

Bâtir ensemble : le parcours balisé pour réussir votre projet d'habitat partagé

Constitution du groupe et gouvernance

- Rédiger une charte du 'projet de vie' incluant les modalités de gouvernance (prise de décision par consentement ou consensus, gestion des conflits).
- Documenter par écrit les règles de vie commune : usage des espaces partagés, gestion des invités et organisation de l'entretien (bénévolat ou sous-traitance).
- Établir une procédure claire d'intégration et de sortie des membres, incluant les modalités de rachat de parts sociales et les conditions de préavis.

Fondations juridiques et financières

- Trancher la forme juridique (SCI, coopérative d'habitants, association) dès le début pour définir les responsabilités et le cadre fiscal.
- Définir la capacité d'emprunt commune et individuelle, et établir une grille de répartition des charges entre surfaces privatives et surfaces mutualisées.
- Intégrer une réserve de précaution de 5 à 10 % du budget total pour couvrir les aléas de chantier ou les imprévus liés à la vie du groupe.

Recherche foncière et faisabilité technique

- Vérifier systématiquement la constructibilité du terrain via le Plan Local d'Urbanisme (PLU/PLUi) et réaliser une étude de sols avant tout engagement.
- Réaliser une étude de faisabilité technique et environnementale dès la phase étude pour anticiper les normes RE2020 et éviter les surcoûts.

Accompagnement et partenariats stratégiques

- Mandater un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) spécialisé pour sécuriser le dialogue entre le groupe, l'architecte et les financeurs.
- Étudier l'intégration d'un bailleur social partenaire pour faciliter le montage financier via des subventions (Prêt Locatif Social ou Très Social) si une partie du projet est en location.