



HAL
open science

Habitat alternatif, un nouveau jeu partenarial ?

Marie-Hélène Bacqué, Véronique Biau, Claire Carriou, Jean-Marie Delorme,
Anne d’Orazio, Marie-Pierre Marchand, Stéphanie Vermeersch

► **To cite this version:**

Marie-Hélène Bacqué, Véronique Biau, Claire Carriou, Jean-Marie Delorme, Anne d’Orazio, et al..
Habitat alternatif, un nouveau jeu partenarial?. Chombart de Lauwe, Pascal. Le projet négocié,
PUCA, pp.51–71, 2012, 978-2-11-097044-2. hal-01640248

HAL Id: hal-01640248

<https://hal.parisnanterre.fr/hal-01640248>

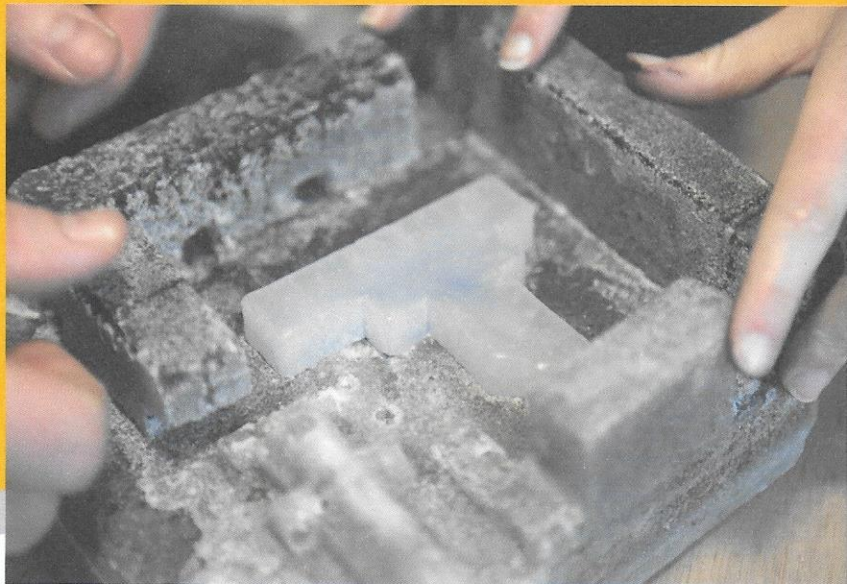
Submitted on 18 Feb 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

PUCA

Le projet négocié



Habitat alternatif, un nouveau jeu partenarial ?

Marie-Hélène Bacqué, Véronique Biau,
Claire Carriou, Jean-Marie Delorme, Anne d'Orazio,
Marie-Pierre Marchand, Stéphanie Vermeersch

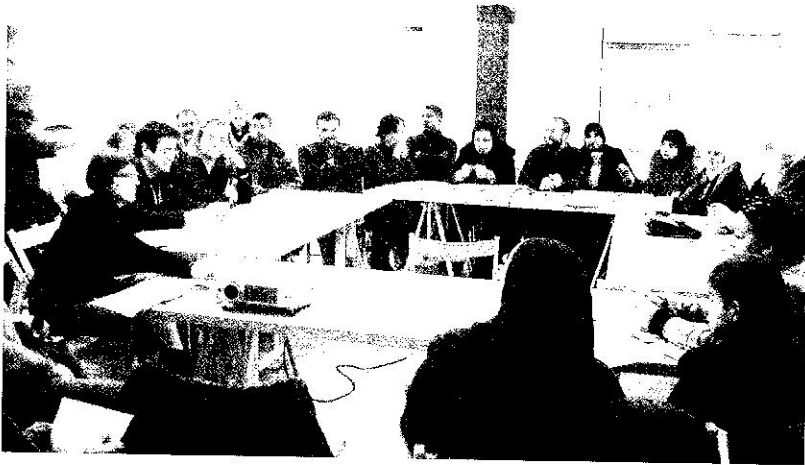
La production de la ville et de l'habitat repose sur la négociation de multiples intérêts, publics et privés, de différentes logiques d'action et de savoirs professionnels divers. Ce constat est aujourd'hui largement partagé et est devenu une norme pour les professionnels de l'urbain et pour les responsables politiques. La production de l'habitat social qui a prévalu au cours des Trente Glorieuses, dirigée et encadrée par la puissance publique, censée répondre aux demandes d'un ménage-type, appartient bien à une époque révolue¹⁹. Les travaux récents de recherche urbaine ont analysé ces nouvelles formes de partenariat et de coordination entre acteurs du privé et du public ainsi que leurs effets sur les dynamiques de projet. Nous avons pour notre part tenté de partir de l'inclusion d'un nouvel acteur dans le jeu partenarial : les habitants.

L'intervention des non-professionnels dans le champ de la production urbaine et architecturale demeure relativement faible en France au sein des projets urbains et d'habitat montés par des organismes publics comme des promoteurs privés. Les concepteurs ou maîtres d'ouvrage argumentent souvent leur réticence par le manque d'efficacité de la participation, la difficulté du dialogue, la faible culture architecturale ou technique des

19. Pour autant, cette production publique était bien l'objet de négociations tout au moins entre différents acteurs de la puissance publique.

citoyens. Ainsi, la négociation qui est constitutive de la démarche de projet est-elle rarement ouverte aux habitants. Tout au plus ceux-ci sont-ils considérés comme des clients, qui peuvent certes jouer sur la production par leurs pratiques de consommation mais peuvent rarement la discuter et y participer.

III. 1 – Coopérative Arbram, Toulouse. Photo P.-E. Faure, Aera



Pourtant, la demande et l'initiative des habitants semblent croître en ce domaine. Au cours de ces dernières années, une série d'initiatives pour la réalisation de formes d'habitat dit « alternatif » ont fleuri en France, émanant de groupes de citoyens, d'associations et parfois de municipalités. Parmi ces expériences on peut citer les éco-lotissements, les coopératives d'habitat, les quartiers durables, les habitats groupés ou encore les collectifs de logements pour personnes âgées. Au-delà du terme générique « Habitat alternatif », ces opérations répondent à des objectifs divers. Elles représentent une volonté des citoyens de maîtriser leur cadre et leur mode de vie, volonté qui s'exprime également dans d'autres champs de la vie sociale comme la consommation et l'éducation et qui fait écho au développement de la thématique participative dans le champ politique. Elles répondent à des enjeux de développement et de défense de l'environnement et à de nouveaux modes de consommation et elles contribuent à la recherche d'innovation sociale, urbaine et architecturale. Elles constituent aussi une réponse à une demande de logement qui trouve difficilement satisfaction dans un marché immobilier de plus en tendu pour les classes populaires et pour une partie des classes moyennes.

