

Habitat participatif, de l'utopie à la réalité

L'habitat participatif a pris ses lettres de noblesse avec la loi Alur, qui reconnaît ce mode de production comme une troisième voie alternative, entre promotion immobilière et logement social. Focus sur ces projets portant des valeurs de mixité et de solidarité.

Erigée en injonction par les pouvoirs publics, la participation des habitants ou capacité d'agir, s'illustre dans les expériences d'habitat participatif, démontrant que le citoyen peut être acteur, voire prescripteur, de son cadre de vie. Elles reposent sur une implication collective dans la conception et la gestion d'un programme d'habitat, dans lequel chacun va disposer de son logement et bénéficier d'espaces mutualisés et partagés. Un choix que font des citoyens animés par le désir de "vivre autrement", autour de valeurs communes : mixité, solidarité, écologie, démocratie...

Le phénomène n'est pas nouveau. Des coopératives d'habitants existent depuis longtemps en Suisse, au Québec (où on en dénombre plus de mille) et en Europe du nord avec des quartiers entiers coproduits et autogérés sur le modèle de Fribourg en Allemagne.

En France, il est l'héritage du mouvement coopératif Hlm, des Castors dans l'entre-deux guerres et des opérations expérimentales d'habitat groupé autogéré réalisées dans les années 1970/1980, pour certaines avec des organismes Hlm.

Un florilège d'initiatives

Après avoir périclité au fil du temps, l'habitat participatif a connu un regain d'intérêt depuis les années 2000. Le terme est apparu seulement en 2010, après que le sujet a envahi le Net. "Les projets foisonnent, à l'initiative d'habitants recherchant une alternative à la promotion privée et l'habitat social, dans un contexte de crise immobilière caractérisée par la rareté du foncier et l'inefficacité relative des voies traditionnelles d'accès au logement. Ils sont également motivés par le désir de retrouver des liens sociaux et de voisinage, dans la mouvance de l'habitat intergénérationnel et partagé^[1]. Enfin, ils comportent une dimension environnementale dans une perspective de développement durable", explique Sarah Trudelle, vice-présidente de l'association Habicoop.

Il existe une grande diversité de montages opérationnels envisageables pour réaliser un projet d'habitat participatif : l'autopromotion par les futurs habitants ; le recours à un promoteur social ou privé ; l'habitat coopératif et anti-spéculatif, dont le montage est aujourd'hui facilité par la reconnaissance du statut de la coopérative d'habitants qui avait été supprimé en 1971.

Mais passer du rêve à la réalité est périlleux. Sur quelque 400 initiatives recensées en France, seulement 70 projets sont sortis de terre, parce que ces opérations complexes se heurtent à de nombreux obstacles, comme l'investissement en temps qu'elles exigent, la cohésion du groupe d'habitants, la recherche d'un terrain, le montage juridique, la volonté politique, le financement, la construction...

Des associations militantes de la première heure, comme Habicoop ou Ecohabitat Groupé, accompagnent les habitants dans la traduction des besoins et des attentes. Progressivement, l'accompagnement s'est structuré, avec la constitution d'un réseau national des acteurs professionnels de l'habitat participatif (RAHP) réunissant des structures spécialisées dans la conduite de projet. En jouant le rôle de facilitateur et de coordinateur entre groupes d'habitants et leurs partenaires (collectivités, aménageurs, bailleurs, financeurs, etc), les acteurs de l'habitat participatif mettent en place les conditions de la démocratie participative, ouvrant ainsi cette voie aux plus modestes, susceptibles d'accéder à la propriété.

Les Hlm, partenaires des habitants

Devant l'intérêt de la formule, notamment en termes de mixité et d'intégration urbaine, les collectivités locales leur ont

emboîté le pas. Sous l'égide de quelques villes comme Strasbourg, Montreuil, Nantes et Grenoble, un réseau national de coopération d'une vingtaine de collectivités s'est créé, doté d'une charte d'orientation^[ii] visant à faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques. Leur soutien se manifeste par l'inscription dans les documents d'urbanisme, l'octroi de financements, le foncier, l'ingénierie ou le lancement d'appels à projets, comme celui de Paris, au mois de mai, qui a reçu près de 400 candidatures.

Sollicités par les groupes d'habitants ou par les villes, les organismes Hlm s'impliquent via le portage de projets, la prestation de services et la maîtrise d'ouvrage. Ils interviennent du stade de la coproduction jusqu'à la construction, comme en témoignent les opérations menées avec Pluralis, Rhône Saône Habitat, Promologis, Axanis et Lille Métropole Habitat. "Les projets les plus significatifs sont ceux dans lesquels un bailleur social est partie prenante, l'autopromotion pure restant une exception. Outre leur savoir-faire de maître d'ouvrage et leur rôle dans la sécurisation, les organismes Hlm permettent d'introduire une mixité des statuts d'occupation, qui est source de pérennité et de diversité, avec la promesse d'une gestion facilitée par la bonne appropriation des lieux", précise Stefan Seiger, membre de l'association Toit de Choix et du comité de pilotage du réseau RAHP.

Avec l'adoption de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), en mars 2014, le législateur consacre ce mode de production. Comme l'écrivait Camille Devaux, auteur d'une thèse sur le sujet^[iii] : "Si la participation des habitants dans le champ du logement n'est pas nouvelle, cette initiative habitante qu'est l'habitat participatif a émergé dans le champ de l'action publique pour y être à présent intégrée (...)." Innovation sociale, dans une perspective de changement de société, l'habitat participatif devrait maintenant sortir du "bricolage" et de la marginalité par le jeu des acteurs et les pratiques, pour changer d'échelle et développer un modèle qui promeut le vivre-ensemble et l'habitat durable. La nouvelle place dévolue à l'habitant serait-elle les prémises d'une reconfiguration des rôles dans le processus de production et de fabrication de la ville ?

Cet article est extrait du dossier central du [n°994 d'Actualités habitat](#), consacré à l'habitat participatif.

Vous pouvez en consulter le sommaire sur le Centre de ressources et [vous abonner](#).

^[i] Journée du Club Habitat social pour la ville, "Habitat participatif, intergénérationnel, copropriétés sociales : des concertations d'un autre type ?", mars 2014.

^[ii] Les collectivités signataires en 2010 : Rennes, Toulouse, Strasbourg, Lille, Paris, Montreuil, Grenoble, Besançon, Saint-Denis et Bordeaux, les communautés urbaines du Grand Lyon, Grand Toulouse et d'Arras et les régions Île-de-France et Rhône-Alpes.

^[iii] Camille Devaux, auteur d'une thèse à l'Université de Paris Est Créteil, réalisée sous la direction de Jean-Claude Driant, "L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique", 2013.

