et des bureaux d'études.

## **Appel d'offre entreprises et marché travaux (ACT)**

La Moe consulte les entreprises capables d'intervenir et analyse les offres des entrepreneurs selon des procédures bien définies. Des négociations peuvent être conduites au nom du maître d'ouvrage et des modifications peuvent être apportées pour rentrer dans les budgets alloués. L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour la sélection des différents prestataires de la construction en fonction des critères retenus avec le maître d'ouvrage. Suite à la sélection des entreprises, l'architecte prépare les marchés dévolus à chacune des entreprises ; celles-ci s'engagent contractuellement avec le maître d'ouvrage sur des coûts et des délais qu'elles devront respecter.

---



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Direction de l'exécution des travaux – DET**

L'architecte prépare la mise en œuvre du chantier et organise la participation des différentes spécialités pour s'assurer du respect des règles de l'art, des engagements de chacun et de la juste réalisation des plans.

### **La gestion du chantier**

-Le maître d'œuvre intervient sur le terrain auprès des différentes entreprises pour assurer l'exécution conforme des différentes phases de la construction du bâtiment:

- Terrassement du terrain et reliage Voirie et Réseaux Divers (VRD)
- Gros-œuvre : stabilité et solidité du bâtiment (fondations, structure)
- Second-œuvre : étanchéité, esthétique et confort

Le maître d'œuvre anime les réunions de chantiers dont il prépare et diffuse les comptes-rendus à l'ensemble des parties concernées. L'architecte supervise également le paiement des intervenants et l'accomplissement des prestations correspondantes dans les temps prévus.

## **Ordonnancement, coordination et pilotage du chantier – OPC**

L'analyse des tâches élémentaires qui composent les études d'exécution et les travaux, leur enchaînement et les points critiques de cette suite d'interventions, constituent la mission d'ordonnancement et de planification, qui est complémentaire de la maîtrise d'œuvre. Celle-ci a pour but de planifier avec soin l'imbrication optimale des différentes interventions des entreprises pour une construction la plus rapide et la moins onéreuse possible.



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Livraison du bâtiment au maître d'ouvrage Assistance aux Opérations de Réception – AOR**

L'architecte contrôle l'ensemble des travaux effectués et de la réalisation des prestations jusque dans leurs ultimes détails. Il se charge aussi du décompte général des factures des différents prestataires et solde les comptes de chantier.

Le maître d'ouvrage doit attester de la prise en compte de la Réglementation Thermique 2012 à travers une attestation établie à l'achèvement des travaux. Cette attestation assure la cohérence avec l'attestation soumise lors de la demande de Permis de Construire et l'exigence de résultats (besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort d'été).

L'architecte clôture alors le dossier des ouvrages réalisés et confirme ainsi la conformité de l'ouvrage afin de correspondre aux termes des contrats de garanties. Des pénalités peuvent être appliquées aux entreprises qui dépasseraient la durée prévue pour leur intervention.

Une fois l'ensemble des travaux validés par le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage, ceux-ci s'accordent de la réception finale du bâtiment, et la passation complète de la responsabilité du ou des bâtiments au maître d'ouvrage.





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Gestion de projet**

- Choix de l'équipe de Maîtrise d'œuvre, contrat de Maîtrise d'œuvre
- Cahiers des charges nécessaires à la réalisation des diagnostics, études complémentaires (études de sols, bureau de contrôle, géomètre, réseaux, fourniture en énergie...);
- veiller au respect des contraintes particulières (marchés publics, urbanisme...)
- Gestion de projet en fonction du positionnement du collectif en tant que Maître d'ouvrage
- Assistance au choix, la contractualisation et suivi des rapports opérationnels avec la MOE et les autres intervenants extérieurs (Conduite d'opération, OPC, Bureau de contrôle, SPS, Assurances...);
- Assistance dans les rapports avec administrations, collectivités et organismes professionnels

## **Suivi opérationnel du projet :**

- Suivi de la phase DCE, mode de dévolution des travaux, suivi de la consultation des entreprises ;
-



