

Amandine MILLET  
Master 2 Sciences de l'Immobilier  
Promotion 2011/2012

LES DISPOSITIFS DE MONTAGE ET DE  
MAITRISE D'OUVRAGE DANS LES  
OPERATIONS D'HABITAT GROUPEES.



## **REMERCIEMENTS:**

Je remercie tout d'abord Pierre Bordier, Bernard Roth et Camille Devaux d'avoir bien voulu me consacrer du temps en répondant à mes questions et en m'aidant dans mes recherches.

Merci également à toutes les personnes qui m'ont aidée de près ou de loin à rédiger ce mémoire.

## SOMMAIRE:

INTRODUCTION.....	7
PARTIE I : L'HABITAT GROUPE : UNE NOUVELLE MANIERE DE CONCEVOIR UN PROJET IMMOBILIER. ....	11
1. L'habitat groupé ou la renaissance d'un mouvement ancien.....	11
1.1-De multiples notions qui s'amoncellent. ....	11
1.2-L'habitat groupé : un mouvement ancien. ....	12
1.2.1-Les origines de l'habitat groupé.....	12
1.2.2-Des coopératives d'Habitation Bon Marché (HBM) au mouvement des Castors.....	14
1.2.3-Le mouvement des Castors ou les prémices de l'auto-construction. ....	16
1.2.4-Mai 68 ou le terreau actuel des mouvements d'habitat groupé. ....	17
2- La recrudescence du mouvement d'habitat groupé des années 2000 : une réponse limitée face à des enjeux de taille. ....	18
2.1 - La démocratie participative. ....	19
2.1.1 - De la "crise de la tradition républicaine et jacobine française" à l'émergence de la démocratie participative a travers un projet d'habitat.....	19
2.1.2 - La participation habitante dans un projet immobilier : une entreprise et un apprentissage difficile. ....	20
2.2- L'habitat groupé : « une réponse sociale »ou mouvements revendicatifs? ....	22
2.2.1- La crise du logement en France moteur d'innovation sociale en matière d'habitat.....	22
2.2.2- L'habitat groupé : une réponse aux problématiques sociales ?.....	23
2.3 - L'écologie et la maîtrise de l'énergie dans le processus de construction : deux éléments structurants des projets d'habitat groupé. ....	26
3- Un mouvement associatif soutenu des partenariats multiples et des acteurs institutionnels de plus en plus intéressés par la démarche. ....	29
3.1- Des projets prenant essence dans un milieu associatif, s'appuyant sur des associations et des relais nationaux organisés en réseaux fragmentés... ..	29
3.2- Les partenaires des groupes lors d'un montage de projet : un support nécessaire. ....	32
3.3- La reconnaissance de l'habitat groupé par les acteurs institutionnels: une réalité de plus en plus visible. ....	35
3.3.1- Des signes qui ne trompent pas.....	35

3.3.2- <i>Quelles sont les raisons qui ont poussées les institutions à s'intéresser à l'habitat groupé ?</i> .....	36
--	----

3.3.3- <i>L'institutionnalisation et la démocratisation de l'habitat groupé : quelles limites et quels dangers pour les acteurs de l'habitat groupé ?</i> .....	37
---	----

<b>PARTIE II : LE MONTAGE DES PROJETS D'HABITAT GROUPE :</b> <b>UNE EXPERIENCE HORS DES SENTIERS BATTUS</b> .....	40
--	----

<b>1-L'habitat groupé : quel statut juridique ?</b> .....	40
---	----

1.1- La propriété individuelle.....	41
-------------------------------------	----

1.2- Les sociétés civiles immobilières (SCI).....	42
---	----

1.3- Les sociétés commerciales (SCIC, SAS, SARL...).....	44
--	----

<b>2-De la constitution d'un groupe à la conception d'un projet immobilier.</b> .....	45
---	----

2.1-La constitution d'un groupe d'habitants : une impulsion « top-down » ou « down-top ».....	46
---	----

2.1.1-L'impulsion « top-down ».....	46
-------------------------------------	----

2.1.2-L'impulsion « top-down ».....	48
-------------------------------------	----

2.1.3-Et l'impulsion par la sphère privée ? .....	49
---	----

2.2-La recherche de foncier : une entreprise difficile mais déterminante pour la naissance du projet. ....	50
--	----

2.3-De la préfaisabilité au lancement technique du projet. ....	51
---	----

2.4-Du lancement de chantier à la livraison.....	54
--	----

<b>PARTIE III : LES MULTIPLES FORMES DE MAITRISE D'OUVRAGE</b> <b>DANS LE PROCESSUS DE CONCEPTION ET DE REALISATION DES</b> <b>PROJETS D'HABITAT GROUPE : UNE REPOSE AUX</b> <b>PROBLEMES DE L'AUTOPROMOTION.</b> .....	57
--	----

<b>1- L'autopromotion : un dispositif de montage et de maîtrise d'ouvrage complexe et risqué</b> .....	57
--	----

1.1- Qu'est-ce que « l'autopromotion »? .....	57
---	----

1.2- Et dans la pratique...? .....	58
------------------------------------	----

1.3-.... Quelles difficultés?.....	59
------------------------------------	----

1.3.1- <i>Le problème de financement et de reconnaissance auprès des partenaires extérieurs</i> .....	59
---	----

1.3.2 – <i>Le manque de compétence et d'expérience des membres du groupe</i> .....	60
--	----

<b>2- Les différentes formes de maîtrise d'ouvrage</b> .....	61
--	----

2.1- L'autopromotion doublée d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. ....	61
--	----

2.1.1- Qui sont les structures d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage? .....	61
---	----

2.1.2- Quelles missions sont attribuées à l'AMO dans le cadre de projet d'habitat groupé?.....	63
2.2- Les opérations d'habitat groupé en « promotion classique ».....	66
2.2.1– <i>Le promoteur immobilier : un pilier de cette forme de maîtrise d'ouvrage.</i>	66
2.2.2- Quel montage juridique et quelle redéfinition de l'organisation entre les acteurs?.....	67
2.3- La délégation de maîtrise d'ouvrage.....	71
2.3.1- <i>Des opérations en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée « classique » et en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée en contrat de promotion immobilière.</i> .....	71
2.3.2- <i>Les entités pouvant revêtir le rôle de MOD</i> .....	73
<b>3-Quels avantages? Quels inconvénients?</b> .....	76
CONCLUSION:.....	80
BIBLIOGRAPHIE:.....	82

## **INTRODUCTION :**

Depuis ces deux dernières années, nous assistons à une médiatisation graduelle des formes alternatives d'habiter qui ne cessent de se multiplier depuis les années 2000. Alors que pendant des années ces expériences sont restées dans l'ombre, elles se retrouvent aujourd'hui mises sur le devant de la scène. Il n'est donc pas rare aujourd'hui d'entendre parler de projets d'habitat groupés ou même de projets d'habitat participatifs. Comme nous le verrons dans ce travail, de nombreuses notions existent afin de qualifier ces expériences alternatives. Mais c'est le terme d'habitat groupé qui retiendra notre attention car plus utilisé dans le cadre des recherches qui ont aidé à la réalisation de ce travail. De plus, selon A.Colin ce nom semble être plus précis que celui d'habitat participatif, « car on pourrait parler d'habitat participatif dès lors qu'un élu consulte ses citoyens pour l'établissement d'un nouveau quartier. Or, l'habitat groupé est bien plus que cela. »<sup>1</sup>.

Ce nouveau mode d'habiter prend une toute autre dimension dans d'autres pays tels que la Belgique, la Suisse, le Canada... Reconnu par les pouvoirs publics, l'habitat groupé existe dans ces pays sous des formes juridiques bien définies avec des acteurs professionnels aidant au montage et à la gestion de ces projets. Aussi, au Québec les coopératives d'habitation permettent à plus de 27 000 ménages de se loger adéquatement quels que soient leurs revenus. Les habitants conçoivent avec l'aide de fédérations et de Groupes de Ressources Techniques (GRT) leur propre projet et vivent en communauté selon des règles bien définies. Prenant exemple sur ces différents pays où l'habitat groupé est normalisé et inscrit dans la loi, l'habitat groupé en France est à ce jour réduit à des projets de nature expérimentale qui mettent de nombreuses années à voir le jour. En France, le contexte d'émergence de ces projets est en effet très différent et l'habitat groupé reste à ce jour une exception. Malgré tout, l'habitat groupé a tendance à se développer et à prendre de plus en plus d'ampleur. En effet, alors que quelques opérations médiatisées sont actuellement en chantier, 200 autres sont actuellement à l'étude<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Alberto Colin, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

<sup>2</sup> Site internet <http://www.metropolitiques.eu/>, consulté le 30 août 2012

L'habitat groupé souffre de l'absence d'institutionnalisation. Il est donc très difficile pour ces projets immobiliers de se monter et par cela de voir le jour. L'absence de soutien et la complexité de ces projets entraînent de nombreux blocages tout au long de la vie du projet.

A travers ce travail nous nous focaliserons sur la **phase de conception et de réalisation** qui peut s'avérer particulièrement longue mais déterminante pour ériger un projet d'habitat groupé. Nous nous concentrerons tout particulièrement sur la **maîtrise d'ouvrage** qui conditionne la réussite ou l'échec d'un projet immobilier et par cela d'un projet d'habitat groupé. La fonction de maître d'ouvrage et son implication dans tout le projet est, en effet, essentielle. 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 une démarche globale menant à la satisfaction des besoins exprimés »<sup>3</sup>. 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 fortement développée en Allemagne. Ce pays a su utiliser cette forme de maîtrise d'ouvrage comme un outil de construction de masse alors qu'en France l'autopromotion est difficilement viable.

A travers ce travail, nous verrons que l'autopromotion génère de nombreuses difficultés pour ces groupes qui aspirent à construire des logements adaptés à leurs propres besoins. Afin de répondre à ses difficultés, les groupes d'habitat groupés composent donc leur projet avec d'autres formes de maîtrise d'ouvrage.

Ce mémoire a donc pour finalité de répondre à la problématique suivante : **quelles sont les différentes formes de maîtrise d'ouvrage existantes afin de pallier aux problèmes de l'autopromotion ? Existe-t-il une forme de maîtrise d'ouvrage plus adaptée qu'une autre aux projets d'habitat groupés ?**

Afin de répondre à cette problématique, nous avons décidé de nous restreindre à l'étude de 6 projets d'habitat groupés, tous terminés en cours d'achèvement ou bien arrêtés. Ils nous aideront à illustrer nos propos tout au long de ce mémoire.

---

<sup>3</sup> Site internet blog immobilier, <http://immowebpartner.fr>, consulté le 27 août 2012



Projets	Lieu	Forme juridique	Nombre de logements	Durée du projet	Stade d'avancement
Grand Portail	Nanterre	SCI	15	4 ans environ	Livraison septembre 2012
Diwan	Montreuil	SCI	8	10 ans	Livrée en 2008
Village Vertical	Villeurbanne	SARL coopérative	14	8 ans	Livraison 1 <sup>er</sup> semestre 2013
Diapason	Paris (19 <sup>ème</sup> )	SCCC	15	2008 à 2012	Projet interrompu
Babolat	La Courneuve	SCCC	19 logements	3 ans et demi	Livraison 2 <sup>nd</sup> trimestre 2013
Eco logis	Strasbourg	SCIA	11 logements	9 ans	Livré en 2010

Afin de répondre à cette problématique nous avons réalisé des recherches internet mais également consulté des ouvrages. Pour pouvoir compléter et combler un manque d'information nous avons également réalisé 3 entretiens. Nous avons donc rencontré Bernard Roth, Président de Périclès Développement, Camille Devaux, doctorante à l'Institut d'Urbanisme de Paris et Pierre Bordier Président d'Interconstruction Ouest.

Ce travail s'organise en 3 parties principales. **La première partie** nous permettra de cadrer et de définir ce que nous entendons par habitat groupé. Nous établirons un historique du mouvement et nous expliciterons les raisons qui expliquent la recrudescence de l'habitat groupé depuis les années 2000. Par la suite, nous présenterons les différents acteurs impliqués dans le mouvement mais également les acteurs qui y sont extérieurs, sans qui les projets ne verraient pas le jour. Dans une **deuxième partie**, nous nous focaliserons sur le montage de l'opération en étudiant les diverses formes juridiques et financières qui peuvent être constituées pour la réalisation d'un tel projet. Nous en étudierons les avantages et les inconvénients. Dans un deuxième temps, nous énoncerons les différentes étapes du projet, de la constitution du groupe à la livraison du projet. C'est enfin dans une **troisième et dernière partie** que nous nous attacherons à répondre à notre problématique en définissant les différentes

formes de maîtrise d'ouvrage de l'habitat groupé qui permettent de palier aux problèmes de l'autopromotion. Pour terminer, nous essayerons de savoir si l'une ou l'autre de ces formes de maîtrise d'ouvrage permet ou non de favoriser la réussite d'un projet à la fois en limitant les risques et en permettant aux habitants de « garder la main » sur le projet.

## **PARTIE I**

### **L'HABITAT GROUPE : UNE NOUVELLE MANIERE DE CONCEVOIR UN PROJET IMMOBILIER.**

A travers cette première partie, nous allons chercher à définir l'habitat groupé. Cela n'est pas chose facile puisque comme tout mouvement récent et innovant, il existe de nombreuses définitions qui se recoupent les unes les autres. Afin de mieux comprendre l'habitat groupé nous réaliserons par la suite un bref historique du mouvement. Nous verrons qu'une renaissance de l'habitat groupé s'opère alors que notre société subit une crise économique, financière et écologique majeure. En effet, depuis les années 2000, la recrudescence de l'habitat groupé est justifiée par un contexte particulier qui favorise l'émergence de projets militants et communautaires dans le domaine de l'habitat. Ces expériences se disent apporter une réponse à des problèmes auxquels les pouvoirs publics peinent à faire face. Nous étudierons les problèmes en question tout en essayant de voir si dans la réalité, l'habitat groupé est une solution et peut être considérée comme une troisième voie, entre promotion immobilière et logement social. Pour terminer, nous nous concentrerons sur les acteurs de l'habitat groupé et la question de son institutionnalisation.

#### **1. L'habitat groupé ou la renaissance d'un mouvement ancien.**

##### **1.1- De multiples notions qui s'amoncellent.**

Le manque d'encadrement institutionnel des différents modes « d'habiter » alternatifs en France, a favorisé l'existence d'une multitude de réseaux associatifs mais également de termes et de définitions qui se regroupent sans réellement se distinguer les uns les autres. Il n'est donc pas rare de rencontrer les termes co-housing, habitat solidaire, coopérative...<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Camille EEMAN, L'habitat groupé par ses limites, École Nationale Supérieures de Grenoble, mai 2009, 75 pages

Il existe en effet une vraie opacité autour des définitions entretenue par « différents relais médiatiques et associatifs » à travers les différents sites internet, les articles de presse et des plaquettes de communication<sup>5</sup>. Selon Camille Devaux, ce flou résulte du caractère expérimental de ce mouvement et de l'absence de statut juridique adapté<sup>6</sup>. D'ailleurs, l'existence de l'habitat est uniquement reconnue par les porteurs de projets, qui parfois, apportent une définition personnalisée.

Malgré une ambiguïté entre les divers termes et l'absence de définition « officielle », nous pouvons cependant définir l'habitat groupé comme « 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 privatifs et des espaces collectifs. »<sup>7</sup>. 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) »<sup>8</sup>. Pour terminer, un habitat groupé est « avant tout un projet de vie motivé par l'envie de partager avec l'autre »<sup>9</sup>. La définition de l'habitat groupé remet donc en question la propriété individuelle.

## 1.2- L'habitat groupé : un mouvement ancien.

### 1.2.1- Les origines de l'habitat groupé.

Avant la révolution industrielle, seules les communautés familiales semblent se rapprocher dans leur démarche de l'habitat groupé. En effet, dans ces lieux que l'on trouve à partir du Moyen-âge et jusqu'au XXe siècle dans les campagnes françaises, des personnes, unies par des liens du sang ou des alliances, se transmettent de génération en génération un patrimoine administré par un maître qui n'est cependant pas le propriétaire, puisque la propriété appartient à la communauté<sup>10</sup>.

---

<sup>5</sup> Camille DEVAUX, Concevoir l'habitat "autrement" : l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124 pages

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Habitat et participation, L'habitat groupé : entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics, 17 pages, site internet <http://www.habitat-participation.be/> consulté le 03 juillet 2012

<sup>8</sup> Site internet de l'Association PARASOL, <http://www.hg-rennes.org/>, consulté le 03 juillet 2012

<sup>9</sup> Site internet de l'Association Eco Habitat Groupé, <http://www.ecohabitatgroupe.fr/>, consulté le 03 juillet 2012.

<sup>10</sup> Alberto COLIN, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

Mais ce modèle ne possède pas la même signification que les habitats collectifs émergeant à partir du XIX<sup>e</sup> siècle, car c'est à cette période que l'essor de l'habitat individuel vient chambouler les représentations sociales de l'habitat. Les nouveaux habitats urbains bourgeois, puis plus tardivement ouvriers, deviennent alors centrés sur la cellule familiale : « c'est donc en réaction à ce modèle individuel que des formes collectives d'habitat « choisies » et perçues en tant que telles peuvent prendre naissance »<sup>11</sup>.

Les utopistes du XIX<sup>e</sup> siècle sont les premiers à proposer des projets ayant de fortes similitudes avec l'habitat groupé. Alors que la ville moderne bat son plein, de nombreux utopistes inspirés par l'aire industrielle et la modernité « marquent un nouvel âge de l'habitat communautaire ». Le Phalanstère de Charles Fourier créé pour vérifier la théorie du monde social en est un parfait exemple. Cet ensemble architectural, comportant environ 400 logements a été conçu pour pouvoir favoriser les relations interindividuelles avec la présence de nombreux espaces communs<sup>12</sup>. Le Phalanstère « doit héberger une petite société permettant à ses habitants de se laisser guider par leurs passions dans l'accomplissement des tâches de tous les jours, qui sont partagées par tous les membres du projet »<sup>13</sup>. Un projet suivant les plans de Charles Fournier sera réalisé en 1884 à Guise par Jean-Baptiste Godin : le Familistère<sup>14</sup>.

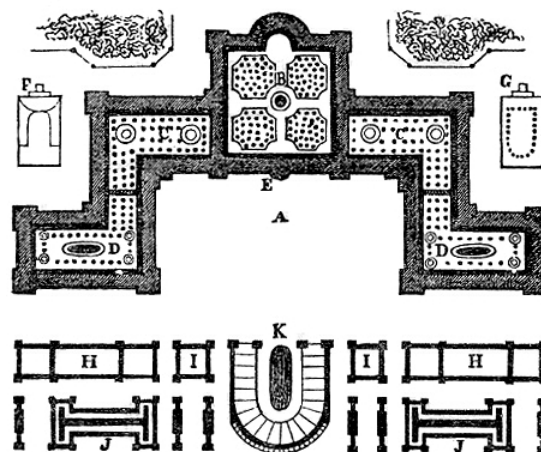
---

<sup>11</sup> Alberto COLIN, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

<sup>12</sup> Site internet de Charles Fourier, [http://www.charlesfourier.fr/article.php?id\\_article=328](http://www.charlesfourier.fr/article.php?id_article=328), consulté le 05 août 2012

<sup>13</sup> Alberto Colin, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

<sup>14</sup> Site internet du Familistère, <http://www.familistere.com/le-post-2-du-familistere/>, consulté le 05 août 2012



### Le phalanstère.

Source : <http://classiques.uqac.ca>

Parallèlement à ce courant d'utopisme social, les premières coopératives d'habitation se forment à la fin de XIXe siècle.

