

La démarche participative dans les projets de logement collectif
Analyse comparée de concepts et de retours d'expériences



Bertrand Ottmer
Master 2 en architecture
ENSA Marseille-Luminy
Pôle 1 - Année 2008-2009

Mes remerciements particuliers à Monsieur Velay-Dabat, directeur du mémoire, pour la justesse de ses conseils et sa disponibilité.

Merci aussi à Mesdames Hérat et Puyrobreau, Messieurs Fauré, Guyot et Izard pour leur soutien et leurs conseils spontanés.

Merci aussi à Annabel Roux, Françoise Roure et Sylvette Denèfle, avec qui nous expérimentons à présent notre propre projet. Nos réunions nous permettent de vivre pleinement une démarche participative.

Merci à ma mère, Rose-Marie François, pour ses nombreuses relectures et ses conseils avisés.

Merci enfin à tous ceux qui m'ont apporté leur témoignage, parfois rapide, parfois plus construit.

Sommaire:

Introduction	5
Enjeux et contexte	7
Concepts	17
Retours d'expériences	33
Analyse comparative	51
Conclusion	62
Table des matières	63
Bibliographie	65
Annexes	69

Introduction

Lorsqu'on regarde les éco-quartiers connus, on constate que pas un n'a pu voir le jour sans un noyau de personnes enthousiastes et convaincues. En effet, les premières démarches émanent rarement des autorités politiques, qui sont généralement impliquées une fois jetées les bases du projet. L'éco-quartier, le cadre de vie le plus en vogue à l'heure actuelle, tire son originalité de la diversité de ses concepteurs.

La constitution d'un nouveau quartier est un travail de grande envergure et rares sont les terrains disponibles pour de telles opérations. Entre les Hauts de Sainte-Marthe et Les Crottes, Marseille cherche à approcher à son tour une telle démarche.

À plus petite échelle, celle du logement collectif, on découvre l'atome de la participation, la plus petite structure possible. C'est la manière qui s'impose à l'esprit quand il s'agit d'habiter ensemble, mais aussi sans doute la plus soumise à débat. Elle est la plus économique et la plus écologique, étant donné le partage d'un certain nombre d'espaces, de murs et de planchers.

Qu'il s'agisse de configurations très denses (îlots haussmaniens), ou d'habitat intermédiaire, la panoplie de configurations devrait nous apporter un peu de diversité dans le paysage et offrir une réponse à chacun d'entre nous. Cependant, seules quelques recettes émergent autour de l'existant, « économiquement viables » car répondant à la demande latente de l'individu consommateur. Aucune recherche n'est faite autour de l'habiter, encore moins autour de l'habiter ensemble. Du coup, la maison individuelle reste la plus appréciée des Français.

Malgré le battage médiatique autour du développement durable, les promoteurs limitent leurs efforts au simple respect de la réglementation thermique en vigueur.

Il existe pourtant quelques maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre qui se donnent la peine de s'impliquer personnellement et tentent de faire évoluer les choses. Certains d'entre eux ont pratiqué et/ou pratiquent, parfois sans le savoir, la participation.

Comment la définir?

Nous dirions que la participation est la mise en commun de toutes les individualités d'un groupe de personnes pour former une unité complexe et dynamique, régulièrement remise en question pour garantir sa justesse et surtout son évolution. Elle nécessite donc un appareil démocratique poussé et un nombre réduit de participants. L'échelle du logement collectif semble idéale. D'autant plus que chacun a quelque chose à dire lorsqu'il s'agit

d'un besoin essentiel.

Motivations

Notre première hypothèse : mettre en place une démarche participative permettrait de concilier les nouveaux aspects techniques et les nouveaux usages face aux enjeux écologiques du XXI^{ème} siècle.

Ensuite, pourquoi s'arrêter en si bon chemin? Profitons de la démarche pour repenser l'habitat collectif, ensemble, avec les habitants. La société change, les mœurs évoluent de plus en plus vite, il n'y a aucune raison de faire stagner le logement.

Objectifs

Le but de ce premier travail est de comprendre les mécanismes de la participation, adaptée à l'échelle du logement. Nous allons donc analyser sa mise en œuvre, ses conséquences, ses répercussions, sa pérennité et le profil de ses instigateurs.

Il s'agirait de la première étape d'un travail plus long, visant à créer une « boîte à outils » de la participation pour le logement collectif.

Méthodologie

Après un an et demi de lectures, de conférences et de participation à des débats, nous avons décidé de cibler cinq façons de faire et cinq retours d'expériences suffisamment distincts et emblématiques. La plupart des expériences ont déjà été étudiées par d'autres, souvent à plusieurs reprises. Les fiches ont donc été élaborées en comparant les différents témoignages et les analyses déjà effectuées.

Contenu du mémoire

Le premier chapitre regroupe les éléments de contexte qui poussent à faire émerger des projets incluant une démarche participative. Ce sont les principaux arguments utilisés par les groupes ou les associations.

Viennent ensuite dix fiches comprenant cinq concepts adoptés par différents maîtres d'œuvre ou d'ouvrage et cinq fiches de retour d'expériences. Nous terminerons par une analyse comparée de nos dix exemples.

Chapitre 1

Enjeux et Contexte

1. Créer une démarche volontaire d'économie d'énergie pour le logement collectif

« Le changement des comportements est loin d'être le produit de la volonté personnelle des individus mais il s'insère le plus souvent dans un contexte et un cadre collectif. » K Lewin¹. Face à cette réflexion, on comprend rapidement l'intérêt du logement collectif. Cependant, la réussite des démarches écologiques réalisées dans l'habitat individuel par quelques pionniers convaincus ne peut être simplement répétée, car elle correspond aux choix et motivations d'une seule famille, voire d'un seul individu; que ce soit l'une ou l'autre solution proposée ci-dessous, on ne peut l'imposer à tout un groupe :

a. L'habitat gadget

Créer de l'habitat collectif, neuf ou réhabilité, consommant peu d'énergie devient une nécessité évidente pour le logement urbain. Quelques exemples commencent à se faire jour, mais souvent encore, l'usine à gaz est de mise. Les systèmes de production solaires et/ou éoliens deviennent monnaie courante et l'isolation des murs est à présent plus importante, c'est un bon point. D'autre part, un tas d'artifices électriques - capteurs et autres – masquent mal le manque de changements d'habitude. Ils sont paradoxalement souvent difficiles à utiliser, du moins pour réaliser des économies.

Entre la technique et les usages, le fossé semble s'agrandir de jour en jour. En témoignent les systèmes de ventilation et de rafraîchissement, coûteux à l'entretien comme à l'achat. Ils sont dimensionnés en fonction de normes qui ne sont sans doute pas celles du futur habitant. Lorsqu'un thermicien évalue les besoins de chauffage, de ventilation et de rafraîchissement, il le fait, dans la plupart des cas, en considérant que les fenêtres sont fermées. Ira-t-on, pour la cause, jusqu'à ne plus installer que des châssis fixes? Évidemment non. Peut-on quantifier un temps moyen d'ouverture des fenêtres et ensuite l'imposer? Difficilement.

b. L'austérité due à un prix plus vrai de l'énergie

Il en est de même pour la démarche inverse, celle de nos grands-parents, qui, au regard du coût de l'énergie, devaient être attentifs à chacun de leurs gestes. Avant même

¹Kurt Lewin (1890-1947) est un psychologue pionnier dans le domaine de psychologie sociale. On lui doit l'équation qu'il a posée en 1931 : le comportement est une fonction de la personnalité et de l'environnement, soit de manière formalisée : $B=f(P,E)[1]$.

On lui doit l'expression « dynamique de groupe » et de nombreux travaux sur la Recherche-Action.

En se basant sur l'expérience des tranchées de la Première Guerre mondiale, Lewin démontra que la vision d'un paysage environnant est différente selon que la personne est un soldat dans les tranchées et que l'ennemi peut surgir à n'importe quel moment ou que la personne est un simple promeneur. La représentation de l'environnement dépend fortement des motivations, des attentes et des caractéristiques de l'acteur. (définition Wikipedia)

d'investir dans un logement performant et de nouveaux équipements, ils faisaient en sorte que ceux-ci consomment le moins possible. Doit-on absolument revenir en arrière et sacrifier le confort? C'est délicat à imposer et l'austérité n'a rien d'un progrès, même en temps de crise. De plus, la frange aisée de la population ne se sentirait pas concernée et gaspiller deviendrait un luxe plutôt qu'une aberration.

2. Les techniques et les usages sont intimement liés

Dès que les constructeurs seront tenus par des normes précises en matière de consommation d'énergies, qu'il seront tenus par une obligation de résultat, ils risquent de se voir confrontés à des problèmes graves.

Pourra-t-on, par ailleurs, accuser l'habitant de ne pas respecter les instructions si ce dernier a besoin de vivre avec les fenêtres ouvertes, mais qu'en revanche, il s'accommode très bien de 14°C? Se sentira-t-il écologiquement irresponsable s'il ne respecte pas le mode de vie imposé par les normes thermiques et sanitaires?

La réussite d'une consommation aussi maîtrisée que celle de l'habitation d'un militant écologiste expert en construction durable est donc tributaire de deux facteurs : une solution technique appropriée à chaque ménage et des changements d'habitudes concertés, peut-être même co-produits. Le premier facteur, la technique, est déjà bien développé et de nouvelles trouvailles l'enrichissent quotidiennement. Les changements d'habitudes sont, par contre, encore minoritaires, mais il y a déjà quelques pistes à explorer. L'effet de groupe aurait du bon, à en croire, notamment, les travaux de Kurt Lewin, cité plus haut, reste à trouver comment composer cet effet de groupe.

3. Le logement collectif, un concept usé et abusé

La participation pourrait être un élément de solution face à la problématique de la qualité environnementale des bâtiments, mais rentrerait-elle dans un processus plus large de redéfinition de l'habiter? Prenons aussi en compte les trois constats suivants :

a. Essoufflement de la promotion immobilière : histoire d'une crise complexe

Les ventes d'appartements ne cessent de dégringoler à cause de la crise économique, mais la baisse a pourtant commencé plus tôt. Pourquoi? Les promoteurs ont été incapables de remplacer l'actuel concept de l'habiter vers un nouveau « prédéfini et généralisable »². ils n'ont fait que répéter un modèle devenu hyper-normé où seul le

² Problématique évoquée dans le chapitre 7 de l'ouvrage de LEFÈVRE, Pierre, Voyages dans l'Europe des villes

dessin des garde-corps de balcon marque la différence d'un immeuble à l'autre. Même les prouesses acoustiques et thermiques laissent parfois l'habitant sur sa faim. Comment, alors qu'il s'individualise de plus en plus, peut-il voir sa propre identité reflétée dans son logement? De par son aménagement intérieur? Un peu, mais sans doute pas assez. Finalement, dans l'habitat, ne pourrions-nous exprimer notre identité que par la forme? Ne pourrait-on pas imaginer que le groupe d'habitants partage des valeurs et des usages et que cette mise en commun forme l'identité de l'habitat?

L'exemple inverse des grands ensembles HLM pourrait nous donner raison : des populations, dont le statut social n'a cessé de baisser, subissent un logement figé depuis 40 ans dans une austérité socio-légale, sans marge d'appropriation possible. Ces personnes sont pourtant devenues « les habitants des cités ». Leur habitat est devenu un élément de leur identité, dépréciatif, certes, mais un élément comparable au sentiment d'affiliation des habitants d'un quartier ou d'un pays. Les promoteurs suivent le même chemin, car ils n'en connaissent pas d'autre. Ils offrent certes des espaces collectifs aménagés dans les configurations les plus luxueuses, mais c'est bien tout.

La démarche HQE et les labels énergétiques deviennent progressivement un argument de vente utilisé par de plus en plus de professionnels. Mais, comme développé plus haut, le résultat est soit coûteux, soit inadapté, il ne répond pas aux besoins des « hyper-individualités » actuelles et n'améliore guère leur mode de vie. Tant du côté des bâtisseurs que des maîtres d'ouvrage, seule l'idéologie et son opportunité médiatique motive la démarche, ce qui met en péril sa pérennité.

Prenons l'exemple des éco-quartiers en France. Yannick Nodin parlait en 2006 de leur « difficile naissance », d'une part à cause de leur surcoût mais surtout parce qu'ils demandaient une nouvelle méthodologie de conception et de réalisation, notamment basée sur la concertation.³ On ne peut donc pas, sans plus, utiliser les recettes d'un modèle, nordique dans ce cas, sans autre forme de procès.

Les maisons individuelles ne cessent de se diffuser autour des villes, c'est d'autant plus alarmant qu'elles ne semblent pas offrir beaucoup plus qu'une image : selon une étude suisse⁴, les conflits de voisinage, essentiellement dus au bruit, sont plus importants dans

durables, PUCA, 2008

3 <http://www.lemoniteur-expert.com/depeches/depeche.asp?id=D9BD70F2E&acces=0>, NODIN, Yannick, la difficile naissance des éco-quartiers, consulté le 26/1/2008

4 Etude menée par la Haute école spécialisée bernoise en 2007 voir http://www.hsb.bfh.ch/ahb/fr/Meta/Medien/conflits_locataires.htm

les typologies de lotissements que dans les immeubles hauts. La compacité architecturale ne serait donc pas un désavantage à la qualité de vie de l'habitant. D'autre part, si le bruit reste la première source de plaintes, le non-respect des règlements arrive en seconde position : conviennent-elles à tout le monde, existe-t-il un carcan de valeurs standard? Sans doute que non. Propriétaires ou locataires, qui aurait le droit de faire évoluer ces valeurs? Qui devrait trouver des compromis?

b. Le logement devenu un bien de consommation ou un investissement

La spéculation immobilière a atteint des démesures catastrophiques, autant pour les candidats habitants que pour les opérateurs immobiliers. La définition donnée à l'habitat par ses vendeurs s'est résumée à de l'image, superficielle et parfois trompeuse : on parle d'environnement arboré, de finitions haut de gamme, de proximité de transports en commun (dans le meilleur des cas), etc.

Le reste des considérations tournèrent autour de sa défiscalisation possible et son amortissement, au point que même de nombreux particuliers achetèrent des logements neufs ou à construire, sans jamais avoir participé au projet; voire, par la suite, sans jamais avoir vu la construction terminée. On conçoit donc le logement comme un produit appelé à maintenir une certaine valeur et non pas comme un besoin aussi essentiel à l'espèce humaine que se nourrir et se reproduire. On peut également attribuer ce phénomène de désintérêt à un cloisonnement drastique par les normes de la construction, garantissant une qualité du bâti techniquement acceptable dans tous les cas. Maintenant, que va-t-il se passer lorsque ces édifices demanderont des réfections importantes? N'a-t-on pas développé pour l'avenir une nouvelle forme de précarité? Les exemples marseillais ne nous ont donc rien appris? Voyons notamment celui de la résidence Kalisté, décriée dans le documentaire « Les nettoyeurs »⁵.

c. Du bien de consommation au mode de vie

D'avoir annihilé les contraintes spatio-temporelles a créé un second malaise dans la mesure où le logement se trouve séparé des autres fonctions. Les « gated communities » ne se résument plus à quelques habitats groupés fermés : aussi bien dans une résidence collective que dans un lotissement, il est à présent possible de sortir de chez soi, monter dans sa voiture, passer le portail de son lieu de travail, faire ses courses dans un centre commercial ou encore se les faire livrer et rentrer chez soi dans sa voiture.⁶ L'espace clos

5 Documentaire diffusé sur France 3 le 29 février 2008, réalisé par Jean-Michel Papazian

6 Propos tenus par André Jollivet lors de la soirée débat du 23 mars 2009 sur « la participation des habitants au cours

n'est plus un lieu mais le mode de vie urbain de tout un foyer, sans lien avec son environnement réel.

Ces deux derniers phénomènes (b. et c.) ont non seulement dénaturé totalement l'habiter mais ont aussi transformé la majeure partie de l'espace public en axes de circulation. De plus, une frange de la population, pourtant économiquement favorisée, s'est exclue progressivement de son contexte et ne participe plus à la société que par la consommation de marchandises, dont la maison. Les conséquences écologiques sont évidemment très lourdes, notamment par la demande de réseaux viaires coûteux et mangeurs d'espace où n'est envisageable qu'une faible baisse de la consommation d'énergie. Il est vrai que de nouveaux moyens d'échanges virtuels ont vu le jour, mais peut-on sérieusement souhaiter qu'ils remplacent à terme l'espace public?

