

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DANS LES OPÉRATIONS D'HABITAT GROUPÉ

par **Amandine Millet** Master 2 Sciences de l'Immobilier, université Paris Ouest Nanterre La Défense¹

Des projets d'habitat alternatifs, où l'habitant est force de proposition et prend les décisions relatives à son logement, révolutionnent la maîtrise d'ouvrage traditionnelle. Mais la forme choisie pour celle-ci conditionne fortement la réussite ou l'échec de ces projets novateurs.

Depuis ces deux dernières années, on assiste à une médiatisation graduelle des formes alternatives d'habiter qui ne cessent de se multiplier à partir des années 2000. Il n'est donc pas rare aujourd'hui d'entendre parler de projets d'habitat groupés ou même de projets d'habitat participatifs. De nombreuses notions existent afin de qualifier ces expériences alternatives. Mais c'est le terme d'« habitat groupé » qui a retenu notre attention.

On entend par habitat groupé « un lieu de vie alternatif à la maison individuelle et à l'habitat communautaire, où habitent plusieurs entités, familles ou personnes, et où l'on retrouve des espaces priva-

tifs et des espaces collectifs² ». C'est également « une démarche collective de construction ou de rénovation d'un ensemble de bâtiments. Les parties communes sont autogérées selon un principe démocratique (un logement ou un adulte = une voix)³ ». Pour terminer, un habitat groupé est « avant tout un projet de vie motivé par l'envie de partager avec l'autre⁴ ».

Alors que dans de nombreux pays tels que le Canada ou la Belgique, l'habitat groupé est reconnu par les pouvoirs publics et existe à travers des formes juridiques bien définies, l'habitat groupé en France est réduit à des projets de nature expérimentale qui mettent de nombreuses années à voir le jour. Malgré un contexte d'émergence difficile induit par l'absence d'institutionnalisation de l'habitat groupé, de nombreux projets éclosent. En effet, alors que quelques opérations médiatisées sont actuellement en chantier, 200 autres sont à l'étude⁵.

Les Cahiers Palladio

La Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France, a pour objet d'assurer le rayonnement de l'industrie immobilière par le développement de la formation, le soutien à la recherche et l'octroi de bourses.

Réflexions immobilières ouvre ses portes à la Fondation Palladio pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité.

DE L'UTOPIE AUX ACTIONS MILITANTES

L'habitat groupé en France n'est pas un phénomène nouveau. Les utopistes du XIX^e siècle ont été les premiers à proposer des projets ayant de fortes similitudes avec l'habitat groupé que nous connaissons aujourd'hui. *Le Phalanstère* de Charles Fourier,

1. Cet article est un condensé de la thèse qui a valu à l'auteure le Prix Junior de l'Immobilier Simi 2012.

2. *Habitat et participation, l'habitat groupé : entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics*, 17 p., site Internet <http://www.habitat-participation.be/>, consulté le 3 juillet 2012.

3. Site Internet de l'association Parasol, <http://www.hg-rennes.org/>, consulté le 3 juillet 2012.

4. Site Internet de l'association Éco habitat groupé, <http://www.ecohabitatgroupe.fr/>, consulté le 3 juillet 2012.

5. Site Internet <http://www.metropolitiques.eu/>, consulté le 30 août 2012.



créé pour vérifier la théorie du monde social, en est un parfait exemple. Cet ensemble architectural, comportant environ 400 logements, a été conçu pour favoriser les relations interindividuelles avec la présence de nombreux espaces communs.

Au cours du xx^e siècle, l'habitat groupé prendra tout son sens avec l'émancipation des coopératives d'habitation après la Deuxième Guerre mondiale (voir encadré sur les Castors) et le mouvement de mai 68, porteur d'expériences communautaires revendicatives. L'habitat groupé a donc pris différentes formes durant le xx^e siècle, avec des périodes de creux et de recrudescence. D'ailleurs, l'essoufflement de l'habitat groupé des années 1968 a été suivi par une période de carence. Pendant près de vingt ans, très peu de projets d'habitat groupé ont vu le jour.

Dimension écologique. Les expériences d'habitat groupé répondent à un contexte économique, social et politique sensible. Aujourd'hui, la multiplication de ces expériences est la résultante d'une crise qui touche l'ensemble des pays européens. Ce mouvement est donc réactionnaire et correspond à une volonté de renouer avec des valeurs rattachées à mai 68.

► Ces expériences particulièrement innovantes prennent une dimension participative et démocratique à travers le processus de construction et de gestion de l'opération. Elles s'inscrivent également dans le développement durable et se veulent une réponse aux problèmes de la crise du logement et aux problèmes environnementaux.