#### 1.2.2- Des coopératives d'Habitation Bon Marché (HBM) au mouvement des Castors.

Les coopératives d'habitation sont une branche de l'habitat groupé. Il est donc difficile de ne pas en parler dans ce mémoire. Cela permettra notamment de mieux comprendre la volonté de certains relais de l'habitat groupé de revenir à la structure coopérative.

Les coopératives d'habitation HBM ont émergé sous Napoléon III et sont issues du milieu syndicaliste ouvrier de l'époque. A travers la constitution de coopératives, les ouvriers souhaitaient pouvoir éviter de payer un loyer à un propriétaire. A travers cette nouvelle manière d'accéder à la propriété, les familles ouvrières souhaitaient ainsi sécuriser leur situation. Les coopératives apportaient également à l'époque une réponse politique, économique et sociale face au capitalisme libéral. Des expériences isolées de pavillons résidentiels verront donc le jour jusqu'au tournant du siècle.

Afin de créer un mouvement de masse et d'inciter à la construction de coopératives de logements, il fut créé en 1889 la Société Française des Habitations Bons Marchés. Puis en 1894, le Parlement vota la première loi sur les logements « d'habitation bon marché » qui encouragea la constitution de sociétés de construction de logements à profit limité.

En 1906, la loi Strauss permet aux collectivités territoriales de soutenir financièrement les sociétés HBM en leur consentant d'emprunter à des taux avantageux auprès du Crédit Immobilier. En 1908, une cinquantaine de coopératives s'unirent pour se structurer en Fédération Nationale. Les coopératives HBM seront à l'origine des premières cités jardins avec la coopérative de Draveil en 1911.

Au début du siècle, la construction des coopératives s'accéléra. Elles se construisirent alors sous forme de pavillons et d'habitats individuels en accession classique à la propriété ou en location-attribution<sup>15</sup>. Avant la seconde guerre mondiale, 10 000 logements ont été construits par les 437 coopératives HBM qui existaient en 1940. Ces coopératives étaient non seulement des organismes constructeurs mais également d'épargne puisqu'elles pouvaient prêter de l'argent à ses membres. Notons que ces logements étaient destinés à des employés ou des ouvriers pauvres.

Les années 1950-1960 marquèrent l'essor des coopératives d'habitation du fait des destructions de la seconde guerre mondiale et des aides publiques importantes accordées aux mouvements à travers l'adoption d'une loi le 3 septembre 1947. Cette loi a ainsi instauré un mécanisme de prêt financé par l'état. Les coopératives sont à cette époque le « cheval de bataille » du gouvernement. Cette loi introduisit également une nouvelle formule afin d'accéder à la propriété : la location-attribution. Jusqu'en 1971, 36 802 logements ont été construits selon la formule de la location coopérative, soit près de 14% de la production des coopératives HBM depuis 1947. Les initiateurs en sont des institutions (Caisses d'allocations familiales notamment), des groupes syndicaux (comme à Saint-Etienne où l'union des syndicats CFTC, CGT et Force ouvrière sont à l'origine de l'Union mutualiste de constructions familiales) ou des groupes d'anciens combattants (la Propriété familiale de Normandie au Havre, la Coopérative "Passy" des anciens de la 2ème D.B. ou encore le Foyer national des anciens combattants et pensionnés de guerre à Paris). On retrouve également à l'origine de certaines coopératives des comités interprofessionnels pour le logement (CIL). La fonction publique est également un moteur de logements avec la création et la multiplication de

---

<sup>15</sup> La location attribution permet au membre de la coopérative de se procurer un logement en location édifié à son intention avec la promesse de l'attribuer en pleine propriété lorsque le coopérateur aurait remboursé le prêt que lui avait consenti la coopérative. Plus de 400 000 familles deviendront propriétaires de cette façon.

coopératives des PTT au début des années 1950<sup>16</sup>. En 1947, les coopérative HBM deviendront les coopératives HLM.

Le mouvement continua de se développer jusqu'aux années 60, période de crise pour les coopératives puisque les valeurs coopératives peinent à se transmettre. La coopérative était en effet devenue pour beaucoup un simple vecteur pour accéder aux financements délivrés par l'état. Pour terminer, l'état par l'intermédiaire de la loi Chalandon en 1971 mit fin à la location-attribution et par cela aux coopératives d'habitation, en interdisant aux coopératives HLM de construire pour leur compte. De plus, les sociétés de location-coopérative furent contraintes de se transformer en Société Anonyme et de vendre leurs logements ou de les proposer en location simple. Concernant les opérations en location-attribution, la loi Chalandon de 1971 les a également supprimées. Cependant, les opérations en cours ont pu se poursuivre jusqu'à l'attribution en propriété aux coopérateurs.

### *1.2.3- Le mouvement des Castors ou les prémices de l'auto-construction.*

Outre les coopératives d'habitation, un mouvement parallèle et spontané d' « auto-construction populaire » s'est développé à la fin de la seconde guerre mondiale pour pallier au manque de logements en misant sur l'initiative collective et coopérative et leurs faibles revenus<sup>17</sup>. 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 HBM. Cette forme juridique leur permettait de pouvoir profiter des prêts avantageux délivrés par l'Etat 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'auto-construction à la réalisation de collectifs résidentiels édifiés sur une base coopérative. (...) Mais, en tout état de cause, le modèle *Castor* implique la

---

<sup>16</sup> ATTAR M., LOURIER V., VERCOLLIER J-M, La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France, Éditions PUCA/FNSCHLM, 1998, 203 pages.

<sup>17</sup> Ibid.



constitution de groupes solidairement engagés dans la mise en œuvre et la conduite commune d'opérations de construction et de gestion immobilière»<sup>18</sup>.

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 collectifs<sup>19</sup>. Le mouvement des Castor a commencé à décliner à la fin des années 50 avec la construction des grands ensembles. Depuis les années 80, les Castors se sont concentrés sur la maison individuelle et sont devenus des promoteurs comme les autres s'éloignant de leur logique de départ.

#### *1.2.4- Mai 68 ou le terreau actuel des mouvements d'habitat groupés.*

Les événements de Mai 68 ont marqué une recrudescence du mouvement d'habitat groupé forgé par les nouvelles valeurs amenées par cette révolution sociale. Ainsi, de nombreuses expériences communautaires ont éclos, notamment dans l'habitat : en 1972, on recensait entre 300 et 500 expériences d'habitat groupées<sup>20</sup>. Les groupes avaient une démarche commune : construire ensemble un habitat convivial et maîtrisé, définir un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités financières, déterminer les locaux communs et les espaces extérieurs pouvant accueillir des activités communes. La plupart de ces groupes ont également intégré des objectifs écologiques et bioclimatiques à leurs projets<sup>21</sup>.

Ces différents groupes se sont réunis en 1977 et ont permis la création du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) plus connu aujourd'hui sous le nom d'Eco Habitat Groupé. A l'époque, cette association fut une véritable organisation fédératrice. Lors de sa création, ce mouvement s'est fixé comme objectif de « promouvoir ce mode d'habitat pour tous ». En 1983, ce mouvement fédérait environ 100 immeubles soit environ 3000 à 4000 habitants<sup>22</sup>. A cette époque, on parle surtout d'autogestion puisque

---

<sup>18</sup> Maurice IMBERT, Logement, autoconstruction, solidarité : l'expérience des Castors, La région parisienne industrielle et ouvrière. Cultures et recherches, n°5, Paris, 1999.

<sup>19</sup> Alberto COLIN, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

<sup>20</sup> LACROIX, L'Utopie communautaire. Mai 68, l'histoire d'une révolte. Paris : PUF, 2006, p.8.

<sup>21</sup> Site internet de l'association Eco Habitat Groupé, [http://www.ecohabitatgroupe.fr/page.php?categorie\\_id=98](http://www.ecohabitatgroupe.fr/page.php?categorie_id=98), consulté le 28 juin 2012

<sup>22</sup> Ibid.

l'objectif de ces groupes est souvent de vivre ensemble<sup>23</sup>. Enfin, la quasi-totalité des groupes sont en accession à la propriété, sous diverses formes d'organisation juridique<sup>24</sup>.

Les coopératives d'habitation freinées par la législation des années 70 et l'essoufflement de l'habitat groupé à partir des années 80 a été suivi par une période de creux. En effet, durant près de 20 ans, peu de projets d'habitat alternatifs ont vu le jour. Seulement les années 2000 ont marqué un véritable tournant avec une recrudescence de l'habitat groupé en réponse aux problématiques actuelles des pays industrialisés.

## **2- La recrudescence du mouvement d'habitat groupé des années 2000 : une réponse limitée face à des enjeux de taille.**

Selon Alberto Colin, « les habitats groupés se placent dans la galaxie de ces nouvelles pratiques apparues au fil de cette décennie, qui entendent provoquer un changement local pour répondre aux enjeux globaux, qu'ils soient sociaux, économiques ou écologiques.... Ces transformations s'inscrivent dans une période d'affaiblissement des solidarités qui incitent les militants à trouver de nouvelles formes de changement social basées sur le collectif »<sup>25</sup>

Ce sont ces transformations et ces enjeux qui vont être au cœur de cette deuxième partie. Leur compréhension nous permettra de mieux appréhender les valeurs qui animent aujourd'hui l'habitat groupé mais également les transformations auxquelles aspire ce mouvement. Nous verrons pour terminer les limites des réponses apportées par ce mouvement.

---

<sup>23</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>24</sup> Camille DEVAUX, Concevoir l'habitat "autrement" : l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124 pages

<sup>25</sup> Alberto COLIN, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

## 2.1 - La démocratie participative.

Une des caractéristiques essentielles de l'habitat groupé est la volonté des habitants de réaliser leur propre projet. Ils se positionnent en opposition à la promotion classique. C'est ce que nous appelons l'autopromotion. Cette idée forte suggère que les habitants sont maîtres de leur projet et le conçoivent en confrontant leurs avis et leurs visions respectives.

### 2.1.1 - De la "crise de la tradition républicaine et jacobine française"<sup>26</sup> à l'émergence de la démocratie participative à travers un projet d'habitat.

L'habitat groupé est une réponse à la crise politique qui ne laisse que très peu de place au partage de pouvoir avec les citoyens. La démocratie représentative est en effet de plus en plus boudée par les citoyens à cause d'un écart de plus en plus prégnant entre "gouvernants" et "gouvernés". Depuis ces dernières années, la population se désintéresse donc de plus en plus de la politique et/ou se tourne vers la démocratie participative afin de donner leur avis et s'exprimer sur des sujets qui les concerne. Seulement, face à l'absence d'outil institutionnel de démocratie participative impulsée par le haut qui permettrait aux citoyens de s'exprimer, les initiatives locales se multiplient. L'habitat en est un vecteur parmi tant d'autres. Il peut être vu comme une institution locale par laquelle les habitants peuvent concevoir eux-mêmes leur propre logement tout en créant un effet de lobbying sur l'Etat et les collectivités et en mettant en avant les valeurs qu'ils défendent. L'habitat groupé est donc, pour eux, un moyen d'exprimer leurs idées et de les faire valoir par l'intermédiaire de la construction de leur projet de logements.

Notons également que la démocratie participative à l'intérieur du groupe est une valeur très importante pour les membres. En effet, chaque personne a le même poids décisionnel qu'une autre et peut s'exprimer librement dans le but de faire avancer le projet. Cela va en sens contraire de la logique des copropriétés où le nombre de voix est

---

<sup>26</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

conditionné par les tantièmes<sup>27</sup>. Par conséquent, l'organisation interne des groupes dans les projets d'habitat groupés est horizontale et les modes de prises de décision les plus démocratiques possibles. Selon le Réseau Inter-régional de l'Habitat Groupé, on retrouve 4 grandes manières pour les groupes de prendre des décisions :

- « - Débat suivi d'un vote majoritaire (Démocratie directe)
- Débat avec recherche du consensus (Démocratie consensuelle)
- Pas de débat mais prise de décision lorsqu'est obtenu le consentement de chacun (mode sociocritique),
- Méthodes mixant ces différentes approches »<sup>28</sup>.

### 2.1.2 - La participation habitante dans un projet immobilier : une entreprise et un apprentissage difficile.

Le fait de pouvoir participer et s'investir lors de la réalisation d'un projet de logements permet, dans un premier temps, de personnaliser son lieu de vie et de créer un logement qui sera adapté à ses besoins, ce que ne permet pas la promotion immobilière classique. Le sentiment d'appartenance à ce lieu de vie sera de ce fait important.

Un projet d'habitat groupé est une expérience de groupe longue et éprouvante qui se réalise sur du long terme. Il est par ailleurs clair que cette institution démocratique permet d'accroître la compétence civique des habitants. Ils y acquièrent une formation à l'action collective, des connaissances techniques mais aussi politiques. Ils sont également amenés à créer des liens affectifs. Pour beaucoup d'habitants, le temps et les épreuves passées ensemble font de l'habitat groupé une expérience de vie unique et enrichissante.

---

<sup>27</sup> Camille DEVAUX, Concevoir l'habitat "autrement" : l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124 pages

<sup>28</sup> Site internet du Réseau Inter-Régional de l'Habitat Groupé, <http://www.habitatgroupe.org/>, consulté le 10 juin 2012



Le groupe Eco-Logis.

Source : Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

Malgré les atouts de la participation citoyenne dans les projets d'habitat, il est important de préciser que la dynamique de groupe est un équilibre fragile et qu'il peut, dans de nombreux cas, faire basculer des projets ou bouleverser la vie du groupe. Il est donc important que l'implication et la volonté des membres de s'investir soit la plus uniforme possible. Notons également que le nombre de personnes conditionne la dynamique de groupe : plus un groupe est petit et plus il a de chance d'arriver à un consensus et par cela avancer.

Pour terminer, les diverses expériences d'habitat groupé montrent que les exigences des uns et des autres en matière de logements minent le groupe et peuvent de ce fait entraîner de lourdes conséquences financières. Pour exemple, plus le nombre de logements est différent et plus les coûts seront élevés. Cet individualisme peut notamment avoir pour conséquence des retards de chantier qui alourdissent le bilan de l'opération. Les intérêts de chacun sont donc difficiles à gérer. Le promoteur Périclès Développement a ainsi dû faire preuve de beaucoup de pédagogie et de patience lorsque le choix des logements a du être fait dans le cadre de l'opération du Grand Portail à Nanterre<sup>29</sup>. La logique individuelle est donc très difficile à effacer au profit de la logique de groupe. La recherche de consensus est souvent longue et périlleuse.

---

<sup>29</sup> Entretien réalisé avec Bernard Roth, Président de Périclès Développement, le 21 juin 2012

## 2.2- L'habitat groupé : « une réponse sociale »<sup>30</sup> ou mouvements revendicatifs?

Les expériences d'habitat groupées répondent à un contexte économique et social difficile avec une crise financière et économique qui touche l'ensemble des pays Européens. Ce mouvement est donc non seulement réactionnaire mais correspond à une volonté de renouer avec des valeurs rattachées à mai 68.

### 2.2.1- La crise du logement en France moteur d'innovation sociale en matière d'habitat.

Aujourd'hui, de nombreux ménages ont de grandes difficultés à accéder à un logement décent. Aussi, selon le rapport 2012 de la Fondation Abbé Pierre (FAP), « 3,6 millions de personnes sont non ou très mal logées, mais si l'on y adjoint tous ceux qui se trouvent en situation de fragilité de logement à court ou moyen terme, ce sont au total 10 millions de personnes qui sont touchées par la crise du logement. »<sup>31</sup>. De plus, pour 3 français sur 4, il reste difficile de se loger.

Cette crise du logement se traduit par une pénurie de logement mais surtout par un décalage fort entre la demande et l'offre immobilière, qui ne correspond pas aux capacités financières des demandeurs. De plus, l'offre immobilière est insuffisante face à un nombre de ménages toujours plus important. Le rapport de la FAP note également « un élargissement des publics concernés ». Cette crise implique pour beaucoup de renoncer au statut de la propriété qui devient de plus en plus difficile d'accès<sup>32</sup>.

Tel que le souligne la FAP dans son rapport, cette crise du logement est créatrice de problèmes sociaux avec de fortes exclusions sociales et des perspectives résidentielles différentes selon la catégorie sociale à laquelle chacun est rattachée. Entre 2003 et 2006, parmi les 20 % des ménages les plus riches ayant changé de logement, 6 sur 10 sont devenus propriétaires de leur logement, alors que cette perspective a concerné moins

---

<sup>30</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>31</sup> La Fondation Abbé-Pierre, La synthèse du rapport 2012 sur l'état du Mal-Logement en France, Février 2012, 18 pages

<sup>32</sup> Ibid

d'1 ménage sur 10 parmi les 20 % les plus pauvres. De plus, le problème d'accès à un patrimoine est également générateur d'inégalités.

Un phénomène d'exclusion est donc clairement dénoté. Les difficultés financières en matière de logement rencontrées par les ménages semblent peu à peu affecter également le moral des ménages, leur état de santé, ou leur capacité à maintenir le lien social.

Le manque d'implication des pouvoirs publics et l'inadaptation des politiques du logement sont dénoncés par la FAP et ne permettent pas la résolution de cette crise qui continue de s'aggraver avec une baisse du taux de rotation des logements sociaux mais également une baisse de la construction de nouveaux logements. En 2008, sur 3,2 millions de postulants à la location, 430 000 ont obtenu un logement social. Malgré l'étendue des efforts déployés, la situation ne s'améliore guère, en raison notamment d'une application partielle des textes, du manque de moyens financiers, et d'une prise en compte des besoins sociaux encore insuffisante<sup>33</sup>.

Pour terminer, le marché de l'immobilier subit des chocs sociologiques, produit par plusieurs tendances lourdes à cause notamment des recompositions familiales (divorces, familles monoparentales) et du vieillissement de la population. Aussi, les logements sont occupés par de moins en moins de personnes avec la multiplication du phénomène de décohabitation. Il résulte de cette situation sociologique nouvelle avec des liens sociaux plus complexes et souvent plus durs<sup>34</sup>.

### 2.2.2- L'habitat groupé : une réponse aux problématiques sociales ?

Face à la crise du logement et la disparition des liens sociaux, apparaît un besoin d'instaurer de nouvelles formes de solidarité dans les pays industriels en faisant appel à l'innovation sociale et même à l'utopie. Cela se manifeste par l'apparition de modes d'habiter alternatifs et une volonté de vivre « autrement »<sup>35</sup>. L'habitat groupé est une réponse à cette volonté de vivre "autrement".

---

<sup>33</sup> La Fondation Abbé-Pierre, La synthèse du rapport 2012 sur l'état du Mal-Logement en France, Février 2012, 18 pages

<sup>34</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>35</sup> Lucie LEJEUNE, Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : entre innovation et transformation sociale, Université Pierre-Mendes France, IEP de Grenoble, 2009, 145 pages

A travers l'habitat groupé, on assiste à l'apparition d'actions collectives au service d'une cause. Ces causes peuvent varier d'un projet d'habitat groupé à l'autre mais la dénonciation de la gestion capitaliste du logement en France et la volonté de retrouver une certaine convivialité dans leur habitat est souvent mise en avant. Notons également une volonté de certains groupes de projet de sortir le logement de la « logique marchande » en proposant de développer des mécanismes anti-spéculatifs<sup>36</sup>. D'autres souhaitent également s'associer à des bailleurs sociaux pour proposer des logements à coûts accessibles et par cela favoriser la mixité sociale.