Ce mouvement présente donc une certaine hétérogénéité par les formes variées que prennent ces initiatives du point de vue des montages opérationnels et financiers (accession, coopérative, parfois logement social), des choix de forme urbaine (immeuble urbain, habitat groupé), des modes de gestion ainsi que par les objectifs qu'elles poursuivent. Ces opérations ont cependant en commun de chercher à se démarquer des formes classiques de production et de gestion de l'habitat qu'il s'agisse de la production privée régulée par le marché ou de la production publique réglementée, et de s'inscrire dans une démarche participative où les futurs habitants maîtrisent à la fois la production architecturale et urbaine de leur lieu de vie et un projet social. Elles se distinguent des expériences participatives engagées au cours des années 1970 par « les aventuriers du quotidien » qui cherchaient à transformer la société par leurs pratiques (Bidou, 1984, Bacqué, Vermeersch, 2007) par la diversité de leurs objectifs, leur pragmatisme et l'inscription de ces opérations dans un cadre négocié avec des institutions publiques et des acteurs privés. Elles mobilisent par ailleurs un réseau professionnel qui commence à se structurer régionalement autour d'associations.

Pour autant, la recherche d'alternatives dans l'habitat n'est pas une question nouvelle. Depuis la fin du XIX^e siècle, la thématique de la participation s'inscrit dans une longue « conversation » partie prenante des débats que soulève la construction des politiques publiques dans le champ de l'habitat (Bacqué, Carriou 2011). Les références utilisées dans les expériences en cours relèvent ainsi de plusieurs temporalités et de plusieurs traditions. Elles renvoient à des mouvements plus anciens (coopératives d'habitat françaises et italiennes) quasi-institutionnalisés, centrés sur la recherche d'une alternative entre la production du logement par le marché ou par l'État, comme à des expériences plus récentes nées dans les années 1970-1980 (coopératives québécoises, suisses ou belges, *cohousing*, habitat autogéré) centrées sur la recherche de nouvelles pratiques de l'habitat et du collectif.

Ces opérations interrogent directement la question de la structuration de partenariats. En effet, l'intervention des groupes d'habitants tant dans la définition de ce qu'ils entendent réaliser ensemble sur le plan spatial et sur le plan de leur vie collective, leur rôle de maître d'ouvrage ou quasi-maître d'ouvrage tout au long du processus de montage, de conception puis de réalisation de l'opération et enfin le souci qu'ils ont généralement d'assumer eux-mêmes l'entretien et la gestion de leur habitat, introduisent un acteur nouveau, singulier, et d'importance, dans les dispositifs et le jeu des acteurs. Les coopérations qui s'instaurent dans ce système d'acteurs élargi sont marquées par des négociations multiples : au sein même du groupe d'habitants, entre ce groupe et les accompagnateurs (programmistes et autres) qui inter-

vient en phase amont, avec les collectivités locales, leur « bras séculier » que peuvent être une société d'économie mixte (SEM), un office d'HLM selon les cas, les établissements bancaires auprès desquels le groupe souscrit des emprunts, les concepteurs, les entreprises.

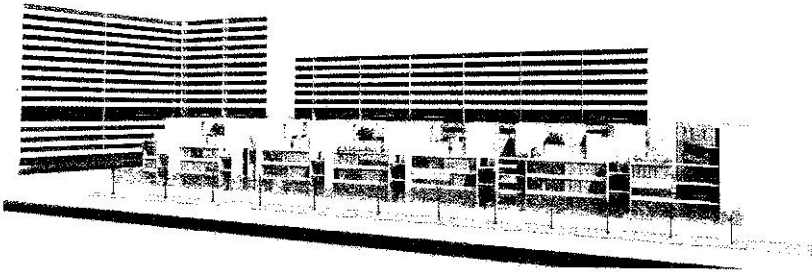
Quand les habitants sont à l'origine du projet on y sont reconnus comme des acteurs majeurs, les rôles sont-ils redistribués, de nouvelles situations de négociation dans la production du projet apparaissent-elles, les modalités de conception sont-elles transformées, voit-on émerger de nouveaux savoir-faire ? Quels sont les effets en termes de processus, de méthodes et d'outils de production du projet²⁰ ? Quels différents savoirs, savoirs d'usages, savoirs professionnels s'y échangent et y sont plus ou moins reconnus ? Peut-on parler d'hybridation des savoirs ?

Nous avons abordé ces questions à partir de l'analyse de six opérations en cours dont aucune n'est terminée au moment de l'écriture de cet article, et qui présentent des configurations différentes. Les Babayagas à Montrenil sont un groupe de femmes âgées constitué à partir d'un réseau féministe et de la Maison des femmes de Montrenil. Elles se sont adressées à la municipalité pour monter une opération d'habitat social pour personnes âgées dans l'objectif de vieillir ensemble. Lo Paratge – (le partage, en occitan) – à Saint-Julien-de-Lançon (Dordogne) est aussi un groupe de personnes âgées mais mixte dans le principe, constitué par de retraités cherchant à monter un habitat coopératif. Il s'est aussi adressé à la municipalité pour trouver du foncier. Le Village Vertical à Villeurbanne est une opération coopérative montée par un groupe constitué de bouche à oreille à partir de différents réseaux écologiques ou d'économie solidaire. L'opération sera réalisée sur une emprise de zone d'aménagement concerté (ZAC), grâce au soutien de la municipalité. Diapason à Paris, s'est constitué à l'initiative d'un collectif de ménages après appel par voie de presse et qui a obtenu un terrain en répondant à une consultation lancée par la Ville et son aménageur. La coopérative de l'Arbram, dans le quartier de la Reynerie à Toulouse, est née d'une initiative de l'association Actions, études et recherches autour de l'architecture (AERA). Il s'agit d'un projet d'accession progressive

20. Nous avons opté ici pour une acception large du terme de projet, du type de celles qui émanent des travaux anthropologiques de Jean-Pierre Boutinet sur les « sociétés à projet » et nous y avons inclus toutes les démarches « d'anticipation opératoire, individuelle ou collective d'un futur désiré » (Boutinet, 1993), les significations liées à l'action, à la multiplicité des dimensions dans lesquelles se déployaient les intentions contenues dans les réflexions sur l'habitat alternatif, et de la part des divers acteurs qui y prennent part. Nous avons appréhendé la négociation dans son acception la plus large, « un mode de résolution des conflits, une procédure d'échange et de partage, un système de décision, une technique de régulation, un moyen d'innovation et de création sociale, un processus de communication » (Tinderoy, 2000).