Du côté des grands ensembles HLM, le roulement des locataires stagne depuis les années 2000 à cause de la paupérisation grandissante des classes moyennes et de la spéculation outrancière des logements privés⁷. D'une autre façon, c'est encore une autre frange de la population qui se voit exclue, reléguée de plus en plus loin des centres urbains quant à eux progressivement gentrifiés.

4. La démission de l'État

La récente suppression du ministère du logement traduit le désintérêt du pouvoir politique pour un besoin essentiel. Cependant, les loyers ou les remboursements de prêts grèvent de plus en plus le budget des foyers, et la crise financière et économique réduit les possibilités d'emprunt en vue de l'accession à la propriété. Aujourd'hui, dans le grand Toulouse, région pourtant économiquement prospère, un foyer sur quatre est mal logé, et il s'agit dans la plupart des cas de jeunes ménages⁸. On ne peut résumer la problématique du logement à des enjeux énergétiques et le voici pourtant rattaché au ministère de l'écologie.

Puisque les intentions ne viennent plus d'en haut, ne pourrait-on pas les faire émerger d'en bas?

des 20 dernières années et de son évolution aujourd'hui, y compris en centre ville », organisée par Centre-ville pour tous, Marseille

7 DENEFFLE, Sylvette, ROUX, Nicole, communication au « coloquio internacional RULESCOOP », Costa Rica, 2007

8 <http://www.ladepeche.fr/article/2009/07/03/633789-Grand-Toulouse-Un-foyer-sur-quatre-est-mal-loge.html>, consulté le 3/07/2009

5. Absence d'un cadre incitatif

Les retours d'expériences présentées dans les chapitres suivants reflètent, en partie, l'évolution de la participation dans l'habitat en France. Il a été nécessaire de puiser les expériences les plus récentes à l'étranger car, si quelques habitats groupés ont vu le jour ou se sont renouvelés, on a plutôt assisté à l'extinction de la participation depuis la fin des années 80. La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 et surtout la loi SRU ont remis en place la concertation dans les projets d'urbanisme, elles sont parfois bien appliquées et des associations comme « Le Bruit du Frigo »⁹ à Bordeaux ou les « Robins des Villes »¹⁰ à Lyon s'y adonnent quotidiennement.

Il n'existe pas encore de cadre légal incitant les constructeurs de logements à intégrer l'implication de l'habitant, le volet « habitat » de la loi SRU se concentre surtout sur le pourcentage de logements sociaux. De plus, le permis de construire fige plusieurs aspects, ce qui demanderait donc aux futurs habitants de s'y intéresser très tôt, d'être patients et de s'impliquer courageusement pendant plusieurs années. On pourrait sans doute plus facilement envisager des processus de réhabilitation ou de mise à jour énergétique avec des personnes déjà en place, mais, sans obligations ou incitations financières, peut-on aboutir à une adoption plus fréquente d'une méthode participative?

6. Dépasser la notion de la propriété

Pourtant légiférées depuis la fin du XIX^{ème} siècle, les coopératives d'habitat et le statut de locataire coopérateur ont été supprimés en 1971. Depuis 2006, quelques associations, dont la plus connue est Habicoop¹¹, tentent de faire appliquer un décret ressuscitant le concept. Les groupes candidats sont de plus en plus nombreux en France et chaque grande ville en possède au moins un. Tous les projets récents intègrent une dimension écologique et un système de gouvernance poussé. L'application du décret serait-elle la naissance de l'éco-quartier à la française? Sans doute, elle permettrait de proposer une troisième voie déjà explorée avec succès, entre autres dans la Cité Radieuse de Nantes. Mais ce qui ressort surtout, ce sont les avantages d'égalité entre les coopérateurs dans les prises de décision¹² que l'on pourrait combiner à une amélioration constante du bâti.

9 <http://www.bruitdufrigo.com/>

10 <http://www.robinsdesvilles.org/>

11 Association créée en 2005 pour combattre la spéculation du logement et la saturation des HLM en proposant une troisième voie en parallèle

12 Voir annexe habicoop

7. La participation succéderait au consumérisme?

Dans son ouvrage « Génération participation »¹³, Thierry Maillet propose une suite intéressante à l'hyper-consommation de ces dernières années. Le néo-capitalisme a offert à une grande frange de la population un nouveau pouvoir et de nouvelles libertés, le pouvoir d'achat par dessus tout. Les associations de consommateurs ont vu le jour et se sont répandues ensuite sur Internet, de façon plus informelle. Ce formidable outil a relié entre elles des millions de personnes, leur permettant de discuter sur n'importe quel thème à n'importe quel moment partout dans le monde. Désormais, la presse en ligne propose presque toujours à ses lecteurs de donner leur avis. Plus loin encore, des communautés formées par des plate-formes comme Facebook, Twitter ou des forums thématiques coproduisent du contenu d'informations et des débats. Thierry Maillet inclut Internet dans les progrès de la science, que l'on peut aussi interpréter par les systèmes bioclimatiques dans l'habitat, mais il ajoute notamment un autre facteur à son raisonnement : le « basculement des valeurs féminines ». Lors des rassemblements du collectif de candidats à l'habitat groupé à Marseille, nous avons pu constater que deux types de ménages étaient majoritaires : les jeunes couples et, surtout, des femmes seules, ce qui donnerait raison au deuxième facteur : elles seraient des actrices dans la participation, « *elles promeuvent l'égalité plutôt que la domination, le sens de l'écoute plutôt et de la décision imposée, le droit à la différence plutôt que la recherche de l'harmonisation qui a pu conduire à l'uniformisation* ».¹⁴

Ce fait mis à part, on constate que, dans ce même groupe, les volontaires à l'habitat groupé sont soit motivés par l'envie de vivre autrement, soit par l'envie de ne plus subir les hausses de loyer et les contraintes paralysantes de leur contrat de logement. D'autres, par militantisme, veulent créer une nouvelle façon d'habiter accessible à tous et ils réfléchissent collectivement à son mode de fonctionnement. Stefan Singer¹⁵ avance souvent l'argument qu'on paiera ainsi jusqu'à 20% de moins qu'en passant par un promoteur. Cela dit, ce qui attire le plus souvent les candidats, c'est la convivialité, que la plupart regrettent d'avoir perdue dans leur actuel mode de vie. Serait-on en train de quitter une société de biens pour se tourner progressivement vers une société de liens?¹⁶

13 MAILLET, Thierry, Génération participation, 1018, 2008

14 Ibidem, Thierry Maillet se base sur les conclusions d'Alain Tourraine, sociologue

15 Créateur de toits de choix www.toitsdechoix.fr, accompagnateur de projets en auto-promotion

16 COVA, Bernard, Au delà du marché : quand le lien l'emporte sur le bien, Paris, L'Harmattan, 1995, cité par Thierry Maillet, op cit 13

8. De la mixité voulue à la mixité intrinsèque

La société des services, promue par l'État, est en train de gagner du terrain. On a pourtant vu la précarité qu'elle a pu induire aux États-Unis, malgré le plein emploi qui en résultait. Elle fait également penser à un retour en arrière, avec des serviteurs et des servantes obéissant à des maîtres.

La mise en commun des besoins et le partage des solutions pourrait faire ressortir la nécessité de nouveaux profils. Elle pourrait aussi contrer la société des services en proposant une méthode plus valorisante et moins coûteuse. Elle provoquerait même de l'interaction sociale - si on la pratique à la petite échelle du quartier, de l'îlot ou du logement collectif. Cette mise en commun permettrait d'éviter l'exclusion des personnes âgées et de remplacer, dans beaucoup de cas, la maison de retraite par une entraide collective ou encore en donnant aux aînés un rôle dans la vie de voisinage : garder les petits, prendre les colis en journée, etc.

Bien entendu, la mixité intergénérationnelle, pour être efficace et pérenne, doit passer par la convivialité, elle-même instaurée dans une attitude participative. Mais, si on se limite à une copropriété classique, il y a fort à parier qu'on risque de retomber dans des clivages sociaux.

9. L'émancipation sociale par l'habitat

Un des échecs de l'habitat collectif, social ou non, est son absence de dynamique. S'il est parfois bien entretenu, est-il vraiment à l'image de ses habitants? On se souvient du manifeste de la moisissure de Hundertwasser, qui déclarait que la trinité architecte-maçon-habitant était seule capable de produire de l'architecture.¹⁷ Étant donné que quelques rares personnes ont les compétences de cette trinité et que celle-ci est de toute façon impossible à envisager dans du logement collectif, on peut néanmoins imaginer une collaboration très serrée entre nos trois acteurs lors de l'élaboration du projet et, surtout, la légation de toutes les compétences à l'habitant ou au groupe d'habitants, une fois la construction terminée. Le plein emploi est à présent une notion obsolète et irréaliste, de plus en plus de gens vont avoir du temps libre. Plutôt que de les enfermer dans des cités figées, offrons-leur la possibilité d'améliorer leur vie quotidienne¹⁸, voire d'enrichir la nôtre et enfin de réaliser progressivement la qualité environnementale voulue par l'action de chacun. Cette façon de faire rend directement crédible à nos yeux la démarche des acteurs concernés. C'est aussi une manière de préserver de l'exclusion une frange de la

17 HUNDERTWASSER, Manifeste de la moisissure contre le rationalisme en architecture, 1958

18 Notion évoquée par Patrick Bouchain lors de l'envirodébat du 24/04/2009 « Ville durable sur ville périssable »

population en proposant à ces personnes une activité émancipatrice.

10. L'apport travail comme une vraie valeur

Nous arrivons à la problématique qui limite tous les projets, l'économie. Pourtant, le paragraphe précédent nous ouvre de nouvelles portes. Créer son habitat, l'améliorer ou l'entretenir serait concerté ou co-réalisé, voire co-produit. Les Castors¹⁹ avaient mis au point une quantification permettant de transformer les heures de travail en apport financier. En mélangeant des personnes possédant des moyens différents, mais aussi des compétences différentes, on peut repenser intégralement l'économie de la construction. Plutôt que de tabler sur la défiscalisation d'un produit fini (autant pour la loi Scellier que pour la maison à 100.000 euros, l'habitat doit être livré avec les finitions), l'équivalent financier de cette défiscalisation pourrait compenser l'apport travail de certains futurs habitants, elle favoriserait l'accession à la propriété ou à des parts de société pour ceux qui sont prêts à se retrousser les manches, toutes classes de salaire confondues, toutes compétences confondues. Cette méthode pourrait aussi garantir l'émergence de techniques alternatives et de savoir-faire plus variés en matière de construction.

11. Applicable à tous?

On s'entend souvent dire que la participation ne fonctionne que lorsqu'il y a des volontaires, mais la fin justifie les moyens. Ce qui a motivé les démarches coopératives d'après guerre, c'est l'incapacité de l'État à surmonter la crise du logement²⁰. Nous sommes, *mutatis mutandis*, dans une situation comparable mais face à deux enjeux : la réhabilitation du parc existant afin qu'il consomme moins, d'une part et, d'autre part, le besoin de bien loger une frange grandissante de la population. On peut en outre combiner ces enjeux aux possibilités d'émancipation sociale citées plus haut.

La méthode ne convient sans doute pas à tous, mais elle pourrait être une piste très valable pour atteindre nos vues. Les freins sont d'ailleurs plus souvent légaux que sociaux. L'apport travail, par exemple, était devenu délicat car il se ferait surtout les week-end, donc le dimanche.

Il devient nécessaire de puiser chez nos voisins, proches et lointains, quelques concepts déjà au point, mais il conviendrait peut-être de reprendre ce que nous avons instauré chez nous au siècle dernier.

19 Voir fiche de retour d'expériences sur les Castors d'Ablon p30

20 DENEFFLE, Sylvette, ROUX, Nicole, op cit.

Chapitre 2 Concepts

Les fiches qui vont suivre rassemblent cinq concepts différents élaborés par des architectes, souvent accompagnés de professionnels des sciences humaines. Chaque intervenant aborde la participation d'une manière différente, selon le contexte et le projet, mais la réflexion qui fonde la démarche est assez définie chez chacun.

Les deux premières fiches présentent Fucvam et Urbanes wohnen, deux associations respectivement uruguayenne et allemande. Vient ensuite celle de Lucien Kroll, architecte belge et, pour terminer, celles de deux projets français qui sont encore à l'état d'idée.

1. Les coopératives en Uruguay, Fucvam

Fucvam est, en Uruguay, la plus grande organisation sociale d'action dans le logement. Créée en 1970, elle compte à son actif la création de 380 coopératives qui hébergent 25000 ménages, soit 2% du parc de logement.

Mise en place du projet

Le principe de création varie peu : des architectes et des sociologues forment une équipe pour fonder une association qui va regrouper les personnes qui ont besoin de se loger. Le site est choisi en fonction des services offerts à proximité, car leur trop grand éloignement pourrait mettre à mal la réussite du projet; la mairie a d'ailleurs son mot à dire. Il faut être entre 10 et 200 membres pour constituer un groupe.

Le projet est ensuite discuté entre les futurs acquéreurs et les architectes : lors d'assemblées, tous ont voix au chapitre pour décider comment faire et chacun détermine ses besoins. Le système constructif est adapté aux compétences des gens : souvent les constructions ne dépassent pas un étage et sont faites en briques. Pour le moment, on se soucie peu des économies d'énergie, les budgets sont très petits.

Financement et rapport à la propriété

Les futurs habitants peuvent financer jusqu'à 15% de leurs parts par de l'apport travail. Le reste est emprunté au fond national du logement et de l'urbanisation. Des loyers sont perçus pour le remboursement. A terme, les habitants ne sont pas propriétaires de leur maison et ne peuvent donc pas la vendre. Éventuellement, la coopérative peut racheter les parts d'un foyer si ce dernier désire quitter la coopérative. Les occupants sont obligés de rester sur place au moins les 5 premières années. Il est également possible d'accéder à la propriété après la construction, mais Fucvam vise surtout à construire des logements sur base d'entraide, d'autonomie, de démocratie directe et de propriété collective.

Construction

Le projet s'élabore de manière collective, l'apport travail de chaque ménage est de 80 heures par mois. Chose difficilement concevable chez nous, les enfants sont aussi conviés à la construction, car ils facilitent la liaison sociale entre les familles. Pour les travaux demandant un savoir-faire spécifique, des travailleurs qualifiés assistent les habitants ou exécutent les travaux à un tarif avantageux.



Réalisation des fondations pendant une rencontre nationale solidaire

Vie de la coopérative

Depuis les années 90, Fucvam tente de dépasser l'habitat défini comme quatre murs et un toit : au même coût que le « *Nucleo basico evolutivo* »²¹ préconisé par l'État, ils sont en mesure de proposer une typologie de logements groupés de meilleure qualité, d'une superficie plus grande et avec un équipement plus complet dès le départ. Le logement est non seulement plus valorisant pour ses occupants, mais le principe de la coopérative offre un sentiment supplémentaire d'appartenance à une société, à un groupe où la solidarité et l'effort conjoint en ont créé l'unité et l'identité. Par ailleurs, elle ne se limite pas à construire des logements mais elle met aussi en place un système de gouvernance interne, assurant l'équilibre des décisions entre les familles.

Occupation du foncier

La démarche de Fucvam ne semble plus en accord avec le gouvernement en place. Ce n'était pas le cas au moment de sa création dans les années 70, où 40% des investissements pour le logement allaient vers les coopératives. De 1973 à 1985, la dictature a entraîné une vraie crise du logement avec pour conséquence la prolifération d'installations illégales autour des villes. En 1989, un grand rassemblement de candidats au logement fera naître quatre coopératives qui occuperont trois terrains. La même année, à la suite de son élection, Tabaré Vasquez créa un « répertoire de terres » publiques qui commencèrent à être négociées avec le mouvement des coopératives.

En 2006, 20 terrains furent débloqués à la suite d'un mouvement d'occupation d'une friche

²¹ Noyau basique évolutif, se compose d'une pièce principale et d'une pièce d'eau, disposée sur une parcelle pouvant recevoir d'éventuels agrandissements

appartenant aux chemins de fers, inoccupée depuis 40 ans.