Cependant, l'habitat groupé a ses limites et n'est aujourd'hui qu'un moyen de promouvoir et de mettre en avant des causes et des revendications. L'habitat groupé ne permet pas de donner de réponse aux problématiques de la crise du logement et encore moins de loger les personnes ayant de faibles revenus, puisque la construction d'un projet en habitat groupé coûte souvent trop cher pour des personnes ayant de faibles revenus. Il est par ailleurs important de noter que certains projets d'habitat groupé ont démontré qu'il était possible de proposer des prix moins chers que la promotion immobilière classique. En effet, le projet de la coopérative Babolat, impulsé par le promoteur Interconstruction Ouest, est constitué de logements inférieurs à 15% aux prix du marché. Cette baisse de prix est justifiée par l'absence de frais financier et de commercialisation. De plus, un effort financier est demandé à l'ensemble des prestataires et des acteurs ayant trait au projet<sup>37</sup>.

Malgré la vente de logements à prix coûtant, les ménages concernés restent pour la majorité des ménages de classe moyenne et non pas des gens à faible revenu. Notons que certaines expériences d'habitat groupé à vocation sociale ont été initiées mais ont montré leur limite. En effet, ces projets restent difficilement viables pour la collectivité comme le montre le projet d'habitat groupé du Grand Portail à Nanterre. Dans le cadre de ce projet, la ville a investi environ 60 000 euros par ménages (portage financier terrain, AMO, personnel dédié au projet...)<sup>38</sup>.

---

<sup>36</sup> Camille DEVAUX, Concevoir l'habitat "autrement" : l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124 pages

<sup>37</sup> Entretien avec Pierre Bordier, Président d'Interconstruction Ouest, réalisé le 21 septembre 2012

<sup>38</sup> Entretien avec Camille DEVAUX, doctorante à l'Institut d'Urbanisme de Paris, réalisé le 17 juillet 2012



La frilosité des bailleurs sociaux pour ce type de projets d'habitats alternatif nous montre également que l'habitat groupé s'adresse difficilement aux personnes à faibles revenus. Il est en effet ardu pour eux de s'associer à ce type de démarche car cela suggère qu'ils vont devoir accepter de réaliser du locatif social à l'échelle d'un logement ce qui alourdi considérablement leurs dépenses, les bailleurs devant construire le plus d'unités possibles pour pouvoir amoindrir leurs coûts<sup>39</sup>. Les projets d'habitat groupés dédiés aux personnes à faibles revenus sont donc dépendants de l'apport financier de la collectivité et des bailleurs sociaux.

L'habitat groupé n'est pas une réponse mais véhicule des causes et des valeurs en opposition avec les effets de la crise du logement. Dans cette optique, l'habitat groupé est, selon ses défenseurs, un moyen de répondre aux problématiques sociologiques de la société française par une solidarité intergénérationnelle et par une diversité sociale. Dans les projets d'habitat groupés actuellement abouti, il est en effet commun de trouver une mixité générationnelle et une véritable solidarité entre les membres. Il est donc évident que l'habitat groupé est une solution pour créer des liens de solidarité entre les gens et par cela de recréer du lien social. La création de lieux de vie communs permet également d'entretenir ce lien social.

La diversité sociale est une cause forte revendiquée par de nombreux groupes. Cette diversité sociale est par ailleurs rarement et difficilement mise en place par les groupes d'habitants dans le cadre de projets de construction. Bruno Parasote explique que « les projets sont constitués de personnes en situation professionnelle stable, ancrées dans un territoire, telles des fonctionnaires, les salariés, les libéraux ou retraités. Peu de personnes en situation professionnelle instable et encore moins de personnes en situation très précaires y sont représentées. C'est une des difficultés à relever pour réussir à y associer un public social plus large<sup>40</sup> ». La difficile mise en application de la diversité sociale est justifiée par les contraintes liées à la définition du projet et au montage juridique : il faudra ainsi prévoir des logements de tailles différentes, une politique de prix et intégrer logements locatifs et à l'accession à la propriété. Cette contrainte est doublée de la difficulté d'aboutir sur des objectifs communs de

---

<sup>39</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>40</sup> Ibid.

construction dans des groupes mixtes et provenant de divers horizons. Cet obstacle peut parfois nuire à la dynamique de groupe.

### 2.3 - L'écologie et la maîtrise de l'énergie dans le processus de construction : deux éléments structurants des projets d'habitat groupés.

Aujourd'hui, il est clair que nous devons répondre à de nombreux enjeux écologiques et environnementaux et cela particulièrement en milieu urbain. L'environnement est donc au cœur de nombreuses politiques publiques autant au travers de lois que de politiques locales. De plus, de nombreuses associations dans ce domaine se sont créées ces dernières années, afin de faire pression auprès des pouvoirs publics.

Dans cette mouvance, l'habitat groupé revendique de nombreux principes écologiques et se concentre également sur la réduction de l'impact des activités humaines dans l'habitat. L'habitat groupé est d'ailleurs également appelé éco-village par certains partisans<sup>41</sup>.

Les pratiques écologiques que l'on retrouve dans les projets d'habitat groupés se basent sur une diminution des atteintes de l'homme envers l'environnement naturel, à travers la réduction de la consommation de ressource et d'espace. Ces revendications écologiques se traduisent donc dans le processus de construction par l'utilisation de matériaux écologiques mais également par la mutualisation de services tels que la buanderie ou même le covoiturage. De plus, de nombreux projets prévoient la création de jardins partagés afin de favoriser la nature en ville<sup>42</sup>. La dimension technique s'accompagne parfois de pratiques écologiques par l'intermédiaire de chartes<sup>43</sup>.

Si on se regroupe pour habiter, pour mutualiser des biens et des espaces, c'est en vue de réduire la consommation énergétique, d'appliquer les principes du développement durable, voire de la décroissance.

---

<sup>41</sup> Christian LA GRANGE, Habitat Groupé : écologie, participation, convivialité, Terre Vivante, 2008, 141 pages

<sup>42</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>43</sup> Alberto Colin, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

De nombreuses expériences environnementales innovantes sont initiées par les groupes d'habitat groupé. Le projet Diapason dans le nord de Paris a d'ailleurs souhaité réaliser un projet d'habitat passif "avec une empreinte écologique quasi-nulle"<sup>44</sup>. Ce projet aurait été le premier en son genre dans la ville de Paris. Le futur bâtiment disposait donc:

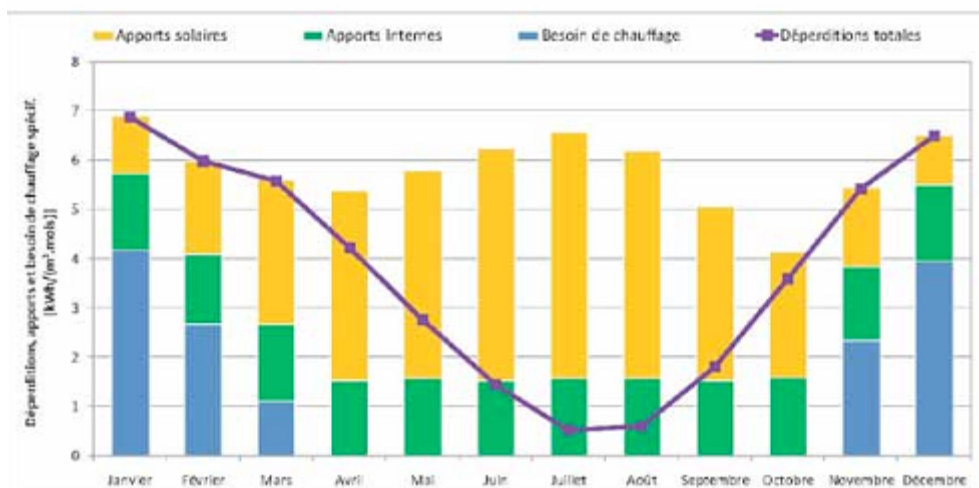
- « De gaines techniques centralisées avec une seule gaine technique par appartement, voire mutualisation possible pour plusieurs appartements.
- Vues sur le canal et aussi des apports solaires plein Sud.
- Système de double flux, chaudière bois en base (100% énergie renouvelable pour l'ECS et le chauffage),
- Chantier propre et sec car bâtiment conçu intégralement en éléments préfabriqués.
- Triple vitrage et renforcement de l'isolation »<sup>45</sup>.



**Perspective du projet Diapason conçu par l'agence Karawitz Architecture**

<sup>44</sup> Brochure de communication de l'association Diapason19, [http://www.eco-sol-brest.net/IMG/pdf/diapason\\_brochure\\_entiere\\_low\\_1\\_.pdf](http://www.eco-sol-brest.net/IMG/pdf/diapason_brochure_entiere_low_1_.pdf), consulté le 28 juin 2012

<sup>45</sup> Brochure de communication de l'association Diapason19, [http://www.eco-sol-brest.net/IMG/pdf/diapason\\_brochure\\_entiere\\_low\\_1\\_.pdf](http://www.eco-sol-brest.net/IMG/pdf/diapason_brochure_entiere_low_1_.pdf), consulté le 28 juin 2012



### Notice énergétique (APD)

Source : Brochure de communication de l'association Diapason19, [http://www.eco-sol-brest.net/IMG/pdf/diapason\\_brochure\\_entiere\\_low\\_1\\_.pdf](http://www.eco-sol-brest.net/IMG/pdf/diapason_brochure_entiere_low_1_.pdf), consulté le 28 juin 2012

Cependant, la diversité des expériences d'habitat groupé induit des niveaux d'utilisations de ces techniques très disparates notamment du fait de son coût qui peut s'avérer élevé. En effet, l'utilisation de matériaux écologiques a un coût pour les habitants. Cependant, du fait du caractère innovant de ces expériences, les projets peuvent parfois bénéficier de subventions. Pour exemple, un organisme a calculé que l'opération dans laquelle il comptait s'engager représentait un surcoût de 2 000 000 d'euros du fait de ses performances énergétiques et d'un mode de production de chaleur particulier. Dès lors, l'organisme s'est employé à mobiliser une subvention de la Région de 750 000 euros provenant de la ligne budgétaire « opérations innovantes ». L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) a également contribué à hauteur de 175 000€.

Les projets d'habitat groupés sont le plus souvent conçus en réaction à une situation jugée insatisfaisante et sont un moyen de dénoncer le fonctionnement actuel de la société, jugé trop individualiste, sur consummatrice d'énergie mais aussi « spéculatrice »<sup>46</sup>. « La fréquence – et le registre – de leurs interpellations publiques font d'eux des « entrepreneurs politiques » légitimant leur cause sur le plan symbolique par la référence à des valeurs affirmées (intérêt général, justice, service, public,

<sup>46</sup> Camille DEVAUX, L'habitat participatif : d'un projet militant à une politique publique?, Journée débat organisé par AITEC, Juin 2011, 11 pages

solidarité)»<sup>47</sup>. Cependant, ces expériences ne sont, en aucun cas, une réponse qui pourrait être reproduite en France face aux problèmes sociétaux. A ce jour, trop de difficultés et de dysfonctionnements subsistent pour que l'habitat groupé soit une solution.

Ces expériences innovantes suscitent l'intérêt des collectivités mais il reste difficile de ne pas associer ce mouvement au militantisme, ce qui freine quelque peu leur reconnaissance et leur passage « d'un projet militant à une politique publique »<sup>48</sup>. C'est ce que nous allons voir dans une troisième partie.

### **3- Un mouvement associatif soutenu des partenariats multiples et des acteurs institutionnels de plus en plus intéressés par la démarche.**

Dans sa thèse, Camille Devaux considère que l'habitat groupé est un acteur à part entière qui produit des effets<sup>49</sup>. Comme nous l'avons vu, il répond à de nombreux enjeux et par cela commence à interpeller les pouvoirs publics qui ne s'impliquent cependant pas forcément dans ces projets. Aussi, à ce jour, ces initiatives sont majoritairement relayées et impulsées par un milieu associatif qui cependant, doit s'entourer d'acteurs techniques, institutionnels et juridico-financiers afin de concevoir un projet particulièrement complexe.

#### **3.1- Des projets prenant essence dans un milieu associatif, s'appuyant sur des associations et des relais nationaux organisés en réseaux fragmentés...**

La dimension idéologique voire militante implique que ces projets prennent source dans les milieux associatifs. La constitution d'une association, lors de la création d'un groupe de projet, donne plus de légitimité vis-à-vis des acteurs publics et privés avec lesquels le groupe sera amené à interagir. Notons cependant que la forme associative n'est pas

---

<sup>47</sup> GARRAUD, Philippe. 2010. Dictionnaire des politiques publiques, Ed. Presses de Sciences Po

<sup>48</sup> Camille DEVAUX, L'habitat participatif : d'un projet militant à une politique publique?, Journée débat organisé par AITEC, Juin 2011, 11 pages

<sup>49</sup> Camille DEVAUX, Concevoir l'habitat « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124 pages

adaptée à la construction d'un projet immobilier, aussi ces groupes changeront de structure juridique lorsque leur projet commencera à prendre forme.

Ces groupes constitués en associations s'appuient également sur des associations nationales et régionales de support et de promotion à l'habitat groupé qui se sont multipliées depuis les années 2000. A l'échelle nationale, nous pouvons identifier deux relais principaux : Eco-habitat Groupé anciennement MGHA et HABICOOP. La plupart des projets d'habitat groupés sont donc affiliés à l'une ou l'autre de ces deux associations.

Eco-habitat Groupé est historiquement le relai le plus ancien de l'habitat groupé. Aussi, en plus de son rôle de soutien aux groupes de projets par des parrainages, cette association réalise des recherches afin que « leurs 30 ans d'expérience soient utiles à tous ceux qui se lancent dans la réalisation d'habitat groupé quel qu'il soit, futurs habitants, professionnels de la construction et de l'immobilier, quelque soit le statut juridique »<sup>50</sup>. L'association organise également des journées avec les associations adhérentes et des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif qui sont actuellement le plus grand forum sur le sujet en France. Cette association se veut donc fédératrice de l'ensemble des associations nationales, régionales et locales œuvrant dans l'habitat groupé. Cependant, selon Camille Devaux, le rôle de cette association n'est pas très bien arrêté et encore très flou. L'association soutient difficilement les groupes à cause d'un manque de moyen. Leur rôle se limite donc surtout à réunir et partager des expériences autour de l'organisation de grands événements nationaux<sup>51</sup>.

Autre association nationale d'envergure créée en 2005 : HABICOOP. Elle est le premier relai promouvant une forme juridique particulière : la coopérative d'habitants. Elle a pour objectif :

- « D'aider à la création et au développement de projets immobiliers collectifs respectueux de l'environnement,

---

<sup>50</sup> Site internet de l'association Eco Habitat Groupé,  
[http://www.ecohabitatgroupe.fr/page.php?categorie\\_id=98](http://www.ecohabitatgroupe.fr/page.php?categorie_id=98), consulté le 28 juin 2012

<sup>51</sup> Camille DEVAUX, Concevoir l'habitat "autrement" : l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124 pages

- De permettre qu'existe un réseau de coopératives d'habitants, à même d'assurer leur représentation et défense, de promouvoir ce nouveau mode d'habiter et de leur apporter conseils et services. »<sup>52</sup>

HABICOOP est donc la seule des deux relais à proposer une aide au montage de projet réservée aux coopératives d'habitants. Cette aide est par ailleurs limitée : l'association a embauché une chargée de mission à cet effet dont le rôle d'appui se limite à transmettre une méthodologie de montage de projet. Nous pouvons de plus préciser que cette association ne vit que de subventions, ce qui, selon certains acteurs, ne permet pas d'assurer sa pérennité sur le long terme<sup>53</sup>.



Ces associations nationales n'ont aujourd'hui pas de rôle bien défini et peinent à s'impliquer dans la promotion et l'aide aux groupes porteurs de projets. Leur rôle se limite donc majoritairement à faire du lobbying auprès des pouvoirs publics. Elles sont également financièrement instables du fait de leur dépendance aux subventions.

Ces carences sont quelque peu comblées par l'existence de relais locaux associatifs qui agissent à l'échelle régionale tels Habiter Autrement à Besançon, l'association Parasol et le GRT Ouest en Bretagne, les Habiles en Isère ou encore Éco-quartier Strasbourg en Alsace. Ces différents relais locaux essaient de promouvoir des expériences d'habitat alternatives de nature très différente.



Nous pouvons voir que ces différents réseaux sont fortement fragmentés. Cette fragmentation n'est cependant pas dépourvue d'intérêt pour le mouvement français de

<sup>52</sup> Site internet de l'association HABICOOP, <http://www.habicoop.fr/>, consulté le 10 juillet 2012

<sup>53</sup> Camille DEVAUX, Concevoir l'habitat "autrement" : l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124 pages

l'habitat groupé. En effet, « par sa dissémination, l'habitat groupé entend fabriquer des expériences locales qui n'attendent pas que le pouvoir politique centralisé s'intéresse aux problématiques qui les inspirent. En cela, ils contribuent au changement social de façon profonde. L'histoire est pleine d'exemples de personnes ou de mouvements ayant tenté d'imposer leur vision de la société à partir d'un lieu de pouvoir centralisé, et la réalité les a systématiquement désavoués tôt ou tard. Si l'habitat groupé entend changer les conditions de conception des logements aujourd'hui en France, il doit s'appuyer non pas sur l'application d'un modèle globalisant, mais sur la construction patiente d'expériences alternatives »<sup>54</sup>.

Pour conclure, le support associatif reste fragile et ne constitue pas la clé de la réussite pour ces groupes qui doivent également se raccrocher à des acteurs extérieurs au mouvement.

### 3.2- Les partenaires des groupes lors d'un montage de projet : un support nécessaire.

Selon Bruno Parasote, un accompagnement professionnel est utile pour deux raisons principales : « d'abord parce que construire un projet d'envergure comporte des risques financiers et juridiques importants et ensuite parce qu'un projet requiert de la méthode pour avancer »<sup>55</sup>.

Le PUCA a publié une étude en 2010, identifiant chacun des acteurs interagissant avec le groupe de projet lors de sa conception. Cette étude répertorie 4 types d'acteurs différents: les acteurs relevant de la sphère associative qui représentent souvent des supports au début du projet, le milieu politique qui est souvent présent tout du long du projet, de la recherche de terrain à la livraison des logements. Enfin durant le processus de conception interviennent des acteurs aux compétences techniques et des acteurs juridico-financiers qui délivreront les autorisations et l'argent nécessaires à la réalisation du projet<sup>56</sup>.