à la propriété dans le cadre d'une opération ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine). Le Grand Portail à Nanterre, est une opération d'accèsion montée par la municipalité et l'établissement public d'aménagement Seine-Arche (EPASA), dont les habitants ont été sélectionnés après appel à participation et intégrés à l'ensemble du processus de conception.

**III. 2 – L'insertion du projet Abram au sein de l'îlot Satie, La Reynerie, Toulouse.
Document cGR Architectes**



Quels collectifs d'habitants ?

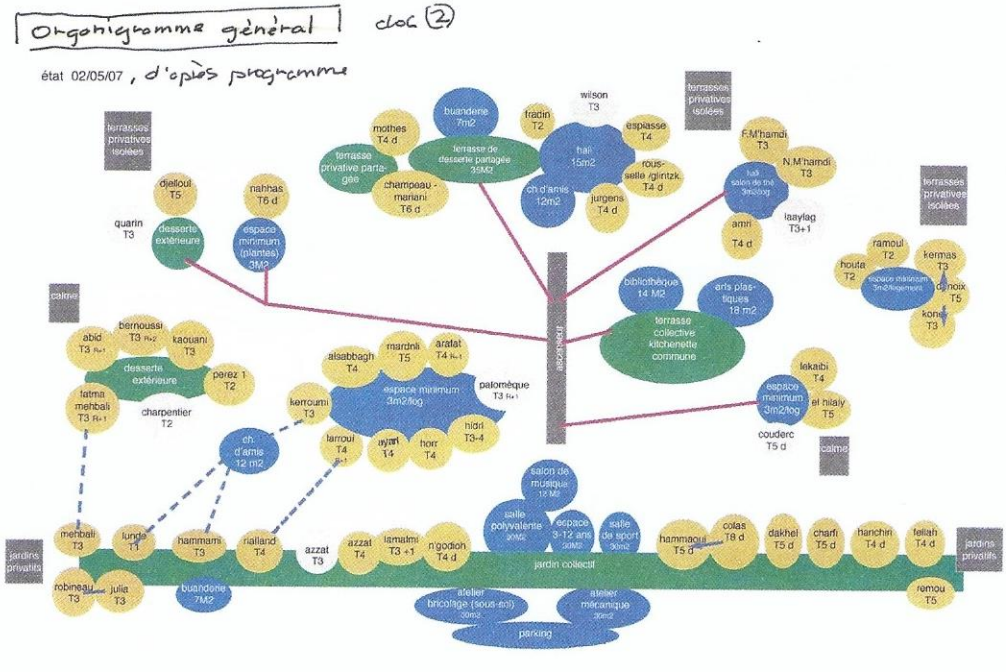
La première étape du processus partenarial repose sur la constitution des collectifs d'habitants. Celle-ci engage des dynamiques différentes selon que l'initiative provient de futurs habitants, d'institutions comme les municipalités ou encore d'acteurs intermédiaires comme les associations.

Dans le premier cas, l'initiative vient de quelques individus, qui ont souvent un profil d'initiateur ou d'entrepreneur et possèdent les ressources sociales, culturelles, militantes et parfois professionnelles leur permettant de s'engager dans cette aventure. Ainsi le groupe des Babayagas est monté par un noyau de femmes ayant une expérience militante dans des groupes féministes. Village Vertical est porté par un couple engagé dans différentes expériences alternatives, lui ayant fait des études de développement touristique. Le groupe Diapason repose à l'origine sur le duo d'une ancienne militante socialiste que rejoint une jeune chargée d'opération dans la promotion privée. Ces initiateurs demeurent ensuite la plupart du temps des éléments majeurs dans la vie du groupe. À partir de ce pivot d'origine, le groupe se forme par un processus d'agrégation-cooptation sociale, selon des modalités plus ou moins formalisées qui reposent sur des logiques d'affinités personnelles, sociales et politiques au travers de réseaux amicaux et militants. La stabilisation du groupe se fait progressivement à partir d'une série de décisions que l'on peut considérer comme des épreuves en ce qu'elles interrogent et cadrent la nature du projet collectif : le choix du montage ju-

ridique et financier, de l'architecte, de la part collective du projet. Mais les caractéristiques sociales du pivot de départ influencent largement la nature du projet et les choix successifs qui le dessinent.

III. 3 – Coopérative Arbram, La Reynerie, Toulouse.

L'organigramme général préfigurant la répartition des 60 ménages dans l'espace. Schéma AERA



III. 4 – La Maison des Babayagas, Montreuil. Vue perspective du projet. Permis de construire de février 2006. Document 5. et T. Tabet, architectes



Les groupes constitués « par le haut », par une institution comme à Nanterre ou par une association comme à la Reynerie à Toulouse, rencontrent plus de difficultés à s'autonomiser. Le principe d'agrégation par réseau y joue également un rôle mais il doit s'ajuster à des critères d'attribution des futurs logements correspondant au type de produit logement préalablement défini par les opérateurs. Contrairement au cas précédent, des règles de fonctionnement du groupe sont proposées si ce n'est imposées « d'en haut » et celui-ci reste plus encadré, parfois dans une démarche de formation des futurs habitants plus que d'autonomie. S'il possède une marge de discussion et d'intervention non négligeable, celle-ci demeure plus restreinte. Surtout, les contours du groupe sont pour partie définis par le projet social et par le montage juridique et financier décidés au préalable, « du haut ».

III. 5 – Réunion publique de lancement de la coopérative en mai 2009.
Le maire de Nanterre, Patrick Jarry, présente l'opération. Photo de l'agence CUADD



Dans ces deux configurations, les logiques d'engagement des futurs habitants sont diverses. Elles s'inscrivent la plupart du temps dans une continuité des trajectoires des individus : continuité dans l'expérience de vie ; continuité dans l'engagement politique (politique étant pris ici au sens large) ; continuité dans l'expérience professionnelle. Dans tous les cas, les logiques d'agrégation combinées aux critères financiers produisent des groupes relativement homogènes socialement, qu'il s'agisse de classes moyennes et supérieures à Diapason ou de couches populaires à la Reynerie.