A l'heure actuelle, malgré un gouvernement plutôt à gauche, la protection de la propriété a été renforcée : des peines de prisons sont encourues pour l'occupation illégale de terres et Fucvam éprouve des difficultés à trouver du foncier près des villes.²²



coopérative Itacumbu

Stabilisation de la valeur des logements

L'économie de L'Uruguay n'est pas toujours au beau fixe et les fluctuations du dollar n'arrangent rien. Fucvam a créé un indice UR, semblable à un indice boursier, qui permet de stabiliser le coût de l'habitat et même de le sortir de la spéculation. Il garantit une valeur stable des logements auprès des coopérateurs.

En résumé

La démarche de Fucvam est donc de donner essentiellement un toit de qualité à un prix juste, tout en suscitant la convivialité par l'autoconstruction solidaire de l'habitat. D'autre part, elle invite à la réalisation d'une gouvernance très démocratique, à tous les âges. La gestion du site est laissée aux habitants et, pour éviter tout isolement, des rencontres inter-coopératives sont organisées à travers le pays. Des conseils nationaux des adultes mais aussi des enfants ont lieu. Bien entendu, un travail préalable de capacitation citoyenne²³ est nécessaire mais ce travail délicat pourrait dériver vers la manipulation.

Sources :

Site de Fucvam : <http://www.Fucvam.org.uy>

Témoignages de Marcela Fabra et Bernadette Soust Verdagez, étudiantes Uruguayennes Erasmus à Luminy

²² <http://risal.collectifs.net/spip.php?article2332>, ZIBECHI, Raül, Coopératives de logement en Uruguay : les sans terre urbains, consulté le 12/6/2009

²³ Voir annexe Capacitation Citoyenne

2. L'atelier du logement d'Urbanes Wohnen

Urbanes Wohnen est une association munichoise créée en 1973 par un architecte et une biologiste, l'objectif était de créer des habitats groupés. Les premières opérations ont malheureusement échoué car les terrains étaient souvent trop chers.

Cette association s'est ensuite consacrée à introduire de la verdure dans les cours intérieures des îlots d'un quartier, de manière participative. Vu son succès, l'opération s'est généralisée dans toute la ville de Munich. Malgré les subventions élevées (50%), les 65ha verts n'ont coûté à la ville que 7,5 millions d'euros alors qu'elle aurait dû en déboursier 375 millions si elle avait envisagé d'acquérir un tel foncier pour l'aménager ensuite.

Actuellement, les pouvoirs publics font appel à Urbanes Wohnen pour qu'ils aménagent les cours des écoles avec l'aide des élèves et des enseignants, afin de les rendre plus vertes.

Son objectif de départ n'a pas pour autant été abandonné : en 1995, Urbanes Wohnen crée l'atelier du logement, qui regroupe cinq professionnels bénévoles ayant des compétences dans les domaines des sciences sociales, de la supervision, de l'architecture, du paysagisme et de la biologie de la construction. Elle offre une assistance aux candidats et aux organisations autonomes qui souhaitent améliorer ou rénover leur logement, voire même en construire un nouveau.



Rassemblement de candidats à l'habitat groupé

Les 5 piliers des projets d'Urbanes Wohnen

-Dépister les ressources locales en matière de construction, d'espace, de société et de finances.

-Répartir les charges et les besoins de manière équitable : il faut un équilibre entre cogestion et responsabilités communes ; ce sont ces dernières qui forment l'identité et

l'engagement. Par ailleurs, le fait de concevoir le projet tous ensemble dans le même temps au lieu d'isoler chaque appel à compétences, permet d'éviter les accrocs et augmente les chances d'un consensus.

-Établir une charte commune et transparente en fixant, à chaque réunion, un cadre clair susceptible de conduire à un travail de groupe constructif. *« Il est plus facile d'obtenir l'accord d'un groupe si on procède par petites étapes clairement définies, que si on confronte d'emblée les personnes à des problèmes nombreux et complexes. »*

-Viser l'entraide et l'autogestion, qui, toutes deux, promeuvent l'identité, la compréhension et la pérennité du groupe.



Stand d'information

Activités

L'association intervient notamment dans les projets de logement social, elle accompagne les futurs habitants tout en suscitant la convivialité. Elle procède, par exemple, en organisant des réunions mensuelles sur divers thèmes : Espaces verts (jeux, compost, sensibilisation à la culture bio,...), prise en compte des enfants, autoconstruction de mobilier... Elle réalise aussi des maquettes à grande échelle (1/20^{ème}) et chaque famille y choisit son logement. Enfin, après les moments-clé d'un chantier, elle organise des fêtes sur le site, renouant ainsi avec des traditions encore respectées il y a un demi-siècle (« le bouquet », en Belgique).

Plus en amont, elle réfléchit, avec d'autres associations, notamment le célèbre Wohnbund²⁴, à la mise en place, dans un nouveau cadre réglementaire à définir, d'une approche neuve de la copropriété dans la durée. Comment faciliter l'évolution du cadre de vie pendant quinze ans? Comment, en fonction de l'évolution des besoins d'un ménage, passer d'un habitat à un autre dans un même système coopératif? Cette vision, qui outrepassait certes le principe ancestral du foyer comme élément de stabilité, correspondrait mieux à la dynamique et à la précarité des ménages actuels.

24 Mouvement issu du Werkbund, <http://www.wohnbund.ch/>

Lors de l'élaboration de l'agenda 21 de Schwabing (quartier munichois), Urbanes Wohnen participe au forum de discussion mais elle se garde bien de porter le projet à elle seule car elle ne souhaite, en aucun cas, être assimilée à un parti politique.

Au-delà de ses activités d'assistance et de réflexion, Urbanes Wohnen se consacre à la diffusion d'informations sur ses activités — elle a d'ailleurs mis en place un réseau bavarois d'habitat groupé.

Lors des journées d'information qu'elle organise, trois exigences reviennent souvent :

- la question toujours plus pressante du droit à de nouvelles formes de logement
- le besoin d'informations, de conseil et de mise en réseau à faire aboutir auprès des services publics
- l'amélioration des conditions générales de logement au travers de réalisations concrètes.

A Munich, Urbanes Wohnen constate que c'est l'anonymat qui chasse les gens loin de la ville et provoque l'étalement de celle-ci ; dans la dimension écologique que l'organisation préconise, les relations de voisinage ont donc une place prépondérante.

Les deux principaux types de candidats qui sont présents aux journées d'information sont :

-d'abord ceux qui aspirent à construire une « famille d'élection » en remplaçant la « grande famille » d'antan par le voisinage. On y trouve de jeunes couples, des personnes seules avec ou sans enfant et de jeunes retraités.

-ensuite ceux qui ressentent le besoin de se réunir autour d'une motivation, comme, par exemple, l'échange de services, l'écologie, des activités artistiques ou culturelles, etc.

En résumé

Au delà du travail d'accompagnement dans les projets, cette association profite de la participation pour mener une analyse fine des changements culturels et familiaux afin de donner une réponse collective cohérente à ses projets, en phase avec les besoins actuels. Elle impose en outre une démarche écologique ciblée, ce qui nécessite dès le départ l'acceptation de son expertise par le groupe.

Sources

site de l'association : www.urbanes-wohnen.de

site du réseau bavarois : www.netzwerk-wohnprojecte.de

fil conducteur de l'atelier du logement : <http://www.urbanes-wohnen.de/typo3/ww/uploads/media/Leitfaden-01-01-06.pdf>

LEFÈVRE, Pierre, Voyages dans l'Europe des villes durables, démocratie participative et médiation, PUCA, 2008, chapitre 7

3. Lucien Kroll, un architecte à l'écoute

« Un projet participatif raté n'est jamais qu'un bon projet ordinaire, les autres projets aussi ratent, mais se remarquent moins. De surcroît, un processus participatif attire toutes sortes de projections.[...] Souvent le processus n'y aboutit pas mais ils mobilisent les rêves d'un monde nouveau, d'une société nouvelle [...] »²⁵

Personnalité éminente du mouvement post-moderne, Lucien Kroll critique de façon très virulente la rationalité des grands ensembles, qu'il considère en totale inadéquation avec ses habitants²⁶.

Voici plusieurs décennies que cet architecte belge pratique la participation dans la plupart de ses projets : depuis la Mémé²⁷ des années soixante-dix jusqu'aux récentes constructions à Auxerre, il élabore ses projets en tendant l'oreille lors des confrontations des futurs habitants.

Il ne désire pas être considéré comme un animateur, son travail d'architecte se limite à la volonté de « donner une image complexe des relations de voisinage ».

Une première expérience participative lui a fait comprendre que prendre une attitude autoritaire était pour lui difficilement tenable psychologiquement, même si, dans une certaine mesure, il l'a considérée comme bénéfique au groupe.



La Mémé, Louvain-la-neuve, Belgique, 1970-72

25 NIEMANN, Sébastien, Lucien Kroll ou l'architecture sans maître, L'architecture d'aujourd'hui, 368, janvier-février 2007, p93-95

26 Voir annexe X KROLL, Lucien, Émeutes de Clichy-sous-Bois - Désordres urbains : les événements annonciateurs, 2005 lu sur <http://www.lrdp.fr/articles.php?lng=fr&pg=180>

27 Maison médicale, logements étudiants de l'université de Louvain-La-Neuve, construite en 1970 et élaborée par Lucien Kroll avec les étudiants

Sa méthode consiste donc à écouter intensément les futurs habitants et à proposer des schémas compatibles avec ce que les gens vivent.

Lucien Kroll garde la compétence de la création architecturale, mais son travail est issu des émergences des individualités perçues lors des rencontres entre habitants.

Par la suite, le projet est « offert » aux habitants, libre à eux de le « faire vieillir » Dans leur propre usage. En ce qui concerne l'aménagement du quartier des Vignes Blanches à Cergy-Pontoise, ils ont même bénéficié d'un surplus de surfaces constructibles dont ils pouvaient disposer à leur guise. Dans ce projet, Lucien Kroll a mené une discussion avec tous les habitants afin de dessiner à chacun sa maison. Il en ressort une diversité de formes à la fois intéressante et complexe, qui traduit les individualités de chaque ménage et ressemble curieusement au tissu du village originel.



Projet de 40 logements THPE à Auxerre, 2007-10

« Les techniques, les procédures, les modèles ne sont pas inutiles si l'on s'efforce de s'en servir en les détournant de leur fatalités apparentes. »²⁸

D'une certaine manière, Lucien Kroll lutte contre toute forme d'hégémonie architecturale. Son travail a néanmoins été qualifié « d'entreprise totalisatrice » par les dominicains pour qui il concevait une église.²⁹ Tout détail avait son importance, il voulait alors tout maîtriser. Cette contradiction est aussi à mettre en rapport avec une prise de position assez radicale, qui témoigne d'un choix nécessairement autoritaire. David s'est battu contre

²⁸ NIEMANN, Sébastien, op cit

²⁹ SEVRIN, Etienne « Lucien Kroll, architecte », reportage télévisé, RTBF, 1984

Goliath et le roi Salomon a construit le temple...

Pour résumer

La « méthode Kroll » est louable, elle est médiatisée, elle ouvre le débat et ne manque pas de porter ses fruits. Le rôle de l'architecte n'a quasi pas changé, il s'est juste complexifié, vu le nombre de personnes composant la maîtrise d'ouvrage. On peut, par ailleurs, apprécier la mise en relation des futurs habitants, le reflet de l'analyse offrant des résultats formels pour le moins significatifs et tout sauf ennuyeux.



Restructuration d'une barre de logement social des années 60 à Béthencourt, 1991-94

4. Patrick Bouchain : changement de propriétaire

L'expérience en matière de participation de Patrick Bouchain est connue mondialement, notamment par la réhabilitation de friches industrielles en centres culturels.

Sa méthode consiste à tirer profit de tous les éléments disponibles sur un site et du savoir faire des entreprises qu'il engage. « J'aime retourner collectivement les situations, en demandant : qu'est-ce qu'on peut « faire » ensemble? Et est-ce que pendant qu'on fait, on peut changer? »³⁰ Son discours s'éloigne du projet figé par l'architecte. Architecte? Il ne se considère plus comme tel, il se dit à présent constructeur.

Il a obtenu récemment la possibilité d'expérimenter une nouvelle conception du logement social sur trois sites : La friche de la Belle de Mai à Marseille, un terrain sur l'île de Nantes et une opération de logement étudiant dénormé à Nanterre.

Il souhaite établir une dynamique de renouvellement de parc, mais qui émanerait des habitants et non des promoteurs HLM uniquement. Dans cette logique, il réfléchit à comment remettre en place le principe de l'apport travail initié par les Castors dans les années 50, étendu à la création intellectuelle et artistique.

Méthode

La méthode de réflexion de Patrick Bouchain ne manque pas d'intérêt. Il propose de débattre collectivement de la loi et de la règle, de vérifier si elles sont réellement adaptées à la situation. Nous avons récemment assisté à une lecture commentée du code civil sur le droit de la propriété. L'intérêt d'une telle démarche est qu'elle aborde le sujet par les aspects les plus détestés des architectes, les règles et les normes, et elle tente d'y trouver son avantage.³¹

En suivant cette voie, des personnes à très faible revenu pourraient faire valoir leur savoir faire pour obtenir le financement d'une partie de leur logement. Dans un contexte où le plein emploi n'est plus envisageable, les heures chômées deviendraient une « valeur argent » et, d'une certaine façon, les futurs habitants auraient l'impression d'avoir construit « un morceau de leur ville, de leur endroit de vie ».

En outre, les transformations faites dans un logement loué pourrait être considérées comme des améliorations, elles seraient souhaitées et non interdites, elles seraient rémunérées. De cette manière, le parc HLM serait constamment mis à jour et les gens qui

30 MARREY, Bernard, CHABARD, Pierre, Rencontre avec Patrick Bouchain, Criticat, septembre 2008, p77-97

31 Lecture commentée du code civil à la Friche de la Belle de Mai, le 23/07/09 organisée par Patrick Bouchain et François Cervantes

y habitent pourraient l'adapter à leur mode de vie et à leur identité.

On sortirait ainsi de l'austérité fatidique des grands ensembles, sans destruction, sans expropriation.

Financement révolutionnaire

Jusqu'à tout récemment, le livret A de la Poste, utilisé essentiellement pour des épargnes modestes, finançait 20% du logement social, les 80% restants étaient prêtés par la caisse de dépôts. Plutôt que d'encourager l'épargne individuel, Patrick Bouchain retourne la situation et propose la mise en place d'un investissement solidaire : l'ex-épargnant deviendrait directement propriétaire et il percevrait même une retraite pour avoir investi dans le logement social.³²

Détruire le moins possible, récupérer

Dans ses projets, Patrick Bouchain tente d'utiliser un maximum l'existant et il évite les finitions inutiles. Pour le projet sur la Friche de la Belle de Mai, il s'aide notamment du Recyclodrome³³. On peut penser que, pour façonner ou adapter les matériaux à un nouvel usage, on aura besoin de main d'œuvre supplémentaire, à puiser dans l'apport travail proposé dans la démarche.

Statut des projets

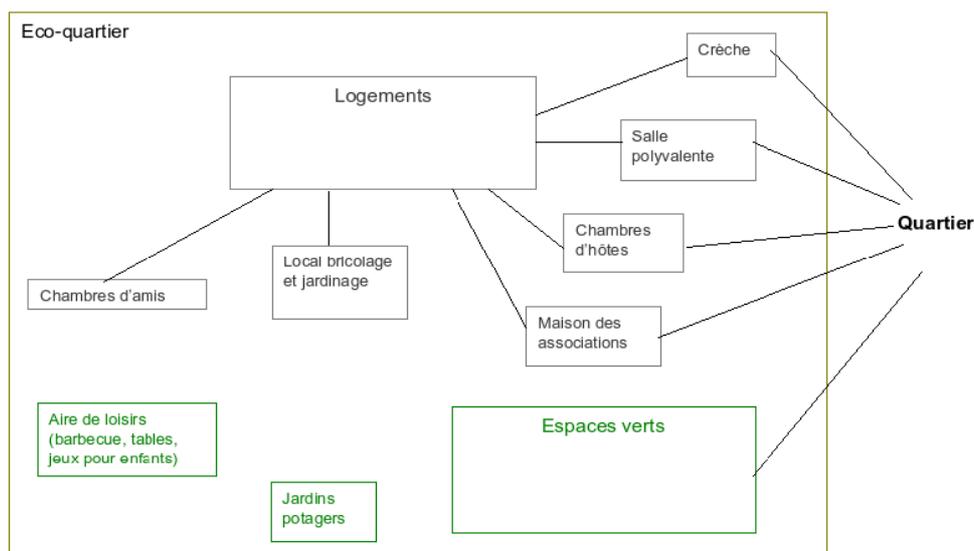
A l'heure actuelle, les logements sont encore à l'état d'idée, mais le débat animé est suivi par quelques politiciens et offices HLM en quête d'un renouveau du logement social. Patrick Bouchain offre notamment une réponse au texte très contesté de Peter Sloterdijk sur la relation entre riches et pauvres, qui pourrait mettre en péril l'actuelle démocratie.³⁴ Les personnes sans emploi ou dans une situation professionnelle précaire seraient en mesure d'utiliser leur temps libre afin d'investir dans leur logement, besoin essentiel. Au-delà des difficultés de réinsertion dans la société qu'éprouvent les populations des cités, de tels concepts entameraient un processus de responsabilisation, tout en étant un facteur de dignité facile à accepter.