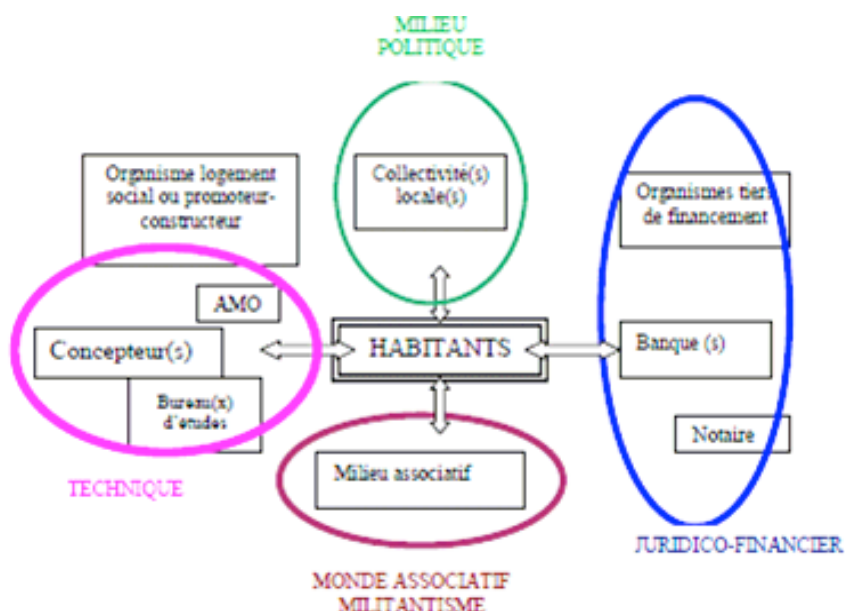
---

<sup>54</sup> Alberto COLIN, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

<sup>55</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>56</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages





Source : Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

- Les acteurs politiques-administratifs :

Ils sont un support important pour les groupes d'habitat groupés puisqu' ils peuvent assurer un suivi et soutenir politiquement le projet. Ce soutien facilite fortement le montage d'un projet comme nous le verrons dans une partie ultérieure. Ils délivrent également les autorisations nécessaires à la construction du projet (Permis de Construire, Attestations de non-recours et de non-retrait...). Les collectivités peuvent, dans certain cas, apporter le terrain et le porter financièrement. Le rapport du PUCA souligne cependant que la multiplication des acteurs publics lors d'un projet (SEM, collectivité intercommunale, commune..), peut rapidement devenir une menace<sup>57</sup>.

- Les acteurs juridico-financiers :

Les groupes d'habitat groupés doivent créer des partenariats avec les acteurs juridico-financiers et par cela se conformer aux protocoles juridico-financiers traditionnels associés à la promotion construction privée ou la production sociale. Aussi, est-il important de s'entourer **d'un notaire** lors de la constitution de la structure juridique du

<sup>57</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

groupe, lors de mutations importantes de celui-ci (achat du terrain, gestion des parts...), et lors de la dissolution de la structure. Le montage juridique est bien évidemment interlié au montage financier. C'est lors du montage juridique de l'opération que l'on doit commencer à se poser des questions « sur les clauses de solidarités du groupe, les garanties financières collectives, et la participation d'organisme tiers dans le financement. Sur celles du partage des coûts entre ménages...Et celles du rapport à la propriété : choisit-on d'être locataire ou d'acheter, de pouvoir céder librement ou sans conditions, de pouvoir en tirer une plus-value financière ou non. »<sup>58</sup> Un bon montage juridique permettra donc de sécuriser financièrement le groupe.

Pour les aspects financiers, **la banque** est la principale interlocutrice des membres du groupe. Elle va non seulement les financer mais également délivrer une Garantie Financière d'Achèvement (GFA).

Pour terminer, la question des assurances est également incontournable lors de la réalisation du projet. L'assurance Dommages Ouvrages est en effet obligatoire lors d'une construction de logement. D'autres assurances optionnelles telles que la police unique chantier et la Tous risques Chantier peuvent être également souscrites. La prise de contact avec **l'assureur** se réalise bien évidemment avant la phase de chantier.

- Les interlocuteurs techniques du projet.

Compte tenu de la complexité d'un projet immobilier, il est important que la maîtrise d'ouvrage s'entoure de partenaires dont les compétences vont assurer le montage mais également le suivi du projet jusqu'à sa livraison. Comme dans tout projet, nous retrouvons **une maîtrise d'ouvrage et une maîtrise d'œuvre**. Vu que la maîtrise d'ouvrage est au cœur de ce travail, nous traiterons de ce sujet dans une ultime partie. Nous pouvons seulement souligner que les acteurs de la maîtrise d'ouvrage sont variables selon les projets et plus particulièrement selon le montage juridique et les choix faits en amont. Aussi, un groupe peut se doter d'une AMO ou faire appel à un promoteur ou un bailleur. Concernant la maîtrise d'œuvre, nous pouvons retrouver l'architecte qui pilote l'équipe, le bureau d'études structure, le bureau d'études fluides, l'économiste et parfois un maître d'œuvre d'exécution qui pilotera le projet.

---

<sup>58</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

### 3.3- La reconnaissance de l'habitat groupé par les acteurs institutionnels: une réalité de plus en plus visible.

Comme nous l'avons vu précédemment, les institutions s'intéressent de plus en plus à l'habitat groupé. Portée au départ par le parti politique Ecologie-Les Verts, la puissance publique reconnaît aujourd'hui son potentiel. Cette reconnaissance autant nationale que locale est primordiale pour régler les problèmes juridiques et financiers auxquels sont heurtés les projets d'habitat groupés. Elle est l'étape nécessaire au processus d'institutionnalisation. Cependant, à ce jour, nous ne sommes pas en mesure de parler d'une institutionnalisation du phénomène.

#### 3.3.1 - Des signes qui ne trompent pas.

L'habitat groupé attire l'attention de nombreux acteurs institutionnels, des collectivités locales, en passant par les élus, les hommes politiques et aujourd'hui le gouvernement en place.

En effet, à ce jour un certain nombre de collectivités font partie du Réseau National des Collectivités pour l'habitat participatif constitué d'une vingtaine de collectivités : Arras, Besançon, Bordeaux, Brest, Grand Dijon, Grand Lyon, Grenoble, Lille, Metz, Montreuil, Nanterre, Paris, Plaine Commune, Rennes, Saint Denis, Strasbourg, Toulouse ; Conseil Général Meurthe et Moselle ; Régions Rhône Alpes et Ile de France<sup>59</sup>. La ville de Montpellier s'est récemment jointe à la cause. Le réseau national de coopération des collectivités en matière d'habitat participatif a pour objectif de réunir les collectivités françaises sollicitées par des initiatives citoyennes pour mutualiser et échanger les expériences. Suite à la constitution de ce réseau, une charte a été approuvée et signée en novembre 2011. Elle a, pour missions, « d'encourager les collectivités à faire de l'habitat participatif une composante de leurs politiques publiques et à travailler

---

<sup>59</sup> Site internet de la Mairie de Lille, [http://www.mairie-lille.fr/fr/Urbanisme\\_et\\_logement/se-loger/habitats-participatifs](http://www.mairie-lille.fr/fr/Urbanisme_et_logement/se-loger/habitats-participatifs), consulté le 09 août 2012

ensemble à la recherche de solutions opérationnelles en identifiant les freins à la faisabilité des projets »<sup>60</sup>.

Outre la création de ce réseau, les collectivités locales commencent à intégrer l'habitat groupé ou participatif dans leurs documents d'urbanisme, comme les Agenda 21 ou encore les Programmes Locaux de L'Habitat (PLH). La ville de Paris, ainsi que les communautés urbaines de Toulouse, Lyon, Grenoble et Strasbourg, ont effectivement introduit l'habitat groupé dans leur PLH mais les projets restent pour certaines villes marginales et à l'état d'expérimentation. L'appréhension des collectivités envers les projets d'habitat groupés est en effet palpable à la lecture de ces documents. Camille Devaux souligne d'ailleurs que les termes « d'alternatives » ou « d'expérimentation » y apparaissent très souvent<sup>61</sup>.

Pour terminer, il est important de préciser que l'avenir des projets d'habitat groupés et plus particulièrement des coopératives d'habitants, est actuellement en train de se jouer. L'habitat groupé a longtemps été porté par EELV qui a réussi, lors de la campagne de 2012, à faire signer un accord au PS intégrant la reconnaissance et le rétablissement du statut coopératif en France. Aussi, à ce jour, un projet de loi est en train d'être examiné par des députés. Le projet de loi sera voté en septembre 2012, ce qui représente une victoire pour HABICOOP qui défend le statut juridique coopératif.

L'institutionnalisation de l'habitat groupé à travers les coopératives d'habitants sera donc peut être une réalité dans les prochains mois.

### 3.3.2- Quelles sont les raisons qui ont poussées les institutions à s'intéresser à l'habitat groupé ?

Les institutions sont de plus en plus intéressées par l'habitat groupé pour de multiples raisons. Dans un premier temps, l'habitat groupé de par ses préoccupations vient se substituer aux politiques publiques : « l'habitat groupé est en effet complémentaire des politiques écologiques dans l'habitat mais également des politiques sociales liées au

---

<sup>60</sup> Site internet des coopératives HLM, <http://www.hlm.coop/>, consulté le 20 juillet 2012

<sup>61</sup> Camille DEVAUX, Concevoir l'habitat "autrement" : l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124 pages

logement »<sup>62</sup>. Il est donc une réponse à de multiples problématiques urbaines mais également sociétales à laquelle essaient de répondre en parallèle les pouvoirs publics.

Ces expériences en matière d'habitat suscitent également l'intérêt par leur caractère innovant sur le plan de la participation, du collectif, des équipements et de l'architecture. La présence de l'habitat groupé sur le territoire d'une collectivité permet donc de valoriser l'image d'une collectivité et son activité<sup>63</sup>. De plus, la forte médiatisation, dont fait l'objet l'habitat groupé dans la presse d'information générale et professionnelle depuis ces dernières années, a amplifié l'intérêt des collectivités pour les projets d'habitat groupés.

### 3.3.3- L'institutionnalisation et la démocratisation de l'habitat groupé : quelles limites et quels dangers pour les acteurs de l'habitat groupé ?

Malgré cette reconnaissance, les associations de promotion et de support des projets d'habitat groupés craignent des dérives liées à une future institutionnalisation.

Cette peur est notamment justifiée aujourd'hui par une utilisation abusive du terme « habitat participatif ou groupé ». Comme le spécifie Toits de Choix dans sa lettre d'information, une collectivité a récemment annoncé la construction de « 300 logements participatifs » sur son territoire réalisée exclusivement par des opérateurs publics. Les associations dénoncent donc ces collectivités qui impulsent des projets dont la dimension participative est fortement réduite. L'institutionnalisation représenterait donc, pour certains, un danger à travers « la dilution de la participation des acteurs publics »<sup>64</sup> alors que le mouvement associatif souhaite réinventer les relations entre le « haut » et le « bas ». A cette fin, la Charte des Collectivités précise le rôle des institutions afin d'éviter des dérives. Les institutions dans le cadre d'un projet d'habitat ont donc pour objectif de « créer un cadre favorable au développement de l'habitat participatif par la mutualisation des bonnes pratiques et par la modification de son environnement économique et juridique ». La loi actuelle en cours d'examen va en ce

---

<sup>62</sup> Alberto COLIN, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

<sup>63</sup> Site internet Métropolitiques, <http://www.metropolitiques.eu/De-l-experimentation-a-l.html>, consulté le 12 juillet 2012

<sup>64</sup> Toits de Choix, Peut-on institutionnaliser l'habitat participatif?, Lettre d'information de juin 2012, 3 pages, [http://www.toitsdechoix.com/doc/1206\\_lettre%20TdC.pdf](http://www.toitsdechoix.com/doc/1206_lettre%20TdC.pdf), consulté le 10 juillet 2012

sens puisqu'elle propose seulement de rétablir un statut juridique autrefois disparu : la « location coopérative ».

L'institutionnalisation pose également le problème de la démocratisation. Une fois une pratique institutionnalisée, elle se démocratise et devient donc un modèle figé. La possible mise en place d'un modèle reproductible induite par une institutionnalisation impliquerait « une destruction de la richesse » et de la diversité des projets<sup>65</sup>. D'ailleurs, pour le mouvement associatif d'habitat groupé, la démocratisation ne signifie pas imposer une manière de vivre ou de proposer un modèle, mais bien de laisser le choix aux gens de pouvoir choisir comment habiter.

**A travers cette première partie, nous avons pu voir que l'habitat groupé a des origines anciennes avec des périodes de creux mais également de recrudescence liées à des périodes de crises et de grands changements. Aujourd'hui, le contexte difficile auquel nous devons faire face a entraîné une prolifération des expériences d'habitat groupées dans tout le pays. 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. 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 sur ces projets, de nombreux doutes subsistent sur leur portée et les réponses qu'ils amènent. La complexité de ces projets et leur longue durée créent souvent des problèmes de dynamique de groupe avec l'existence de conflits qui peuvent entraîner d'importants coûts financiers. Le manque d'expérience des membres et la difficulté de maintenir une véritable démocratie rendent ces expériences fragiles. De plus, elles se révèlent souvent trop coûteuse pour toucher les populations ne pouvant accéder à la propriété en l'absence de bailleur ou de collectivités. Ces projets militants issus de la sphère**

---

<sup>65</sup> Alberto COLIN, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.

civile ne peuvent donc être considérés comme une véritable réponse. L'habitat groupé est surtout considéré comme un mode de vie alternatif militant, en réaction aux problématiques de nos sociétés.

La viabilité de ces expériences et leur vocation sociale ou non tiennent beaucoup aux partenariats créés dans le cadre du montage de projet et surtout à l'appui des pouvoirs publics. L'institutionnalisation permettrait de donner une définition claire et précise de l'habitat groupé en supprimant les autres concepts existants. C'est notamment pour cela que les militants de ce mouvement souhaitent limiter cette institutionnalisation. Ils ne souhaitent pas dénaturer les projets d'habitat groupés afin de continuer à être une opposition au pouvoir en place.

Ce mouvement est donc plein de paradoxes liés à la multitude de ces expériences, des groupes, des associations de support mais également des collectivités qui ne réagissent pas de la même manière à ces projets.

Après avoir présenté et défini le mouvement de l'habitat groupé, nous allons nous intéresser au montage de ces projets et aux différentes étapes que les groupes doivent passer avant de pouvoir emménager dans leur logement et vivre ensemble.

## **PARTIE II :**

### **LE MONTAGE DES PROJETS D'HABITAT GROUPES : UNE EXPERIENCE HORS DES SENTIERS BATTUS.**

Comme nous l'avons vu précédemment, l'habitat groupé est une expérience enrichissante mais éprouvante. Elle demande beaucoup de temps de la part des futurs habitants et nécessite une bonne connaissance dans le domaine juridique, technique mais également dans le management et la gestion de groupe. La construction d'un ensemble d'habitat groupé est d'autant plus compliquée que la France n'a pas de cadre légal permettant ce genre d'initiative, notamment en ce qui concerne la propriété collective qui reste difficile à atteindre. Il est donc primordial pour les groupes de composer avec les structures juridiques existantes.

Dans un premier temps, nous présenterons ces structures juridiques qui ont bien évidemment une influence sur le montage financier, mais également sur la forme de maîtrise d'ouvrage adoptée, qui fera l'objet d'une troisième partie. Dans une seconde partie, nous étudierons les différentes étapes qui composent le montage d'un projet d'habitat groupé. Cela nous permettra d'identifier les étapes difficiles d'un projet et de comprendre le rôle de chacun des acteurs interagissant avec le groupe.

#### **1- L'habitat groupé : quel statut juridique ?**

A ce jour, il n'existe pas de statut juridique approprié aux projets d'habitat alternatifs. Aussi, il est tout de même obligatoire pour les projets d'habitat groupés de se reporter au droit en application, même si ce dernier est imparfait.

Il existe à ce jour 3 catégories de statuts juridiques auxquels peuvent s'appuyer les projets d'habitat groupés pour monter la structure juridique nécessaire au démarrage du montage de projet :

- La propriété individuelle,
- Les sociétés civiles (SCI, SCIA),



- Les sociétés commerciales (SAS, SARL, SCIC...)

### 1.1- La propriété individuelle.

La propriété individuelle s'exprime à travers trois structures dites « légères » : l'indivision, l'association et la copropriété<sup>66</sup>.

Ce premier statut implique un certain nombre de spécificités à prendre en compte dans le projet :

- Une gestion des espaces communs en copropriété ou en Association Syndicale Libre (ASL),
- Une maîtrise individuelle de son patrimoine avec une absence de gestion coopérative,
- La liberté individuelle de louer ou de vendre son logement à qui on le souhaite. Cela suppose une interdiction de prévoir des clauses anti-spéculatives.
- Le permis de construire valant division est également utilisé pour les projets de maisons individuelles<sup>67</sup>.

La propriété individuelle ne correspond pas aux valeurs des groupes de projets. Les acteurs associatifs de l'habitat groupé apportent donc des critiques à ces 3 structures constitutives de la propriété individuelle. Cependant, il arrive que parfois la propriété individuelle soit adaptée au mode de financement des membres du groupe comme le prouve l'expérience du projet Couleur Orange à Montreuil, datant de 1987. Le choix de la copropriété était en effet adapté aux besoins des habitants et était compatible avec les types de financements mobilisés par les ménages. Les financements de cette opération ont en effet été individuels et les habitants payaient par appels de fonds tout au long de l'opération<sup>68</sup>.

---

<sup>66</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>67</sup> Regain Habitat Groupé, Tour d'horizon des montages juridiques et financiers de projets d'habitats groupés, 4 février 2012, 33 pages

<sup>68</sup> Ville de Montreuil, L'habitat participatif à Montreuil, une histoire des initiatives collectives, une dynamique, Août 2011, 19 pages

## 1.2- Les sociétés civiles immobilières (SCI).

L'article 1832 du Code civil, commune à toutes les sociétés, stipule que : " La société est instituée par deux ou plusieurs personnes, qui conviennent par un contrat, d'affecter à une entreprise commune, des biens ou leur industrie, en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter. (...) Les associés s'engagent à contribuer aux pertes". L'article 1845 du Code Civil concerne le statut spécifique des sociétés civiles, et précise que : "... Ont le caractère civil, toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet". La SCI est donc composée de 2 associés au minimum, et ne requiert pas de capital social minimum<sup>69</sup>.

Les **SCI** classiques permettent la détention d'un bien immobilier par plusieurs associés. « C'est la forme classique d'acquisition ou de gestion de biens par plusieurs personnes, avec possibilité de définir de manière assez libre le mode de fonctionnement et la répartition du bien »<sup>70</sup>. La propriété collective est donc possible à travers la création d'une SCI.

Elle a de nombreux avantages pour les groupes qui optent pour cette forme juridique car elle permet :

- Une rédaction des statuts très souple avec la possibilité d'insérer de nombreuses clauses.
- Aux associés de détenir des parts sociales en proportion de leurs apports, ces parts sociales ne conférant aucun droit de propriété sur l'immeuble.
- Aux associés d'être responsables uniquement à hauteur des droits qu'ils détiennent dans la société. Notons cependant un risque bien présent si le groupe décide de faire un emprunt collectif<sup>71</sup>.

---

<sup>69</sup> ADIL 26, La Société Civile Immobilière, octobre 2011, <http://adil.dromenet.org/l-autopromotion/fiches-pratiques/>, consulté le 02 juillet 2012

<sup>70</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>71</sup> Regain Habitat Groupé, Tour d'horizon des montages juridiques et financiers de projets d'habitats groupés, 4 février 2012, 33 pages

Certaines **SCI sont dites « d'attribution »** (SCIA). Article L212-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : l'objet des SCIA est « la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ». Il est possible de recourir à une SCIA pour la gestion et l'entretien « jusqu'à la mise en place d'une organisation différente »<sup>72</sup>. Les SCIA sont une structure permettant d'assurer la phase de construction mais évoluent en copropriété après la livraison des bâtiments.