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif

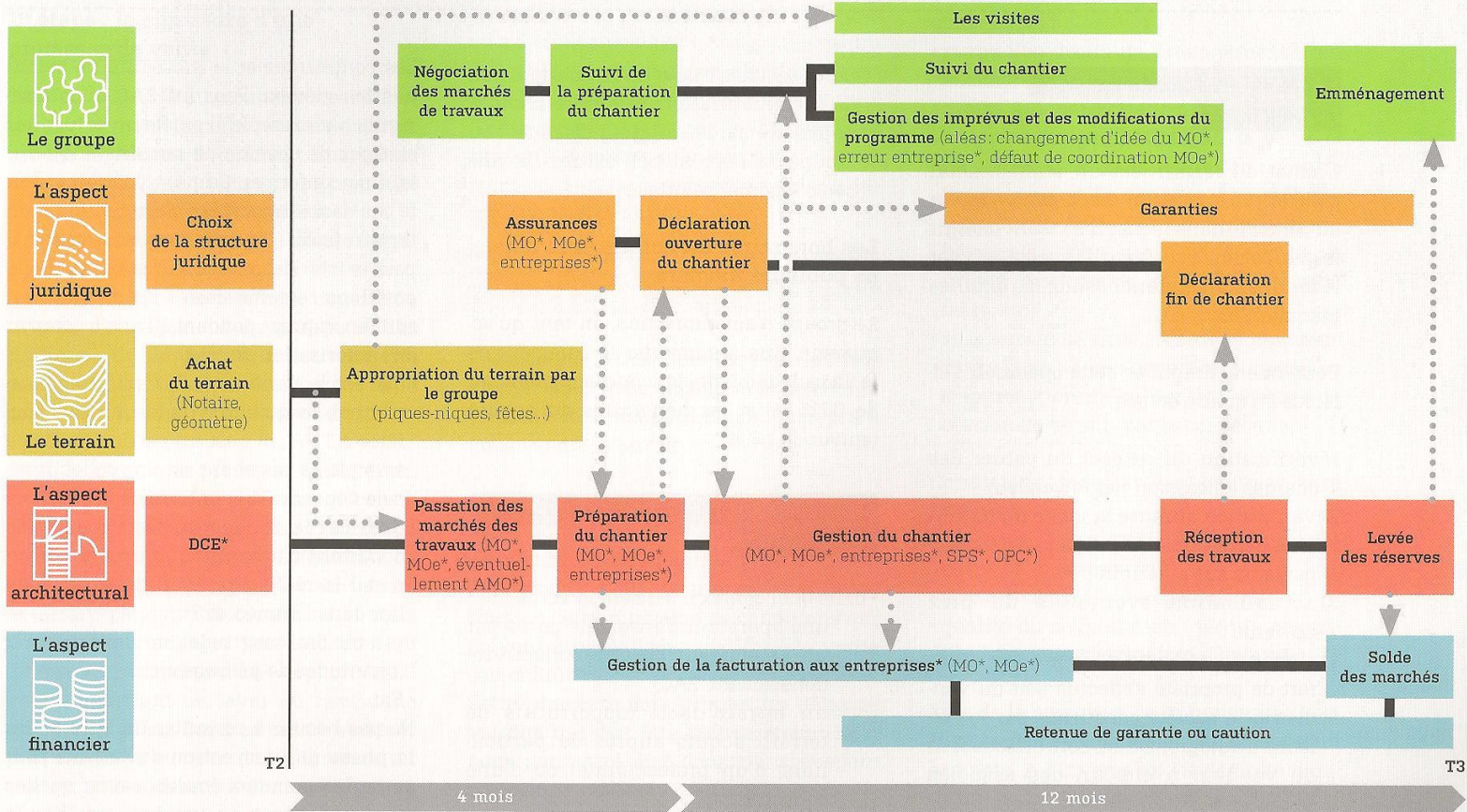


## **Économie, administration, juridique**

- Mise en place des outils budgétaires (budget global, budgets détaillés, budgets individuels, trésorerie)
- Évaluation des coûts suivant la méthode à coût global ;
- Budget d'exploitation prévisionnel
- Recherche de subventions
- Gestion administrative des recrutements et mutations
- Validation de l'acte de cession de terrain
- Validation de l'état du descriptif de division et du règlement de jouissance (ou de copropriété), selon obligations réglementaires
- Etablissement d'un règlement intérieur du projet des habitants
- Suivi de l'échéancier global du projet ;
- Adaptation du projet aux évolutions ou contraintes internes et externes ;
- Gestion des risques
- Montage juridique : création de la structure juridique (enregistrement)
- mise en place de la gestion administrative

# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif

## TROISIÈME PHASE : RÉALISER LE PROJET, ENTREPRENDRE ET FINANCER LES TRAVAUX



Légende

..... → interrelations entre domaines





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## 2. Réalisation

### **Développement et gestion du projet :**

- Gestion des recrutements et mutations ;
- Suivi des réunions ;

### **Communication et relations extérieures :**

- Gestion des supports de communication ;
  - Gestion de rapports avec les institutions et médias ;
  - Gestion des rapports avec voisins directs et les acteurs du quartier ou de la ville concernés par le projet collectif social
-





# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Suivi du projet de construction :**

- Assistance aux décisions opérationnelles courantes ;
- Suivi des exigences en termes de qualité environnementale ;
- Suivi avec la maîtrise d'œuvre du chantier, arbitrages éventuels sur des décisions concernant des points de difficultés ;
- Mise en place, organisation et gestion des chantiers d'auto construction et/ou participatifs

## **Économie, administration :**

- Gestion des outils budgétaires (budget global, budgets détaillés par lot, budgets individuels, trésorerie)
- Assistance à la recherche de subvention
- Assistance à la gestion administrative des recrutements et mutations
- vérification de la remise des documents opérationnels et des assurances
- Suivi de l'échéancier global du projet ;
- Adaptation du projet aux évolutions ou contraintes internes et externes ;



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## **Suivi des processus de réalisation :**

