

1. Au début du projet

#Finances

Estimer le budget

le budget des ménages,
le budget du projet

Lorsque le groupe souhaite être son propre promoteur, **il lui revient de mener à bien la conception du projet** (faisabilité, cahier des charges, consultation architecte), d'acquérir le terrain, et de gérer la mise en oeuvre de l'opération jusqu'à la livraison des logements. Il peut être accompagné d'un professionnel jouant le rôle d'**assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)**. Le projet doit envisager clairement dès le départ des objectifs financiers pour permettre aux personnes intéressées de se positionner.

Chaque foyer se doit de faire une estimation de son budget disponible -épargne, dons, emprunts- auprès d'un banquier. Lorsqu'une estimation financière du projet est disponible, chacun pourra alors évaluer la surface de logement qu'il pourra se permettre de construire.

Le coût du projet

Afin d'estimer les budgets de l'opération, le groupe doit faire le tour des différents postes de coûts.

On peut regrouper les dépenses en 3 grandes catégories :

- Les dépenses liées au terrain, le foncier
- Les dépenses liées aux travaux
- Les honoraires des différents intervenants sur le projet

Afin de préciser chacun de ces coûts, le groupe peut procéder de différentes manières :

- Faire appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage qui sera chargé de ce travail
- Demander des devis à différents interlocuteurs (architecte, bureau de contrôle, coordinateur SPS, géomètre, huissier)
- Contacter les prestataires pour obtenir un estimatif relatif aux raccordements
- Demander à d'autres groupes d'autopromotion d'indiquer un ordre de grandeur pour certains postes de dépenses



Les coûts de construction dépendent du programme de l'opération, ils seront d'autant plus élevé que le bâtiment exige une technicité particulière : bâtiment bioclimatique utilisant des matériaux sains, bâtiment passif, labellisation, domotique, etc.

Le rôle d'un AMO pour l'estimation des coûts

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est une mission d'assistance aux tâches incombant au groupe pour la réalisation d'une opération de construction : définition du programme, bilan prévisionnel financier, montage juridique, financement, suivi opérationnel, réception. La présence d'un AMO permet de mieux maîtriser la qualité, les délais et les coûts du projet pour les groupes ne disposant pas des expériences et compétences auprès de ses membres.



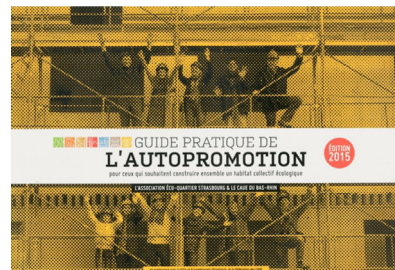
L'essentiel à retenir pour s'assurer une bonne gestion financière qui mettra le groupe à l'abri des surprises

- Que chaque membre soit transparent dans la gestion de ses propres finances et prévienne le reste du groupe en cas de problèmes.
- Que le groupe soit réaliste dans l'approche des coûts.
- Qu'une bonne marge de manoeuvre soit prévue et respectée par chacun des membres.



Pour aller plus loin

**Guide pratique
de l'autopromotion**
co-écrit par Éco-Quartier Strasbourg
& le CAUE du Bas-Rhin



ecoquartier-strasbourg.fr