Les parts sociales correspondent à des m<sup>2</sup> identifiés et chaque sociétaire dispose d'un nombre de parts sociales équivalent à la valeur de son logement<sup>73</sup>.

La construction de l'immeuble se fait sous la maîtrise d'ouvrage de la SCIA, laquelle doit obligatoirement recourir à un contrat de promotion immobilière. Ces sociétés peuvent également avoir recours à l'emprunt et permettent également de bénéficier de crédits d'impôts. En revanche, pour les prêts à taux zéro, il convient de faire valider son dossier préalablement car il n'est pas évident que cela soit possible<sup>74</sup>.

Pour terminer, d'autres SCI peuvent également être à **caractère coopératif** : on parle des sociétés coopératives de construction (SCC ou S3C). Elles ont pour objet la construction d'immeuble en vue de leur division en lots destinés à être vendus à leurs associés. Elles peuvent fonctionner en jouissance ou en propriété individuelle (par une vente en l'état futur d'achèvement). Les associés peuvent se retirer et demander la propriété individuelle ou la SCCC peut être dissoute pour devenir copropriété. Il existe donc une vraie flexibilité dans son devenir en cours de construction, ou lorsque l'immeuble est construit<sup>75</sup>.

---

<sup>72</sup> ADIL 26, La Société Civile Immobilière, octobre 2011, <http://adil.dromenet.org/l-autopromotion/fiches-pratiques/>, consulté le 02 juillet 2012

<sup>73</sup> Regain Habitat Groupé, Tour d'horizon des montages juridiques et financiers de projets d'habitats groupés, 4 février 2012, 33 pages

<sup>74</sup> Ibid.

<sup>75</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

### 1.3- Les sociétés commerciales (SCIC, SAS, SARL...)

Les sociétés commerciales permettent une gouvernance plus souple avec une possibilité de créer des collèges pour les Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (SCIC) ou bien d'avoir une gestion coopérative par l'intermédiaire d'une coopérative d'habitants.

Nous pouvons distinguer plusieurs formes de sociétés par l'intermédiaire desquelles les groupes peuvent se constituer juridiquement : Les Sociétés Coopératives d'intérêt Collectif, les Sociétés par Actions (SA) qui s'adressent plutôt à des groupes voulant associer des partenaires de natures différentes (associations, bailleurs, sociétés Tiers...) et la Société à Responsabilité Limitée (SARL) qui limite la responsabilité des associés au contraire des Sociétés Civiles.

Malgré ces avantages, elles nécessitent cependant un emprunt collectif, ce qui peut s'avérer particulièrement risqué pour le projet et les membres du groupe.

Arrêtons-nous sur le montage juridique réalisé dans le cadre de l'opération Village Vertical à Villeurbanne. Un montage très particulier a été réalisé afin de se rapprocher le plus possible d'une coopérative d'habitants, structure juridique actuellement non reconnue dans la législation française. Les initiateurs du projet ont dû jouer avec le droit afin de permettre une véritable propriété collective. A cette fin, les membres du Village Vertical ont fait le choix du montage sur la base d'une SARL et ont rédigé des statuts type portant sur la création d'une Société Coopérative à Responsabilité Limitée à capital variable. En l'état actuel de la législation, le statut des coopératives d'habitants pose problème notamment au niveau fiscal : « pour l'administration les bénéfices ne sont pas calculés sur la base des loyers réellement perçus mais sur celle des loyers théoriquement perçus au regard de ceux du marché. Ce qui conduit à des impôts sur les sociétés ou sur les revenus qui peuvent fragiliser l'équilibre économique de la société »<sup>76</sup>.

La coopérative d'habitants est le statut juridique qui correspond le plus aux valeurs de l'habitat groupé en permettant d'avoir des membres propriétaires collectivement mais locataires individuellement. Cependant, il n'est actuellement pas reconnu en France.

---

<sup>76</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

Cette forme juridique permettrait également de sortir durablement un bien immobilier de la spéculation car si l'immeuble est revendu, la plus value n'est pas distribuée entre les membres<sup>77</sup>.

Un bon montage juridique est essentiel pour réussir la phase de conception mais également la phase de gestion d'un ensemble de logements. Seulement, aujourd'hui de nombreux freins existent qui pourraient être minimisés par l'institutionnalisation de l'habitat groupé et l'adaptation de certaines lois en faveur de l'habitat groupé. Aussi à ce jour :

- « Il est difficile de collaborer avec un bailleur social pour intégrer des logements sociaux au projet tout en conservant la logique de reconnaissance,
- Il est également impossible de mobiliser les aides pour l'accession individuelle à la propriété. Les groupes passent donc par un emprunt collectif ou investissent au travers d'une SCI.
- Il est interdit de baisser les loyers au dessous des prix du marché, car il existe un risque de redressement fiscal.
- Pour les projets souhaitant privilégier la location, le remboursement du capital des emprunts est nécessairement fiscalisé »<sup>78</sup>.

## **2- De la constitution d'un groupe à la conception d'un projet immobilier.**

Le montage juridique est aujourd'hui difficile dans le contexte actuel : il est souvent le principal obstacle mis en l'avant par les groupes et les relais associatifs. Cependant, la phase de montage et de réalisation du projet est tout autant difficile et complexe pour des groupes très souvent « non-sachants »<sup>79</sup>. Il n'est pas rare que des groupes échouent en cours de route.

---

<sup>77</sup> Site internet de l'ADIL 26, <http://adil.dromenet.org/l-autopromotion/fiches-pratiques/>, consulté le 03 août 2012.

<sup>78</sup> Regain Habitat Groupé, Tour d'horizon des montages juridiques et financiers de projets d'habitats groupés, 4 février 2012, 33 pages

<sup>79</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

## 2.1- La constitution d'un groupe d'habitants : une impulsion « top-down » ou « down-top ».

L'étape de constitution du groupe est particulièrement importante pour un groupe de projet : elle sera déterminante pour sa bonne avancée. Cette première période est caractérisée par une grande instabilité : tant que le foncier n'est pas acquis, le groupe va souvent d'espoirs en désespoirs et de nombreux départs et arrivées affectent sans cesse les futurs habitants.

Lors de cette phase, le groupe de projet peut être créé par : un mouvement « down-top » en provenance de la sphère civile et relevant d'une pratique plus militante ou bien d'un mouvement « top-down » en provenance de la sphère institutionnelle. Cette distinction est nécessaire puisque les logiques partenariales et le montage de projet en sera différent.

En ce sens, la constitution d'un collectif d'habitants peut être initiée par :

- Un futur groupe d'habitants (« down-top »)
- Une association (« down-top »)
- Une Société Civile Immobilière (« down-top »)
- Une collectivité (« top-down »).

### 2.1.1- L'impulsion « down-top ».

Dans le cadre d'opérations initiées par un **groupe de futurs habitants**, le groupe est constitué par une ou deux personnes qui vont rechercher activement des membres avec qui s'associer. Ces « fondateurs » sont à « la recherche d'innovations dans les domaines professionnel comme politique, dans une démarche de pionniers qui peut prendre, dans certains cas, une dimension de distinction sociale. »<sup>80</sup>. Ils ont de véritables « ressources sociales, culturelles, militantes, parfois professionnelles qui leur permettent de s'aventurer dans cette expérience collective. »<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

<sup>81</sup> Ibid.

Une fois le groupe formé, il se transforme en association. Un rapport du PUCA spécifie que les membres d'un groupe vont chercher en premier lieu à créer un partenariat avec les acteurs institutionnels et plus particulièrement les collectivités. Les habitants vont en effet démarcher, afin notamment d'obtenir un terrain à prix négocié, ce qui, comme nous le verrons, n'est pas chose facile. Afin d'attirer l'attention des élus et des services de la ville, les membres du groupe préparent un dossier de présentation afin de montrer leur démarche et mettre en valeur leur projet.

Autre approche originale qui peut être impulsée par les futurs habitants : la constitution d'une **société particulière**. Tel fut le cas pour le projet Diwan à Montreuil : les 3 membres fondateurs du groupe se sont rassemblés en créant une SCI<sup>82</sup>. Lors de la concrétisation de l'opération, les autres membres du groupe sont donc devenus clients de la SCI.<sup>83</sup>

Une **association** peut également être à l'initiative d'un projet d'habitat groupé. Le groupe peut être composé de personnes se connaissant ou bien de personnes ne se connaissant pas, simplement désireuses de participer à la conception d'un projet d'habitat groupé.



**Groupe du projet Eco Logis.**

Source : Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

---

<sup>82</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>83</sup> Ibid.

Le recrutement des membres peut se faire de différentes manières. Le vecteur de communication tout comme le lieu de diffusion aura en effet un impact sur la composition du groupe et ses caractéristiques. Pour exemple, le projet Diapason dans le 19<sup>ème</sup> a fait passer une annonce dans le quotidien *Libération* et s'est fait connaître au sein des militants PS. Le projet du Village Vertical quant à lui fait appel au réseau HABICOOP et a recruté ses membres dans le cadre du réseau associatif dédié aux thématiques d'habitat alternatif et écologique<sup>84</sup>. Spécifions cependant que la connaissance mutuelle des participants est un atout non négligeable qui permet la pérennité du groupe et une forte solidarité entre les membres dès les prémices du projet.

Les opérations initiées par les futurs habitants ou les associations présentent un profil particulier. En effet, elles réunissent des couches moyennes de la population avec des personnes souvent diplômées d'un BAC+4 ou 5. Pour exemple, dans le groupe Diapason, la composition socioprofessionnelle est la suivante : 4 chargés de mission du secteur public, 2 cadres du secteur privé, 2 urbanistes, 3 architectes, une chercheuse du CNRS, un économiste, une scénariste, une chargée de production, un enseignant du secondaire, un professeur d'université devenue consultante<sup>85</sup>.

#### 2.1.2- L'impulsion « top-down ».

La dynamique du groupe et de l'opération est bien évidemment différente lorsqu'une collectivité initie la constitution du groupe.

Le projet Grand Portail à Nanterre a été impulsé par la ville de Nanterre et l'Etablissement Public d'Aménagement Seine Arche (EPADESA). L'intérêt pour la ville de Nanterre de porter ce type de projet alternatif est de mettre en avant sa volonté de promouvoir la participation publique et l'innovation sociale à travers une nouvelle pratique de gestion du parc social. Pour l'EPADESA, ce projet est l'occasion de valoriser l'image de leur opération d'aménagement en faisant de ce projet d'habitat un

---

<sup>84</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>85</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages



exemple en matière « d'innovation sociale et architectural à la hauteur de l'aménagement de l'éco-quartier »<sup>86</sup>.

C'est la ville qui a instauré des critères précis dans le recrutement du groupe. Etaient en effet recherchés des ménages se trouvant en-dessous du plafond de revenus du parc-social, primo-accédants et vivant et travaillant à Nanterre. Aussi durant les premières semaines, des départs ont lieu, certains ménages n'adhérant pas au projet, et aux valeurs du groupe. Un deuxième recrutement sera réalisé pour combler les départs selon une logique plus « affinitaire ». Une homogénéisation du groupe a donc été observée. Notons cependant que le groupe était culturellement très riche avec des personnes de nationalités et d'horizons différents<sup>87</sup>.

La composition des groupes initiée par des acteurs institutionnels est donc différente de la composition des groupes constituée par les futurs habitants, notamment au niveau du revenu et du niveau d'éducation.

Notons pour terminer que l'impulsion de projets d'habitat groupés par des acteurs institutionnels permet de ficeler financièrement le projet et de lui donner un cadre idéologique très en amont. Le pouvoir décisionnel des habitants n'en sera que réduit dans les différentes phases du projet par rapport aux projets initiés par les habitants. Cette maîtrise du projet par les acteurs publics permet difficilement à un groupe de devenir autonome, les habitants étant au centre d'enjeux politiques et médiatiques importants qui ne laissent pas de place à l'imprévu et encore moins à l'échec.

### *2.1.3- Et l'impulsion par la sphère privée ?*

Le promoteur Interconstruction Ouest et sa filiale Intercoopérative ont une démarche plutôt innovante puisque c'est l'entreprise qui promeut la formation des groupes en coopération avec les villes concernées. Dans une interview accordée au Parisien, Pierre Bordier, Président du groupe Interconstruction Ouest, explique que sa filiale Intercoopérative « recherche le terrain à bâtir avec le concours d'une collectivité, généralement une ville. Nous prenons à notre charge l'ensemble des frais d'études

---

<sup>86</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

<sup>87</sup> Entretien avec Bernard Roth, Président de Périclès Développement, réalisé le 21 juin 2012

jusqu'à l'obtention du permis définitif. Parallèlement, nous organisons toujours en partenariat avec la collectivité, des réunions publiques afin de constituer le groupe de futurs sociétaires »<sup>88</sup>. Lorsque des personnes manifestent un intérêt pour intégrer la société coopérative, ces dernières doivent remplir un véritable dossier de candidature accompagné d'un questionnaire et d'une lettre de motivation<sup>89</sup>.

## 2.2- La recherche de foncier : une entreprise difficile mais déterminante pour la naissance du projet.

Le foncier, comme dans toute opération immobilière classique, est la matière première d'un projet. Pour pouvoir monter un projet d'habitat groupé, il est donc nécessaire de passer par une étape de recherche du foncier particulièrement difficile en milieu urbain du fait du prix du foncier élevé.

Parfois, cette étape est facilitée par la mise à disposition d'un terrain par la collectivité. Ces terrains sont majoritairement situés dans des ZAC et plus particulièrement des éco-quartiers.

---

<sup>88</sup> Laurent GAILLAUD, Coopératives de construction : du rêve à la réalité, Le Parisien du 03.05.12, 1 page

<sup>89</sup> Entretien avec Pierre Bordier, Président de Interconstruction Ouest, réalisé le 21 septembre 2012



### **Terrain du projet Diapason le long du Canal de l'Ourcq dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement à Paris.**

Source : Brochure de communication de l'association Diapason19, [http://www.eco-sol-brest.net/IMG/pdf/diapason\\_brochure\\_entiere\\_low\\_1\\_.pdf](http://www.eco-sol-brest.net/IMG/pdf/diapason_brochure_entiere_low_1_.pdf), consulté le 28 juin 2012

Les terrains publics sont portés en partie par la ville et sont mis à disposition du groupe à un prix réduit ou par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique. Pour exemple, la ville de Villeurbanne a vendu le terrain au coût du logement social (150€/m<sup>2</sup> au lieu de 700€/m<sup>2</sup>) du fait de la présence de logements sociaux et par cela de l'implication d'un bailleur social dans le projet<sup>90</sup>. En l'absence de logements sociaux, les collectivités peuvent tout de même participer amplement au portage du foncier du fait du caractère expérimental et de l'intérêt porté à ces projets.

Aujourd'hui, le cas de l'opération Diapason pose une question importante : Pourquoi les opérations d'habitat groupées bénéficient-elles d'un terrain moins cher du fait de leur caractère expérimental alors que les membres ont des revenus leur permettant d'accéder à la propriété? En effet, à ce jour le projet est arrêté car la SEMAVIP et la ville de Paris ne souhaitent plus vendre le terrain à un prix avantageux à des gens dont le revenu est relativement élevé. Face à ce refus, les membres du groupe Diapason se retrouvent dans une impasse car il leur est impossible d'acquérir le terrain<sup>91</sup>.

<sup>90</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>91</sup> Entretien avec Camille DEVAUX, doctorante à l'Institut d'Urbanisme de Paris, réalisé le 08 juillet 2012

Outre les terrains publics, il est possible, pour les projets d'habitat groupés, d'acquérir un terrain privé. Cependant, les groupes souhaitant acheter un terrain privé privilégient le milieu rural ou les alentours des grandes villes, afin de pouvoir bénéficier d'un prix au m<sup>2</sup> beaucoup plus faible. C'est ainsi que de nombreux projets d'habitat groupés se réalisent en milieu périurbain.

### 2.3- De la préfaisabilité au lancement technique du projet.

Une fois le groupe constitué et le terrain trouvé, les membres du groupe vont donc définir précisément leur projet en engageant la phase dite de « **collectif d'études** »<sup>92</sup>. C'est à partir de ce moment là que le groupe commence à s'organiser en interne et à définir de manière précise le projet. Des études de faisabilité sont de ce fait réalisées. Cette première phase a pour objectif d'aboutir à la réalisation du **préprogramme**. On procède ainsi à la gestion du projet, à son montage juridique, et à l'évaluation de la capacité financière de chaque ménage. A ce stade, un budget prévisionnel est établi. Le groupe est donc prêt pour la phase opérationnelle. Un bilan intermédiaire « synthétisera pour terminer le parcours et les décisions prises, sa validation marque la clôture des études préliminaires »<sup>93</sup>.

Par la suite, la réservation du terrain par la signature de la promesse de vente marque la préparation du dépôt de permis de construire et amorce la phase de programmation et de conception. Les membres du groupe travaillent donc avec l'architecte afin de définir un **Avant Projet Sommaire (APS)**. L'APS permet de préciser la composition générale du bâtiment en plan et en volume, apprécier les volumes intérieurs en dessinant clairement chaque appartement et les espaces communs au 1/100, déterminer les façades, préciser un calendrier et un coût provisoire de réalisation<sup>94</sup>...C'est lors de cette phase que les habitants vont décider entre eux du positionnement des appartements. Cette étape est d'ailleurs particulièrement sensible. Dans le cadre du projet Grand Portail à Nanterre, il

---

<sup>92</sup> Fanny DUPUIS, De l'habitat groupé à l'aménagement participatif-La coproduction au cœur du quartier et de la ville durable, Université Paul Valéry Montpellier, septembre 2012, 100 pages

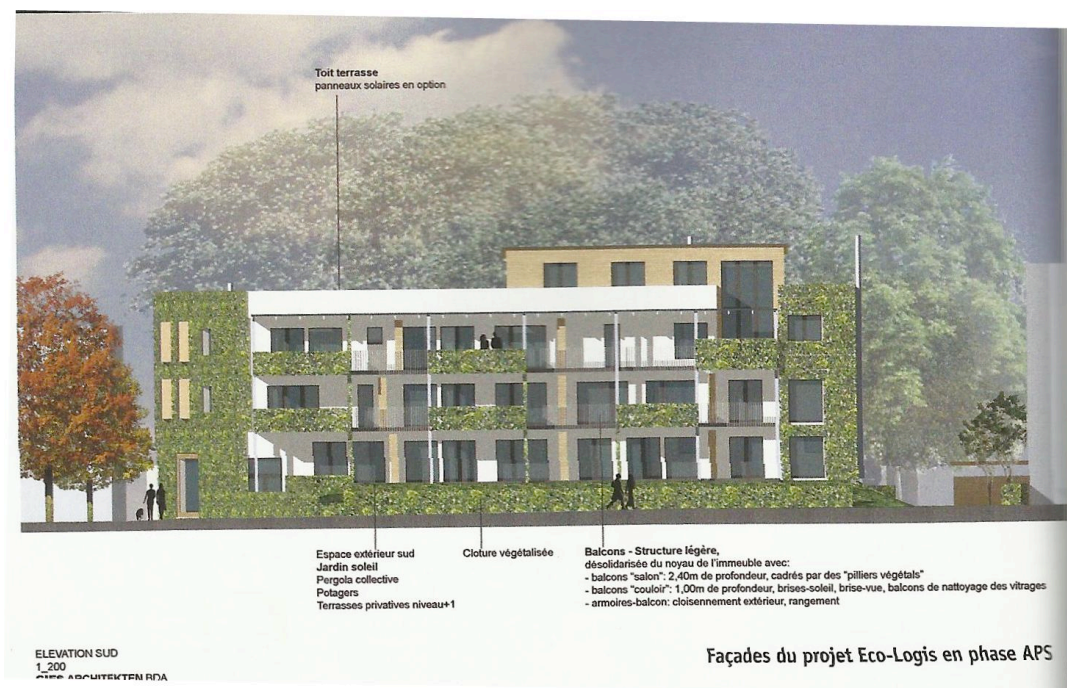
<sup>93</sup> Fanny DUPUIS, De l'habitat groupé à l'aménagement participatif-La coproduction au cœur du quartier et de la ville durable, Université Paul Valéry Montpellier, septembre 2012, 100 pages

<sup>94</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

a fallu un certain temps au promoteur Périclès Développement avant que les habitants ne trouvent un consensus<sup>95</sup>.