Les collectifs se construisent à travers l'expérience commune du projet, de la recherche de financement, du temps passé ensemble, des choix pris collectivement et le projet se précise en même temps que le groupe se stabilise. Les groupes se consolident ou au contraire se défont partiellement et

se recomposent au gré des décisions qu'ils sont amenés à prendre. Diapason connaît ainsi une modification importante de ses membres au moment de la négociation avec la SEMAVIP (société d'économie mixte d'équipement et d'aménagement de la Ville de Paris) et la Ville de Paris pour l'acquisition de son terrain ; il intègre alors de nouveaux ménages, plus jeunes, et parmi lesquels architectes et professionnels de l'urbanisme sont nombreux, ce qui contribue à transformer profondément les relations au sein du groupe, selon une division « sachants » et « non-sachants », à modifier la programmation pour intégrer les locaux de l'agence d'architecture de l'un des habitants et réviser la répartition entre logements. Mais surtout, l'attention accordée à la dimension architecturale du projet s'est accrue ; un certain interventionnisme des « sachants » du groupe dans le travail des architectes désignés par concours, est d'ailleurs facteur de perturbation dans le jeu des acteurs et contribue à fragiliser le groupe.

La construction d'une confiance mutuelle apparaît essentielle : elle repose sur un sentiment d'écoute mutuelle et de gestion des rapports de pouvoir au sein du groupe, de partage des tâches mais aussi sur la fiabilité et l'engagement économique de chacun des membres, engagement qui représente par ailleurs un des filtres dans la composition du groupe.

Les groupes se structurent aussi formellement et d'abord en se nommant. Cette structuration prend deux formes : d'un côté, par la constitution d'associations déposées légalement, au sein de laquelle chaque ménage pèse de façon équivalente, de l'autre sous forme d'une structure de propriété où le poids de chacun est généralement dépendant de son investissement financier. On notera la récurrence des allusions aux valeurs de solidarité et de convivialité dans les dénominations que se choisissent les groupes : « Diapason » et son invitation à l'harmonie, « Village Vertical » et ses références aux communautés agrestes, « Lo Paratge » bien sûr, avec son affichage occitan, « Arbram » et l'évocation des solidarités généalogiques.

Le sens accordé au projet évolue dans le temps, en même temps que le projet se fabrique. Au fur et à mesure que le groupe se structure, il transforme et consolide une image de lui-même dans et par les relations entre les individus qui le composent mais aussi les relations avec les autres partenaires du projet. La nature de ce collectif est elle-même objet de débats et d'ajustements : s'agit-il d'un collectif de voisins, d'amis, d'un collectif d'opportunité, d'un collectif solidaire, d'un collectif politique, d'un collectif de gestion ? Selon les cas, il oscille entre un collectif pragmatique, un collectif de voisins qui permet une meilleure qualité de vie au quotidien et un collectif porteur d'une dimension politique au sens large s'inscrivant dans une perspective de transformation sociale.

Si les groupes d'habitants ou les associations qui sont à l'origine de ces opérations sont hétérogènes, on retrouve cependant une rhétorique commune dans la présentation des projets et dans les valeurs mises en avant au moins autour de deux pôles : la solidarité et/ou le soutien, la mixité sociale. Mais dans certains cas, le processus de projet et son passage à travers les filtres de la maîtrise d'ouvrage puis des appels d'offres, s'accompagne de la réduction des ambitions affichées au départ : il en est ainsi par exemple à Diapason où l'objectif de diversité sociale par l'intégration de logements sociaux a été rapidement abandonné.

Ces opérations ont aussi en commun leur médiatisation qui renforce chez les individus qui les portent, un sentiment de fierté et celui, distinctif, d'être pionnier, pour certains de contribuer à une démarche de changement, d'expérimenter. Plusieurs quotidiens tels que *Le Monde*, *Libération*, des hebdomadaires, publient des reportages conséquents. Des réalisateurs s'y intéressent pour monter des reportages. Par ailleurs, ces opérations très observées par le monde de la recherche intéressent des institutions comme le PUCA, la Fondation de France et certaines Régions. Le miroir des médias, souvent déformant, participe à forger un discours des groupes et n'est pas sans influence sur le sens que les individus accordent à leur engagement. L'immersion du projet dans la sphère publique peut ainsi contribuer à une « idéologisation » progressive du discours des groupes. La conscience d'être des « pionniers » apporte une valorisation et responsabilise sur un rôle de conviction et d'essaimage. « Finalement, c'est quand même militant puisqu'on a envie de changer les choses et qu'on s'investit dans le lobbying : ça vise à de la transformation », dit ainsi un membre du Village Vertical.

III. 6 - Coopérative « Village Vertical », Villeurbanne. Maquette du projet en phase esquisse. Toiture en panneaux photovoltaïques. Document Arbor et Sens, architectes



Au gré de la construction, ces collectifs d'habitants s'affirment ainsi comme des acteurs majeurs du jeu partenarial. Dans la plupart des opérations, ils contribuent au choix des autres acteurs.

Le partenariat à travers les aléas du projet

Dans les projets d'habitat alternatif, le jeu traditionnel des acteurs est fortement recomposé par l'intervention des groupes d'habitants, qui introduisent des préoccupations et des modes de faire différents. Sont présents, bien sûr, les professionnels et institutions qui se trouvent aussi dans les opérations « traditionnelles » d'habitat, mais leur rôle est ici re-dessiné : l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), le ou les concepteurs, les banques, les notaires. Interviennent en outre des acteurs qui n'entrent généralement pas dans la production traditionnelle d'habitat (le milieu associatif, les collectivités locales). Il y a donc, pour des opérations de taille relativement modeste, souvent moins de 20 logements, une certaine démultiplication des intervenants, tant du côté de la maîtrise d'ouvrage que de la maîtrise d'œuvre. Ces partenariats complexes, qui en outre évoluent au cours d'un temps d'élaboration du projet, souvent plus long que dans des opérations équivalentes de logement menées de façon « traditionnelle », sont le lieu de négociations multiples dont nous allons tenter de faire ressortir les principaux caractères.