32 Propos récoltés lors de l'Enviro-débat du 20/03/2009 « Ville durable sur ville périssable »

33 « *RECYCLODROME est une Ressourcerie, ses actions visent à réduire la quantité de déchets à travers la lutte contre le gaspillage et le développement de la filière réemploi.* » <http://recyclodrome.org/>

34 SLOTERDIJK, Peter, Oui, le pauvre exploite le riche, Courrier International 978, 08-2009, p40-41

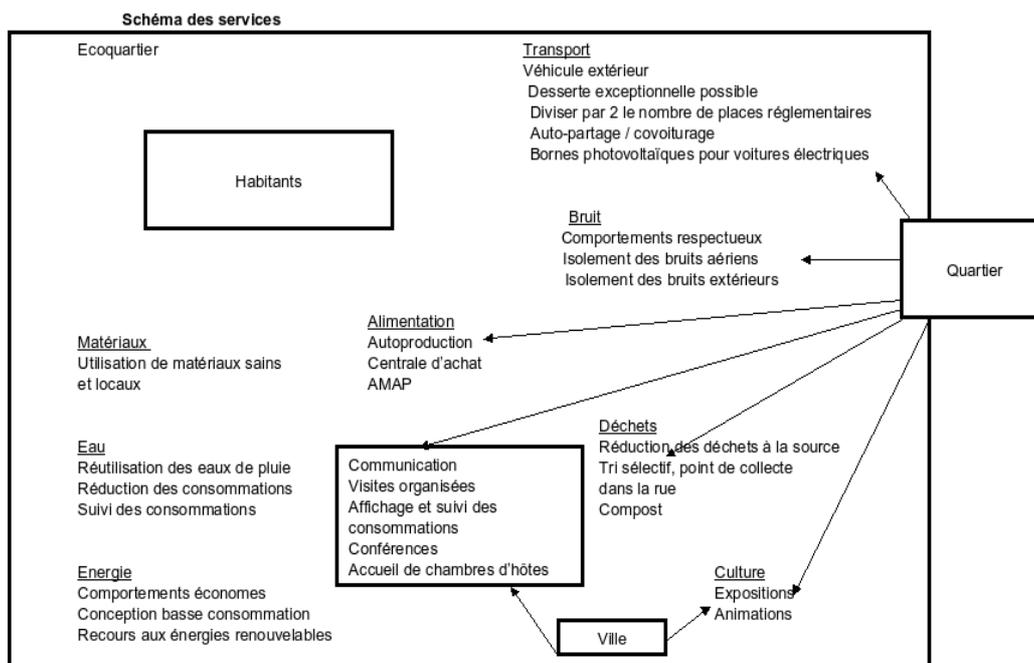
Proposition d'un schéma fonctionnel



Statut social

Vu que le décret sur les coopératives n'est pas encore passé, l'association HNord a décidé de créer une SCI. D'autre part, ils recherchent une association avec un bailleur social car plusieurs familles sont éligibles à un logement de PLAI ou PLU. Afin de garder la maîtrise du projet, ils ont établi une fiche d'éléments de négociations³⁵. Le ou les bailleurs sociaux deviendraient acteurs au même titre que les habitants.

Parallèlement, HNord souhaite monter une « banque de travail » afin de comptabiliser l'apport travail des futurs habitants.



35 Voir annexe

Médiatisation

Un des atouts de la réussite se trouve dans la bonne communication du projet, HNord a créé un site Internet très complet et propose une réunion mensuelle à qui veut être informé sur l'évolution des opérations. Le groupe possède un réseau de sympathisants auquel il envoie fréquemment des informations par courriel.



Sources

Site Internet HNord <http://www.hnord.org>

Contact courriel avec les candidats

Compte rendu de la 3ème rencontre nationale des coopératives d'habitants, Bordeaux, octobre 2008

Chapitre 3

Retours d'expériences

Les cinq retours d'expériences choisis se sont construits dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Le dernier, Les Ouches à Genève, s'est terminé en 2003. Les enjeux sont à chaque fois différents, mais on constatera vite des similitudes dans le déroulement des projets.

En premier, nous avons choisi une expérience Castor à Ablon, vient ensuite la réhabilitation de la cité du Petit Séminaire à Marseille, puis habitat différent à Angers.

Les deux dernières, Les Ouches et Susi, se déroulent à l'étranger, en Suisse et en Allemagne.

1. Génération Castors : la cité d'Ablon

Les Castors ont pris forme un peu après la deuxième guerre mondiale pour offrir une réponse à la crise du logement, l'État n'étant pas capable de suivre la demande.

Le principe est simple : une groupe de personnes se rassemble pour créer une cité de maisons, mais en auto-construction. Reconnu par une décision ministérielle du 5 mai 1949, l'apport travail est l'élément clé des projets, il permet de réduire d'un quart le budget de l'opération. Il est assez difficile de quantifier le phénomène Castor car beaucoup d'opérations ont été menées dans un cadre informel avant et après la reconnaissance du mouvement en 1952 par le ministère de la reconstruction. Dans les années cinquante, on considère cependant que 7,5% des logements sociaux et 4,3% des logements aidés étaient construits par les Castors, ce qui est loin d'être négligeable. Dans l'absolu, 1,5% des logements neufs étaient Castor.³⁶

L'expérience des Castors d'Ablon, avec ses dix-huit logements, n'est ni la première, ni la dernière, elle est même assez modeste, comparée à des opérations emblématiques comme Pessac ou Montreuil, comprenant respectivement 150 et 360 logements. Cependant l'échelle nous a paru plus humaine et Maurice Vilandreau nous a livré un témoignage personnel très complet sur le déroulement du projet³⁷. Le travail mené par le noyau dur jusqu'à l'aboutissement du projet peut être qualifié de patient et combatif à la fois, malgré le contexte du mouvement national Castor.

Origine du projet

L'impulsion vient de cinq copains, issus de la JEC³⁸ ou de la JOC³⁹, qui publièrent une annonce en février 1950 dans le journal « Amitiés d'Orly ». Elle ne provoquera que peu de réactions. En novembre de la même année, nos cinq amis se réunissent à nouveau, ils sont vraiment décidés à lancer ensemble un projet de logement à Orly. La plupart d'entre eux sont encore logés chez leurs parents et, même s'ils travaillent, ils sont incapables de financer l'achat ou la construction d'un logement. Il faut rappeler que le nombre de personnes mal logées à l'époque est alarmant, c'est d'ailleurs alors que l'abbé Pierre crée Emmaus⁴⁰.

36 INYZANT, Henri, Le mouvement Castor en France. Les coopératives d'autoconstruction entre 1950 et 1960. Recherche historique, analyse économique et politique, Nanterre, 1981, 167p.

37 VILANDREAU, Maurice, L'étonnante aventure des Castors, L'Harmattan, 2002

38 Jeunesse étudiante catholique

39 Jeunesse ouvrière catholique

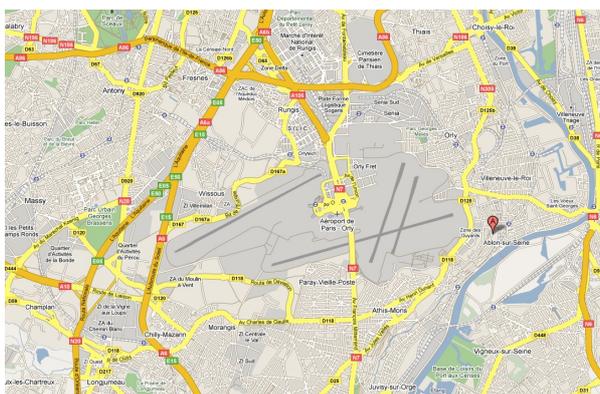
40 <http://www.emmaus.asso.fr/association/histoire.html>, consulté le 11/09/2009

Le 5 mai 1951, un premier rassemblement réunit une vingtaine de personnes; Le nombre de participants montera jusqu'à cinquante-sept à certaines réunions. La plupart ont moins de trente-cinq ans, certains versent des capitaux dès le départ.

En 1952, afin de crédibiliser leur action, le noyau dur monte une association loi 1901. Pendant le montage du projet, chaque futur ménage versera 3000 anciens francs par mois, pour atteindre un acompte de 72000 francs par ménage⁴¹.

Les premières études seront faites sur base d'un terrain à Orly, mais le projet devra être abandonné au bout d'un an car le champ d'aviation d'Orly doit se munir d'une piste pouvant recevoir les avions à réaction et le terrain se trouve dans son axe.

Ce premier échec va décourager un bon nombre de candidats, ils se retrouveront à cinq... Lors de la dernière assemblée générale de l'association, trois nouveaux terrains sont proposés et la majorité vote pour l'acquisition d'une parcelle à Ablon-sur-Seine. Changer de commune est un choix lourd de conséquences car un seul candidat Castor possède alors une voiture. Peu à peu, le groupe va se reformer autour du projet d'Ablon.



Mise en oeuvre du projet

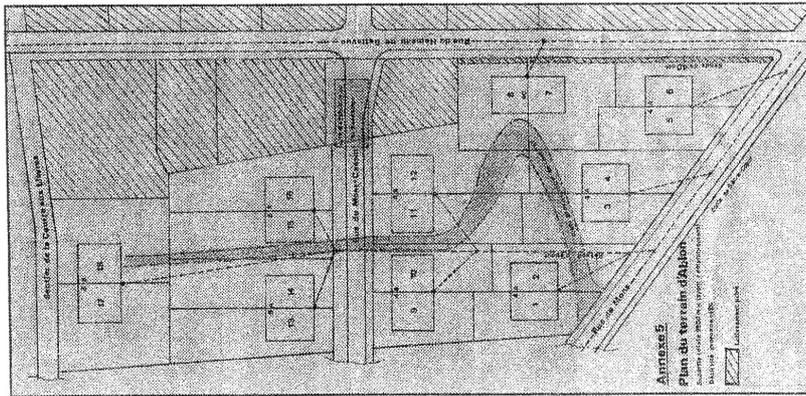
Dans le témoignage de Maurice Vilandreau, les architectes n'ont pas la cote : ils sont chers (ne demanderont pourtant que 3,5% d'honoraires), ils ne remplissent apparemment pas toutes leurs missions, conseillent de construire un petit collectif alors que les futurs habitants souhaitent des maisons individuelles. Il semblerait qu'ils n'aient pas joué le jeu de la participation, qu'ils ne se soient pas adaptés au profil particulier des maîtres d'ouvrage.

Tous statuent en 1953 sur la construction de dix-huit pavillons jumelés deux par deux, ce qui n'alla pas sans quelques soucis d'aménagement de voiries.⁴²

Le chantier durera de 1953 à 1958, chaque foyer fournira quarante-cinq heures de travail

41Ce qui équivaut à presque 2 mois de salaire d'un ouvrier à l'époque. Il faut aussi prendre en compte le fait que plus de la moitié du salaire partait en achat de nourriture.

42 Op cit 2, Maurice Vilandreau Décrit dans son livre des conflits avec le lotissement voisin et l'utilisation de sa voie privée. De plus, la typologie choisie demande des aménagements supplémentaires.



par mois et cent vingt heures pendant les congés payés. Ils ne furent pas les seuls sur le coup : 5% de la main d'œuvre fut bénévole, non seulement des amis ou de la famille des Castors, mais aussi des scouts, des associations comme « Jeunesse et reconstruction » ou le « Service Civil International ». Le chantier a même accueilli un congrès du SCI, où des gens venus du monde entier se sont retrouvés dans cette petite commune de la banlieue parisienne.

Bien entendu, il y avait aussi des ouvriers qualifiés et un chef de chantier salarié. Les rapports avec les Castors étaient assez particuliers : les ouvriers buvaient beaucoup d'alcool, même pendant le travail, certains Castors n'y étaient pas habitués. Les Castors avaient décidé de les rémunérer « décemment », sans doute mieux que certains futurs habitants, mais cette décision n'était pas unanime.

Rester solidaires après le chantier

Une fois le chantier terminé, un syndicat s'occupera de la gestion quotidienne des communs, comme dans une copropriété classique. Les Castors demeureront solidaires jusqu'en 1974, à la fin de leur emprunt. Il ne reste que quelques habitants à l'origine du projet, certains sont morts, d'autres ont revendu leur logement. Les enfants n'ont pas pu racheter les logements de leurs parents, les prix ayant trop grimpé à Ablon.

Maurice Vilandreau parle cependant « d'harmonie » lorsqu'il décrit la vie dans la cité. Seuls des conflits mineurs ont sporadiquement entaché le quotidien. Il est certain que le travail conjoint de la réalisation du chantier crée des liens, plus ou moins solides.



2. Réhabilitation de grands ensembles HLM

Le petit séminaire et les Flamants à Marseille

André Jollivet⁴³, alors chercheur au CERFISE,⁴⁴ gagne, en 1977, avec une équipe de sociologues, un concours national « PAN »⁴⁵ ayant pour objet la réhabilitation d'un quartier social.



Il s'agit du Petit Séminaire, un grand ensemble de 240 logements dessiné par Georges Candilis⁴⁶ dans les années soixante. Parmi les habitants, on retrouve toutes les « strates migratoires » de l'histoire de Marseille.

La situation est critique : L'opérateur HLM n'a plus d'emprise sur le quartier, les chauffeurs de bus refusent de s'y arrêter. Cinquante logements sont inoccupés ou détériorés. Beaucoup d'habitants sont considérés comme psychologiquement et/ou économiquement fragiles. Un jour, on a retrouvé le gardien pendu par les pieds .

Méthode

Le CERFISE installe alors sur place un « atelier de réhabilitation ». Les habitants sont invités à faire part de leurs doléances, mais « Tout ce qui se dit se dit devant tout le monde »⁴⁷, tel est le mot d'ordre, aucune confrontation de famille à famille n'est autorisée. Les intervenants ont réfléchi avec la population et raisonné les avis des habitants. « Ce qui était au départ des bruits est devenu progressivement des mots. »⁴⁸ Le projet s'est donc fait par eux, avec eux et pour eux avec en parallèle un travail sur la parole et

43 Architecte marseillais, actuel président de la maison de l'architecture

44 Centre d'Etudes, de Recherches et de Formation Institutionnelle du Sud-Est

45 Programme d'architecture nouvelle, devenu aujourd'hui européen. [http ://www.euopan-europe.com/](http://www.euopan-europe.com/)

46 1913-1995 Architecte emblématique de la production des grands ensembles, ancien collaborateur de Le Corbusier

47 Propos recueillis lors de la soirée débat du 23 mars 2009 organisée par Centre-ville pour tous sur le thème de la participation

48 Ibidem

« l'habiter à côté »⁴⁹. Chaque famille a ainsi exprimé ses souhaits en terme de superficie, ce qui a conduit à rassembler plusieurs logements en un seul. Elles ont ensuite exprimé leurs envies de voisinage direct, toujours devant tous.

Les travaux ont ensuite duré huit ans, en opération-tiroir : chaque famille qui emménageait dans un appartement réhabilité en libérait un autre à réhabiliter.

Ce fut ensuite le tour des espaces extérieurs. Il fallait redéfinir ce qui était public, rétrocéder éventuellement des parcelles aux habitants qui avaient entamé des potagers sauvages, et maintenir les pieds d'immeuble bien entretenus.