Aller plus loin

Habitat participatif et coopératif : l'implication des organismes Hlm

URL source: <http://www.union-habitat.org/node/8704>



LES FOLIES À LORMONT

HABITAT PARTICIPATIF, QUARTIER ATTRACTIF

Inscrite dans le processus de rénovation urbaine du grand ensemble de Génicart, l'opération des Folies illustre tout le potentiel de l'habitat participatif en faveur de la mixité sociale.

Incarnant il y a peu encore l'idée même du quartier sensible, Bois Fleuri, sous-secteur de Génicart, se découvre actuellement une nouvelle attractivité. Le mérite aux Folies, une opération d'habitat en accession aidée qui s'adresse tout particulièrement à des professionnels de « l'économie créative ». Son pouvoir de séduction à l'égard de ce public est double. D'une part, une programmation innovante associant habitat et ateliers et ce, pour l'ensemble des 24 logements individuels prévus au total. D'autre part, un processus participatif ouvrant des possibilités de personnalisation. Parmi les premiers à répondre à l'appel : un tailleur de pierres, un artiste plasticien, un écrivain, un fabricant d'émaux, un architecte, un loueur de pianos et un imprimeur.

Options étendues

« La dimension participative était initialement limitée à la possibilité de choisir entre trois différents niveaux de finition, allant du logement clés en mains au volume livré brut, avec des prix décroissants, souligne Sylvain Benallal, responsable du projet chez Axanis, le maître d'ouvrage. Mais les demandes exprimées par les acquéreurs et la nécessité de définir précisément les espaces partagés prévus au sein de l'opération ont finalement amené l'opé-

rateur à adopter les modalités de dialogue propres à l'habitat participatif ». La répartition des charges au sein de la future copropriété – comprenant les Folies, trente-six logements collectifs, un parc de stationnement et une chaufferie commune – est l'un des principaux sujets abordés mensuellement lors de réunions ouvertes à l'ensemble des acquéreurs. D'autres discussions collectives s'engagent, par exemple, autour de l'aménagement d'espaces extérieurs pour les enfants ou du choix, pour l'équipement commun, entre un « local de la créativité des entrepreneurs », des chambres d'amis ou un autre programme. Des discussions individuelles ont, elles, lieu autour du plan de financement de chaque logement et de ses possibilités d'évolution. Des marges de manœuvre ont été dégagées en ce sens, bien que le permis de construire, accordé à un concept plus proche à l'origine de la Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) que de l'habitat participatif, ait globalement figé l'organisation des Folies. Parmi les modifications les plus significatives issues du dialogue, la réaffectation des quatre Folies donnant sur la rue en ateliers à part entière : un choix répondant aux souhaits des acquéreurs comme à la nécessité d'étoffer et diversifier le tissu économique du quartier. D'autres évolutions, de

moindre importance, ont porté sur la réalisation d'une mezzanine au profit d'une famille nombreuse, le raccordement au gaz pour le fabricant d'émaux, la réalisation d'une cheminée...

La question du financement des accédants à la propriété est restée un point dur de l'opération, les acquéreurs potentiels se situant majoritairement en dessous du seuil de revenu réclamé par les banques. D'où la mise en place d'un dispositif d'accompagnement personnalisé grâce à une convention entre Axanis et le Crédit Coopératif. La ville de Lormont s'est, elle, confrontée à quelques complexités de l'ingénierie du projet, atypique par rapport à d'autres opérations d'accession aidée. Un avenant à la convention ANRU a même été nécessaire. La collectivité n'en tire pas moins une certaine fierté, car, précise Carole Malaval, chef de projet Renouvellement urbain à Lormont, « habituellement ce type d'opération est davantage mené dans les secteurs centraux des villes que dans les zones urbaines sensibles ».

Alessandro Casamento



www.lesfolies-lormont.fr

PROPRIÉTÉ PRIVÉE, PROPRIÉTÉ DE SOI ET SENS DU COLLECTIF. LA « COOPÉRATIVE D'HABITAT LE GRAND PORTAIL » À NANTERRE (FRANCE)

Claire Carriou

ERES | *Espaces et sociétés*

2014/1 - n° 156-157
pages 213 à 227

ISSN 0014-0481

Article disponible en ligne à l'adresse:

<http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2014-1-page-213.htm>

Pour citer cet article :

Carriou Claire, « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, 2014/1 n° 156-157, p. 213-227. DOI : 10.3917/esp.156.0213

Distribution électronique Cairn.info pour ERES.

© ERES. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.



Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France)

Claire Carriou

Samedi 3 décembre 2011, éco-quartier Hoche de Nanterre. Au milieu des grues et des gravats, la cérémonie de la première pierre de la « coopérative d'habitat Le Grand Portail » bat son plein. Elle réunit dans une ambiance réjouie élus, techniciens, administratifs, promoteur, architectes, équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, artisans et aussi – chose rare ! – ses futurs habitants. Deux années plus tôt, en mai 2009, la municipalité de Nanterre et l'établissement public d'aménagement Seine Arche (EPASA) lançaient publiquement un projet expérimental d'accession sociale qualifié de « coopérative ». Selon les termes employés, le projet visait à « impliquer » de futurs habitants choisis sur la base de critères sociaux et géographiques dans le processus de conception puis de production de leur immeuble¹. Quinze ménages nanterriens qui ne se

*Claire Carriou, maître de conférences au département de géographie de l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense et chercheuse au Lavue (Mosaïques), UMR CNRS 7218.
Claire.carriou@gmail.com*

1. L'adjectif « coopératif » ne renvoie pas ici au statut juridique mais à « l'esprit » et à la philosophie souhaités.

connaissaient pas au préalable ont ainsi été « mariés » par les institutions au cours de l'été et de l'automne 2009. Ils se sont retrouvés depuis lors à un rythme soutenu lors « d'ateliers du lundi soir » – le nombre de leurs réunions atteint la centaine à l'heure actuelle – d'abord accompagnés par une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage mandatée par les institutions, puis à leur propre initiative.