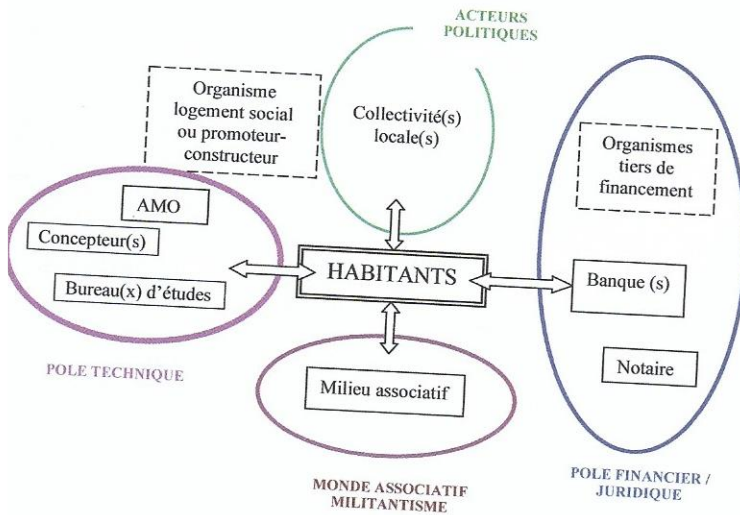
Plus que dans les opérations « traditionnelles », moins marquées idéologiquement, les partenariats se constituent sur des « rencontres ». Dans le cas d'opérations initiées par les habitants, la recherche d'appuis politico-administratifs s'avère une étape cruciale. Il s'agit pour les habitants de faire connaître leur initiative à des élus pour obtenir un portage politique et en particulier trouver un foncier disponible si possible à un prix négocié au nom de l'exemplarité de l'opération, de son contenu idéologique et de l'intérêt médiatique qu'elle suscite. Dans la majorité des cas étudiés, la collectivité a choisi de s'appuyer sur une procédure de ZAC en cours pour mettre du foncier à disposition du groupe d'habitants à un prix inférieur à celui du marché. Les groupes sont confrontés à un système de partenariat emboîté (SEM, Ville, collectivité intercommunale, département, région) chacun de ces partenaires représentant autant de sensibilités et de stratégies différentes. Si cet emboîtement n'est pas spécifique à ces opérations, il est sans doute plus difficile à comprendre et maîtriser par des « profanes ». Le recrutement d'acteurs intermédiaires tels les assistants à maîtrise d'ouvrage de plusieurs natures (programmation, environnement-thermique, gestion de chantier) comme interface entre ces différents acteurs contribue alors à organiser le partenariat mais aussi à le complexifier. Selon les cas, le groupe

d'habitants délègue la constitution et le suivi du partenariat à l'AMO ou bien tente de se maintenir au centre du système d'acteurs en essayant de maîtriser lui-même la construction du partenariat. Dans tous les cas, sa place dans le jeu partenarial représente un véritable enjeu.

Dans le cas d'opérations venant « du haut », la mise en place progressive du système d'acteurs est à comprendre à la jonction entre les logiques *top down* du début de l'opération et la montée d'une expression des habitants par le groupe qu'ils constituent, dans le sens *bottom up*. La dynamique du projet subit une inflexion très délicate à gérer par les acteurs institutionnels au moment où les habitants (coopérateurs et/ou riverains) se constituent en force active. Si l'autonomie et la prise en charge de leur espace de vie par le futur groupe d'habitants est l'un des principaux argumentaires de ceux qui, pour eux, initient une dynamique coopérative, il reste à opérer dans les faits le repositionnement qui re-situe ce groupe à sa vraie place.

Les partenariats à l'œuvre dans les opérations étudiées, dont on rappellera qu'aucune d'elle n'est encore en phase de réalisation, peuvent se schématiser de la façon suivante, le groupe d'habitants s'appuyant principalement sur un certain nombre d'acteurs professionnels et institutionnels que l'on peut rassembler en quatre types : les acteurs associatifs et les milieux politiques et militants ; les représentants politiques, en général à l'échelle locale, avec les services administratifs et techniques qui leur sont associés ; le monde juridique et financier ; les professionnels des phases amont et de la conception architecturale et technique.

III. 7 – Les partenariats sur les opérations initiées par les habitants



La spécificité des partenariats repose aussi sur la recherche de montages innovants du point de vue du rapport à la propriété et financier qui interrogent les savoir-faire et les protocoles juridiques et financiers pratiqués couramment, en se situant sur un autre plan encore que l'accès individuelle, que la promotion-construction privée ou que la production sociale. Pour les coopératives, une difficulté particulière tient à l'absence de cadre juridique depuis la loi Chalandon qui, en 1971, a réduit le statut coopératif aux seuls organismes HLM.

Le montage des opérations coopératives et autogérées rencontre les mêmes aléas que ceux que l'on connaît dans la production ordinaire : « bouclage » du budget, sélection des partenaires de la maîtrise d'œuvre, obtention du permis de construire purgé du recours des tiers, sélection des entreprises de construction, risques divers du chantier. Mais la complexité de ces opérations, de leur partenariat et leur dimension expérimentale a pour conséquence un allongement du processus de montage et de conception qui contribue à l'échec de certaines opérations ou au renouvellement en cours de route du groupe de départ. La principale particularité de ce type d'opérations reste cependant leur fort contenu idéologique et éthique, qui introduit des points de non-retour dans les négociations et limite les issues à celles qui permettent au projet de garder son sens. Cette spécificité est particulièrement claire en matière d'exigence environnementale.