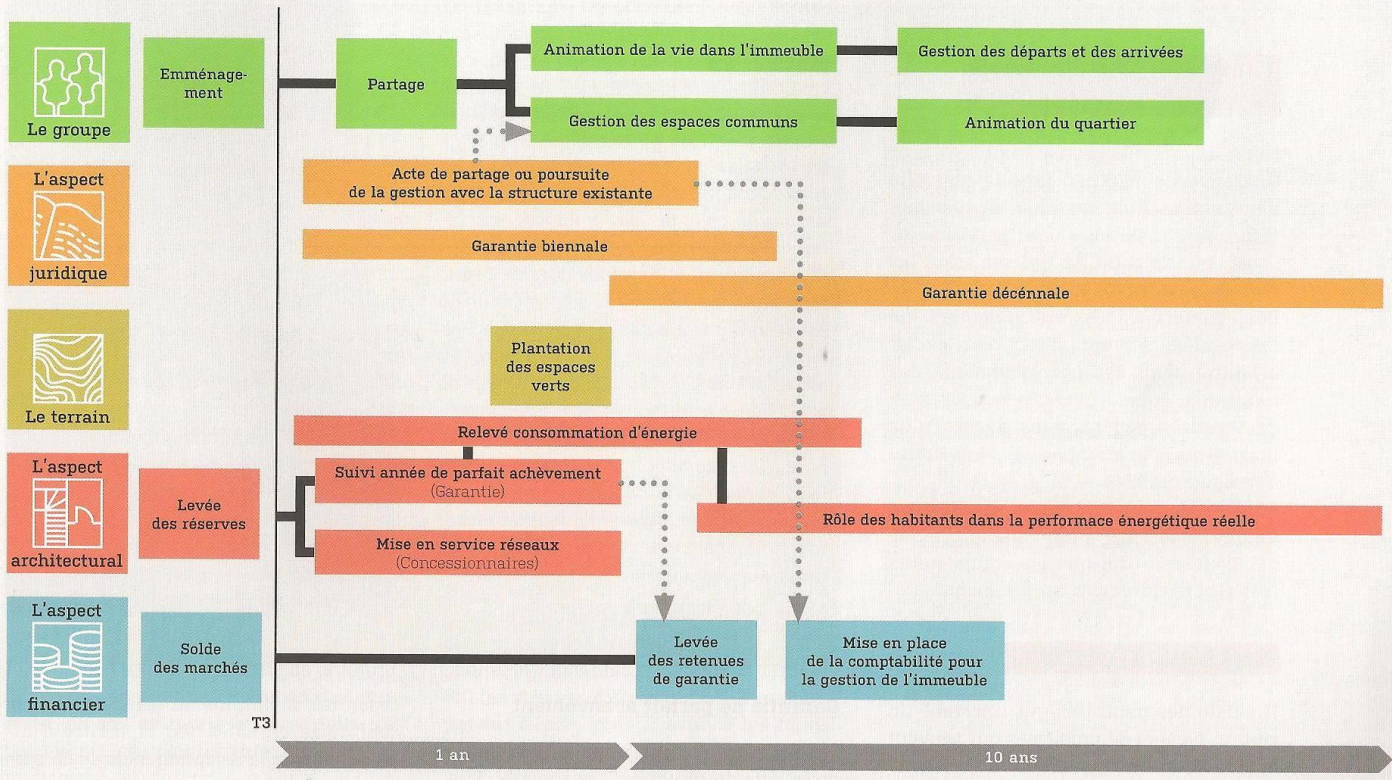
- Suivi de la passation des marchés de travaux ; en coopérative, intégration des contrats de maintenance dans la consultation de certains lots
- Organisation et délimitation du chantier ;
- Suivi des modalités administratives et financières du chantier et des états décomptes de travaux ;
- Suivi des litiges et recherche des solutions amiables et mesures de sauvegardes
- Assistance et suivi des opérations de réception et pièces administratives
- Suivi des opérations de levée des réserves, solde et notification à la banque ;
- Rédaction du cahier de parfait achèvement ;
- Mise en place du carnet d'entretien et complément des fiches espaces et maintenance des installations communes

## **Gestion de projet :**

- Assistance aux rapports opérationnels avec la MOE et les autres intervenants extérieurs (Conduite d'opération, OPC, BC, SPS, entreprises de construction) ;
  - Assistance dans les rapports avec administrations, collectivités et organismes professionnels
-

# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif

## QUATRIÈME PHASE : VIVRE DANS LE PROJET



**Légende**  
 ..... ➔ interrelations entre domaines

QUATRIÈME PHASE



# Cycle Ateliers Initiation Projet d'Habitat Participatif



---

## Vie ultérieure

Gérer les Entrées et Sorties (mutations)

Gérer les espaces collectifs, les conflits éventuels, respecter le règlement intérieur, organiser la vie collective (...)

Investir la vie de quartier, ouvrir les locaux communs (activités, quartier...)

Suivi de la gestion financière

Mise en place des contrats de maintenance (si absence de syndic)

Formalisation de la provision pour grosses réparations (PGR)

Nomination d'un expert comptable

Assistance à la gestion et révision coopérative (via une fédération des coopératives d'habitants, Habicoop)

---