La phase d'APS est suivie de la phase **d'Avant Projet Définitif (APD)** qui permet de confirmer ce qui a été élaboré dans la phase APS : on détermine les surfaces du programme, on arrête les coupes et les façades, les principes constructifs, les matériaux et les installations techniques. Pour terminer, on établit un chiffrage définitif du cout de travaux.

Après l'APD, l'ensemble des ménages va pouvoir évaluer et connaître les dépenses à engager pour la réalisation du projet. C'est généralement à ce moment précis que les prêts sont contractés par les habitants.



### Façade du projet Eco-Logis en phase APS

Source : Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

**Les phases de programmation et de conception** sont primordiales et doivent être les plus précises et les plus encadrées possible, afin d'éviter de futurs désaccords et conflits entre les membres. Cependant, c'est un moment très délicat qui nécessite un arbitrage

<sup>95</sup> Entretien avec Bernard Roth, Président de Périclès Développement, réalisé le 21 juin 2012

fort puisque de nombreux avis vont s'affirmer et souvent ne pas aller dans le même sens. Il est donc essentiel de mettre au point des dispositifs au sein du groupe, afin de gérer l'émotion des gens, favoriser la prise de décision et par cela la coordination avec le maître d'œuvre. En effet, il est important d'être le plus clair possible avec la maîtrise d'œuvre, afin que les travaux et la conception du projet puissent avancer sans remise en question perpétuelle des habitants<sup>96</sup>.



### **Conception du projet Eco Logis par les habitants.**

Source : Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

#### **2.4- Du lancement de chantier à la livraison.**

Après la phase de conception et l'obtention du permis purgé, la réalisation du chantier commence à s'organiser à travers les phases **PRO (projet)** et le **DCE** (Dossier Consultation Entreprise). Le choix des entreprises est également fait. Le chantier ne pourra cependant pas démarrer sans achat du terrain et l'acquisition des assurances obligatoires (Dommages Ouvrage) et optionnelles (Police Unique de Chantier....). Notons que le maître d'ouvrage doit également souscrire à la garantie de parfait achèvement, à la garantie biennale et à la garantie décennale.

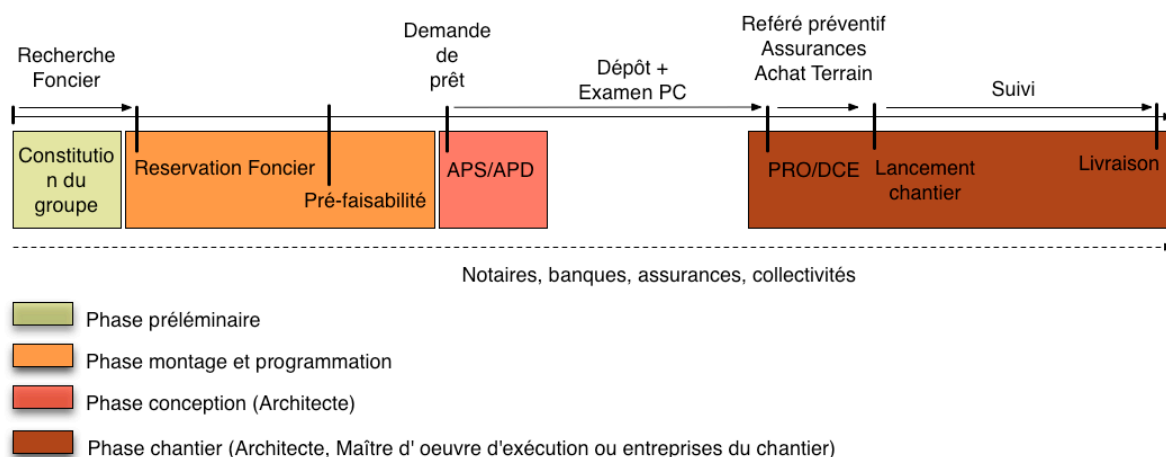
La phase de construction est soumise aux mêmes aléas que les projets de promotion immobilière classiques. Cependant, d'autres imprévus peuvent s'y s'ajouter liés à la

---

<sup>96</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

méconnaissance technique éventuelle de la maîtrise d'ouvrage et du jeu d'acteurs qui peut « conduire à des glissements techniques ou des coûts injustifiés »<sup>97</sup>. Notons que durant cette phase, les décisions doivent être prises rapidement : le groupe doit être réactif, afin que les entreprises ne prétextent pas un défaut d'organisation en cas de retard.<sup>98</sup> Les pressions exercées sur le groupe lors du chantier peuvent mener à une détérioration des relations de groupe. Pour exemple, le projet Diwan à Montreuil s'est heurté à de sérieuses difficultés lors du chantier. Les travaux ont été arrêtés pendant près de 8 mois à cause d'un contentieux juridique avec une entreprise intervenant sur le chantier. Les relations entre les membres du groupe se sont fortement dégradées jusqu'à devenir conflictuelles. Cependant, la personne référente technique au sein du groupe a joué un rôle de diplomate et de psychologue pour calmer les esprits et arriver à recadrer les membres.

La fin du chantier et la livraison des logements marquent le début de la vie en habitat groupé. C'est donc après cette longue période d'études, de réunions et de travaux que tout commence.



**Schéma 1 : Les différentes étapes de montage d'un projet d'habitat groupé.**

Cette seconde partie nous a permis de voir que monter un projet d'habitat groupé est une entreprise longue et difficile à cause d'éléments extrinsèques mais également intrinsèques au groupe. Le projet est en effet soumis aux mêmes étapes

<sup>97</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>98</sup> Ibid.

**qu'une opération immobilière classique mais doit faire face à deux freins majeurs : l'absence de reconnaissance juridique de ces projets et le manque de connaissance des membres du groupe.**

**La question juridique est particulièrement importante car elle remet en cause la propriété privée ancrée dans les mœurs française : l'habitat groupé, en plus de proposer une manière de vivre différent, propose également un mode d'accès à la propriété collective. L'habitat groupé ouvre donc la voie à un débat idéologique fort dans notre pays.**



### **PARTIE III :**

#### **LES MULTIPLES FORMES DE MAITRISE D'OUVRAGE DANS LE PROCESSUS DE CONCEPTION ET DE REALISATION DES PROJETS D'HABITAT GROUPÉS : UNE REPONSE AUX PROBLÈMES DE L'AUTOPROMOTION.**

Une maîtrise d'ouvrage bien structurée et assurant son rôle durant toutes les étapes du projet est un élément de réussite d'un projet immobilier. Seulement, alors que les groupes d'habitat groupés aspirent à être leur propre maître d'ouvrage à travers l'autopromotion, de nombreuses difficultés liées à cette forme de maîtrise d'ouvrage freinent le développement des projets.

Aussi, après avoir défini l'autopromotion, nous étudierons les difficultés limitant l'autopromotion et contraignant de nombreux groupes à s'orienter vers d'autres formes et dispositifs de maîtrise d'ouvrage. Aussi à travers cette partie, nous tenterons de répondre à notre problématique qui est : quelles sont les différentes formes de maîtrise d'ouvrage existantes afin de pallier aux problèmes de l'autopromotion ? Existe-t-il une forme de maîtrise d'ouvrage plus adaptée qu'une autre aux projets d'habitat groupés ?

Nous présenterons donc les différentes formes de maîtrise d'ouvrage utilisée dans l'habitat groupé et nous essaierons de déterminer si une maîtrise d'ouvrage plutôt qu'une autre favorise la réussite ou l'échec d'un projet d'habitat groupé.

##### **1- L'autopromotion : un dispositif de montage et de maîtrise d'ouvrage complexe et risqué.**

###### **1.1- Qu'est-ce que « l'autopromotion »?**

Les dictionnaires français ne donnent pas de définition de l'autopromotion. Cependant, de nombreux chercheurs ont travaillé sur le sujet. Aussi, d'après A. MEYER, l'autopromotion est une « Initiative et un regroupement volontaire de particuliers qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes à titre de maître d'ouvrage une

opération immobilière dans une perspective qualitative et non spéculative, ayant pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée à leurs besoins en logements ou locaux professionnels, cet immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété. »<sup>99</sup>. Le groupe est donc le seul commanditaire du projet et pilote notamment la mise en œuvre par le choix des prestataires, la supervision des travaux...

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.

### 1.2- Et dans la pratique...?

Lorsque nous observons le panel de projets d'habitat groupés, nous pouvons voir qu'un nombre très réduit a été réalisé du début à la fin en autopromotion sans aide d'assistante professionnelle extérieure. Nous pouvons cependant en citer un : le projet Eco-Logis à Strasbourg. Il a été le premier à être construit en autopromotion.

Nous pouvons nous demander pourquoi aussi peu de projets ont pu être réalisés en autopromotion? Quels sont les difficultés rencontrées par les groupes?

L'expérience du projet Diwan à Montreuil est assez représentative des problèmes liés à l'autopromotion. Selon le fondateur du groupe Xavier Point, les groupes en autopromotion « sous-estiment largement la question du risque d'une telle aventure. Le portage d'un projet immobilier comporte de réels risques financiers, juridiques et pénaux qui sont souvent niés. La volonté de faire en dehors des sentiers battus, le souhait de s'inscrire dans une démarche de développement durable ne doit pas faire

---

<sup>99</sup> Alain MEYER (Europe-environnement) « Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique », 2008, 200 pages.

oublier que tout cela s'inscrit dans un droit établi, une complexité de l'action, qui ne s'improvise pas »<sup>100</sup>.

Les dires de Xavier Point témoignent de l'accouchement long et difficile d'un projet en autopromotion qui a abouti, comme nous le verrons prochainement, à un dispositif de montage et de maîtrise d'ouvrage autre que l'autopromotion. Ce projet s'est en effet heurté à des obstacles qui l'ont poussé à réaliser des ajustements.

### 1.3- Quelles difficultés...?

#### 1.3.1- Le problème de financement et de reconnaissance auprès des partenaires extérieurs.

L'expérience du groupe de projet Diwan est révélatrice des problèmes que les groupes peuvent rencontrer en autopromotion. En effet, les 3 membres fondateurs de la SCI Construction-Vente Diwan-Montreuil ont, dans un premier temps, été confrontés au **problème de financement et de reconnaissance** auprès des autres partenaires. En effet, les banques ont longtemps refusé de leur accorder un crédit du fait que le groupe se soit constitué en autopromotion. Les banques exigeaient des garanties pour sécuriser leur investissement. Il faudra 2 ans et des dizaines de dossiers de demandes de financement pour que le groupe trouve une banque qui accepte de financer le projet sous des conditions acceptables pour tout le groupe. Le Crédit Foncier fut le premier partenaire qui s'intéressa au projet. Cependant, la banque trouva que le projet était « trop complexe pour un coup d'essai »<sup>101</sup>. Le Crédit Foncier imposa donc au groupe de s'appuyer sur un tuteur expérimenté nommé FIDERIM qui permettra au groupe de pouvoir obtenir le financement, les assurances et la GFA. Notons que ce premier problème de financement et de reconnaissance est récurrent pour un grand nombre de projets constitués en « autopromotion » et est souvent la raison principale du blocage de ces projets. Pierre Bordier explique que les banques sont, dans le cadre des projets d'habitat groupés, plus exigeantes que lors d'une opération en promotion classique. Pour le projet Babolat, le Crédit Foncier a accepté de financer le projet et de délivrer la GFA en échange de plusieurs conditions : une garantie de non-dépassement financier, la

---

<sup>100</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>101</sup> Anne Laure ENGELHARD, Xavier POINT, Construire pour soi-même et pour les autres, DIWAN, octobre 2009, 27 pages

réalisation du chantier en entreprise générale et la solvabilité de tous les habitants... Afin de délivrer le financement nécessaire à l'achat du terrain et au démarrage des travaux, la banque a également imposé que 80% des logements soient réservés et que l'ensemble des prêts soient accordés par les banques respectives des membres de la coopérative<sup>102</sup>. Les attentes des banques sont donc très fortes et tous les groupes de projets et acteurs en présence ne peuvent faire face à ces exigences.

### 1.3.2 – Le manque de compétence et d'expérience des membres du groupe.

Nous pouvons également noter un autre problème au sein des groupes d'autopromotion : **le manque de compétence et d'expérience des membres du groupe** qui se lancent dans une opération immobilière. « Selon les personnes engagées dans l'autopromotion, seulement un projet sur 20 aboutirait. Il peut donc être constaté une perte d'énergie importante, de fortes désillusions inhérentes à la faible progression des projets, voire à leur abandon »<sup>103</sup>.

Les difficultés pour les groupes « non-professionnels » dans les projets en autopromotion sont multiples :

- Le manque de compréhension du jeu d'acteur à l'œuvre dans la conception et le montage du projet. Il est nécessaire d'acquérir un vocabulaire, une connaissance des procédures, une compréhension des tâches et des étapes du projet qui n'est pas évidente pour tous les membres du groupe.
- Les déséquilibres de connaissances entre les membres qui peuvent conduire à des situations d'exclusion des membres les moins formés. Cette situation peut mener à des départs ou des conflits dans le groupe.

Pour éviter l'échec des projets, il est donc conseillé de faire appel à des professionnels de la maîtrise d'ouvrage qui vont accompagner ou monter le projet avec le groupe. D'autant plus que ces opérations nécessitent des négociations plus diversifiées avec des obstacles plus nombreux qu'une opération immobilière traditionnelle<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> Entretien avec Pierre Bordier, Président de Intercontruction Ouest, réalisé le 21 septembre 2012

<sup>103</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

<sup>104</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

Le choix de faire appel à des professionnels extérieurs pour des étapes bien précises ou bien tout au long des étapes du projet dépend de la dynamique du groupe et des professionnels au sein du groupe. Pour exemple, le groupe Diapason, constitué en partie de personnes dites « sachantes », n'a pas fait appel à des professionnels pour sa phase de montage et de programmation reposant uniquement sur les compétences internes de ses membres<sup>105</sup>.

Les freins liés à l'autopromotion peuvent donc pousser les groupes qui se veulent autopromoteur à se tourner, dès le début ou pendant le projet, vers d'autres formes de maîtrise d'ouvrage. Ils peuvent également rester en autopromotion et faire appel à des accompagnateurs professionnels. Dans la partie suivante, nous allons étudier ces différentes formes de maîtrise d'ouvrage.

## **2- Les différentes formes de maîtrise d'ouvrage.**

### **2.1- L'autopromotion doublée d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.**

Afin de pouvoir être conseillés tout en restant maître d'ouvrage, les groupes d'habitat groupés peuvent faire appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), qui va accompagner le groupe pendant toute ou une grande partie de l'opération. Il ne décide pas à la place des groupes : il apporte une expertise et un soutien. L'article 6 de la loi MOP, précise que l'AMO « se caractérise (art. 6 de la loi MOP) par une assistance générale à caractère administratif, financier et technique apportée au maître d'ouvrage dans toutes les phases de l'opération sous forme de propositions, de conseil, d'organisation, d'élaboration d'outils, de suivi... Juridiquement, ce contrat s'analyse non pas comme un mandat, mais comme un louage d'ouvrage »<sup>106</sup>.

#### **2.1.1- Qui sont les structures d'assistance à maîtrise d'ouvrage?**

Avec l'émergence d'un nombre de projets d'habitat groupés toujours plus important, nous assistons à une véritable professionnalisation des compétences. Les acteurs

---

<sup>105</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

<sup>106</sup> Patricia GRELIER WYCKOFF, Mémento des marchés privés des travaux, Edition Eyrolles, 2011, 29 pages, disponible en ligne, <http://www.multimedia.fnac.com>

pouvant faire office d'AMO proviennent autant du milieu de la construction que de la concertation.

De manière plus précise, ces structures d'AMO peuvent être :

- Des **bureaux d'études**, tel que Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement plus Durable (CUADD), qui a été missionné dans le cadre de l'opération Grand Portail à Nanterre. Même si cette opération n'est plus une opération en autopromotion comme le souhaitait à la base la ville de Nanterre et l'EPADESA, le CUADD a joué un rôle important dans l'accompagnement de ce projet en interagissant avec les habitants mais également les acteurs institutionnels. Ce bureau d'études créé en 2006 est spécialisé « dans l'ingénierie de la concertation pour un développement urbain plus durable »<sup>107</sup>. Il propose donc une méthodologie favorisant l'approche participative dans les projets urbains à travers des ateliers, des balades participatives, des outils pédagogiques...Notons que ce bureau est spécialisé dans les démarches participatives innovantes. L'habitat groupé est donc une nouvelle vocation qui s'est offerte à ce bureau d'études à travers le projet Grand Portail à Nanterre.
- Des structures **créées uniquement dans l'intention de conduire les projets d'habitat groupés**. Nous pouvons citer pour exemple la société Toits de Choix localisée à Montpellier et agissant dans le Sud de la France. « Toits de Choix apporte aux projets d'Habitat Groupé une méthode globale et un accompagnement sous forme de conduite de projet »<sup>108</sup>. La société Toits de Choix a pour vocation de conseiller, d'assister et de guider les groupes d'autopromoteurs vers l'accomplissement de leur projet<sup>109</sup>. Actuellement, la structure suit 9 opérations d'habitat groupées.
- Des structures **d'AMO spécialisées** qui interviennent pour les besoins ponctuels des membres du groupe et notamment sur des questions techniques. Le groupe

---

<sup>107</sup> Site internet du CUADD, <http://www.cuadd.com/>, consulté le 01 août 2012

<sup>108</sup> Site internet Toits de Choix, <http://www.toitsdechoix.com/>, consulté le 04 août 2012

<sup>109</sup> Fanny DUPUIS, De l'habitat groupé à l'aménagement participatif-La coproduction au cœur du quartier et de la ville durable, Université Paul Valéry Montpellier, septembre 2012.

Diapason a ainsi fait appel à une AMO ingénieur fluides et performances énergétiques<sup>110</sup>.

### 2.1.2- Quelles missions sont attribuées à l'AMO dans le cadre de projet d'habitat groupé?

Comme nous l'avons vu, les missions d'AMO sont adaptées aux besoins du groupe à un moment précis du montage de projet. Notons également que la nature de l'aide peut varier d'une AMO à une autre. En effet, comme nous allons le voir, le bureau d'études CUADD et l'entreprise Toits de Choix ne proposent pas le même panel de compétences.