III. 8 – Lo Paratge, St-Julien-de-Lampon. La serre photovoltaïque.
Document C. Pialat et A. Belingheri, architectes



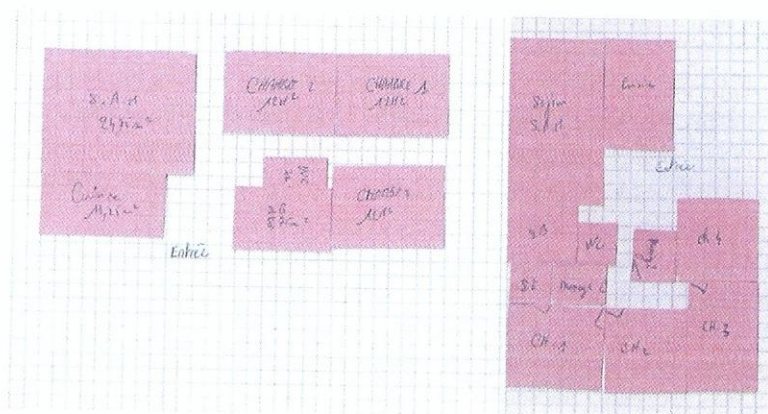
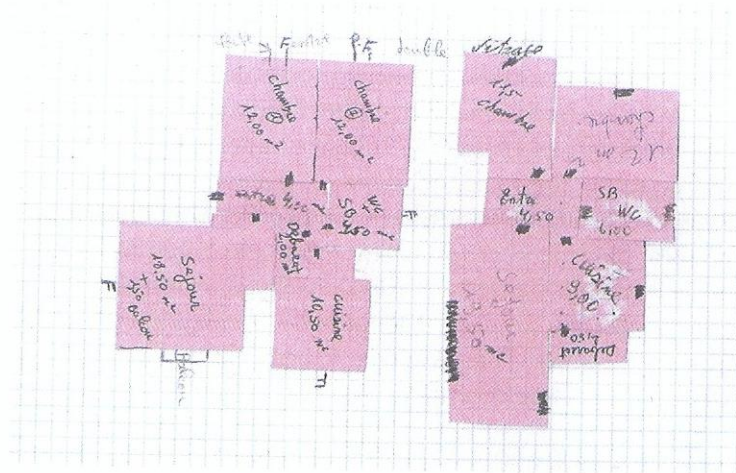
Ces opérations sont ainsi prises entre une forte logique expérimentale reposant sur un projet collectif et la nécessité et le choix pragmatique de rentrer « dans le cadre » à la fois parce que c'est une condition de réussite et comme preuve de faisabilité. À diverses occasions néanmoins, on peut mesurer l'écart entre un processus de montage et de conception qui tente de jouer avec les cadres traditionnels et la nature même du projet qui en fait un manifeste en tant que tel, qui le sort résolument de toute référence connue. D'où sans doute un rapport particulier entre idéalisme et prise en compte de la contrainte, contrainte ici négociée par un collectif dans un espace de débat où les tensions peuvent s'exprimer et où les choix sont explicites. Ces tensions sont d'autant plus grandes que ces opérations visent à répondre à des désirs non satisfaits par l'offre habituelle de logement et entretiennent un rapport privilégié avec l'utopie, utopie autogestionnaire, utopie communautaire, figure du village dans la ville.

De la négociation à l'hybridation, le repositionnement des acteurs

Ce contexte partenarial ouvre des processus inédits qui amènent chacun des acteurs à se repositionner au long de la démarche. En particulier parce que la plus grande transparence des choix liée à l'impératif participatif et à la reconnaissance du groupe des habitants comme un acteur à part entière appelle chaque partenaire à expliciter et défendre son point de vue.

Du point de vue des habitants, nos observations mettent en évidence un processus de montée en compétence du groupe, lui permettant de dialoguer avec les professionnels. La compétence du groupe est à la fois une compétence collective qui se construit à travers un travail collectif d'acculturation et de formation par de visites, conférences, groupes de travail. Elle s'appuie également sur les savoirs préalables des individus : savoirs d'usage, savoirs militants et savoirs professionnels reconvertis. Comme d'autres chercheurs, nous avons relevé que, à la phase du projet tout au moins, tous les savoirs ne sont pas reconnus de la même façon. Des formes de *leadership* peuvent se créer au sein du groupe, légitimées par des savoirs professionnels qui mettent d'ailleurs en difficulté la relation avec les professionnels chargés de l'opération. Dans tous les cas, le processus de projet et de partenariat transforme les groupes et les individus, dans certaines opérations, dans une logique de formation revendiquée voire d'éducation populaire ou d'*empowerment*.

III. 9 – Premières réflexions des ménages sur leurs futurs appartements (automne 2009).
Coopérative du Grand Portail, Nanterre. Document CUAD0



Quatre difficultés particulières apparaissent au cours de ce mouvement du profane vers le professionnel.

1/ En premier lieu, la compréhension du jeu des acteurs à l'œuvre dans le montage et la conception de l'opération repose sur une connaissance des procédures, une compréhension de la division des tâches qui représentent une réelle difficulté. Le groupe, qui n'est pas toujours directement en position de maître d'ouvrage, a à se définir dans ses tâches par rapport à l'assistant à maîtrise d'ouvrage d'un côté, à l'opérateur HLM quand il en existe un, au(x) concepteur(s), au maître d'ouvrage délégué pour la phase exécution

éventuellement aussi, ainsi qu'aux collectivités locales, sociétés d'économie mixte et organismes tiers susceptibles de contribuer au projet.

2/ Face à cette difficulté, la réponse collective passe par la mobilisation de contributions individuelles très disparates tant dans leur nature que dans leur pertinence professionnelle. Un agencement se met en place, souvent de manière implicite et fluctuante, où une certaine tolérance règne quant à la nature de ce que les individus apportent au pot commun mais où le non-investissement est facteur direct d'exclusion.

3/ Pour tous les groupes, s'engager dans un processus de ce type entraîne une montée en compétences spécifiques. Cette évolution relève de trois formes, souvent combinées : soit l'apprentissage se fait en interne, par le partage des savoirs et savoir-faire des uns et des autres, par la documentation, la visite... Soit le groupe va chercher les « experts » susceptibles de les former, les conseiller voire les assister. Soit enfin, le groupe se voit « asséner » un apprentissage, ce qui est davantage le fait des opérations initiées de l'extérieur. La présence d'experts au sein du groupe peut s'avérer contre-productive à certains égards : ainsi, la connaissance des procédures traditionnelles, des contraintes, des coûts briderait-elle parfois à l'excès l'invention de solutions nouvelles, l'expression de désirs originaux, le dialogue avec les partenaires professionnels et institutionnels. Cela peut conduire à un questionnement en termes de « circuit court », cette notion économique qui prend un certain essor actuellement dans l'agro-alimentaire (associations pour le maintien d'une agriculture paysanne Amap, vente directe) et qui qualifie la présence plus directe du consommateur dans le processus de production²¹. Si l'on transpose cette notion à l'habitat alternatif, on peut se demander si la participation entre habitants et concepteurs n'est pas plus riche quand les uns et les autres se situent chacun sur son terrain, dans des approches complémentaires quant à la manière de poser les questions, d'analyser les propositions, manières de faire, goûts, usages, etc.