Pérennité difficile

L'atelier de réhabilitation avait vocation à perdurer après le départ du CERFISE : il serait alors uniquement composé de personnel de l'office HLM et d'habitants. Il a pu se maintenir quelques temps après, mais, selon André Jollivet, l'office HLM n'a pas été assez exigeant quant aux personnes employées dans l'atelier.

La tâche est effectivement ardue, il faut, d'une part, ne pas tomber dans la démagogie, « ne pas leur faire croire que, dorénavant, ils seront décideurs de tout »⁵⁰. L'équipe qui réhabilite se trouve face à une jeunesse désœuvrée qui ne comprend plus que le travail commence à huit heures et qu'il dure toute la journée, qu'on ne peut donc pas le quitter à tout moment. Afin de rendre l'opération crédible, André Jollivet conseille aussi de maintenir en place la politique d'attribution des logements menée lors de la réhabilitation.

Cet atelier correspond aux premiers jets de l'ingénierie sociale, de la mise en place des « Maitrises d'Oeuvre Urbaine et Sociale »⁵¹. Parallèlement on désapprouve progressivement la typologie des grands ensembles et on se dirige vers l'intégration de plus petits édifices au sein de la ville.



Le petit Séminaire

49 FERREIRA-DE-MELO, Nelly, GIUSEPPI, Pascal (enquêteurs), JOLLIVET André (informateur), Parcours et réalisation professionnelle : la réhabilitation des Flamants et du Petit Séminaire à Marseille, l'action de la politique de la ville et les problèmes de gestion des bailleurs des logements sociaux, Archives orales sur la politique de la ville : site du Grand Saint-Barthélemy, Marseille 14ème, 03/2008

50 Ibidem

51 MOUS : voir annexe : http://www.adai13.asso.fr/fiches/log/log_mous.htm

André Jollivet considère cette expérience comme une vraie forme de participation, parce qu'aucun pouvoir politique n'y était inclus. A l'heure actuelle, ce processus est institué dans les MOUS, mais du coup, elle est bridée et, de la participation, on dérive très vite vers la manipulation.

Autre constat : les personnes ont beau avoir reçu un logement décent, la réhabilitation ne leur a changé ni le mode de vie ni les conditions économiques. Si, en plus, l'atelier se délite au fil des ans, le gain social et économique est encore moins celui qu'on espérait.

La même opération a été menée en 1984 aux Flamants, un ensemble de 960 logements. Le programme comportait une phase de démolition d'une partie des bâtiments pourtant construite en 1973, soit neuf ans plus tôt.



Les Flamants

Cette fois, non contents de monter un atelier de réhabilitation comme au Petit Séminaire, le groupe d'intervenants mènera une enquête socio-économique poussée pour approcher au mieux les ramifications familiales qui existent dans la cité.

L'opération suivante sera de mettre en place une modification des usages en essayant de recréer ce qui se passe dans une ville historique : d'un logement, faire un bureau, d'un commerce faire un logement, etc. On évita ainsi la démolition de ce qui devint une école d'infirmières.

Le projet initial prévoyait la création d'une régie de quartier, qui aurait pour mission de créer des retombées économiques sur le quartier, de s'occuper de la gestion de l'entretien de la cité et qui se chargerait des menues réparations (vitre cassée, etc). Étaient aussi prévus, un petit centre commercial avec un restaurant tenu par des habitants de la cité, une pharmacie, etc. La régie de quartier s'est limitée à la gestion de l'entretien, entretemps d'autres services ont vu le jour, notamment un cybercafé et une association de production et de formation audiovisuelles.

3. Habitat différent : un habitat groupé autogéré à l'aide d'un bailleur social

L'habitat groupé a ressurgi en masse après Mai 68. On en retrouve des exemples, datant de cette époque, tant en Europe qu'aux États Unis. La volonté est généralement de recréer un cadre de vie à petite échelle – souvent quelques familles – où la convivialité est au premier plan. L'exemple d'habitat différent a la particularité d'avoir, jusqu'à récemment, un bailleur social comme unique propriétaire. La gestion quotidienne est assurée par une association des locataires.



Les pionniers du projet

Un premier groupe, « Ecoflan », est composé de trois personnes, qui, après un long voyage en Afrique, ne désirent plus un mode de vie individualisé. Il rédigent alors un tract « Vivre et habiter autrement » et rassemblent une petite trentaine de personnes lors de leurs réunions, où l'on discute : alimentation, transport, santé, consommation, énergie et habitat. Parallèlement, le groupe prend contact avec le MGHA⁵² et visite des habitats groupés.

Très vite, ils se rendent compte des problèmes auxquels ils vont être confrontés : accession à la propriété, rôle des banques, chronophage de la mise en œuvre, rôle particulier de l'architecte, difficultés d'un habitat « solaire »⁵³ et de la vie en communauté. Ils se mettent alors à la recherche d'un lieu, mais aussi de potentiels maîtres d'ouvrage et d'organismes habilités intéressés par le projet.

Quatre souhaits sont finalement émis : une architecture bioclimatique, des espaces collectifs, l'accès aux personnes handicapées et âgées, priorité au locatif.

En 1982, le deuxième groupe les rejoint. Il s'agit d'amis qui envisagent la réalisation d'une

52 <http://ecohabitatgroupe.pagespro-orange.fr/index.htm>

53 Le groupe souhaitait développer un habitat en tirant profit au maximum de l'énergie solaire, de façon active et passive.

autre forme d'habitat. Parmi eux, il y a un urbaniste. Il repère, dans la ZAC de Maine, un terrain dont le propriétaire, Sodemel, le mettra en contact avec Ecoouflan.

Les motivations de ce deuxième groupe sont : créer son environnement, concevoir son habitat, choisir ses voisins, vivre plus collectivement et de façon moins anonyme mais avec une vie familiale indépendante et enfin, disposer d'espaces communs favorisant la relation.

Ces motivations émergent notamment à l'aide d'un architecte parisien, ami d'un membre, Jacques Lévy, qui consacra beaucoup de son temps libre à ce projet.

Les exigences des groupes étaient donc différentes et il fallut un certain temps avant de les harmoniser. Le slogan deviendra « Vivre ensemble mais chacun chez soi ».

L'association « Habitat différent » voit le jour en juin 1983. Les adhérents adoptent dès le départ l'idée d'un statut de logement social. La typologie des logements sera mixte, à la fois des maisons individuelles et un petit collectif (« la banane »). Les logements seront sensiblement plus grands que ceux des standards HLM : on y retrouve un F3, deux F4, neuf F5, deux F6 et trois F7.

Rôle de l'architecte

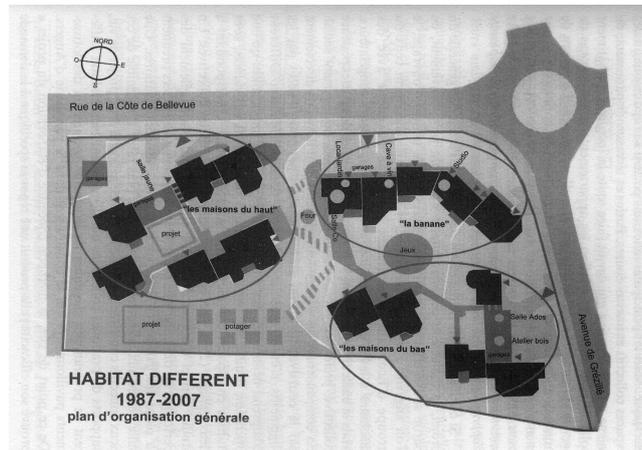
« Dans Habitat Différent, le rôle de l'architecte est celui d'un « accoucheur » du projet. Il ne semble pas avoir été contesté, sans doute en raison de sa méthode de travail et de sa volonté de s'effacer derrière les désirs des individus et du groupe. En même temps, il apporte une maîtrise de l'espace et un vocabulaire architectural qui, même volontairement modestes, sont ici déterminants dans l'image de l'opération, sa relation au quartier et la construction du groupe »⁵⁴.

Outre la démarche collective pour mener le plan masse, l'architecte a aussi dessiné chaque appartement avec chaque futur locataire.

Les maisons individuelles ont un petit jardin privé, même si tous disposent d'espaces verts collectifs. Le budget n'a malheureusement pas permis de réaliser un habitat « solaire », comme l'aurait souhaité Ecoouflan, mais l'habitat fut orienté selon les apports gratuits disponibles et la ville leur desservit le gaz, alors que la ZAC n'était initialement équipée qu'en électricité.

Le Toit Angevin, craignant l'échec du projet, limite les équipements collectifs. Les garages, situés aux abords du terrain, seront aménagés en locaux communs.

54 BACQUE, Marie-Hélène, VERMEERSCH, Stéphanie, *Changer la vie? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, les éditions de l'atelier, 2007 p61



La maturation du projet par les deux groupes réunis durera environ trois ans. Les locataires noueront des relations, notamment au cours des réunions, des discussions au sujet des besoins et surtout à propos du projet de vie individuel et familial. Certains devront quitter prématurément l'opération, suite à une mutation professionnelle ou une rupture familiale, entre autres.

Roulement des locataires

Pour remplacer les locataires sortants, l'association a choisi la cooptation. Cette position est absolument improbable dans du logement social, elle a pourtant été acceptée par le bailleur. « L'adoption » d'un nouveau locataire se fait donc plutôt au « feeling » que sur des critères sociaux. La taille du logement n'est pas toujours adaptée à la famille choisie et cela a parfois conduit à de la sous-location. Le mode de vie particulier d'un habitat groupé autogéré ne convient pas non plus à tout le monde, mais que dire de ce choix face aux actuels souhaits de mixité? Une partie des locataires travaille dans le secteur social, la plupart estime en faire suffisamment à l'extérieur pour mériter ensuite, après le travail de se retrouver au sein d'un groupe homogène. D'autre part, l'association a mis en place un principe d'acquisition d'un logement où il n'est pas tenu compte des critères économiques.

Rapport à la propriété

Si les cinq premières années sont assez stables, le principe de la location entraîne une mobilité importante des habitants.

Une réglementation datant de 1989 rend possible l'accession à la propriété et le Toit Angevin est en accord avec le principe. Le premier achat aura lieu en 2003. En 2006, cinq maisons seront acquises, dont trois par des pionniers du projet. Ces familles sont donc à la fois membres de l'association et du syndicat des copropriétaires.



La participation diminue avec l'âge...

Pendant les trois premières années « *chacun investit les lieux, cherche sa place et s'attache à construire son « chez soi »*. les récits des premiers habitants décrivent à la fois une vie collective serrée, où le collectif de voisins se confond bien souvent avec un collectif amical »⁵⁵

On assiste ensuite, dès le début des années 90, à une baisse de fréquentation des réunions et on déplore vite des déséquilibres dans l'attribution et l'exécution des tâches. Certains ne font plus rien dans les espaces communs, d'autres n'assistent même plus aux réunions. Les actifs souhaiteraient voir partir leurs voisins qui ne participent plus, mais les loyers à Angers ne permettent pas de retrouver un tel confort à un tel prix.

... Mais l'esprit reste

Habitat différent a aujourd'hui vingt-deux ans. Quelques uns des créateurs du lieu y habitent encore. Même si, comme on l'a vu, la participation n'est plus aussi présente, l'esprit du projet et « l'habiter » différent sont toujours d'actualité. La gestion des espaces communs est intéressante à étudier, elle favorise la rencontre mais elle offre aussi des espaces privatifs à ceux qui l'on souhaité. Après la démarche du Cerfise, c'est à nouveau un groupe de personnes qui a repensé son cadre de vie, avec la conviction de pouvoir répéter la démarche.

55 Ibidem

4. SUSI : se battre contre une opération de destruction pour aboutir à l'écoquartier le plus emblématique au monde

Toute personne intéressée par le développement durable est au fait du quartier Vauban à Fribourg. Alors qu'on se focalise essentiellement sur les opérations les plus récentes, aux technologies les plus avancées, il est parfois bon de se rappeler quel mouvement est à l'origine de cette réussite.



En 1992, les soldats français quittent la caserne Vauban et lèguent à la région trente-huit hectares bien situés. La ville de Fribourg rachète le site à très bon prix et souhaite détruire les bâtiments existants afin de tout réaménager. Si les constructions sont essentiellement des garages et des entrepôts, il y a aussi des logements. Quelques étudiants, des personnes seules et des demandeurs d'emploi s'associèrent et firent pression auprès de la municipalité pour obtenir les quatre barres de logements existantes en vue d'y loger en autogestion des personnes aux revenus faibles. Pour ce faire, les protagonistes squattèrent les lieux et se l'approprièrent progressivement : « *L'association SUSI⁵⁶ était née, en réponse à la spéculation et à une politique du logement défailante* »⁵⁷



⁵⁶ *SelbstOrganisierte Unabhängige SiedlungsInitiative* : Cité d'initiatives Indépendante et autonome

⁵⁷ <http://www.susi-projekt.de/> site de l'association SUSI, consulté le 15/08/2009

À la fois idéaliste et réaliste

En cinq ans, l'association a réussi à auto-réhabiliter une bonne partie de l'ensemble acquis, grâce aux apports des habitants, de volontaires et de corps de métiers spécialisés. Les procédés utilisés sont hors normes, pour un résultat qui mérite le détour. « *Nous voulions construire écologique et bon marché. Nous voulions une chaufferie collective. Nous voulions intégrer des personnes guéries de leur dépendance de drogues et accueillir des sans abri. Nous voulions un environnement mieux organisé par des principes coopératifs, visant un avenir sans exploitation de l'homme par l'homme et sans destruction de la nature.* »⁵⁸

Les quatre bâtiments furent rénovés un à un, les trois autres étant utilisés pour loger les personnes en situation d'urgence. Ils furent divisés en dix à treize appartements hébergeant entre une et dix personnes dans des chambres d'environ dix-huit mètre carrés.

« Learning by doing »⁵⁹ était le mot d'ordre : au fur et à mesure de l'avancée des travaux, les habitants se concertaient avec les ouvriers et les coordinateurs de chantier. Tous assistaient en outre à des réunions de chantier hebdomadaires.

Financement

Afin de pouvoir proposer un loyer très bas, le budget était réduit à 435 euros le mètre carré (finalement 460, avec isolation thermique et balcons). Un grand engagement de tous a permis de respecter ce plafond dérisoire.

A l'époque, les banques exigeaient un capital équivalent à un douzième de la somme totale, soit environ 360 000 euros. Une grande campagne fût menée auprès d'amis, de particuliers et, en six mois, les habitants récoltèrent un million, sous forme de prêt à taux réduit. La région Baden-Wurtemberg subventionna aussi une grande partie du projet.

Travailler plus pour économiser plus

La devise était « *Salaires plutôt qu'achat* »⁶⁰. Les habitants passaient du temps à récupérer les matériaux non utilisés et à les adapter à une nouvelle fonction. Cette énergie donnée permettra de respecter le budget et de maintenir des loyers peu élevés.

Écologie hors normes mais avangardiste

Leurs idées et leurs volontés ont inspiré plusieurs principes d'économie d'énergie au sein du quartier. Dès 1993, on récupérait les eaux pluviales pour l'arrosage, on installait des

58 Ibidem

59 Ibidem

60 « *Lohn statt Kauf* »

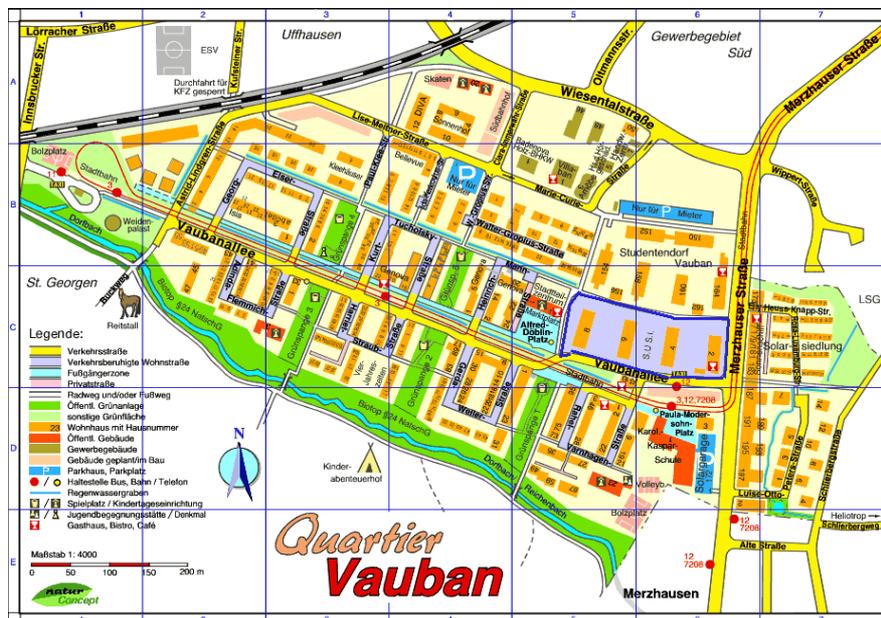
chasses d'eau économiques et on utilisait des ampoules à basse consommation. Seules les cuisinières à gaz étaient autorisées, l'usage de l'électricité était limité à son strict minimum.