► D'autre part, elles sont une réaction à l'individualisme croissant. Elles proposent donc de recréer du lien social à travers une nouvelle manière de vivre. La dimension écologique est également très importante puisque ces projets sont de véritables laboratoires expérimentaux pour les collectivités. Malgré tous les espoirs portés par ces expériences, de nombreux doutes subsistent sur leur portée et les réponses qu'elles amènent : elles restent avant tout des actions militantes.

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE, ÉLÉMENT CLÉ

La viabilité de ces expériences tient aux partenariats créés dans le cadre du montage de projet, à l'appui des pouvoirs publics, mais également à l'organisation de la maîtrise d'ouvrage durant la phase de conception et de réalisation. Effectivement, la maîtrise d'ouvrage conditionne fortement la réussite ou l'échec des projets immobiliers et par conséquent de l'habitat groupé. La fonction de maître d'ouvrage et son implication dans tout le projet sont essentielles. Il est « le « chef d'orchestre » qui va devoir, par sa présence, par son charisme et sa volonté, guider l'ensemble des intervenants d'une opération dans

Le mouvement des Castors ou les prémices de l'autoconstruction

Outre les coopératives d'habitation, un mouvement parallèle et spontané d'« autoconstruction populaire » s'est développé à la fin de la Seconde Guerre mondiale pour pallier le manque de logements en misant sur l'initiative collective et coopérative et leurs faibles revenus. D'ailleurs, en 1948 fut construit par les habitants eux-mêmes un ensemble de 150 logements près de Bordeaux par l'intermédiaire d'une coopérative HBM¹.

Cette forme juridique leur permettait de pouvoir profiter des prêts avantageux délivrés par l'État aux coopératives. Le mouvement des Castors « a connu son apogée de la fin des années 1940 au début des années 1960, avant que les politiques publiques d'aide à la construction mobilisent des moyens jusqu'alors largement déficients. [...] L'originalité des premiers Castors a été d'appliquer l'autoconstruction à la réalisation de collectifs résidentiels édifiés sur une base coopérative. [...] Mais, en tout état de cause, le modèle Castor implique la constitution de groupes solidairement engagés dans la mise en œuvre et la conduite commune d'opérations de construction et de gestion immobilière² ». Le mouvement des Castors était particulièrement proche des préoccupations actuelles de l'habitat groupé. Il entendait réintroduire le goût collectif et la solidarité entre ouvriers, tout en concevant des logements collectifs³.

Le mouvement des Castors a commencé à décliner à la fin des années 1950 avec la construction des grands ensembles. Depuis les années 1980, les Castors se sont concentrés sur la maison individuelle et sont devenus des promoteurs comme les autres, s'éloignant de leur logique de départ.

1. Habitation bon marché.

2. Maurice Imbert, « Logement, autoconstruction, solidarité : l'expérience des Castors, la région parisienne industrielle et ouvrière », in *Cultures et recherches*, n° 5, Paris, 1999.

3. Alberto Colin, *L'Habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif*, Institut d'étude politique de Lyon, université de Lyon, 84 p., sept. 2011.

une démarche globale menant à la satisfaction des besoins exprimés¹ ».

Limites de l'autopromotion. Dans le cas des projets d'habitat groupés, la maîtrise d'ouvrage se veut idéalement une maîtrise d'ouvrage collective, plus communément appelée autopromotion. L'autopromotion est un objectif pour tous les projets d'habitat groupés. Pour certains, habitat groupé et autopromotion vont de pair. L'autopromotion est, pour eux, l'essence même de l'habitat groupé puisque cette forme de maîtrise d'ouvrage est le moyen de concevoir un projet en faisant participer le plus activement possible les habitants.

Outre la participation, l'autopromotion comporte des risques importants pour le groupe et peut mettre en péril un projet d'habitat groupé. On peut noter trois blocages majeurs : le problème de financement, le manque de reconnaissance de ces expériences par les partenaires extérieurs et le manque de compétence et d'expérience des membres du groupe. Ces freins peuvent donc pousser les groupes à se tourner, dès le début ou pendant le projet, vers d'autres formes de maîtrise d'ouvrage.

Autres formes de maîtrise d'ouvrage. Quelles sont les différentes formes de maîtrise d'ouvrage existantes afin de pallier les problèmes de l'autopromotion ? Existe-t-il une forme plus adaptée qu'une autre aux projets d'habitat groupés ? L'étude de différents projets d'habitat groupés en France nous a permis d'identifier quatre formes de maîtrise d'ouvrage utilisées par les groupes pour remédier aux problèmes de l'autopromotion : l'autopromotion doublée d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, les opérations d'habitat groupé réalisées en « promotion classique » et celles conçues en délégation de maîtrise d'ouvrage (DMO) « classique » ou par contrat de promotion immobilière (CPI).