L'opération Le Grand Portail n'est pas la seule aujourd'hui qui propose un mode de production ou de conception du logement se distinguant des méthodes hétéronomes généralement employées dans la promotion privée et sociale. Depuis le début des années 2000, des expériences dites « d'habitat participatif » tendent à se multiplier en France (Bacqué et Vermeersch, 2007 ; Bacqué et Biau, 2010 ; Carriou et *al.*, 2012) même si elles peinent à se concrétiser à la différence de certains pays européens (Birchall, 2003 ; Maury, 2009 ; Vestbro, 2010 ; *CoHousing Cultures*, 2012). Ces initiatives émanent majoritairement d'habitants et/ou d'associations à la recherche d'alternatives résidentielles. Leurs intentions se révèlent proches, bien que leurs montages juridiques et financiers divergent. L'objectif est d'abord de faire des futurs habitants des acteurs, au sens fort du terme, du processus de production et de gestion de leur habitat – en contrepoint des tendances relevées dans le monde du travail où la généralisation de la précarité et la montée des incertitudes (Castel, 2009) fragilisent les capacités d'action des individus. S'ajoute à cela la volonté d'inventer des formes de voisinage plus collectives et de promouvoir des modes de construction plus respectueux de l'environnement. Enfin ces expériences s'emploient à proposer des montages économiques alternatifs à ceux du marché immobilier, désormais déconnecté des revenus du travail. L'accès au foncier ou au crédit leur est facilité grâce au soutien des collectivités territoriales ou de bailleurs.

Fait notable, ces expériences retiennent depuis peu l'attention des pouvoirs publics, en particulier locaux. Certaines collectivités territoriales se sont réunies récemment en un réseau de réflexion et d'échanges sur le sujet. Elles s'y intéressent pour un faisceau de motifs encore difficiles à synthétiser mais qui convergent autour de l'invention de nouveaux dispositifs publics de production du logement, en parallèle de l'offre locative sociale. Leur intérêt prend corps dans un contexte marqué par la réémergence de fortes tensions dans le secteur du logement, privé comme public (*Esprit*, 2012), et l'affirmation des impératifs de la participation et du développement durable. L'habitat dit participatif offre des pistes de réflexion nouvelles pour répondre aux demandes contradictoires adressées aux collectivités : demande accrue de protection publique d'un côté, demande accrue de liberté de l'autre (Tavoillot, 2011). Il ouvre des perspectives pour apporter une part d'impondérable social aux opérations locatives sociales et d'accession aidée. Il apparaît aussi comme une voie possible pour donner un contenu aux éco-quartiers dont les collectivités

sont de plus en plus les initiatrices. À ce titre il mobilise des enjeux aussi divers que la création de « liens sociaux » permettant de « structurer » les « quartiers difficiles » et favoriser la « responsabilisation » d'individus ou de collectifs par rapport à leur habitat (élu de Nanterre).

L'opération Le Grand Portail est à ce jour l'une des plus avancées parmi celles qui s'inspirent de ces idées, ce qui en fait un projet très commenté (*Le Parisien*, 2010 ; *Libération*, 2012 etc.). Sa singularité tient à ce que l'initiative n'émane pas des futurs habitants comme c'est généralement le cas, mais des pouvoirs publics dans une perspective dite parfois « top down ». Ce montage répond à l'ambition politique portée par la municipalité et l'EPASA de proposer une « opération sociale d'habitat participatif » plutôt que de soutenir l'émergence de projets « bobos » (élu de Nanterre). Elle s'inscrit par ailleurs dans un cadre juridico-financier classique, celui d'une opération d'accession aidée réalisée par un promoteur, avec des prix annoncés un tiers inférieurs à ceux du marché. Cette configuration complexe pose question : au-delà des intentions, comment un projet d'accession à la propriété privée porté par des institutions peut-il, en pratique, susciter une dynamique collective ou « coopérative » ? Chercheurs et politiques craignent souvent que les opérations d'accession enferment leurs habitants dans un projet de vie individualiste. Dans quelle mesure le dispositif de concertation mis en place permet-il de l'investir autrement ? La question mérite d'autant plus d'être posée ici que les futurs habitants ne se sont pas choisis. Aujourd'hui l'opération fait débat, y compris à Nanterre. Certains acteurs associatifs, techniciens voire même élus s'interrogent, dubitatifs, sur « l'authenticité » du collectif créé et soupçonnent que la participation des habitants à la vie du groupe soit mû par le seul intérêt individualiste d'accéder à (très) bas prix à la propriété. Selon cette lecture, l'initiative habitante serait due au seul calcul stratégique opéré par les ménages quant à la future plus-value du bien². Mais cette interprétation, fondée sur une approche des acteurs agissant en tant qu'*homo economicus*, suffit-elle à comprendre la dynamique instaurée ?

Cet article³ se propose de contribuer à ce débat en examinant plus précisément le sens alloué à ce projet d'accession à la propriété privée par les futurs résidents dans ce contexte singulier de concertation⁴. Dans quelle mesure les motifs individuels d'engagement laissent-ils place au collectif ? Comment les deux dimensions, individuel d'un côté et collectif de l'autre, s'articulent-elles ? Ce cas d'étude offre l'occasion de revenir sur des réflexions anciennes, mais renouvelées récemment par les travaux de l'économiste Elinor Ostrom

2. L'achat est soumis à une clause anti-spéculative de sept ans.

3. dont la rédaction s'est achevée en décembre 2012.

4. Le processus de concertation (nature, modalités, limites) sera étudié dans un article ultérieur.

(1990), sur la constitution des biens communs ou collectifs et sur les conditions de leur institution. Y a-t-il place, et selon quelles modalités, pour des formes d'auto-organisation de l'action collective, à côté des formes de régulation classiques apportées par l'État ou le marché ? Quel rôle peut y jouer la propriété privée ? La question est ici abordée du point de vue des futurs habitants, dont j'ai suivi les actions et interactions depuis le lancement du projet en 2009, dans le cadre d'un programme de recherche financé par le PUCA sur les projets d'architecture négociés (Biau et Bacqué, *op. cit.*). Une fois l'étude achevée, j'ai continué à fréquenter ces « ateliers du lundi soir », par curiosité intellectuelle pour cette expérience politique autant que par sympathie pour l'aventure humaine engagée par les futurs habitants. Ainsi j'ai assisté à plus de 70 de ces réunions, des plus officielles en présence des élus, techniciens et professionnels aux plus informelles ne réunissant que les « coopérateurs », comme ils se qualifient eux-mêmes. Grâce à mon statut de chercheur, présenté à tous dès le lancement de l'opération, j'ai pu bénéficier d'une grande autonomie par rapport aux différents acteurs impliqués, et ce d'autant que je n'entretenais de relations avec aucun d'entre eux au préalable. Avec les futurs habitants, j'ai partagé de nombreux repas et discussions, au point de devenir un membre familier du groupe et j'ai poursuivi les échanges engagés avec certains d'entre eux par des entretiens à leur domicile⁵. Avec les élus et professionnels, j'ai pu également discuter de manière approfondie. À l'heure où le chantier touche à sa fin⁶, cette analyse reviendra d'abord sur la genèse de cette expérience, puis examinera la façon dont les habitants donnent du sens à ce projet d'accession, au niveau individuel comme au niveau du groupe.