Pour le gros œuvre, l'objectif était de toucher le moins possible à la structure existante et, s'il fallait monter une nouvelle cloison, seuls des matériaux naturels et sains comme le bois ou l'argile étaient utilisés. Il en fut de même pour l'isolation : cellulose par flocage pour les combles et liège pour les murs.

Mixité sociale et gouvernance à Vauban

Devenu très prisé, le quartier Vauban accueille à présent essentiellement des gens au capital culturel et/ou économique forts. Si la municipalité se targue de faire passer un entretien à chaque candidat habitant afin de favoriser la mixité, les personnes les plus fragilisées ont été essentiellement logées (et surtout intégrées) par l'association SUSI et, dans une moindre mesure, par l'association Genova. 260 personnes vivent dans les quatre baraquements réhabilités, pour 5500 habitants au sein du quartier de Vauban.

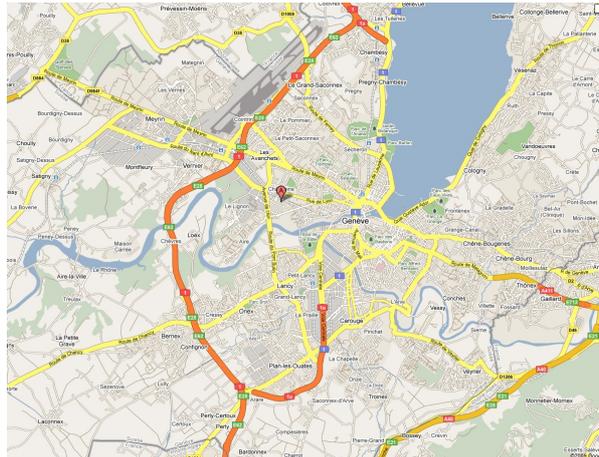
Ce sont également les habitants des baraquements qui furent les premiers candidats à la participation de l'aménagement du quartier, avant même la création de « Forum Vauban »⁶¹.



61 C'était l'association qui s'occupait, de 1994 à 2004, de « la participation civile élargie » des habitants dans l'aménagement du quartier de Vauban. Voir : <http://www.forum-vauban.de/>

5. Immeuble des Ouches, une coopérative Suisse du troisième type

La CoDHA (coopérative d'habitat associatif) est née en 1994, elle fait partie du groupement suisse Wogeno⁶². En 2000, elle se lance dans la construction d'un habitat associatif neuf, suite à la mise à disposition d'un terrain par l'État. La structure est comparable à celle d'Habitat Différent : la coopérative loue le bâtiment à une association d'habitants.



La CoDHA a par contre adopté une posture développement durable assez forte, en optant pour une construction labellisée Minergie⁶³, un coût maîtrisé mais avec un bon rapport qualité/prix, et des matériaux écologiques en plus de la participation des futurs habitants à la conception et à la gestion de l'immeuble. Plus loin, elle souhaite la mixité sociale, mais elle ne sera pas réellement atteinte, mis à part le fait que le bâtiment est situé au sein d'un quartier « difficile ». Il s'agira cependant d'un habitat mixte (HM), constitué de 60% de logements subventionnés.

C'est donc la coopérative qui est l'instigatrice du projet et non un groupe d'habitants. Composée d'un noyau dur de cinq ménages, elle lance un premier appel à ses adhérents en 2000. Tant les réunions hebdomadaires que le délai annoncé pour le chantier ainsi que le prix de la location finalement assez élevé, décourage rapidement les premiers candidats. La CoDHa n'en démord pas et relance des annonces dans un cercle plus large : en mars 2001, elle réunit quarante ménages qui vont faire émerger cinq nouveaux

62 Voir www.wogeno.ch. Les WOGENO sont des coopératives associatives (la coopérative loue la totalité des immeubles à une association de locataires qui est aussi responsable de la gestion de l'immeuble). La première WOGENO-Genossenschaft fut fondée en 1981 à Zürich. Depuis 1994, il existe une organisation faitière au niveau suisse qui compte 14 membres, principalement suisse-allemands. La CoDHA fait partie de cette association faitière. La plupart des Wogeno font aussi partie de l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat) qui regroupe les coopératives d'habitation de différents types et tailles. (RABINOVICH, Adriana, POSCHET, Lena, vivre autrement, la coopérative d'habitat associatif (CoDHa), Ecole polytechnique de Lausanne, juin 2006

63 <http://www.minergie.ch/das-wichtigste.html>

candidats, qui créeront , en mai 2002, l'association d'habitants « Zabouches » Chaque famille verse des parts sociales à hauteur de dix francs suisses par mètre carré (environ 1000 CHF par ménage). Les huit premiers appartements seront attribués sur plan. L'année suivante les appartements restants seront tous attribués, il y eut même une liste d'attente.

Situé aux faubourgs de Genève, l'immeuble est composé de deux bâtiments séparés par un espace commun. Il héberge 27 ménages – composés d'adultes essentiellement âgés de 30 à 40 ans et d'enfants en bas âge – et deux colocations étudiantes gérées par une autre association.

Le « Collectif d'Architectes » fut désigné suite à un concours mené par la CoDHa.



Participation au projet

Même si l'on constate une grande implication des habitants, plusieurs facteurs ont, dès le départ, réduits les possibilités de participation au projet: l'implantation et la volumétrie étaient fixées par le plan de quartier localisé, les normes de l'habitat social genevois étaient prises en compte (équipements et surfaces minimales) et le budget était plafonné.

De par ses expériences précédentes, la CoDHa s'est aussi rendue compte qu'il était difficile de faire participer les habitants dès le début, de les placer devant une page blanche. Il y avait néanmoins un organe (RMO⁶⁴) représentatif de l'association « Zabouches » et de la CoDHa qui dialoguait avec l'architecte. Ses membres étaient presque tous salariés. Suite à une dissension au sujet des façades (les architectes voulaient de la transparence alors que les habitants souhaitaient plus d'intimité), les architectes furent remplacés par H. de Giovannini, qui tendra plus souvent l'oreille auprès des futurs habitants, notamment concernant les finitions des sols et les typologies des

64 Responsable de la maîtrise d'oeuvre

cuisines. Même s'il y avait un surcroît de travail, les discussions lui semblaient moins cloisonnées qu'avec un promoteur classique.

L'analyse des options et les prises de décisions se faisaient au sein de séances participatives. D'autre part, les habitants s'échangeaient des courriels de manière informelle sur des problèmes ponctuels et les faisaient remonter au RMO⁶⁵. Adriana Rabinovich, dans son mémoire⁶⁶, compare cette façon de procéder à une démocratie représentative.



La méthode semble bien fonctionner, la convivialité attendue et espérée a pris dès l'emménagement. Les abords extérieurs des bâtiments ont été entièrement gérés par l'association et tous les habitants ont participé au projet, de la planification à la réalisation. Un des gros avantages de l'association est d'avoir pu négocier avec les autorités pour diminuer le nombre de parkings en s'engageant dans le bail à n'avoir qu'une voiture par ménage, chose impossible à obtenir d'un promoteur. Un des bâtiments dispose d'une salle commune. Les habitants n'ont pas encore défini son usage, elle sert essentiellement lors de fêtes entre voisins.

Vers une participation après la construction?

Il y a certes un concierge, salarié, mais ce sont des volontaires qui gèrent le quotidien. Les habitants se rendent compte du surcroît de travail qu'engendrent certaines tâches, tant de gestion administrative que l'entretien du bâtiment, ce qui pourrait sans doute, à l'avenir, engendrer des soucis en cas de démotivation.

La vie commune s'organise très bien autour du jardin, les adultes surveillent les enfants qui jouent, certains habitants ont créé un potager aux abords d'un bâtiment, les coursives sont investies par des meubles de jardin et des jouets d'enfants.

Les séances participatives ont créé des liens entre les collaborateurs: l'entraide s'organise spontanément pour, à tour de rôle, garder les enfants et les conduire à l'école.

65 Ibidem

66 RABINOVICH, Adriana, POSCHET, Lena, *Vivre autrement, la coopérative d'habitat associatif*, Ecole polytechnique de Lausanne, juin 2006

Chapitre 4

Analyse

Analyse comparative des concepts et des retours d'expériences

Au vu des exemples cités, on constate qu'au cours du temps, des personnes issues de couches sociales très différentes ont pu participer à la construction ou à la réhabilitation de leur logement collectif. La diversité des formes, de la taille et des manières de procéder nous prouvent qu'il n'y a pas qu'un seul montage d'opération possible.

Certains aspects se retrouvent néanmoins dans chaque projet et chaque époque est porteuse d'objectifs comparables.

1. Une grande motivation s'impose, que l'impulsion vienne des candidats habitants ou d'une maîtrise d'œuvre volontaire

Les expériences résumées dans le chapitre précédent ont toutes abouti à un résultat, il est naturellement difficile de quantifier ou de trouver de la documentation sur des groupes d'habitants qui ont abandonné leur projet ou qui se sont dissouts. Des cinq expériences en question, toutes témoignent de périodes au cours desquelles le nombre de candidats se réduit et/ou l'on constate une baisse d'implication, soit d'une personne, soit de quelques uns ou même du groupe entier.

Dans la réhabilitation du Petit Séminaire, ce sont les débuts qui sont laborieux car il faut que les habitants saisissent la méthode proposée et qu'ils acceptent progressivement de l'appliquer. La motivation vient alors essentiellement de l'atelier de réhabilitation, convaincu de sa démarche expérimentale.

Pour la CoDHa, la volonté de faire aboutir leur premier immeuble neuf semble aider la coopérative à mener son projet à bien. Ce qui ne va pas sans peine. Et pourtant, la Suisse dispose d'un cadre légal incitatif.

Habitat Différent est composé d'habitants au capital culturel élevé, le noyau fondateur a, pour diverses raisons, connu un roulement de candidats pendant les trois ans de discussions menées par les deux groupes. Son aboutissement est étonnant, tant le concept s'éloigne du standard du logement social. Il témoigne de la pugnacité et de la conviction de quelques candidats.

Les Castors d'Ablon, dont l'opération se déroule pourtant à l'apogée du mouvement national Castor, ont dû tenir bon à plusieurs reprises afin de voir leur projet aboutir.

SUSI a dû se battre pour conserver les lieux qu'elle occupait, malgré les bonnes intentions de la municipalité.

Actuellement, divers facteurs motivent les groupes qui se créent : les économies réalisées

par l'auto-promotion, le rapport à la propriété, la convivialité retrouvée, la liberté de choisir des matériaux sains et, bien sûr, l'envie d'habiter autrement. A l'opposé de la complaisance des promoteurs qui ne tiennent pas compte des enjeux écologiques. D'une manière générale, le premier chapitre du mémoire illustre une conjoncture assez incitatrice mais perçue uniquement par une minorité avertie.

La durée est sans doute le plus grand frein : chaque opération demande plusieurs années de gestation : il faut rassembler les candidats, les remplacer lorsqu'ils se désistent, trouver des financements, éventuellement un terrain susceptible de plaire à tous et, avant tout, il faut fixer un programme commun.

Ce programme, c'est, dans les expériences présentées, toujours un groupe réduit d'individus ou une association qui le réalise. De plus, à chaque époque, on retrouve des intentions relativement similaires, mais exprimées de façon différente. On ne peut donc pas instituer un modèle, de peur de perdre la diversité offerte par l'expression de chacun.

2. Créer un cadre initial pour éviter un investissement trop lourd

Depuis les Castors jusqu'à CoDHa, la participation demande, au moins de la part du noyau fondateur, faut-il le répéter, beaucoup d'énergie et de temps. La solution adoptée par Fucvam simplifierait sans doute la donne : créer de l'habitat en faisant naître la convivialité par l'entraide mutuelle et une gouvernance encadrée, tout en continuant à militer pour le droit de tous à un logement décent. Il ne faut certes pas perdre de vue que cette organisation vise une frange précise de la population et l'objectif est clairement fixé dès le premier jour.

Les expériences Castor ont eu un succès retentissant car à une demande urgente elles répondaient simplement : s'entraider pour se loger. Si Maurice Vilandreau décrit des soutiens ponctuels d'autres coopératives Castor, on ne relève dans son témoignage aucune aide intensive d'un organisme représentant le mouvement national, ce qui aurait sans doute pu alléger leur tâche.

Depuis les années 70, la participation évolue pour devenir, en outre, un moyen d'associer des aspirations individuelles à un projet commun. C'est sans doute ce qui l'a amenée à son essoufflement progressif, car les discussions demandent toujours plus de temps, et les éventuels consensus sont plus difficiles à obtenir. De surcroît, les encadrants, mais aussi les candidats, ont besoin de compétences pour participer à des débats de plus en plus poussés. Les domaines sont assez larges, on parle de mixité, d'urbanisme, d'écologie politique, de développement personnel, etc. Dans un groupe qui élabore un projet d'habitat urbain coopératif à Marseille, dans lequel nous sommes actifs, ce sont les

candidats-habitants sans compétences particulières dans ces domaines qui se détachent peu à peu du débat, avec l'impression de ne saisir ni le sens ni l'utilité des discussions menées. On peut espérer que, comme dans le projet de la CoDHa, ils reviendront, une fois le projet mieux concrétisé.

Il ne faut pas tomber non plus dans l'autre extrême : une fois « instituée », l'expertise de la maîtrise d'œuvre dérive facilement vers la manipulation, comme l'a décrit André Jollivet.⁶⁷ Il importe donc de trouver un équilibre entre un projet initial relativement fixé et la participation qu'on y souhaite.

Selon Urbanes Wohnen, l'objectif recherché par les groupes allemands actuels, au delà de principes aujourd'hui évidents comme l'écologie, est avant tout la convivialité ; son analyse lui permet de concentrer sur ce thème les réunions de participation des habitants. Il en va de même pour le projet des Ouches de CoDHa : le cadre était figé et les candidats adhéraient tous à l'association, marquant par là leur accord avec les enjeux défendus par celle-ci. Et, au moment où le projet arrive à maturation, on remarque un regain d'intérêt tel que le nombre de logements ne suffit pas et qu'il faut créer une liste d'attente.

Habicoop, la solution française, mise, elle, sur un cadre légal réformant le rapport à la propriété. Reste à espérer que les coopératives d'habitants soient à nouveau reconnues et que plusieurs associations leur emboîtent le pas, afin d'éviter une position hégémonique d'Habicoop ou de tout autre organisme.

3. Durée de vie de la participation après l'opération

Posséder des espaces communs à gérer n'est pas une affaire de tout repos. Chaque expérience connaît des moments ponctuels de faiblesse (de la part de certains) et un essoufflement de la motivation (de la plupart) au bout de quelques années. De même, pour la gestion quotidienne, les habitants de la CoDHa témoignent d'un surcroît de travail qu'ils n'imaginaient pas ; certains s'y retrouvent mais d'autres regrettent leur engagement dans certaines tâches.⁶⁸ Il n'y a donc pas de « repos du guerrier », une fois la construction terminée.

De manière informelle, les témoignages de bon voisinage et d'entraide abondent dans tous les projets. Il est clair qu'une démarche participative, dans la planification ou l'auto-construction, crée des liens particuliers entre les habitants. Dans l'expérience d'Ablon, l'esprit coopératif est adopté pour la construction mais vite abandonné, une fois le prêt

⁶⁷ Dans son intervention dans la séance de formation « La participation des habitants au cours des 20 dernières années et de son évolution aujourd'hui, y compris en centre ville » organisée par Centre-ville pour tous, le 23-3-2009

⁶⁸ RABINOVICH, Adriana, POSCHET, Lena, Vivre autrement, la coopérative d'habitat associatif, Ecole polytechnique de Lausanne, juin 2006

remboursé car, si les statuts proposés par les Castors de Pessac parlaient de « *volonté de transformation de la société* »⁶⁹, la démarche repose surtout sur l'effort conjoint d'habitants résolus à construire un toit pour chacun, solidairement.