Le CUADD a été choisi en mars 2009 par la ville de Nanterre et l'EPADESA alors que ce bureau d'études ne faisait pas de l'habitat participatif son cœur de métier. Cependant, leurs diverses missions en concertation dans le cadre de projets urbains ont permis de mettre leurs compétences juridiques, techniques, architecturales au service des habitants du projet. Elles ont surtout été nécessaires afin de comprendre le langage parlé par chacun des acteurs et aider les habitants à prendre les meilleures décisions possibles en les formants.

L'approche du CUADD est axée sur une aide méthodologique permettant de transmettre un savoir aux habitants et leur apprendre à endosser leur rôle de maître d'ouvrage. Cet apprentissage a tout d'abord commencé par une sensibilisation et s'est par la suite traduit par l'intermédiaire d'ateliers, de visites, de conférences à chaque étape du projet et sur des thématiques autant juridique, technique que financière.

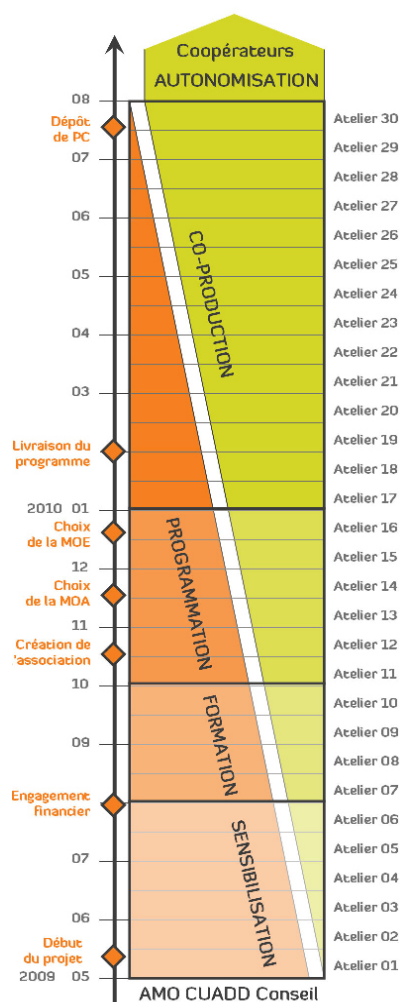
Le rôle de ce bureau d'études a donc été principalement de former mais également de coordonner l'ensemble des acteurs entre eux. Selon le CUADD « Le cœur de notre démarche consiste à « sécuriser » en amont l'ensemble des partenaires, afin d'assurer la réussite du projet en gardant les habitants au centre des préoccupations :

- Les familles,
- La collectivité,
- L'aménageur ou le propriétaire foncier,

---

<sup>110</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

- L'équipe d'architectes et le maitre d'ouvrage des familles »<sup>111</sup>



Source : Site internet du CUADD, <http://www.cuadd.com/>

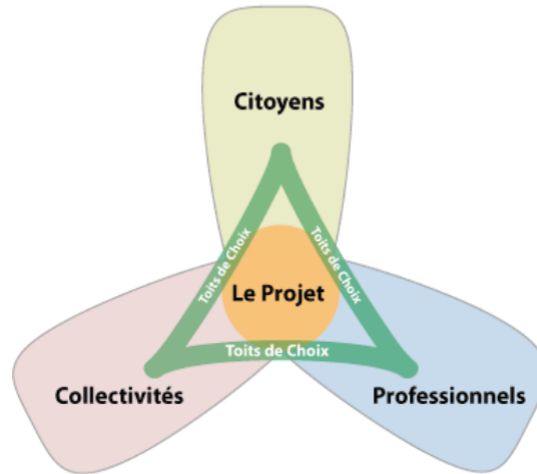
Ce rôle d'intermédiaire entre les différents acteurs intervenant dans le projet est également mis de l'avant par l'entreprise Toits de Choix qui se dit être un « véritable coordinateur de la coopération entre futurs habitats et de la coproduction avec les différents corps de métiers et les autorités locales »<sup>112</sup>. Selon Toit de Choix, l'accompagnateur « est une tierce personne qui tient une fonction de médiateur et de facilitateur. C'est à la fois une personne relais et une personne ressource qui est en perpétuelle communication entre les parties intéressées »<sup>113</sup>.

<sup>111</sup> Site internet du CUADD, <http://www.cuadd.com/>, consulté le 01 août 2012

<sup>112</sup> Site internet Toits de Choix, <http://www.toitsdechoix.com/>, consulté le 04 août 2012

<sup>113</sup> Fanny DUPUIS, De l'habitat groupé à l'aménagement participatif-La coproduction au cœur du quartier et de la ville durable, Université Paul Valéry Montpellier, septembre 2012, 100 pages.





Source : Fanny DUPUIS, De l'habitat groupé à l'aménagement participatif-La coproduction au cœur du quartier et de la ville durable, Université Paul Valéry Montpellier, septembre 2012, 100 pages

Contrairement à CUADD, Toits de Choix est une entreprise qui a été créée uniquement dans le but de soutenir et de conseiller les habitants d'un projet d'habitat groupé. Elle est donc spécialisée et propose un certain nombre de prestations adaptées aux besoins des habitants et à l'avancée du projet. Il est donc possible de choisir « à la carte » les prestations de l'entreprise.

Toits de Choix propose en effet d'aider à la définition du projet et offre un accompagnement et la réalisation d'études pour préparer le groupe et modérer certaines prises de décisions. L'entreprise s'occupe également de la communication et des relations extérieures. Pour terminer, Toits de Choix assiste les groupes dans les domaines techniques, financiers et administratifs tout du long du projet<sup>114</sup>.

Le rôle d'une AMO est donc difficile à définir puisqu'il est différent pour chaque projet et selon l'entreprise AMO elle-même. Seule la nature de contrat est commune à toutes les opérations.

**L'AMO, dans le cadre d'une opération en autopromotion permet donc au groupe de garder véritablement la main sur son projet puisqu'elle revêt un rôle de conseil et d'expertise. Elle peut aider à trancher une décision mais n'a pas le pouvoir de le faire. La prise de décision reste donc aux mains de la maîtrise d'ouvrage et par**

---

<sup>114</sup> Site internet Toits de Choix, <http://www.toitsdechoix.com/>, consulté le 03 août 2012

**cela du groupe. Il est donc nécessaire que le groupe ait une organisation interne rigoureuse qui permette d'organiser et de structurer cette prise de décision. La présence d'une AMO permet tout de même de limiter quelque peu les risques du fait de la présence de personnes compétentes et «sachantes» dans le montage de projet. Cependant, ce type de mission n'inclut pas la responsabilité réelle dans le projet, celle-ci étant le fait du collectif d'habitant. Les habitants ont donc fort à jouer dans cette forme de maîtrise d'ouvrage puisque le risque est exclusivement porté par le groupe.**

**Autre problème suscité par cette forme de maîtrise d'ouvrage : le groupe bénéficie d'une faible crédibilité auprès des banques et parfois des institutionnels. Cela multiplie les chances de ne pas obtenir les financements et les autorisations nécessaires. L'opération Grand Portail à Nanterre en est la preuve directe : malgré la présence d'une AMO et des soutiens de la ville, les banques n'ont pas voulu délivrer de GFA ni de prêts aux habitants qui ont dû faire appel à un promoteur.**

## 2.2- Les opérations d'habitat groupé en « promotion classique ».

### 2.2.1 – *Le promoteur immobilier : un pilier de cette forme de maîtrise d'ouvrage.*

Dans le cadre des différents projets étudiés, nous avons pu voir que deux de ces projets avaient intégré un promoteur au processus de montage en leur laissant une grande partie ou la totalité de la maîtrise d'ouvrage sans que cela soit une Maîtrise d'Ouvrage Déléguée. Aussi, pour illustrer cette forme de maîtrise d'ouvrage, nous parlerons de l'opération Diwan à Montreuil qui a nécessité la participation de FIDERIM, un « promoteur partenaire des promoteurs »<sup>115</sup> et du projet Grand Portail à Nanterre qui a été porté par le promoteur immobilier Périclès Développement.

Comme nous l'avons vu précédemment, ces projets se voulaient tous deux, au départ, des projets en autopromotion. Seulement, la frilosité des investisseurs a poussé les

---

<sup>115</sup> Site internet de Graines Octets, <http://www.graines-octets.com/ftp/lemon/pdf/Fiderim.pdf>, consulté le 03 août 2012

groupes à se tourner vers un acteur spécialisé dans le montage de projet immobilier : le promoteur.

Nous pouvons d'ailleurs noter que de plus en plus de promoteurs s'intéressent à ces projets. Par ailleurs, le promoteur n'est pas tout à fait gagnant de ces opérations puisque le gain d'argent dégagé par rapport au temps passé avec les groupes reste faible. Leurs intérêts résident donc ailleurs. En effet, ces promoteurs sont motivés par la volonté de s'implanter sur une commune et d'avoir une image plus « solidaire » auprès du grand public et des collectivités. De plus, le promoteur peut être intéressé par ces nouveaux modes d'habiter dans lesquels il voit un fort potentiel d'innovation sociale et technologique. L'implication des promoteurs dans le cadre de ces projets peut donc être occasionnelle ou bien récurrente si le promoteur décide, comme Interconstruction Ouest, de créer une filiale spécialisée et dédiée aux SCCC<sup>116</sup>. Ce promoteur afin de compenser des honoraires peu élevés, a donc décidé d'inscrire son projet de coopérative d'habitants dans un projet immobilier plus large, lui permettant d'équilibrer son bilan. En effet, en plus de 20 logements coopératifs, le promoteur Interconstruction doit construire 20 logements sociaux vendus en VEFA et 30 autres logements en accession libre à la propriété<sup>117</sup>.

Les promoteurs intéressés par ces démarches sont, dans tous les cas, des promoteurs de taille moyenne.

### 2.2.2- Quel montage juridique et quelle redéfinition de l'organisation entre les acteurs?

Dans les deux opérations évoquées précédemment, une SCI de Construction-Vente a été mise en place. La création d'une SCI induit une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) aux futurs habitants et membres du groupe avant le début de la construction. Aussi, les acquéreurs et membres du groupe vont progressivement accéder à la propriété par l'intermédiaire d'appels de fonds.

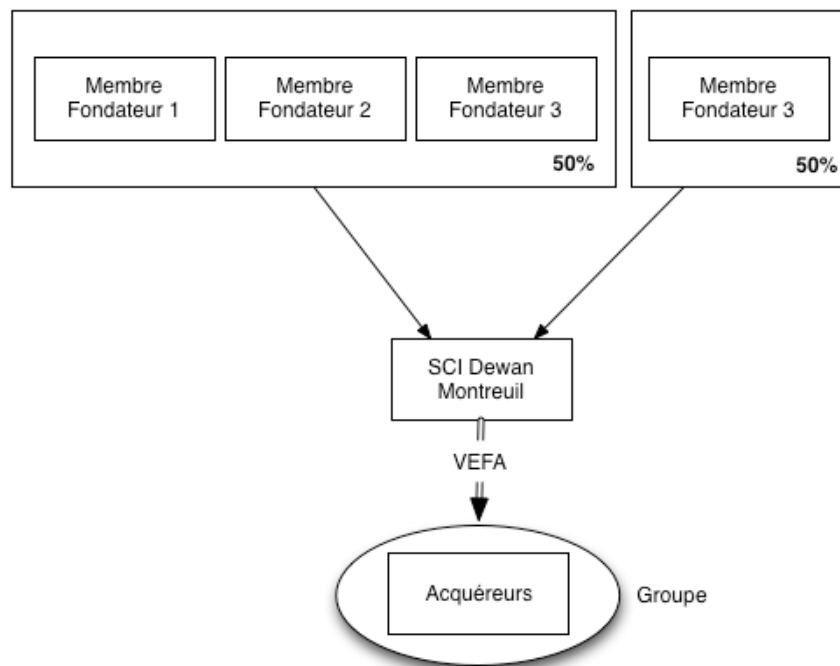
Cependant, dans les deux cas, les SCI ne sont pas constituées de la même manière. Dans le cas de la SCI Diwan-Montreuil, le promoteur FIDERIM a accepté de s'impliquer à la

---

<sup>116</sup> Entretien avec Camille DEVAUX, doctorante à l'Institut d'Urbanisme de Paris, réalisé le 17 juillet 2012

<sup>117</sup> Entretien avec Pierre Bordier, Président de Interconstruction Ouest, réalisé le 21 septembre 2012.

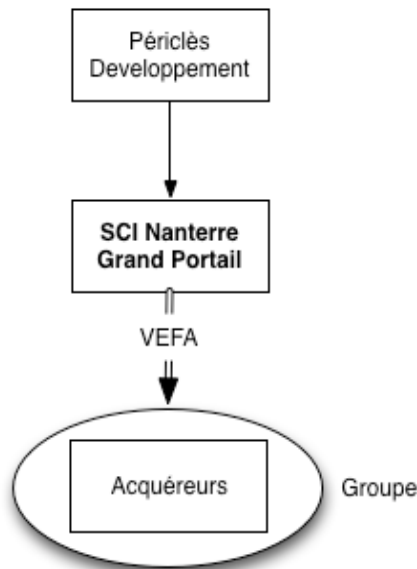
seule condition qu'il détienne la moitié des parts de la SCI. Les autres parts de la SCI sont détenues par les 3 membres fondateurs du groupe. Notons que lors du rachat des parts, FIDERIM a également exigé la signature d'un cahier des charges, afin de structurer la relation des différents acteurs de la maîtrise d'ouvrage.



**Schéma 2 : Organisation de la maîtrise d'ouvrage du projet Diwan à Montreuil.**

Dans le cas de la SCI Nanterre Grand Portail, un autre schéma s'applique, se rapprochant beaucoup plus de la promotion classique puisque le promoteur Périclès Développement est maître d'ouvrage et détient 100% des parts de la SCI<sup>118</sup>.

<sup>118</sup> Entretien avec Bernard Roth, Président de Périclès Développement, réalisé le 21 juin 2012



**Schéma 3 : Organisation de la maîtrise d'ouvrage du projet Grand Portail à Nanterre.**

Au sein d'une opération d'habitat groupé en « promotion classique » le promoteur assume le rôle de maître d'ouvrage telle une opération immobilière classique. Il réalise la conduite de projet à partir du montage jusqu'à la livraison des logements. Son rôle est de s'assurer de la faisabilité juridique, financière et technique du projet, de concevoir le projet avec l'architecte et d'assurer un suivi de l'opération. Il est le chef d'orchestre mais également l'interlocuteur privilégié autant des acteurs de la maîtrise d'œuvre que des acteurs juridico-financiers et institutionnels. La responsabilité du promoteur est donc engagée dans ce projet, il en porte notamment le risques financiers et juridique. La signature des acquéreurs d'un acte de vente en VEFA implique, pour le promoteur, d'apporter les garanties suivantes :

- La Garantie Financière d'Achèvement,
- La garantie de remboursement,
- La garantie des vices apparents,
- La garantie de parfait achèvement,
- La garantie biennale,
- La garantie décennale,
- La garantie phonique.

Dans les deux cas, même si le choix de faire appel à un promoteur a permis de sauver le projet, cela a fortement ébranlé l'organisation du groupe et ses idéaux. En effet, dans les premiers temps, les deux groupes ont adopté une position de déni face à cet acteur qui réalise des opérations en contradiction avec le projet initié. De plus, les groupes ont eu peur de perdre de leur force de proposition et de décision. Aussi, dans le cas du projet du Grand Portail à Nanterre, l'annonce de la nécessité d'un promoteur pour porter le projet « a été l'occasion d'éprouver les relations entre les acteurs présents, ainsi que la capacité décisionnelle des habitants. En pratique il a engendré de nombreuses tensions »<sup>119</sup>. Le choix du promoteur Périclès Développement a cependant par la suite rassuré les habitants qui ont gardé leur place dans le processus de décision. Concernant le projet Diwan, les habitants ont également su par la suite reconnaître la nécessité de l'appui de FEDERIM. Cette solution s'est vite imposée comme la plus « pragmatique ».<sup>120</sup> De plus, le promoteur leur a laissé une marge de manœuvre importante se limitant à un rôle de conseil. FIDERIM, en plus de faire signer au groupe un cahier des charges, leur a seulement demandé d'avoir un droit de regard sur leurs échanges<sup>121</sup>.

**A travers l'intervention d'un promoteur et le montage d'une SCI, le risque est extrêmement limité pour le groupe d'habitants qui se positionne en acquéreurs pro actif désireux de participer à la vie du projet. La signature d'un contrat de VEFA implique des garanties que le promoteur se doit de donner à ses acquéreurs. La SCI prend donc tous les risques inhérents à l'opération. La présence d'un promoteur permet donc de rassurer les habitants mais également les partenaires extérieurs. Cependant, le pouvoir de décision des habitants est effectivement amoindri même si les deux expériences décrites précédemment montrent clairement que les promoteurs peuvent favoriser et pousser la concertation à travers leur écoute et leur pédagogie.**

---

<sup>119</sup> Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages

<sup>120</sup> Anne Laure ENGELHARD, Xavier POINT, Construire pour soi-même et pour les autres, DIWAN, octobre 2009, 27 pages

<sup>121</sup> Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages

## 2.3- La délégation de maîtrise d'ouvrage.

### 2.3.1-Des opérations en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée « classique » et en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée en contrat de promotion immobilière.

Le montage de projet en habitat groupé peut être réalisé par délégation de maîtrise d'ouvrage. Les habitants définissent donc les contours du projet et font appel à un Maître d'Ouvrage Délégué (MOD) pour la conception et la réalisation du projet. Le MOD est « la personne ou l'entité à qui le maître d'ouvrage donne mandat d'exercer en son nom et pour son compte tout ou une partie de ses responsabilités et prérogatives de maître d'ouvrage »<sup>122</sup>. Le professionnel intervient donc en qualité de mandataire et non pas de conseiller.

Le maître d'ouvrage délégué a une obligation de moyens :

- « il a l'obligation d'apporter tous ses soins à sa mission (ceux d'un bon père de famille – article 1137 du Code civil) ;
- il doit rendre compte ;
- il n'a pas une responsabilité automatique qui peut être engagée du seul fait qu'il n'a pas atteint le résultat (comme l'entrepreneur qui ne pourra échapper à sa responsabilité qu'en prouvant la survenance d'un cas de force majeure) ;
- il a la responsabilité de sa seule faute personnelle, dans le cadre limité des attributions qui lui ont été conférées ;
- c'est donc au maître d'ouvrage de démontrer que le maître d'ouvrage délégué n'a pas été diligent dans sa tentative d'exécution de l'obligation »<sup>123</sup>.

C'est le MOD qui signe et élabore les différents contrats, choisit les entreprises et les fournisseurs, prépare et gère les marchés et s'occupe de la gestion financière et administrative de l'opération. Pour terminer, le droit privé soumet le MOD à la responsabilité décennale des constructeurs et à l'obligation d'assurance RC PRO<sup>124</sup>. Le maître d'ouvrage conserve, quand à lui, un droit de regard sur son MOD et prend les décisions relatives au projet.

---

<sup>122</sup> Patricia GRELIER WYCKOFF, Mémento des marchés privés des travaux, Edition Eyrolles, 2011, 29 pages, disponible en ligne, <http://www.multimedia.fnac.com>

<sup>123</sup> Ibid.

<sup>124</sup> Atelier Regain, La maîtrise d'ouvrage collective, 59 pages

La maîtrise d'ouvrage et le mandataire sont liés par un contrat qui s'apparente à un mandat. Il ne tombe pas sous le coup d'une réglementation juridique et conserve un caractère conventionnel<sup>125</sup>. Le mandat est irrévocable : le maître d'ouvrage délégué conservera son rôle jusqu'à la fin de son mandat sauf faute importante.