4/ La dernière difficulté relève de l'arbitrage entre idéalisme et réalisme. Dans des projets qui se voudraient plus que d'autres en prise directe avec les désirs et les besoins des ménages, la contrainte se manifeste cependant, importée par différents acteurs en différentes phases des négociations. La prise en compte de la contrainte par le groupe est un processus intéressant en soi.

21. Voir par exemple les travaux de Sophie Dubuisson-Quellier sur la consommation engagée.

Comme les habitants, les professionnels qui s'engagent dans de telles opérations ont un profil spécifique, un profil militant car l'intervention dans ce type d'opérations est très coûteuse en temps et en engagement personnel. Cette pratique participative ne correspond pas encore à une spécialisation mais elle représente plutôt un moment dans la trajectoire professionnelle : moment lié soit à une expérience préalable dans la production du logement social, soit à une expérience et une adhésion aux démarches participatives, soit à un intérêt aux enjeux environnementaux.

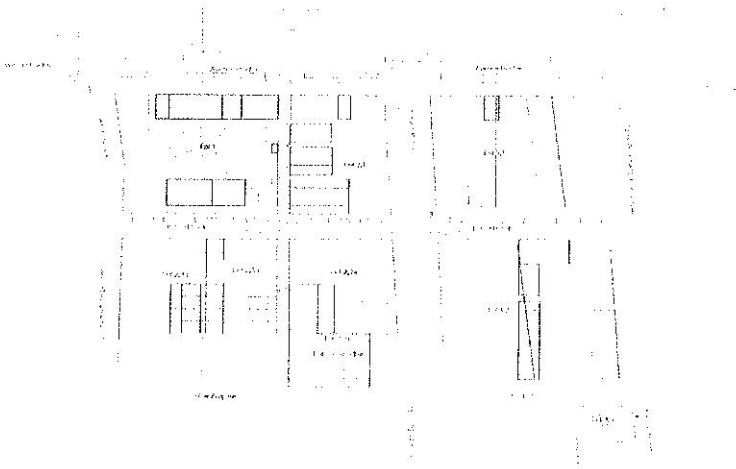
Pour autant, ces professionnels sont amenés à développer des outils spécifiques et certains y voient un investissement à plus long terme en vue du développement de nouvelles pratiques, voire du développement potentiel d'un nouveau marché. Ces professionnels de la maîtrise d'œuvre ou de la maîtrise d'ouvrage mobilisent des compétences dans la gestion des groupes, dans l'écoute et la négociation, les amenant parfois à se repositionner comme « accompagnants » d'un processus. Ils apprennent à articuler négociation individuelle et collective, dans la démarche de programmation comme dans le projet et pour ce faire créent de nouveaux outils pédagogiques. Leurs propositions architecturales doivent répondre à une série de questions spécifiques à ces projets : flexibilité ou diversité des plans de logement, mise en forme des espaces partagés, visibilité architecturale du projet. Si les opérations que nous avons étudiées n'ont pas encore abouti, on note que les controverses à propos de la mise en forme des espaces y sont peu prégnantes. Tout se passe comme si, une fois la programmation effectuée, les groupes s'en remettaient à leurs concepteurs, sur le plan architectural comme technique.

Un nouveau modèle partenarial ?

Au total, les habitats alternatifs ont-ils fait naître un nouveau modèle partenarial ? La réponse est positive : le groupe d'habitants, qui est au centre du dispositif et participe selon les cas à la programmation, au montage administratif et financier, à des aspects de la conception et (même si nous n'avons pas pu l'observer ici) à l'entretien et à la gestion de l'ensemble immobilier, contribue à changer certains acteurs ou à modifier leurs prérogatives. Nous avons bien observé une transformation des relations entre acteurs dans ces opérations, une transformation des acteurs eux-mêmes et l'émergence de

nouveaux acteurs comme les différents réseaux ou associations. Mais l'un des défis de ces opérations reste précisément de s'insérer dans des dispositifs classiques comme la production de logement social, les ZAC ou rénovation urbaine et de faire « autrement » à l'intérieur de ces dispositifs sans les remettre en cause et sans possibilité aujourd'hui d'en créer de nouveaux.

III. 10 – Plan-masse de l'éco-quartier Hoche à Nanterre, avec les parcelles dédiées à la coopérative du Grand Portail. Document EPASA



Cette tension exprime le point critique où se situe le mouvement qui porte ces opérations d'habitat alternatif, très diverses par ailleurs : dans quelle mesure a-t-il aujourd'hui la capacité de dépasser la phase de l'expérimentation pour devenir un mode de production alternatif, production basée précisément sur une recomposition des formes de partenariat dans la production et la gestion du projet. Pour cela, une série d'enjeux sont posés concernant une évolution réglementaire et législative donnant un statut aux coopératives, l'aide à la structuration d'acteurs intermédiaires comme assistance aux groupes d'habitants, la formation des professionnels autour de nouvelles méthodes de travail et la production de connaissances et d'évaluation sur les expériences en cours permettant un cumul des expériences. On voit à quel point, sur une thématique comme celle-ci, la recherche et la formation initiale et continue des acteurs professionnels et associatifs sont étroitement intriquées au développement du phénomène lui-même.

Bibliographie

ARNAUD Christian, DRIANT Jean-Claude, *Habitat coopératif en France. Éléments pour une comparaison internationale*, Paris, MULT/ MEP, rapport de recherche, 1985.

ATTAR Michèle, LOURIER Vincent, VERCOLLIER Jean-Michel, *Démembrement et fractionnement de la propriété : la place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, Paris, Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, PUCA, 1998.

BACQUÉ Marie-Hélène, CARRIOU Claire, « Participation et politique du logement en France, un débat qui traverse le xx^e siècle » dans Bacqué M.-H., Sintomer Y., *La démocratie participative. Histoire et généalogie*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches », 2011.

BACQUÉ M.-H., REY Henri, SINTOMER Yves (dir.), *Gestion de proximité et démocratie participative. Une perspective comparative*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches », 2005.

BACQUÉ M.-H., VERMEERSCH Stéphanie, *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de Mai 68*, Paris, Les Éditions de l'Atelier, 175 p., 2007.