C'est ensuite un syndicat qui assurera la gestion du site d'Ablon. Malgré tout, les habitants vivent en bons voisins et organisent même des fêtes entre eux.

Reste donc à trouver un juste équilibre entre l'autogestion totale (comparable à celle de certains habitats groupés ruraux), une gestion chapeautée (comme le réalise Fucvam ou, à la demande, Urbanes Wohnen) et la délégation de la gestion à un organisme tiers.

Pour les projets « assistés », André Jollivet semble insister sur le fait qu'aurait du être mise en place une démarche continue, encadrée par un personnel très qualifié et motivé. De fait, Le Petit Séminaire reste aujourd'hui une cité délicate dans une zone urbaine sensible⁷⁰ et Les Flamants sont à nouveau en phase de réhabilitation.

4. Rapport à la propriété et « gouvernance⁷¹ »

Les Ouches proposent une variante à la location classique ou à une copropriété : c'est une association de locataires qui loue le bâtiment entier à un seul propriétaire. Cette solution permet aux habitants de gérer à leur bonne convenance l'entretien et les communs. On a déjà pu constater que cela implique un surcroît de travail mais les actions et les décisions prises vont dans le sens de l'intérêt des habitants. On peut aussi y voir une éventuelle économie de moyens non négligeable, par exemple les frais de syndic, et des solutions ponctuelles peuvent être trouvées par les habitants, sans même une intervention externe. Aux Ouches, c'est un locataire volontaire qui se charge du décaissage de la chaudière à bois; non seulement moins chère à l'achat, elle ne requiert que la visite annuelle d'un technicien spécialisé.

Dans le montage proposé par Habicoop ou par Fucvam, les habitants sont des coopérateurs et leur coopérative est propriétaire des logements. Chacun paie son loyer en fonction de la superficie qu'il occupe mais tous les ménages ont droit à chacun une voix au conseil d'administration. L'équilibre entre propriété et partage est intéressant. Bien entendu, le principe de la coopérative d'habitants n'est pas sans défauts, il faut savoir gérer les départs de coopérateurs, il faut savoir orienter l'avenir d'une coopérative une fois

69 Résumé des séances d'études organisées le 12 et 13 août 1949 sur le chantier de Pessac par les Castors de Bordeaux, cité par Maurice Vilandreau, op cit 36

70 <http://sig.ville.gouv.fr/zone/9305020>

71 « désigne avant tout un mouvement de « décentrage » de la prise de décision, avec une multiplication des lieux et des acteurs impliqués dans cette décision. Il renvoie à la mise en place de nouveaux modes de régulation plus souples, fondés sur le partenariat entre différents acteurs. » Définition Wikipedia

les prêts remboursés, etc. Il est néanmoins plus intéressant pour des coopérateurs de prendre part à l'entretien ou à la gestion d'un bien, sachant qu'en retour, ils capitalisent davantage ou remboursent plus vite un prêt. Leur position est aussi économiquement mieux appropriée à la prise de décisions à long terme. Un simple locataire qui, grâce à une gestion autonome, paie un loyer plus bas, sera tout de même moins soucieux de solutions à long terme, qu'un propriétaire, direct ou indirect.

Si le rapport à la propriété peut avoir un impact sur la participation, l'inverse est parfois vrai aussi : Habitat Différent avait décidé, au départ, de n'être qu'une association de locataires. On constate qu'au fur et à mesure de l'essoufflement de la participation, la question du rachat de certains lots arrive progressivement sur la table. Il faut tout de même attendre seize ans pour voir la première acquisition personnelle.

5. Mission de l'architecte : plus complexe ou différente?

La question est délicate, on peut l'aborder sous plusieurs aspects :

Intensité de la mission :

Dans l'opération des Castors d'Ablon, les architectes se sont montrés apparemment peu engagés, ce qui n'a pas entravé la réussite de l'opération. Lucien Kroll témoigne en revanche de conséquences dures à vivre suite à sa trop forte implication. L'humilité et la disponibilité de Jacques Lévy, pour Habitat Différent, sont très appréciées, mais peut-on toujours exiger un tel désintéressement? Doit-on considérer le bénévolat comme une solution pérenne?

Seul ou accompagné :

La manière de procéder est assez différente d'une opération à l'autre et, mis à part l'opération des Castors d'Ablon, on remarque toujours l'implication, dans des mesures différentes, de travailleurs sociaux et/ou de sociologues : ils sont soit candidats à titre personnel, comme pour Habitat Différent, soit ils font partie des acteurs partenaires d'une association encadrant une opération. On peut donc en déduire que l'architecte, si il est accompagné de personnes compétentes en sciences sociales, est plus à même de mener sa mission de maîtrise d'œuvre, collaboration comparable à celle d'un bureau d'études techniques dans le cas du calcul de la structure. L'expérience du Petit Séminaire montre même qu'une telle association peut conduire à de la réhabilitation avec des habitants qui, au départ, ne sont pas volontaires.

Les Fucvam, Urbanes Wohnen ou CoDHa facilitent aussi la démarche participative : tout en restant délibérément apolitiques et relativement indépendantes, elles rassemblent des personnes en accord avec quelques principes de base et leur mâchent une bonne partie

de la besogne, en leur préparant des séances participatives. Fucvam et CoDHa ont même opté pour une maîtrise d'ouvrage représentative du groupe, parfois salariée. Mais dans le cas des Ouches, l'architecte finit tout de même par s'adresser au groupe entier.

Plus complexe?

Que ce soit aux Ouches ou à Habitat Différent, les architectes ont travaillé, jusque dans le détail des cuisines, avec les habitants; aux Vignes Blanches à Cergy-Pontoise, Lucien Kroll a dessiné chaque maison avec chaque habitant. La complexité du projet dépend donc de l'investissement de l'architecte et de l'étendue de sa mission.

La réforme des permis de construire de 2007 ne fige plus le fonctionnement intérieur des édifices. Urbancoop⁷² en profite pour permettre aux futurs habitants de choisir la configuration de leur logement. Alors qu'il dispose pour cela des meilleures compétences, l'architecte n'est donc plus l'interlocuteur de l'habitant, ce qui allège sa tâche. S'il s'agit de logements neufs, reste à prévoir un système constructif modulaire qui sera encore appréciable par la suite. Dans le cas d'une réhabilitation, la démarche est plus délicate et elle demandera une attention particulière de la maîtrise d'œuvre.

6. Gagnant-gagnant?

Nos compétences en économie de la construction sont encore trop faibles pour cerner les mécanismes qui ont permis des coûts aussi bas que ceux de la réhabilitation des quatre bâtiments de SUSI (460 €/m²). Force est de constater que ces personnes y sont arrivées, tout en optant pour une isolation naturelle d'excellente qualité.

Patrick Bouchain semble s'orienter dans la même direction, il ajoute notamment son expérience personnelle de la récupération à celle de la « ressourceurie » Recyclodrome⁷³ pour l'opération de logement de la Belle de Mai à Marseille.

Même si ces deux projets sont, des exemples présentés, de loin les plus marginaux, ils prouvent qu'il est possible d'atteindre, à un coût très bas, des objectifs de qualité environnementale. Si on ajoute à cela que des personnes sans emploi, toujours plus nombreuses, peuvent consacrer leur temps libre à une opération dont ils sont directement bénéficiaires, la recette semble sans faille. Il ne reste plus qu'à motiver les troupes...

Moins aisée à intégrer que l'apport travail (surtout quand il s'agit de logement neuf), la participation intellectuelle nécessite un temps plus long de gestation, même en présence d'agents facilitateurs. Si l'on est pressé, mieux vaut ne pas tout réinventer à chaque fois,

72 Société coopérative d'intérêt collectif, opérateur immobilier niçois spécialisé dans l'accession sociale à la propriété.

<http://www.urban.coop>

73 « RECYCLODROME est une Ressourceurie, ses actions visent à réduire la quantité de déchets à travers la lutte contre le gaspillage et le développement de la filière réemploi. » <http://recyclodrome.org/>

mieux vaut tout miser sur les motivations qui ont rassemblé un groupe. Le projet peut continuer à se développer une fois la construction terminée, inutile de tout fixer au départ. On peut aussi espérer que des expériences comme HNord ou Village Vertical induisent un réseau d'associations ou de personnes désirant accompagner des projets car en France, il manque encore des professionnels de la participation. On peut aussi déplorer l'absence d'un cadre légal incitatif.

On pourrait également s'inspirer du savoir faire des associations spécialistes de la participation à l'échelle urbaine, comme Les Robins des Villes⁷⁴ et, pourquoi pas, proposer une loi SRU de l'habitat.

7. Caractéristiques des candidats

Des logements hyper-sociaux du Petit Séminaire aux F7 d'Habitat Différent, on se rend compte que la participation est possible avec des personnes de milieux très différents.

Les groupes auto-formés sont, eux, assez homogènes : les Castors comportaient des familles issues de la classe ouvrière, Habitat Différent héberge des habitants au capital culturel élevé et les Ouches rassemble de jeunes parents, tous adhérents à la charte de CoDHa.

Dans les opérations « assistées », quelques nuances s'imposent : les habitants du Petit Séminaire sont issus d'une couche sociale unique mais de différentes « strates migratoires », donc d'origines et de cultures différentes. SUSI, de son côté, a mélangé ses propres instigateurs à des personnes en situation précaire.

D'une manière générale, avec ou sans participation, la mixité sociale est rare.

De son côté, Urbanes Wohnen tente de générer la mixité inter-générationnelle dans ses projets, pour composer des « familles d'élection ». A nouveau, on remarque que, dès qu'un savoir-faire en matière de participation est bien maîtrisé, des orientations sont fixées à la base. Les candidats ont connaissance d'un objectif concret et sont rassurés.

Dans l'absolu, il n'y a donc pas de profil type dans une démarche participative. C'est avant tout la volonté de certains de réaliser ensemble un projet qui prime. On le remarque dans l'explosion des Amap⁷⁵ et autres paniers de légumes à Marseille. La question de vivre ensemble est évidemment plus complexe : on doit franchir des aprioris sur l'autre et faire l'effort d'harmoniser des souhaits différents.

Pourtant, nombreux sont ceux qui partagent le même bâtiment et qui, ensemble, jouissent des qualités ou subissent les défauts de ce dernier.

74 www.robinsdesvilles.org/

75 Association pour un Maintien de l'Agriculture Paysanne <http://allianceprovence.org>

8. Nouveaux moyens

Au delà des séances participatives, les habitants des Ouches, par exemple, ont utilisé le courriel pour réfléchir ensemble à l'aménagement de leurs cuisines.

Les moyens de communication actuels offerts par Internet, permettent, à moindre coût voire gratuitement, de partager des informations mais aussi de rassembler d'éventuels candidats. Si le contact direct reste privilégié, certains groupes débattent aussi via des forums de discussion, ce qui enlève la contrainte de la disponibilité de tous au même moment, mais allonge certainement le temps de la discussion. Il n'existe d'ailleurs pas, à notre connaissance, de méthode de consensus par Internet.

L'engagement est, lui aussi, moins contraignant : quelques personnes posent les bases du projet et des candidats « satellites » observent et interviennent ponctuellement. La discussion est ouverte et consultable en permanence. Les projets sont ainsi maintenus en haleine.

HNord possède une liste de diffusion, elle informe régulièrement tous les sympathisants. Le projet est vivant, même pour ceux qui n'assistent pas aux réunions. Cependant, afin d'éviter trop d'absentéisme, les présences des candidats sont prises à chaque réunion et elles sont publiées.

9. Généraliser la démarche participative ou maintenir une alternative minoritaire?

Le mouvement Castor était avant tout une réponse ponctuelle à la crise du logement et ses instigateurs ne souhaitaient pas le voir durer.⁷⁶

Habitat Différent avait, en revanche, la conviction de créer un concept reproductible.

CoDHa, Fucvam et Urbanes Wohnen proposent une base malléable apte à susciter de nouveaux projets. Cette solution paraît moins compliquée à diffuser que celle d'Habitat Différent. À côté de cela, plusieurs opérations suivent une démarche totalement autonome et semblent arriver à leurs fins ; HNord en est le meilleur exemple.

Après avoir découvert un habitat groupé ou une coopérative à l'étranger, quelques assistants à la maîtrise d'ouvrage se spécialisent dans la participation et des associations comme Oïkos à Lyon proposent des formations courtes aux candidats à l'habitat groupé. Un savoir faire à la française se développe progressivement, nous suivrons de près son évolution.

Mais la démarche participative est coûteuse et longue, faut-il encore le rappeler? Pour

⁷⁶ « Pour les responsables Castors, le mouvement est temporaire :[...] Le système Castor est un palliatif regrettable et que, loin de vouloir en faire une institution, nous voulons au contraire le supprimer au fur et à mesure que se résoudra la crise du logement [...] » « Le Castor » - bulletin mensuel d'étude et d'information édité par l'association des Castors de Seine et Oise, n°5 – octobre 1953, p3, cité par Maurice Vilandreau, op cit 36

encourager les candidats, elle devrait comporter des incitants financiers.

10. Quels intérêts la participation offre-t-elle à une démarche écologique?

Premièrement, on notera que chaque projet présenté inclut une démarche écologique, du moins si on s'arrête au principe de gouvernance locale. Ensuite, dès les années 80, les noyaux fondateurs réfléchissent tous à des moyens de consommation d'énergie raisonnés. Habitat Différent souhaitait déjà créer un habitat solaire mais le projet fut abandonné à cause de l'absence totale de mesures incitatives.

Les expériences récentes (SUSI et les Ouches) ont poussé très loin la qualité environnementale, telle que l'intègrent à présent, sans concessions, Les projets d'Urbanes Wohnen, Habicoop et les architectures de Lucien Kroll, et que Patrick Bouchain, grâce à de nouveaux principes, adapte à une nouvelle forme d'économie de la construction.

Le partage des ressources n'est possible qu'au travers de décisions communes, par exemple le ramassage scolaire à tour de rôle aux Ouches évite la consommation inutile de carburant et de temps. Il en est de même pour le partage d'équipements (tondeuse, buanderie,...), qui permet de réduire les espaces à construire, l'achat redondant de marchandises et leur entretien.

Les Nettoyeurs⁷⁷ ont montré que se concerter pour mener des efforts conjoints permet de changer des « mauvaises » habitudes. Lancer ses poubelles par la fenêtre est un cas extrême, mais malheureusement fréquent. On peut aussi viser le tri sélectif, la consommation raisonnable des ressources (comme Susi l'a fait) ou la mise en place d'un compost, au travers d'une charte concertée.

Les chartes créées par les habitants épaulés ou non correspondent à leur projet commun d'habitat, donc à leurs usages. Si, entre eux, les habitants s'imposent des efforts d'économies d'énergie, ils arriveront plus facilement à des résultats probants.

Rien n'est obligatoire au delà des normes et des lois. Si des personnes rejoignent un groupe ou en créent un, c'est qu'elles aspirent à habiter différemment. Quelles que soient les motivations, elles rejoignent toujours l'une ou l'autre cible du développement durable que se soit par le partage, le principe d'équité ou la consommation raisonnable, par exemple.

Outre leurs caractéristiques évoquées plus haut, l'autoconstruction et l'autopromotion sont des moyens d'absorber le surcoût des constructions performantes et/ou saines.

Le logement collectif participatif est l'atome de la gouvernance locale. De plus, un collectif actif ou une association d'habitants est un relais intéressant vers le comité de quartier ou

⁷⁷ Op cit 5

les autorités territoriales. Par ailleurs, on remarque, dans la plupart des cas, que des personnes impliquées le sont souvent aussi dans la sphère associative ou la politique locale.

Encore une fois, les expériences sont toutes différentes et c'est ce qui fait leur première qualité. elles constituent une réponse à l'un des cinq grands principes HQE2R : améliorer la diversité.

Conclusion

Le panel non exhaustif des dix exemples présentés nous démontre que la manière et les domaines d'applications de la participation n'ont pas de règles uniques. Il est donc difficile de conclure une approche aussi large sans en réduire le champ.

