1. **Au début** du projet

#Le **Projet**

La faisabilité : Donnez toutes ses chances au projet en anticipant les problèmes !

Ça y est ! Vous pensez avoir trouvé le terrain (ou bâtiment) idéal pour réaliser votre habitat participatif. Il vous reste encore à confirmer que votre projet puisse s'y inscrire, à relever les potentiels du lieu qui pourraient amener de nouvelles idées à développer, et surtout valider que votre capacité financière est suffisante pour mener à bien votre projet. Voici quelques pistes auxquelles penser.

Étudier la faisabilité de son projet

Selon que le projet s'envisage sur un terrain nu ou sur une parcelle avec un ou plusieurs bâtiments existants, le projet est évolutif. Veillez à avoir défini au préalable un pré-programme (surfaces minimum pour les espaces privés et communs, les qualités recherchées...) sans chercher à tout figer. Plus vous vous laisserez de la latitude et des marges de manœuvre, mieux vous gérerez les envies et besoins de chacun et saurez tirer partie des potentiels du bien.

Que faut-il anticiper ? en construction neuve ou en réhabilitation

→ Le zonage appliqué dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les règles qui s'imposent vous donneront un aperçu de ce qu'il est possible de faire, des contraintes, des éventuelles sources de nuisances et des orientations prises sur la commune pour les prochaines années. Des règles peuvent également s'appliquer en cas de modification, d'extension ou de construction additionnelle (au PLU mais aussi dans le cadre du périmètre des monuments classés)
Le PLU est un document public disponible et consultable en ligne ou en Mairie.

→ Pour être sûr d'avoir la complétude des informations sur les travaux possibles, les droits et obligations rattachées à la parcelle, faites établir un Certificat d'Urbanisme auprès des services d'urbanisme de la commune. Ce document est gratuit et délivré à toute personne le demandant !

sans idée précise : le Certificat d'urbanisme de simple information indique l'ensemble des informations relatives à la parcelle

avec une idée précise des travaux envisagés : le Certificat d'urbanisme opérationnel permet de renseigner sur la faisabilité d'un projet envisagé (mais ne se substitue pas à un permis de construire !)

Points de vigilance :

- Les règles de constructibilité du Plan Local d'Urbanisme
- La localisation, l'orientation, l'ensoleillement et la topographie du terrain
- L'histoire du terrain et les éventuelles pollutions présentes
- La nature du sol, déterminante dans la faisabilité d'une construction

en réhabilitation

L'organisation initiale du bâtiment peut faciliter ou rendre ardue une rénovation vers de l'habitat participatif (une maison bi-famille sera plus simple à rénover qu'une ancienne colonie de vacances). Parlez avec le propriétaire sur l'histoire du bâtiment et ses modifications successives pour en apprendre plus sur le lieu. Vous êtes légitimes à demander les justificatifs des travaux réalisés par le passé. La qualité de conservation ou les besoins de rénovation, y compris thermique détermineront aussi le degré de faisabilité.

Tous ces aspects peuvent être difficiles à appréhender et même si des compétences au sein du groupe ou au sein des réseaux des membres peuvent s'avérer utiles, il faudra parfois s'entourer de professionnel.le.s qui pourront rassurer ou pointer des aspects délicats à coté desquels le groupe serait passé. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (ou CAUE) est un organisme qui peut prodiguer des conseils gratuits aux particuliers qui en font la demande.

La qualité de conservation
dans le cas d'une rénovation collective

Observez l'état d'origine avec attention. Ne vous arrêtez pas à l'état visible des murs et des façades, dans un bâtiment qui a vécu on a rarement une vision exhaustive de la manière dont il a été entretenu (ou pas), les surprises peuvent être nombreuses et modifier radicalement l'économie du projet. Vérifiez l'état de la toiture, des menuiseries, des plâtres, du système de chauffage, d'épuration ou de ventilation.

S'il est plus facile de se projeter dans des espaces déjà existant, l'écart entre le projet de départ et le résultat final peut être important. D'une part parce qu'il est parfois difficile d'estimer les transformations nécessaires à l'adaptation du lieu à ses nouvelles fonctions mais également parce que les surprises peuvent y être nombreuses. Dans tous les cas, faites-vous aider par un.e professionnel.le en cas de doute ; il aura l'œil bien affuté, saura aller à l'essentiel et vous apportera de la clarté sur la manière de planifier vos travaux dans le temps, avant et après l'installation.

Les personnes ressources
qui peuvent aider le groupe à cette étape

- Les architectes conseils du CAUE peuvent accompagner des groupes dans leurs premières interrogations sur la compatibilité entre leur projet et un bien mais leur rôle s'arrête avant la conception d'une esquisse ou d'une faisabilité technique ou financière.

- Au delà, il est nécessaire de faire appel à un Architecte ou un à Maître d'Oeuvre qui peuvent accompagner le groupe dans les étapes de conception, de chiffrage et de réalisation du projet.

- Certaines entreprises peuvent également produire des devis qui peuvent aider à la projection dans les travaux et à l'ébauche d'un budget de rénovation.

L'essentiel à retenir

- Que le projet soit sur un terrain public ou privé, commencer par rassembler toutes les informations sur les droits et obligations qui s'y imposent dans les documents d'urbanisme

- Solliciter les services d'urbanisme de la commune et/ou de professionnels pour bien vous assurer une bonne compréhension des obligations

- Une étude de faisabilité réalisée par un professionnel permet de valider la cohérence du projet avec le bien, l'étendue des moyens financiers à mobiliser et les potentielles marges de négociation avec le propriétaire.

- L'observation est la clef et plusieurs contre-visites (avec un.e professionnel.le) peuvent être nécessaires

- Il n'est pas possible d'avoir tous les éléments en main par avance et il arrive un moment de mise en action nécessaire. Soyez prudent.e.s et faites-vous confiance !

Pour aller plus loin

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

Site internet du C.A.U.E.
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
www.caue67.com