UN PROJET PARTICIPATIF D'ACCESSION SOCIALE

Dès son lancement, la « coopérative » est investie d'une forte dimension politique par l'EPASA et surtout par la municipalité, qui l'avait fait figurer dans son programme pour les élections municipales de 2008. Revenir sur sa genèse permet d'en mieux saisir la nature singulière. Le projet s'inscrit dans un espace confronté aux enjeux métropolitains d'extension urbaine de la capitale vers l'ouest, entraînée par le développement de La Défense. Le territoire de Nanterre, où le foncier disponible est encore important, est ainsi concerné pour un tiers de sa surface par le « projet des terrasses » d'agrandissement du centre d'affaires piloté par l'État et occupe une place stratégique dans les projets du

5. L'auteure tient à remercier Sylvaine Conord, future habitante, pour ses retours et témoignages, toujours très précieux, sur l'avancée de l'opération.

6. Depuis l'automne 2012, le chantier est fortement ralenti en raison d'importants problèmes de construction. Prévus à l'origine pour mars 2013, la livraison du bâtiment est désormais repoussée à juin 2014 (au mieux).

Grand Paris. Il est également touché par un mouvement de « rattrapage » des prix de l'immobilier. Ceux-ci tendent désormais à se rapprocher de ceux de Paris et surtout des villes voisines, historiquement plus chères. Ces deux dynamiques, politique et économique, ont pour conséquences d'entraîner une transformation sociale et économique importante du territoire. « Nanterre la rouge », ancien bourg rural devenu centre industriel et ouvrier, tend à s'intégrer de plus en plus dans un grand ouest parisien tertiaire et aisé. La question de l'identité sociale et politique de la ville et celle de son devenir, désormais au cœur des débats politiques locaux, ravivent des tensions, anciennes, sur les modalités de cette intégration.

La commune, dirigée depuis le début du siècle par une équipe communiste, s'est longtemps opposée aux projets d'État qu'elle considérait comme expansionnistes. Elle est connue pour avoir organisé des formes de résistance aux projets urbanistiques imposés par la capitale sur son territoire (grands ensembles, autoroutes, prison, université). Ainsi elle a mobilisé la population locale par des dispositifs de soutien social et d'animation politique : associations culturelles et sportives, services sociaux et offre importante de logements, notamment en locatif social. Au cours des années 1990, les relations se sont apaisées entre l'État et la municipalité. Le renforcement du pouvoir municipal dans le contexte de la décentralisation, le changement de couleur politique au niveau national et la raréfaction du foncier dans la région parisienne ont permis à la commune de passer du registre de la lutte à celui de la contre-proposition (Roncayolo, 2007). Cet apaisement a abouti à la définition du projet des terrasses. Le projet propose de vastes espaces publics, « les terrasses », s'étageant en espalier depuis la Grande Arche jusqu'à la Seine autour desquels s'agencent des bureaux, mais aussi de nombreux logements neufs et rénovés, sociaux comme privés. L'éco-quartier Hoche, implanté dans la dernière des 17 terrasses, borde le récent parc écologique du Chemin de l'Île longeant le fleuve.

Les divergences demeurent néanmoins entre les institutions. Elles se sont même récemment renforcées, depuis la constitution de l'établissement public d'aménagement La Défense Seine Arche (EPADESA), fusion de l'EPASA avec l'aménageur de La Défense, qui a eu tendance à faire primer des impératifs de rentabilité. Aussi l'équipe municipale poursuit ses actions pour conserver la maîtrise de ces territoires. Elle maintient, selon des termes remaniés, l'ambitieuse politique en faveur du logement social engagée avant la seconde guerre mondiale. Elle s'emploie également à développer l'accession sociale de la population locale dont les parcours résidentiels se heurtent à la flambée des prix de l'immobilier et à l'arrivée des cadres et des employés de La Défense. Elle travaille par ailleurs à réaménager ses traditionnels positionnements politiques en perte de vitesse – bien que toujours ancrée à gauche, elle n'est plus affiliée au parti communiste. Depuis plusieurs années, elle encourage ainsi les initiatives dites participatives qui lui apparaissent comme un moyen de reconfigurer

la gestion politique locale, de renouer un dialogue avec la population locale (Nez et Talpin, 2010), voire de la mobiliser face à l'État.

La « coopérative du Grand Portail » porte la trace de ces enjeux politiques. Pour la municipalité, le projet répondait, lors de son lancement en 2009, à ses intentions croisées de faciliter l'accès local à la propriété tout en créant une dynamique participative collective. Sa mise en œuvre n'a pourtant pas relevé du consensus, le projet ayant d'abord essuyé les refus de l'adjoint au logement et président de l'office municipal. Pour ce dernier, la solution à la crise du logement à Nanterre restait l'action de l'office, seul capable de garantir l'intérêt général. Après une visite de plusieurs opérations d'habitats autogérés dans le quartier Vauban à Freiburg, en hiver 2006, le projet a été relancé par le maire. Celui-ci, convaincu par la dimension autogestionnaire de ces projets, « (...) est revenu de ce voyage en voulant une coopérative pour Nanterre, mais en social ». L'EPASA s'y est associé dès l'origine. De son point de vue toutefois, le projet répondait d'abord à des ambitions d'exemplarité, d'innovation sociale et environnementale pour l'éco-quartier Hoche, l'enjeu étant de maintenir La Défense dans la compétition des villes mondiales.

En raison de ces injonctions politiques fortes, réaliser une opération d'accession participative « mais en social », la municipalité et l'EPASA se sont attachés à encadrer le montage et la mise en œuvre de l'opération. Les institutions ont ainsi défini le prix au mètre carré de la construction (un tiers inférieur à celui du marché), l'emplacement du terrain et son coût, celui-ci ayant été cédé à des conditions très avantageuses par l'aménageur. Elles ont aussi calé le calendrier de l'opération. Seule restait en suspens l'option de l'autopromotion⁷, qui a été rapidement écartée pour des raisons liées à la faisabilité financière du projet. Elles ont également été à l'origine de la composition du groupe de futurs habitants sur laquelle la municipalité souhaitait « garder la main ». Les élus ont dégagé des critères de sélection pour s'assurer de la dimension sociale mais aussi locale du projet : être primo-accédant, vivre ou travailler à Nanterre, enfin bénéficier de revenus compatibles avec les plafonds pratiqués dans le logement social. Une campagne d'information a été lancée par voie de presse locale et par courrier pour les résidents du parc social. Les candidats intéressés ont ensuite été reçus par le service habitat de la municipalité qui a constitué le groupe. Sur les 40 candidats intéressés, une vingtaine seulement s'est avérée solvable, si bien que les institutions n'ont pas eu, d'après le technicien chargé du dossier, à les sélectionner d'après leurs motivations pour la dimension « coopérative » de l'opération.