Dans le dernier chapitre, nous avons analysé quelques caractères redondants de la participation. Au delà des efforts et temps supplémentaires que demande cette dernière, elle permet notamment de créer nouvelles perspectives pour vivre ensemble et/ou pour construire écologique à moindre coût.

Le profil des candidats ou des ménages compatibles à une telle démarche pourrait être plus approfondi, dans une autre recherche. On peut néanmoins déjà déduire, au travers des exemples analysés, que des franges très variées de la population s'y sont adonnées, parfois avec une assistance extérieure. Il serait à présent intéressant de tenter de cibler précisément des profils type.

A l'heure actuelle, la démarche n'est pas généralisable dans le logement collectif, mais les résultats qu'elle produit nous poussent à croire qu'elle mérite d'exister à côté de méthodes plus classiques.

S'il fait avancer le débat, le côté expérimental des exemples français rend la participation difficilement approchable et coûteuse, car elle est utilisée pour résoudre tous les objets de la construction du projet. Tous les candidats n'aspirent pas aux mêmes envies et les débats durent longtemps. Si l'on utilise la démarche participative pour travailler un ou deux aspects bien précis comme, par exemple, la convivialité ou la gestion raisonnée des ressources, on peut accélérer et simplifier le montage du projet.

De leur côté, les pouvoirs politiques en place devraient réfléchir à des méthodes incitatives comparables à celles mises en place pour la concertation dans les projets d'urbanisme.

Cette première analyse nous a aussi permis de cerner quelques aspects qui pourraient être développés davantage. Par exemple, le rapport à la propriété ou l'apport travail sont des pistes à éclaircir davantage et à mettre en rapport avec les mutations sociales actuelles.

Parmi d'autres, les projets de Patrick Bouchain ou ceux épaulés par Habicoop, encore en gestation, mériteraient d'être suivis de près.

Table des matières

Introduction	5
Comment définir la participation	5
Motivations	6
Objectifs	6
Méthodologie	6
Contenu du mémoire	6
Enjeux et Contexte	7
1. Créer une démarche volontaire d'économie d'énergie pour le logement collectif	8
2. Les techniques et les usages sont intimement liés	9
3. Le logement collectif, un concept usé et abusé	9
4. La démission de l'État	12
5. Absence d'un cadre incitatif	13
6. Dépasser la notion de la propriété	13
7. La participation succéderait au consumérisme?	14
8. De la mixité voulue à la mixité intrinsèque	15
9. L'émancipation sociale par l'habitat	15
10. L'apport travail comme une vraie valeur	16
11. Applicable à tous?	16
Concepts	17
1. Les coopératives en Uruguay, Fucvam	18
Mise en place du projet	18
Financement et rapport à la propriété	18
Construction	18
Vie de la coopérative	18
Occupation du foncier	19
Stabilisation de la valeur des logements	20
En résumé	20
2. L'atelier du logement d'Urbanes Wohnen	21
Les 5 piliers des projets d'Urbanes Wohnen	21
Activités	22
En résumé	23
3. Lucien Kroll, un architecte à l'écoute	24
Pour résumer	26
4. Patrick Bouchain : changement de propriétaire	27
Méthode	27
Financement révolutionnaire	28
Détruire le moins possible, récupérer	28
Statut des projets	28
5. HNord et autres : le renouveau des coopératives	29
Motivations	29
Statut social	30
Médiatisation	31
Retours d'expériences	33
1. Génération Castors : la cité d'Ablon	34
Origine du projet	34
Mise en oeuvre du projet	35
Rester solidaires après le chantier	36

2. Réhabilitation de grands ensembles HLM Le petit séminaire et les Flamants à Marseille.	37
Méthode	38
Pérennité difficile	39
3. Habitat différent : un habitat groupé autogéré à l'aide d'un bailleur social	40
Les pionniers du projet	40
Rôle de l'architecte	41
Roulement des locataires	41
Rapport à la propriété	42
La participation diminue avec l'âge...	43
... Mais l'esprit reste	43
4. SUSI : se battre contre une opération de destruction pour aboutir à l'écoquartier le plus emblématique au monde	45
À la fois idéaliste et réaliste	45
Financement	45
Travailler plus pour économiser plus	45
Écologie hors normes mais avanguardiste	45
Mixité sociale et gouvernance à Vauban	46
5. Immeuble des Ouches, une coopérative Suisse du troisième type	47
Participation au projet	48
Vers une participation après la construction?	49
Analyse comparative des concepts et des retours d'expériences	51
1. Une grande motivation s'impose, que l'impulsion vienne des candidats habitants ou d'une maîtrise d'œuvre volontaire	52
2. Créer un cadre initial pour éviter un investissement trop lourd	53
3. Durée de vie de la participation après l'opération	54
4. Rapport à la propriété et « gouvernance »	55
5. Mission de l'architecte : plus complexe ou différente?	56
6. Gagnant-gagnant?	57
7. Caractéristiques des candidats	58
8. Nouveaux moyens	59
9. Généraliser la démarche participative ou maintenir une alternative minoritaire?	59
10. Quels intérêts la participation offre-t-elle à une démarche écologique?	60
Conclusion	62
Table des matières	63
Bibliographie	65
Sources des photos	69
Annexes	69

Bibliographie

Livres

BACQUE, Marie-Hélène, VERMEERSCH, Stéphanie, *Changer la vie? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, les éditions de l'atelier, 2007

BOUCHAIN, Patrick, *Construire autrement*, Actes Sud, 2006

BOURDIEU, Pierre, *Les structures sociales de l'économie*, Seuil, 2000

CHOAY, Françoise, *Pour une anthropologie de l'espace*, Seuil, 2006

CORIJN Eric, NALPAS Dominique, STOFFEN Myriam, *La participation comme horizon politique et culturel*, Les cahiers de La Cambre, Architecture n°3, de la participation urbaine, février 2005, p118-133

GORZ, André, *Écologica*, Galilée, 2008

KROLL, Lucien, *Tout est paysage*, Sens & Tonka, 2004 (conclusion)

LEAFE CHRISTIAN, Diana, *Vivre autrement: écovillages, communautés et cohabitats*, Écosociété, 2006

LEFÈVRE, Pierre, *Voyages dans l'Europe des villes durables, démocratie participative et médiation*, PUCA, 2008, chapitre 7

MAILLET, Thierry, *Génération participation*, 1018, 2008

SEGAUD, Marion, *Anthropologie de l'espace*, Armand Collin, Paris, 2007 p32-34

VINCENDON, Sibylle, *Petit traité des villes à l'usage de ceux qui les habitent*, Hachette, 2008

VILANDREAU, Maurice, *L'étonnante aventure des Castors*, L'Harmattan, 2002

Sites internet

<http://www.lemoniteur-expert.com/depeches/depeche.asp?id=D9BD70F2E&acces=0>, NODIN, Yannick, *la difficile naissance des éco-quartiers*, consulté le 26/1/2008

http://fr.wikipedia.org/wiki/Quartier_Vauban_de_Fribourg-en-Brisgau, *Quartier Vauban de Fribourg-en-Brisgau*, consulté le 26/1/2008

<http://www.arenidf.org/HQE-urbanisme/pdf/qde-exp-europe.pdf>, Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies, *Quartiers durables, Guide d'expériences européennes*, consulté le 26/1/2008

http://www.ecomaires.com/fileadmin/user_upload/pdf/Plaquette_vers_9.pdf, *Pour un développement durable à l'échelle du quartier*, consulté le 26/1/2008

<http://democratielocale.wordpress.com/2008/03/05/80/>, *Blog de l'adels*, consulté le 18/06/2008

<http://www.toolkitparticipation.nl/index.php>, *Toolkit for citizen participation*, consulté le 18/06/2008

<http://www.capacitation-citoyenne.org/index.php>, Capacitation citoyenne, consulté le 18/06/2008

<http://www.robinsdesvilles.org>, Robins des villes, connaître, partager et transformer notre cadre de ville, consulté le 18/06/2008

[http://fr.wikipedia.org/wiki/Castors_\(mouvement_coop%C3%A9ratif\)](http://fr.wikipedia.org/wiki/Castors_(mouvement_coop%C3%A9ratif)), Castors, mouvement coopératif, consulté le 2/2/2009

<http://www.habicoop.fr/>, Habicoop, consulté le 2/2/2009

<http://www.toitsdechoix.com/>, SINGER, Stefan, autopromotion, consulté le 3/2/2009

<http://www.institut-gouvernance.org/fr/analyse/fiche-analyse-73.html>, Participation de la population dans la politique de logement, consulté le 24/3/2009

www.aroots.org/notebook/article23.html, CHOAY, Françoise, L'utopie d'aujourd'hui, c'est retrouver le sens du local? Consulté le 23/6/2008

<http://risal.collectifs.net/spip.php?article2332>, ZIBECHI, Raül, Coopératives de logement en Uruguay : les sans terre urbains, consulté le 12/6/2009

<http://www.undo.net/cgi-bin/openframe.pl?x=/cgi-bin/undo/features/features.pl%3Fa%3D%26cod%3D38>, OBRIST, Hans Ulrich, interview de Lucien Kroll le 5/04/2002, consulté le 21/07/2009

<http://www.collectif-oob.com/03atelier/sceances/01lk/01lk.html>, ARCHITECT(UR)E HORS NORME ! intervention de Lucien Kroll le jeudi 15 décembre 2008 à l'EHESS, Paris, consulté le 22/07/2009

<http://homeusers.brutele.be/kroll/auai-pub-bibliography.htm>, site de l'agence de Lucien Kroll, consulté le 22/07/2009

http://www.cicarchitecture.org/selected_writings/jlc_prom.htm, COHEN, Jean-Louis, Promesses et impasses du populisme, Cahiers de la recherche architecturale et urbaine, Janvier 2004, consulté le 22/07/2009

<http://www.castorsrhonealpes.asso.fr/content/I039histoire-des-castors>, NC, L'histoire des Castors, consulté le 11/08/2009

<http://lescastors.over-blog.fr/>, NC, les enfants des Castors, consulté le 11/08/2009

<http://www.codha.ch/>, NC, site de l'association CoDHa, consulté le 11/08/2009

<http://www.susi-projekt.de/>, site de l'association SUSI, consulté le 15/08/2009

<http://habitat.different.free.fr/>, site de l'habitat groupé d'Angers, consulté le 15/08/2009

www.urbanes-wohnen.de, site de l'association, consulté le 21/07/2009

www.netzwerk-wohnprojecte.de site du réseau bavarois d'habitat groupé, consulté le 21/07/2009

Articles

MONGIN, Olivier, De la lutte des classes à la lutte des lieux, Esprit, Octobre 2005, p113-126

ARNSTEIN, Sherry R., A ladder of citizen participation, JAIP, vol 35, n°4, juillet 1969, p216-224

NIEMANN, Sébastien, Lucien Kroll ou l'architecture sans maître, L'architecture d'aujourd'hui, 368, janvier-février 2007,p93-95

HUNDERTWASSER, Manifeste de la moisissure contre le rationalisme en architecture, 1958

MARREY, Bernard, CHABARD, Pierre, Rencontre avec Patrick Bouchain, Criticat, septembre 2008, p77-97

NIEMANN, Sébastien, Fforst - maison des fraternités, Francfort-sur-l'Oder, Allemagne, L'architecture d'aujourd'hui, 368, janvier-février 2007,p100

NICOLLET, Lydia, Participation de la population dans la politique de logement, publié sur www.rinoceros.org, note de août 1994

DENEFFLE, Sylvette, ROUX, Nicole, communication au « coloquio internacional » RULESCOOP, Costa Rica, 2007

KROLL, Lucien, Quartiers durables: ordre, contrordre, désordre, Etopia, Frevrier 2007

NC, Ateliers L. Kroll : Le quartier des Vignes Blanches à Cergy-Pontoise, AMC 52-53, juillet-août 1980, p118-123

SLOTERDIJK, Peter, Oui, le pauvre exploite le riche, Courrier International 978, 08-2009, p40-41

VILANDREAU, Maurice, Il y a cinquante ans les Castors, bulletin intérieur du C.E.S.A.F., Ablon-Sur-Seine, bulletin n°4, Aout 2004, p28-31

Mémoires

BIETRY, Léo, Les coopératives d'habitation en tant qu'acteurs du développement urbain, un regard sur Genève, Institut d'architecture de l'Université de Genève, Mars 2006

BONNEAU Guillaume, DUFOUR Rénal, GUTIERREZ Gerly, RUPIN Marion et YANG Lu-Lu, Les coops d'habitation, pour ne plus se casser la tête, Université de Sherbrooke, 7/11/2006

DEVAUX, Camille, Concevoir un logement « autrement »: l'exemple des coopératives d'habitants, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009

INYZANT, Henri, Le mouvement Castor en France. Les coopératives d'autoconstruction entre 1950 et 1960. Recherche historique, analyse économique et politique, Nanterre, 1981, (Thèse de Doctorat de troisième cycle de sociologie, Université Paris-X, directeur. Henri Raymond)

RABINOVICH, Adriana, POSCHET, Lena, Vivre autrement, la coopérative d'habitat associatif, Ecole polytechnique de Lausanne, juin 2006

Vidéos

PAPAZIAN, Jean-Michel, Les nettoyeurs, Les poissons Volants, 2007

PONCELET, Pierre, La vie normale, Tele Campus France, 2009, visible sur

http://sites.univ-provence.fr/webtv/cible.php?urlmedia=doc_2009_lavienormale

SEVRIN, Etienne « Lucien Kroll, architecte », reportage télévisé, RTBF, 1984

Documents sonores

FERREIRA-DE-MELO, Nelly, GIUSEPPI, Pascal (enquêteurs), JOLLIVET André (informateur), Parcours et réalisation professionnelle: la réhabilitation des Flamants et du Petit Séminaire à Marseille, l'action de la politique de la ville et les problèmes de gestion des bailleurs des logements sociaux, Archives orales sur la politique de la ville : site du Grand Saint-Barthélemy, Marseille 14ème, 03/2008

<http://www.apotheloz.com/futur.htm#ajollivet>, APOTHELOZ, Christian, RAPHAEL, Michel, JOLLIVET, André (invité), Futur Composé, Radio Dialogue, 13/09/2008

Conférences

Envirodébat: ville durable sur ville périssable, Friche de la Belle de Mai, 20 mars 2009

JOLLIVET, André, intervention dans la séance de formation « La participation des habitants au cours des 20 dernières années et de son évolution aujourd'hui, y compris en centre ville » organisée par Centre-ville pour tous, le 23 mars 2009

BOUCHAIN, Patrick, " Recyclage et/ou réemploi ? ", MAC, Marseille, 5 juin 2008

BOUCHAIN, Patrick, CERVANTES, François, soirée de lecture du Code civil sur le thème de la propriété et du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose, 23 juillet 2009

Comptes rendus et actes

JOLLIVET, André, PERALDI, Michel, Les expériences du « Petit Séminaire » des « Flamants », à Marseille: quelle utilité pour aujourd'hui? Ateliers Régionaux de Rencontres sur la Réhabilitation du CETE Méditerranée « Les habitants dans leur quartier entre mémoire et actualité » , 23 avril 2009

Formations:

Association Oïkos, Monter un projet d'habitat collectif, écologique et solidaire, Lyon, 20-23 mai 2009

Photos

Plans: <http://maps.google.com>

Photos aériennes: <http://maps.bing.com>

p19-20 Site de Fucvam <http://www.fucvam.ur>

p21-22 Site d'Urbanes Wohnen www.urbanes-wohnen.de

p24-26 Site de Lucien Kroll <http://homeusers.brutele.be/kroll/auai-pub-bibliography.htm>

p30-31 Site d'HNord <http://www.hnord.org>

p36 plan issu de VILANDREAU, Maurice, L'étonnante aventure des Castors, L'Harmattan, 2002

p42 plan issu de BACQUE, Marie-Hélène, VERMEERSCH, Stéphanie, Changer la vie? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68, les éditions de l'atelier, 2007

p44 <http://www.badische-seiten.de/>

p46 <http://www.naturconcept-eco.de/>

p48 H. de Giovannini

Annexes

ARNSTEIN, Sherry R., A ladder of citizen participation

Documentation de présentation d'habicoop

Chiffres du montage d'HNord

Éléments de négociations avec les bailleurs sociaux (HNord)

La maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) expliquée par Adai13