Chacune de ces formes de maîtrise d'ouvrage a fait l'objet d'une analyse afin de voir si l'une d'entre elles pouvait ou non diminuer la prise de risque du groupe et, par cela, favoriser la réussite du projet. Il s'agissait, en effet, de déterminer si l'une ou l'autre de ces formes était plus adaptée qu'une autre aux montages des projets d'habitat groupés.

LES AVANTAGES DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE

Afin de mener cette étude, nous avons identifié trois éléments conditionnant la réussite d'un projet. Deux de ces critères peuvent mettre en situation de risque le groupe de projet : la crédibilité du groupe auprès des partenaires extérieurs et l'engagement de la responsabilité financière et juridique des membres

du groupe. Le dernier critère apporte un élément d'évaluation différent des deux premiers, il tient à la participation des habitants, facteur important de réussite d'un projet. Elle est l'essence même de l'habitat groupé. Aussi, il nous permet d'évaluer si la maîtrise d'ouvrage dénature ou non l'opération dite « participative ». Ce critère est la maîtrise du projet par le groupe. Il ajoute une nuance à la notion de risque. Cette analyse a permis de voir que la maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) représentait un véritable avantage pour les projets d'habitat groupés et favorisait fortement leur réussite.

► Le fait de faire appel à une MOD sécurise le projet et les membres du groupe, financièrement et juridiquement. Ainsi, le promoteur ou le bailleur social mandaté engage sa responsabilité et endosse le risque. Le droit privé soumet, en effet, le MOD à la responsabilité décennale des constructeurs et à l'obligation d'assurance RC PRO². Le maître d'ouvrage conserve, quant à lui, un droit de regard sur son MOD et prend les décisions relatives au projet. Le groupe peut donc également trouver sa place et participer au projet : il reste le seul à pouvoir prendre des décisions.

► Cela est encore plus manifeste dans le cadre d'un CPI (le MOD est un promoteur) puisque des obligations de prix et de délai sont fixées. Le promoteur doit en effet s'assurer de l'achèvement du chantier à un prix et dans un laps de temps donnés. De plus, le fait de mandater des professionnels de la construction va rassurer les partenaires institutionnels et privés extérieurs. De ce fait, ces derniers délivreront plus facilement les autorisations et les financements nécessaires à la réalisation de l'opération.

Intervention d'un bailleur social. La MOD est également la forme de maîtrise d'ouvrage permettant de faire intervenir un bailleur social, unique acteur pouvant faire bénéficier au groupe d'un terrain moins cher et favoriser la mixité sociale au sein du projet. Ces bailleurs sociaux impliqués en tant que MOD dans les projets d'habitat groupés peuvent être des OPHLM, des SA coopératives HLM ou des bailleurs sociaux privés.

Les bailleurs intéressés par ces projets d'habitat alternatif le sont pour diverses raisons. Dans un premier temps, la participation des habitants au sein des projets permettrait d'améliorer la durabilité du bâtiment. En effet, le fort sentiment d'attachement et d'appropriation des lieux suscité par cette implication permettrait de minimiser les détériorations des bâtiments. Puis, tout comme les promoteurs, l'implication des bailleurs dans ces projets est justifiée par un désir d'innovation et par la volonté d'améliorer leur image auprès des collectivités³.

1. Site Internet blog immobilier, <http://immowebpartner.fr>, consulté le 27 août 2012.

2. Atelier Regain, *La Maîtrise d'ouvrage collective*, 59 p.

3. Entretien avec Camille Devaux, doctorante à l'Institut d'urbanisme de Paris, réalisé le 8 juillet 2012.



NOUVEAUX SCHÉMAS EN PERSPECTIVE ?

L'habitat groupé, nouveau mode d'habiter et de concevoir, révolutionne la maîtrise d'ouvrage traditionnelle en adaptant des outils de promotion classique pour des projets d'habitat alternatifs où l'habitant est force de proposition et prend les décisions relatives à son logement. Les différentes formes de maîtrise d'ouvrage sont donc appropriées par les groupes et adaptées à leurs objectifs grâce à l'ouverture d'esprit et à la motivation des partenaires associés à cette maîtrise d'ouvrage.

Nous pouvons cependant être amenés à nous demander si, avec l'institutionnalisation de l'habitat groupé, qui pourrait être imminente, nous n'allons pas assister à l'apparition de nouveaux schémas de maîtrise d'ouvrage, dédiés à la forme juridique qui aura été choisie pour porter ces projets. Cela est le cas au Québec où les Groupes de Ressources Techniques ont été créés pour soutenir les coopératives d'habitation. Une maîtrise d'ouvrage parallèle s'est donc tissée autour de ces opérations spécifiques. Nous pouvons donc nous demander quelle pourrait être cette forme de maîtrise d'ouvrage dans le contexte français ? ▲