7. Lors du lancement de l'opération, la municipalité et l'EPASA ont espéré que les futurs habitants se passent de promoteur.

Profil des interviewés futurs habitants

Ahmed*, informaticien, président de l'association (48 ans)

Fatima, mère au foyer (35 ans)

Haoua, assistante de direction (40 ans)

Pascale, assistante sociale, ancienne vice-présidente de l'association (a aujourd'hui quitté l'opération) (53 ans)

Stéphane, plombier (47 ans)

Zied, conducteur de métro (46 ans)

* Pour préserver l'anonymat, les noms des personnes enquêtées ont été modifiés.

UNE OPPORTUNITÉ D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE À NANTERRE

Chez la plupart des futurs habitants, l'idée de s'engager dans une opération de ce type n'était pas évidente ; l'absence de sélection selon les motivations permet de le comprendre aisément. Lors de leur première entrevue avec le service habitat, la plupart se sont dits intéressés par la dimension participative et « coopérative » de l'expérience, mais sans en faire une priorité. Haoua raconte même avoir été sceptique : « Au départ, le principe du projet, on s'est dit que c'était bizarre. Mais on s'est dit que si ça nous plaisait pas, on pouvait partir. » Peu d'entre eux sont du reste engagés dans des structures associatives ou militantes. C'est la perspective de l'accession individuelle à la propriété qui constitue le motif premier de leur investissement dans l'opération, comme j'ai pu le recueillir au cours des entretiens. La « coopérative » constitue pour ces ménages une opportunité sans précédent d'accéder à la propriété à Nanterre, ce qui devenait de plus en plus difficile en raison de la hausse récente des prix, et de réaliser des parcours de petite mobilité sociale. La majorité d'entre eux répond à la catégorie dite des « petits-moyens » décrite dans la littérature récente (Cartier et *al.*, 2008). Y sont largement représentés des employés, notamment de la fonction publique (conducteurs de bus et de métro, gardien de la paix, secrétaires), et des artisans (pâtissier, plombier) qui jouissent de revenus modestes mais stables leur permettant d'emprunter. À ces ménages s'ajoutent plusieurs cadres (ingénieurs en informatique) et deux ménages exerçant des professions intellectuelles ou artistiques, dotés de capitaux culturels et économiques souvent plus importants mais également fragilisés dans leur parcours d'accession. Le groupe est enfin formé de ménages d'origines géographiques différentes. Les ménages d'origine maghrébine, parmi lesquels on compte le président de l'association, y sont fortement représentés. Les générations y apparaissent plus homogènes, l'âge des futurs habitants s'étalant de la fin de la vingtaine à la quarantaine. Tous ont des enfants sauf un.

Accéder à la propriété constitue pour la plupart une forme de promotion sociale.

« Ce sera à nous on sera propriétaires. Pour, pour plus tard. Pour avoir quelque chose » (Zied, conducteur de métro, qui a grandi dans les bidonvilles de Nanterre).

Fatima, mère au foyer qui espère devenir assistante maternelle grâce au nouveau logement, confirme : « ...on n'aurait jamais pu devenir propriétaire ou du moins pas tout de suite ».

Cette opération leur permet de réaliser un projet préparé de longue date – leurs apports personnels sont en général conséquents – mais dont la faisabilité, à Nanterre, devenait incertaine en raison de la hausse des prix.

« C'est le logement de notre vie [avance Zied]. Il me reste 14 ans à faire pour la retraite. Pour tout le monde, accéder à la propriété, c'est pas rien. »

Ahmed précise de son côté : « J'ai en tête d'acheter depuis l'âge de mes 18 ans. Je mets des sous de côté depuis toujours. Mais le prix de l'immobilier a doublé depuis, donc j'étais toujours en retard. La proposition de la mairie, c'était l'occasion. »

Les trois quarts d'entre eux vivent actuellement dans un logement social, essentiellement à Nanterre, dans des conditions plutôt favorables si l'on en juge par la taille des logements, leur qualité, leur localisation et leur coût. Mais le projet de « s'échapper du logement social » et de devenir propriétaire était néanmoins suffisamment motivé pour que certains soient prêts à faire des sacrifices importants : augmentation du temps de travail, réduction du train de vie voire réduction de la taille du logement.

Durant les premiers mois de leur engagement dans l'opération, les familles ont parfois pu vivre la concertation comme l'une des contreparties nécessaires d'une sorte de contrat d'ordre moral avec les institutions donnant droit à l'accession à la propriété privée. Les termes de ce contrat n'ont certes jamais été officialisés, mais la ville et l'EPASA le leur ont fait comprendre assez précisément lors du lancement du projet. Ce contrat tacite a certainement permis d'asseoir le principe de règles de fonctionnement collectives – qu'aucun ménage n'a remis en cause par la suite. Dans l'ensemble, les futurs habitants se sont prêtés au jeu défini par les institutions en répondant aux principales contraintes qu'elles ont posées. C'est le cas pour leur contribution au processus de conception et de gestion⁸ : à l'invitation de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les familles ont constitué une association, « Le Grand Portail », au mois de décembre 2009. Elles ont élu un bureau chargé de les représenter qui

8. Il ne s'agit pas, dans cet article, d'analyser précisément la nature de leur participation mais seulement de relever l'existence de pratiques reconnues comme telles par les habitants et les institutions.

s'est beaucoup investi dans les discussions avec l'architecte et le promoteur. Le bureau a aussi organisé des réunions régulières le lundi soir pour suivre l'avancement du projet. Un nombre non négligeable de ménages y a participé, malgré la lourdeur de la procédure. C'est le cas aussi en ce qui concerne la répartition des espaces : les ménages se sont mis d'accord sur la réalisation d'espaces communs – selon les souhaits implicites de la ville et l'EPASA – qui coûtent pourtant à chacun l'équivalent de 4 mètres carrés. L'opération compte ainsi, outre les appartements personnels, une salle commune, une buanderie, un atelier de bricolage, un local à vélos et un jardin commun.