BIDOU Catherine, *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF, 200 p., 1985.

BONNIN Philippe, REYNAUD Paul, « Les utopistes du M2. Mouvements et expériences d'habitat autogéré », *Autogestions*, n° 11, 1982.

BONNIN P., KALOUGUINE Vladimir, BLONDEL Alain, *Rôle de l'architecte dans un processus de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre collectives*, Paris, MECV, rapport de recherche, 1985.

BOUTINET Jean-Pierre, *Anthropologie du projet*, Paris, PUF, 1993.

CONAN Michel, « Les coopératives d'habitat en Colombie britannique : rituels, innovation, vie collective, techniciens », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 66, p. 96-107, mars 1995.

ERM Pascale, LAZIC Patrick, *Vivre ensemble autrement : écovillages, habitat groupé, écoquartiers*, Paris, Éditions Ulmer, coll. « Les nouvelles utopies », 143 p., 2009.

MATHIEU Lilian, *Les années 70, un âge d'or des luttes ?*, Paris, Éditions Textuel, 144 p., 2010.

HATZFELD Hélène, *Faire de la politique autrement. Les expériences inachevées des années 1970*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, Adels, coll. « Essais », 2005.

HAUMONT Bernard, MOREL Alain (dir.), *La société des voisins. Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, coll. « Ethnologie de la France », 2005.

MAROLLE Béatrice, GRAVELAINE Frédérique de, « Maîtrises d'ouvrage occasionnelles. Caractéristiques et logiques d'action » dans Bonnet M., Claude V., Rubinstein M. (dir.), *La commande ... de l'architecture à la ville* (tome 1), Paris, PUCA, p. 35-50, 2001.

MAURY Yann (dir.), *Les coopératives d'habitants : méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Éditions Bruylant, 2009.

RABINOVICH Behrend Adriana, *Participation et architecture : mythes et réalités. Quelques cas d'habitats groupés en Suisse*. Thèse n° 1514, École polytechnique fédérale de Lausanne. 270 p., 1996.

THUDEROZ Christian, *Négociations. Essai de sociologie du lien social*, Paris, PUF, 2000.

Voir également :

CARRIOU Claire, RATOUIS Olivier, SANDER Agnès, « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012 : www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html.

« Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? », *Territoires* n° 508, mai 2010.

« Le citoyen arrive ! Vers une société active sur son cadre de vie », *d'a, d'architectures* n° 198, mars 2011.

Le projet négocié

L'évolution rapide des techniques tant au niveau des outils de conception que des modes constructifs, ainsi qu'une demande sociale toujours en mouvement, conduisent à modifier sensiblement la manière dont les projets sont élaborés, négociés. Chaque étape du processus fait l'objet de négociations avec des retours, des itérations, y compris après l'achèvement des travaux. Le champ des acteurs s'agrandit et leurs rôles respectifs se croisent. Désormais, le développement durable est placé au centre de toutes les préoccupations, donc de toutes les négociations. De quelle manière et à quelle échelle cet impératif se traduit-il dans la conception et la mise en forme des projets ? Favorise-t-il les échanges, engage-t-il un travail de co-conception différent ? Quelles sont les nouvelles façons de faire et de conduire les projets ? Comment l'exigence de démocratie, de participation ou la construction réglementaire de la « concertation » ont-elles construit de nouvelles pratiques et représentations et permis une évolution de la culture du projet ? Si on note l'évolution des conditions de production de l'habitat et de la ville, comment se met aujourd'hui en marche un travail collaboratif, et avec quels effets sur le projet ? Quelle(s) évolution(s) des métiers, de la division du travail entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, et responsables politiques peut-on relever ? Quels sont les modes d'ajustement au fil des négociations et quelles adaptations subissent alors les projets ? Et, qu'en est-il des projets d'habitat coopératif, lorsque les usagers sont placés en position de maîtrise d'ouvrage (SCI, coopératives...) ? De ces premiers questionnements jusqu'à la finalisation de la recherche, les six équipes ayant travaillé dans le cadre du programme ont cherché à percevoir le sens attribué par les différentes catégories d'acteurs au projet, dans ses composantes comme dans ses évolutions, ainsi que les effets des processus de négociation à l'œuvre et ce, à différentes échelles ou moments du « projet négocié ».

Chacune des équipes illustre et analyse les compromis et les arbitrages induits par les formes collaboratives de travail et la redéfinition du rôle des acteurs conjuguée à une accélération de la complexification des modes de transmission de l'information. L'ensemble des contributions permet de saisir les enjeux et les conséquences des nouvelles conditions (règles, formes, protocoles...) de la conception et de la production architecturales sur la fabrique de la ville.

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le puca développe une recherche incitative sur le Futur des villes à l'impératif du développement durable.

Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain.

Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.



plan	urbanisme	construction	architecture
► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun			
Planification sociale de l'urbain et des services publics			
Citoyenneté et décision urbaine			
Intercommunalité et métropolisation			
Normes et fabrique du bien commun			
► Le renouveau urbain			
Rénovation urbaine et mixité sociale			
Renouvellement et recomposition des quartiers			
Créativité et attractivité des villes			
► L'avenir des périphéries urbaines			
Qualité et sûreté des espaces urbains			
Architecture de la grande échelle			
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité			
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation			
Dynamiques et pratiques résidentielles			
► Comportements résidentiels et défis démographiques			
Vieillesse de la population et choix résidentiels			
Habitat et services aux personnes âgées			
Évolutions démographiques et inégalités territoriales			
► Accès au logement			
Trajectoires résidentielles			
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement			
Modes et formes de l'hébergement			
Économie foncière et immobilière			
► L'innovation dans l'architecture et la construction			
Le projet négocié			
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai			
Concept qualité, habitat, énergie			
Logement design pour tous			
Évaluation énergétique du patrimoine existant			
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)			
REHA (PREBAT)			
► Territoires et acteurs économiques			
Espaces urbains et dynamiques économiques			
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services			
Développement économique local et mondialisation			
Économie de l'aménagement			
Attractivité des territoires			
► Vers des villes viables et acceptables			
Politiques territoriales et développement durable			
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux			
Villa urbaine durable			
Quartiers durables			
Aménagement et démarches HQE			
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)			
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)			

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>

ISBN 978-2-11-097044

15 €