Nous pouvons cependant distinguer plusieurs types de contrats permettant de déléguer la maîtrise d'ouvrage. Aussi, dans ce travail, nous nous focaliserons sur la **MOD dite « classique » avec la signature d'un contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage et la MOD en contrat de promotion immobilière (CPI)**. Le choix de l'un ou de l'autre étant justifié par le montage juridique de l'opération, mais également les acteurs mandataires.

La différence entre ces deux contrats tient en premier lieu aux **entités mandataires**. La MOD « classique » va permettre de mandater autant des acteurs publics que privés du domaine de la construction (ex : bailleurs sociaux) alors que la MOD en contrat de promotion immobilière ne peut être attribuée qu'à un promoteur immobilier. Une autre différence majeure tient au contenu même du contrat. En effet, nous pouvons noter **l'absence de fixation de prix et de délais de réalisation** dans le contrat de MOD cependant obligatoire lors de la rédaction du CPI : il est garant des prix et des délais. Le CPI revêt donc une définition différente du contrat de MOD classique. En effet, le CPI est : « un mandat d'intérêt commun par lequel le promoteur s'engage envers le maître d'ouvrage pour un prix convenu, à faire procéder à la construction d'un édifice en passant des contrats de louage d'ouvrage »<sup>126</sup>. Pour terminer, les obligations **des locataires d'ouvrages ne sont pas garantis dans le contrat de MOD classique** alors que dans le CPI oui. Cela implique pour le promoteur signataire du CPI d'être « responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ». (Article 1792 du Code Civil).

Le montage juridique d'une opération d'habitat groupée peut conditionner ou non la signature de l'un ou l'autre de ces contrats. En effet, il est important de souligner que pour les opérations de construction une SCIA ou une SCCC doit :

---

<sup>125</sup> Atelier Regain, La maîtrise d'ouvrage collective, 59 pages

<sup>126</sup> Site internet de l'ADIL 26, <http://adil.dromenet.org/l-autopromotion/fiches-pratiques/>, consulté le 25 août 2012.

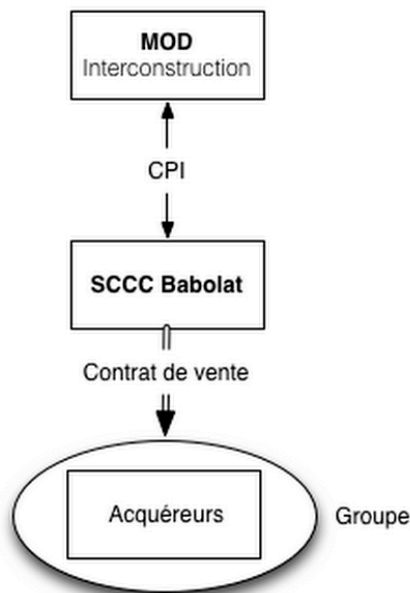


- Soit confier la réalisation et la construction à un promoteur mandataire par l'intermédiaire d'un CPI,
- Soit confier la réalisation de la construction à un représentant légal de la société, ce qui est particulièrement risqué pour le groupe.

### 2.3.2- Les entités pouvant revêtir le rôle de MOD.

Le MOD peut être une personne physique ou morale relevant du droit privé ou du droit public. Dans le cadre des projets étudiés, nous avons identifié deux entités : des promoteurs et des bailleurs sociaux.

Deux des projets étudiés dans le cadre de ce mémoire ont opté pour une délégation de la maîtrise d'ouvrage par l'intermédiaire d'un contrat de promotion immobilière : le projet Diapason dans le Nord de Paris et le projet Babolat à la Courneuve. Le choix du montage juridique de ces projets justifie le fait de faire appel à un promoteur pour la phase montage, de conception et de suivi du chantier. En effet, le projet Babolat réalisé par le promoteur Interconstruction Ouest, a été monté sous la forme d'une SCCC et le projet Diapason sous une SCIA.



**Schéma 4 : Organisation de la maîtrise d'ouvrage.**

Autre entité mandataire dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage : les bailleurs sociaux. Ils signent avec le maître d'ouvrage collectif un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée. Tout comme les promoteurs, les bailleurs sociaux sont un appui important dans le montage de ces projets car leur présence rassure les partenaires extérieurs tels que les collectivités, les banques... Ils sont un partenaire et un interlocuteur institutionnel reconnu pour leurs capacités à monter un projet immobilier. D'autre part, la présence d'un bailleur permet de faire diminuer le prix d'acquisition du foncier pour le groupe. Ce partenariat est également le seul moyen de pouvoir doter ces projets d'une véritable mixité sociale puisque la participation d'un bailleur implique l'existence de logements sociaux au sein du projet<sup>127</sup>.

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 suscitée 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 la volonté d'améliorer

<sup>127</sup> Camille DEVAUX, L'habitat participatif : conditions pour un développement, Université Paris Est Créteil, Institut d'Urbanisme de Paris, 2010, 157 pages

leur image auprès des collectivités<sup>128</sup>. Notons que l'implication d'un bailleur ou d'un promoteur tient à une ou plusieurs personnes motivées par des convictions personnelles qui vont monter un groupe de projet.

Ces bailleurs sociaux impliqués en tant que MOD dans les projets d'habitat groupé peuvent être :

- Des OPHLM,
- Des SA coopératives HLM
- Des bailleurs sociaux privés

Le projet Village Vertical a fait l'objet d'un partenariat entre la coopérative Village Vertical et la SA coopérative HLM Rhône Saône Habitat qui s'est vu déléguer la maîtrise d'ouvrage du projet. Cette délégation de la maîtrise d'ouvrage à un bailleur nécessite donc l'existence de logements sociaux que Rhône Saône Habitat gardera en gérance par la suite. Aussi sur les 14 logements du projet, 60% seront des logements PLS, 30% des PLAI et 10% des logements en accès libre à la propriété<sup>129</sup>.

**Le fait de faire appel à un MOD apporte de nombreux avantages au groupe en termes de sécurisation du projet et surtout des flux financiers engagés. Cela est encore plus manifeste dans le cadre d'un CPI puisque des obligations de prix et de délais y sont fixées. Le promoteur porte donc le risque et engage sa pleine responsabilité dans le projet : il doit en effet s'assurer de l'achèvement du chantier à un prix et dans un laps de temps donné.**

**Le groupe peut également trouver sa place et participer au projet. De plus, il reste le seul à pouvoir prendre des décisions.**

**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.**

---

<sup>128</sup> Entretien avec Camille DEVAUX, doctorante à l'Institut d'Urbanisme de Paris, réalisé le 08 juillet 2012

<sup>129</sup> Atelier Regain, Tour d'horizon des montages juridiques et financier des projets d'habitat groupés, octobre 2011, 15 pages

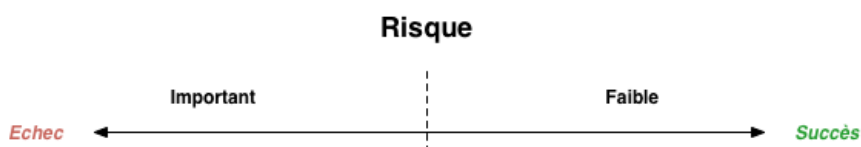
### 3- Quels avantages? Quels inconvénients?

Après avoir étudié l'ensemble des dispositifs de maîtrise d'ouvrage, nous allons dans cette dernière partie tenter de déterminer s'il existe une forme de maîtrise d'ouvrage moins risquée qu'une autre qui multiplierait les chances de réalisation d'un projet et par cela qui serait plus adaptée aux projets d'habitat groupés. Il est important de signaler les limites que comporte cette évaluation, cette dernière étant calquée sur la théorie et non pas la pratique qui nécessiterait de travailler en partant d'études de cas.

Afin de pouvoir réaliser cette évaluation, nous avons identifié trois facteurs importants pour la réussite d'un projet d'habitat groupé sur lesquels la maîtrise d'ouvrage pourrait avoir une influence. Cette **réussite** se définit autant par la réalisation opérationnelle du projet que par la participation des habitants au projet.

**Réussite** = réalisation du projet + participation des habitants

Aussi deux de ces critères tiennent à la réalisation du projet. Ils permettent de juger si une opération est risquée ou non : **la crédibilité du groupe auprès des partenaires extérieurs et l'engagement de la responsabilité financière des membres du groupe**. Ces deux critères peuvent mettre en position de risque ou non les projets d'habitat groupés, favorisant leur succès ou leur échec. Pour ces deux critères définis ci dessous, nous parlerons de risque important ou faible.



**1-La crédibilité du groupe envers les partenaires privés et institutionnels** est primordiale dans la bonne conduite d'un projet immobilier. Nous avons vu que c'est grâce à cette crédibilité que le groupe va pouvoir non seulement obtenir les financements nécessaires au projet mais également les autorisations administratives permettant les débuts de la construction. Aussi, la maîtrise d'ouvrage choisie peut conditionner et influencer sur cette crédibilité par la présence ou l'absence d'acteurs dont les compétences dans la construction sont reconnues.

**2-La responsabilité financière des membres du groupe** est également un élément qui va conditionner l'existence de risques dans une opération d'habitat groupé. Le groupe ne peut en aucun cas porter seul un projet et y engager totalement sa responsabilité. Il est important que les aléas puissent être couverts financièrement par d'autres entités qui vont équilibrer le risque et décharger les membres. La maîtrise d'ouvrage peut influencer sur cet équilibre et va permettre ou non de limiter le risque.

Le dernier critère apporte un élément d'évaluation différent des deux premiers : il tient à la participation des habitants, facteur important dans la réussite d'un projet. Aussi, il nous permet d'évaluer si la maîtrise d'ouvrage dénature ou non la nature de l'opération dite « participative ». Ce critère est **la maîtrise du projet par le groupe**. Elle permettra d'ajouter une nuance à la notion de risque.

**3-La maîtrise du projet par les habitants** permet de rester en accord avec l'essence même de l'habitat groupé. La maîtrise du projet regroupe donc deux notions : la participation des membres du groupe à la conception et au suivi du projet mais également le respect de l'idéologie du projet qui peut parfois être dénaturée par la présence de certains acteurs dans la maîtrise d'ouvrage (ex : promoteurs).

Afin de pouvoir trancher et d'évaluer le risque **potentiel** de chaque forme de maîtrise d'ouvrage nous avons décidé de réaliser un tableau.

Maîtrise d'ouvrage	Nature du contrat signé avec les futurs habitants	Entité(s)	Rôle	Phase d'intervention	Maîtrise du projet	Crédibilité du groupe	Responsabilité financière des membres du groupe	Risque
<b>Autopromotion+ assistance à maîtrise d'ouvrage</b>	Contrat de louage	-Bureaux d'études -Structures spécialisées	Assistance administrative, technique, financière Conseil Formation Animation entre différents acteurs	Possibilité d'intervenir de la constitution du groupe à la livraison des logements	<b>Totale</b> car le groupe est le maître d'ouvrage	<b>Faible voir inexistante</b>	<b>Total</b>	<b>Très élevé</b> mais <b>Forte Maîtrise du projet</b>
<b>Promotion Classique (SCI)</b>	Acte de vente en VEFA	Promoteur	Montage opérationnel et suivi administratif, financier	De la phase de montage à la livraison des logements	<b>Limitée</b> car juridiquement c'est celui qui détient la SCI qui prend la décision.	<b>Importante</b>	<b>Limitée</b>	<b>Très Faible</b> mais <b>faible maîtrise du projet</b>

<b>Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (CPI)</b>	Contrat de promotion immobilière signé avec la structure juridique crée le montage de l'opération	Promoteur	Montage opérationnel et suivi administratif, financier	Phase de conception à la livraison des logements	<b>Totale</b> car le groupe reste maître d'ouvrage et seul habilité à prendre des décisions	<b>Importante</b>	<b>Limitée</b> car en cas de dépassement du prix ou de délais le promoteur prend à sa charge le financement.	<b>Très faible</b> Et <b>forte maîtrise du projet</b>
<b>MOD « classique »</b>	Contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée	Professionnels de la construction publique ou privée (bailleur, promoteur, association)	Montage opérationnel et suivi administratif, financier	Phase de conception à la livraison des logements	<b>Totale</b> car le groupe reste maître d'ouvrage et seul habilité à prendre des décisions	<b>Importante</b>	<b>Existant</b> puisque la maîtrise d'ouvrage assure financièrement les retards ou dépassement de prix	<b>Faible et Forte Maîtrise du projet</b>

## **CONCLUSION :**

La question de la maîtrise d'ouvrage engendre des conséquences importantes pour les projets d'habitat groupés. Elle conditionne fortement la réussite ou l'échec de ces projets novateurs. En effet, elle est le responsable principal de l'ouvrage et par cela le pilier central d'un projet de construction. Il est donc pertinent de se demander si une forme de maîtrise d'ouvrage est plus adaptée qu'une autre pour le montage et la réalisation des projets d'habitat groupés.

A travers l'analyse menée précédemment, nous pouvons voir que **la MOD avec signature d'un contrat de promotion immobilière semble la moins risquée financièrement et juridiquement. De plus, grâce à une MOD, le projet peut bénéficier plus aisément d'une reconnaissance des acteurs extérieurs de par la légitimité des acteurs impliqués. De plus, la MOD permet aux habitants de contrôler leur projet puisqu'ils restent les seuls habilités à prendre les décisions. Il est également important de spécifier que la MOD « classique », même si un peu plus risquée, permet d'apporter une composante importante aux projets d'habitat groupés : la mixité sociale. Elle est rendue possible au travers de l'intervention de bailleurs sociaux qui vont pouvoir diversifier le parc de logements au sein du projet. De plus, les projets peuvent bénéficier d'un foncier moins cher. La MOD classique permettrait donc à ces projets de faire intervenir des bailleurs et par cela de donner à ces projets une vocation plus sociale.**

**Les autres formes de maîtrise d'ouvrage étudiées oscillent entre risque important et forte maîtrise du projet par les habitants et faible risque et faible maîtrise du projet par les membres. La MOD permet d'apporter un véritable équilibre.**

Il est cependant nécessaire de spécifier les limites de cette analyse. Chaque projet d'habitat groupé est unique et peut déroger à cette analyse. De plus, d'autres éléments autres que la maîtrise d'ouvrage jouent sur la réussite ou l'échec d'un projet. Outre une bonne maîtrise d'ouvrage, la réussite ou l'échec d'un projet d'habitat groupé tient également à la réceptivité et aux compétences des acteurs en présence envers le projet, au support des acteurs institutionnels mais surtout à la dynamique au sein du groupe.



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 la motivation des partenaires associés à cette maîtrise d'ouvrage. Nous pouvons cependant nous demander si avec l'institutionnalisation de l'habitat groupé, nous n'allons pas assister à 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?

## **BIBLIOGRAPHIE.**

### **Ouvrages :**

- ATTAR M., LOURIER V., VERCOLLIER J-M, La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France, Éditions PUCA/FNSCHLM, 1998, 203 pages.
- LACROIX, L'Utopie communautaire. Mai 68, l'histoire d'une révolte. Paris : PUF, 2006, p.8
- Bruno PARASOTE, Autopromotion habitat groupé, écologie et liens sociaux, Yves Michel, février 2011, 239 pages
- Christian LA GRANGE, Habitat Groupé : écologie, participation, convivialité, Terre Vivante, 2008, 141 pages
- GARRAUD, Philippe. 2010. Dictionnaire des politiques publiques, Ed. Presses de Sciences Po
- Patricia GRELIER WYCKOFF, Memento des marchés privés des travaux, Edition Eyrolles, 2011, 29 pages, disponible en ligne, <http://www.multimedia.fnac.com>

### **Articles :**

- Maurice IMBERT, Logement, autoconstruction, solidarité : l'expérience des Castors, La région parisienne industrielle et ouvrière. Cultures et recherches, n°5, Paris, 1999.
- Camille DEVAUX, L'habitat participatif : d'un projet militant à une politique publique?, Journée débat organisé par AITEC, Juin 2011, 11 pages
- Laurent Gaillaud, Coopératives de construction : du rêve à la réalité, Le Parisien du 03.05.12, 1 page

### **Mémoires et thèses :**

- Camille EEMAN, L'habitat groupé par ses limites, École Nationale Supérieures de Grenoble, mai 2009, 75 pages.
- Camille DEVAUX, Concevoir l'habitat "autrement" : l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124 pages.
- Camille DEVAUX, L'habitat participatif : conditions pour un développement, Université Paris Est Créteil, Institut d'Urbanisme de Paris, 2010, 157 pages

- Alberto Colin, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011, 84 pages.
- Lucie LEJEUNE, Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : entre innovation et transformation sociale, Université Pierre-Mendes France, IEP de Grenoble, 2009, 145 pages
- Fanny DUPUIS, De l'habitat groupé à l'aménagement participatif-La coproduction au cœur du quartier et de la ville durable, Université Paul Valéry Montpellier, septembre 2012.

### **Rapports et études :**

- La Fondation Abbé-Pierre, La synthèse du rapport 2012 sur l'état du Mal-logement en France, Février 2012, 18 pages
- Claire CARRIOU, Jean-Marie DELORME, Anne D'ORAZIO, Marie-Pierre MARCHAND, Habitats alternatifs : des projets négociés?, PUCA, Novembre 2010, 304 pages
- Regain Habitat Groupé, Tour d'horizon des montages juridiques et financiers de projets d'habitats groupés, 4 février 2012, 33 pages
- Atelier Regain, La maîtrise d'ouvrage collective, 59 pages
- Ville de Montreuil, L'habitat participatif à Montreuil, une histoire des initiatives collectives, une dynamique, Août 2011, 19 pages
- Anne Laure ENGELHARD, Xavier POINT, Construire pour soi-même et pour les autres, DIWAN, octobre 2009, 27 pages

### **Site internet :**

- Site internet Habitat et Participation : <http://www.habitat-participation.be/>
- Site internet de l'Association PARASOL, <http://www.hg-rennes.org/>
- Site internet de l'Association Eco Habitat Groupé, <http://www.ecohabitatgroupe.fr/>
- Site internet du Familistère, <http://www.familistere.com/le-post-2-du-familistere>
- Site internet de Charles Fourier, [http://www.charlesfourier.fr/article.php?id\\_article=328](http://www.charlesfourier.fr/article.php?id_article=328)
- Site internet du Réseau Inter-Régional de l'Habitat Groupé, <http://www.habitatgroupe.org/>

- Site internet de l'association HABICOOP, <http://www.habicoop.fr/>
- Site internet de la Mairie de Lille, [http://www.mairie-lille.fr/fr/Urbanisme\\_et\\_logement/se-loger/habitats-participatifs](http://www.mairie-lille.fr/fr/Urbanisme_et_logement/se-loger/habitats-participatifs),
- Site internet des coopératives HLM, <http://www.hlm.coop/>
- Site internet Métropolitiques, <http://www.metropolitiques.eu/De-l-experimentation-a-l.html>
- Site internet de l'ADIL 26, <http://adil.dromenet.org/l-autopromotion/fiches-pratiques>
- Site internet du CUADD, <http://www.cuadd.com/>
- Site internet Toits de Choix, <http://www.toitsdechoix.com/>
- Site internet de Graines Octets, <http://www.graines-octets.com/>