LE PROJET D'ACCESSION PRIVÉE AU CŒUR DE LA DYNAMIQUE COLLECTIVE

Loin d'enfermer les futurs habitants dans des logiques d'action individualistes, le projet d'accession a, dans ces conditions de concertation, constitué le motif central d'une progressive mise en commun des aspirations et demandes. Cette mise en commun est fondée sur la défense de la construction, avec cette idée que le bien est non seulement personnel mais aussi collectif. « S'il n'y avait pas de projet de construction, on ne serait pas ensemble », aime à répéter Ahmed, président de l'association, soulignant par là même la façon dont intérêt individuel et commun sont pragmatiquement articulés. Ce futur logement a d'abord constitué un objet de dialogue et un symbole partagé. Les ateliers sur les choix architecturaux et techniques ou sur la gestion ultérieure de l'édifice ont permis de lancer la concertation. Les premiers échanges entre les ménages ont concerné l'expression des attentes liées au logement personnel, par exemple aux espaces ouverts privés, à la qualité des finitions, aux *parkings* et aux caves. Ils ont conduit par la suite à discuter des espaces collectifs et à entamer une réflexion sur le sens à donner aux interactions de voisinage. Plus explicite encore, leur première décision commune a porté sur la sauvegarde du grand portail qui ceignait le terrain – même si celui-ci a dû être abattu par la suite. D'une architecture typique de la propriété bourgeoise de la fin du XIX^e siècle, il symbolisait l'accès à ce nouveau statut et marquait les limites du futur bien. Il a même fourni son intitulé à l'association des futurs habitants, « Le Grand Portail », ce qui témoigne de la dimension fédératrice de la propriété.

Au-delà du symbole, le projet d'accession a été le moteur des interventions du groupe dans le processus de conception et de réalisation de l'immeuble. Là encore, le sens des démarches collectives apparaît étroitement intriqué à celui des démarches individuelles. Face aux professionnels, l'action collective est apparue peu à peu comme un moyen pour porter des revendications communes, mais aussi donner du poids aux demandes de chacun et garantir la réalisation du projet personnel d'accès à la propriété privée. La question de la séparation des espaces de la copropriété par rapport à la rue a constitué un des sujets récurrents. Ensemble, les ménages ont affirmé leur volonté de bénéficier d'une grille

haute établissant clairement la limite des espaces privatifs, ce qui n'était pas le cas dans les plans originaux de l'architecte. Ils se sont aussi beaucoup intéressés aux modalités d'implantation des trois petits bâtiments de la « coopérative » par rapport à la rue et aux constructions voisines, parmi lesquelles on compte du logement social. La qualité des matériaux employés et des finitions a constitué une autre thématique de débat – les ménages se sont organisés pour obtenir des prestations de meilleure qualité (wc suspendus, *etc.*) – de même que l'importance accordée au logement personnel. Ils ont du reste défendu le principe de caves individuelles et non collectives comme le proposait l'architecte. Dans la même veine, les futurs habitants ont opté pour le professionnel qui a axé son discours sur ses capacités à prendre en compte à la fois la dimension participative de l'opération, leurs attentes concernant leurs logements privés et la qualité de la construction. Plusieurs futurs habitants sont enfin activement engagés dans le suivi du chantier, qui suscite des prises de position d'une rare intensité par rapport aux institutions et professionnels.

Autour du projet d'accession privée, une dynamique collective s'est ainsi progressivement constituée, de l'avis même des futurs habitants.

« Chacun progresse [en matière de vie de groupe]. Oui, on progresse. Au début, on partait de zéro » avance Pascale, ancienne vice-présidente de l'association, assistante sociale.

Plusieurs habitants évoquent la crainte première qu'ils ont pu ressentir à l'égard des autres. Outre la participation aux discussions, cette dynamique collective se traduit par l'échange de signes amicaux entre certains, l'émergence d'une familiarité qui autorise à rire des différences culturelles et religieuses par exemple.

« Dans la salle commune, je pourrai tuer le mouton pour l'Aïd » lance Zied le sourire en coin,

ce à quoi Stéphane rétorque en rigolant « ... et moi j'égorgerai le cochon ! ».

Elle se manifeste aussi par la formulation, plus difficile à saisir, d'un sentiment d'appartenance collective, d'un respect pour le groupe qui se dit par l'usage d'un « nous » voire même d'une fierté à voir émerger un collectif.

Pascale explique ainsi : « ... en matière de transformation sociale, c'est plus intéressant [notre projet] parce qu'on n'est pas une élite. Enfin une élite, on est des gens plus comme tout le monde [et pas] des cooptés qui sont déjà des convaincus ».

La constitution de cette dynamique a pris du temps, même si le processus en a été facilité dès lors que les habitants se sont réunis indépendamment des pouvoirs publics et des professionnels (Bertheleu et Neveu, 2006). Plusieurs mois se sont écoulés avant que la composition du groupe ne soit stabilisée autour des 15 familles actuelles. Plusieurs ménages se sont en effet écartés du

projet après qu'un noyau dur a synthétisé des lignes de vue dominantes. Ces vues dominantes ont été principalement portées par Ahmed, le président de l'association. Au départ très présentes chez les ménages d'origine maghrébine, elles font aujourd'hui l'objet d'un consensus parmi le plus grand nombre. Elles sont structurées autour de la famille, du respect de la personne et de la sphère intime. Elles accordent également une grande importance au collectif, au travail, à l'effort et au bien qui incarne l'ensemble. À cela s'ajoute une éthique de la bonne dépense et de la sobriété économique. À côté perdure néanmoins un pôle normatif nettement plus minoritaire, puisant aux valeurs de convivialité et d'innovation sociale héritées des années 1970 et 1980, avec une attention forte pour l'écologie. Dans l'ensemble, ces conceptions sont portées par les plus dotés culturellement.

LA COPROPRIÉTÉ COMME PROJET DE VIE

Au cours du temps s'est constituée également une certaine façon de penser la vie dans le futur immeuble. Au-delà de sa dimension matérielle, la propriété apparaît comme un bien commun immatériel autour duquel s'organise et se pense la communauté de voisins. Le président de l'association décrit ainsi l'opération comme « un projet de vie autour de la copropriété avec des droits et des devoirs », employant des termes marqués des idées qui ont abouti à la constitution de l'État social en France (Castel, 1995). Les relations de voisinage y sont conçues sous l'angle de la responsabilité et de la réciprocité, et non de la solidarité et de la convivialité qui sont des notions centrales dans les discours des associations d'habitat participatif. Elles ouvrent la porte à des opportunités mais impliquent également des contraintes à l'égard des autres membres du groupe, en particulier la préservation de l'intimité, le respect de l'autre, l'attachement et le soin accordés au bien commun. Les ménages envisagent du reste l'opération comme l'opportunité de créer un espace de sociabilité intermédiaire à l'échelle de la sphère privée et de l'espace public. Cet espace intermédiaire est celui du voisinage, clos et sûr, à la fois respectueux de la sphère intime et protecteur par rapport à la rue et la ville. Il importe aux ménages de « pouvoir connaître ses voisins » pour assurer ce climat de confiance.

« [Ici, à la différence des HLM,] on est entre soi, on peut discuter » évoque Stéphane.

Il s'agit de créer un environnement social facilitant les services mutuels pour bénéficier de modes de garde ponctuels, disposer d'un grand jardin fermé où jouer en toute sécurité (sans avoir à jouer dans la rue) et d'une salle de jeux. Pour la plupart, ces idées font écho à des références passées, liées aux images de l'enfance ou du village du pays d'origine.

Plus avant, le projet d'accession à la propriété renvoie, chez une majorité des ménages, à une dimension existentielle, relative à l'émancipation et à l'épa-

nouissement de l'individu comme sujet. Il engage une mise en récit de l'appropriation de soi et du groupe. L'accès à la propriété, dans un cadre qui permet de contribuer aux choix de conception et de gestion, leur apparaît comme le moyen de devenir « autonome » et « responsable » de son logement, de ses dépenses et, par extension, de soi. Ce sentiment d'appropriation de soi apparaît d'autant plus fort qu'il est partagé et garanti par les voisins. En pratique, la propriété est vécue, dans ces conditions, comme un moyen de reprendre la maîtrise d'une partie des gestes du quotidien, de devenir acteur et actif dans la gestion de sa vie et de retrouver une forme de liberté.

Pour Ahmed, « (l'opération) Le Grand Portail, c'est le passage vers un autre monde : de la galère où la construction est imposée à la liberté ». Elle est opposée trait pour trait au logement social qui fait figure de repoussoir : « on gère notre résidence, alors que dans le logement social, c'est le contraire, on est passif ».

La volonté récurrente de maîtriser les dépenses liées aux charges, individuelles ou communes, témoigne très nettement de ces préoccupations, comme l'indique cette phrase souvent répétée : « un euro dépensé, un euro utile » pour « un projet fondé sur le minimum de charges de copropriété ». L'idée est même d'individualiser ces dépenses dans le but de rendre chacun acteur de ses actes : « plus on individualise, plus on responsabilise » avance Stéphane, ce qui n'exclut pas les solutions communes. L'intérêt des copropriétaires pour le développement durable fait écho à cette idée. Pour la majorité, cet intérêt ne renvoie pas au projet écologique de limiter la pollution et l'impact sur le milieu naturel, à la différence là aussi du discours porté par les réseaux d'habitat participatif. Il renvoie plus nettement à la maîtrise des dépenses énergétiques et à la durabilité de la construction. Ainsi les ménages ont privilégié la qualité de l'isolation, l'épaisseur des vitrages et la robustesse des matériaux afin de limiter les interventions d'entretien. Ils ont refusé les propositions d'une des futures habitantes, la plus « baba cool » de tous, en faveur du compost alimentaire et des toilettes sèches, ce qui a conduit à son départ de l'opération. Ces conceptions sont motivées par des raisons économiques – réduire les dépenses d'énergie et d'entretien futures – mais aussi par la perspective d'une autosuffisance énergétique et d'une autogestion du lieu de vie permettant de réduire la dépendance.

Dans le fond, domine un style de pensée qui associe la propriété du logement à l'appropriation de soi et de son environnement. Ce déplacement métonymique rappelle le processus décrit pour la France du XIX^e siècle, dans la perspective définie par les philosophes modernes Locke ou Rousseau. En l'absence de protections sociales, la propriété privée était considérée comme un « support » permettant d'assurer l'indépendance matérielle d'un individu, condition de son indépendance en tant qu'individu pensant (Castel et Haroche, 2001). Dans l'opération Le Grand Portail, la propriété envisagée dans un cadre autogéré renoue avec cette fonction politique de support social qui

permet l'autonomisation de soi en offrant les moyens d'organiser sa vie. Mais ce processus d'autonomisation de soi s'enrichit ici d'une dimension collective : il est perçu d'autant plus fortement par les futurs habitants qu'il est partagé et donc garanti par le voisinage. Tout sauf anecdotique, l'épisode des toilettes sèches traduit assez bien cet enchevêtrement des dimensions. Les futurs habitants ont majoritairement rejeté ce projet car ils l'ont perçu comme menaçant pour soi comme pour l'ordre collectif.

Zied explique : « On a eu peur quand elle est partie dans des projets de toilettes sèches. On a eu peur de devoir se mettre aux toilettes sèches. On a craint que chacun fasse ce qu'il veut ».

Cette vive polémique – et son dépassement – a constitué un acte fondateur des façons d'envisager la vie ensemble dans le respect de chacun.

CONCLUSION

Ces remarques constituent les premières réflexions d'une étude qui sera poursuivie dans le temps. L'entrée des habitants dans les murs, comme la cohabitation, sont susceptibles de modifier le cours et la portée de cette expérience. L'étude montre que l'opération Le Grand Portail conduit bel et bien à la constitution de conceptions et pratiques collectives. Les futurs habitants envisagent leur futur habitat comme un bien commun à l'entre-soi des voisins, conçu dans ses dimensions matérielle et immatérielle. La dynamique collective observée au sein du groupe apparaît étroitement articulée au projet personnel d'accès à la propriété privée, dont elle est à la fois le prolongement et la garantie. L'apprentissage de la vie en groupe, la mise en commun des attentes et des valeurs participent, pour le moment, à renforcer le sentiment d'autonomie et de sécurité associé par les habitants à l'accession à la propriété privée. La copropriété fait désormais figure d'espace intermédiaire, de protection voire d'épanouissement, entre la sphère de l'intime et la sphère de la rue.

Sur le plan politique, l'analyse invite à se défaire des termes restrictifs d'un débat qui tendrait à associer deux séries de catégories : d'un côté intervention publique et intérêt collectif comme si la première était la condition de la seconde, de l'autre initiative privée et intérêt privé. Les mois qui nous séparent du lancement de la « coopérative du Grand Portail » confirment qu'elle fabrique bien autre chose et qu'elle doit se dire autrement. La configuration esquissée se rapproche des exemples d'autorégulation collective décrits par Elinor Ostrom, qui conduisent à la constitution de biens communs ou collectifs de statut privé. Plus avant, le cas de la « coopérative » confirme qu'il n'y a pas de biens prédisposés au caractère collectif ou commun – donc qu'il n'y a pas non plus de biens par essence condamnés aux logiques individuelles comme l'habitat en accession privée. À Nanterre, ce n'est pas l'objet « propriété privée » en soi qui fait collectif mais bien la façon dont les acteurs l'investissent

et le conçoivent. Le bien commun « coopérative » est issu d'une construction sociale, dans laquelle le processus de concertation joue un rôle performatif. Ce constat est d'importance dans un contexte où la privatisation du bien logement s'accroît et où les politiques publiques du logement tendent à s'orienter vers des logiques « hybrides » (Mullins *et al.*, 2012) associant des acteurs privés dans des proportions nouvelles.

L'étude ouvre enfin des pistes pour reconsidérer le sens accordé aujourd'hui à la propriété privée par les ménages issus des couches moyennes, dans le contexte de fragilisation de l'État assurantiel. Dans le cas étudié, la copropriété privée est non seulement appréhendée comme un support permettant une réappropriation de soi et de son lieu de vie mais aussi comme une protection individuelle et collective contre la vulnérabilité et l'incertitude socio-économique ressentie de plus en plus fortement. Cette vision offre certaines parentés avec les propositions du philosophe John Rawls en faveur d'une démocratie de propriétaires conçue comme une alternative possible au « capitalisme d'État Providence » (Rawls, 2005) qui tend à induire le principe de l'assistance. Pour sortir de l'assistance, il propose de « remettre entre les mains des citoyens tous les moyens de production ». L'accès à la propriété, réalisée selon des conditions égalitaires, leur permettrait de retrouver par eux-mêmes la maîtrise de leur vie et l'autonomie. Transposé à l'habitat, l'horizon idéalisé de l'auto-suffisance qui guide les familles de la « coopérative » témoigne de manières de faire et de penser approchantes. L'idée est bien de s'affranchir des garanties sociales traditionnelles, peu fiables selon les familles, pour en définir collectivement des plus optimales au sein de la copropriété privée. On peut se demander néanmoins si cette opération ne tend pas vers un repli de « privilégiés » sur leur lieu de vie, ainsi que le suggère Rawls (Page, 2003) qui met en garde également contre les risques de dévoiements induits, dès lors que l'appropriation privée des biens est légitimée.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BACQUÉ, M.-H. ; BIAU, V. 2010. « Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? », *Territoires*, n° 508, p. 23-37.
- BACQUÉ, M.-H. ; VERMEERSCH, S. 2007. *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Paris, L'Atelier.
- BERTHELEU, H. ; NEVEU, C. 2006. « De petits lieux du politique : individus et collectifs dans des instances de "débat public" à Tours », *Espaces et sociétés*, n° 123, p. 37-51.
- BIAU, V ; BACQUÉ, M.-H. 2010. *Habitats alternatifs : des projets négociés ?*, Paris, Puca.
- BIRCHALL, J. 2003. *Rediscovering the Cooperative Advantage : Poverty Reduction Through Self-Help*, International Labor Office, Geneva.
- CARTIER, M. ; COUTANT, I. ; MASCLET, O. ; SIBLOT, Y. 2008. *La France des « petits-moyens »*. *Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte.

- CARRIOU, C. ; RATOUIS, O. ; SANDER, A. (sous la dir. de). 2012. Dossier « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012.
- CASTEL, R. 1995. *Les métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, Paris, Fayard.
- CASTEL, R. 2009. *La montée des incertitudes. Travail, protections, statut de l'individu*, Paris, Le Seuil.
- CASTEL, R. ; HAROCHE, C. 2001. *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi*, Paris, Fayard.
- CoHousing Cultures. Handbook for Self-Organized, Community-Oriented and Sustainable Living*, 2012. Jovis.
- Esprit*. 2012. Dossier « Le logement au cœur de la crise », n° 381.
- Le Parisien*. 13 janvier 2010. « Seize familles imaginent leur futur logement », par Florence Hubin.
- Libération*. 7 août 2012. « Propriétaires, du chœur à l'ouvrage » par Sybille Vincendon.
- MAURY, Y. 2009. *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Bruylant.
- MULLINS, D. ; CZISCHKE, D. ; VAN BORTEL, G. 2012. « Exploring the Meaning of Hybridity and Social Enterprise in Housing Organisations », *Housing Studies*, vol. 27, n° 4, p. 405- 417.
- NEZ, H. ; TALPIN, J. 2010. « Généalogies de la démocratie participative en banlieue rouge : un renouvellement du communisme municipal en trompe-l'œil ? », *Genèses*, n° 79, p. 97-115.
- OSTROM, E. 1990. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge University Press.
- PAGE, L. 2003. « La radicalité négligée de la théorie de la justice de John Rawls », *Mouvements*, n° 27-28, p. 158-164.
- RAWLS, J. 2005. *A Theory of Justice*, Cambridge, The Belknap Press & Harvard University Press.
- RONCAYOLO, M. 2007. *Territoires en partage. Nanterre, Seine-Arche : en recherche d'identité(s)*, Marseille, Parenthèses.
- TAVOILLOT, P.-H. 2011. *Qui doit gouverner ? Une brève histoire de l'autorité*, Paris, Grasset.
- VESTBRO, D. U. (sous la dir. de) 2010. *Living together – Cohousing Ideas and Realities around the World*, Stockholm, Royal Institute of Technology and Kollektivhus NU.

L'Habitat Participatif



- Habitat groupé
- Habitat autogéré
- Auto-promotion
- Habitat coopératif
- Habitat partagé

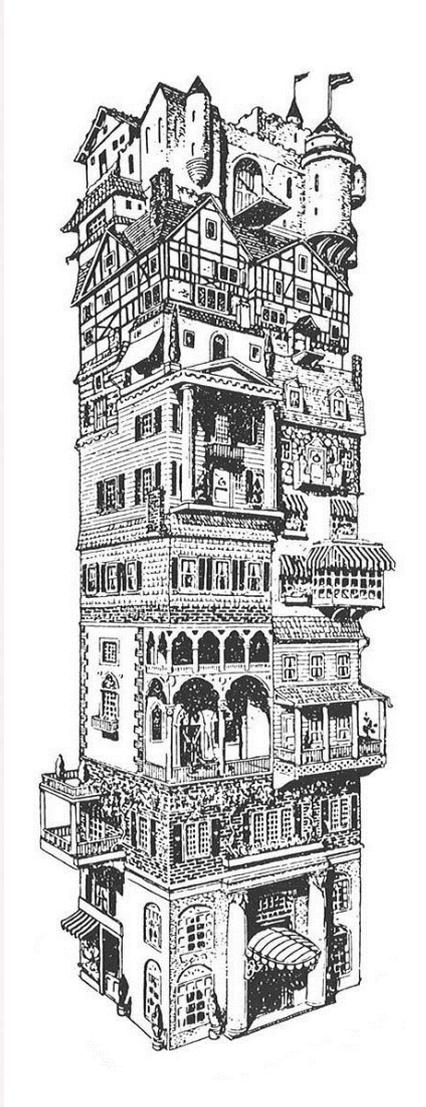
L'habitat participatif, qu'est-ce c'est ?

Des bases communes...



- Le groupe d'habitants est au cœur du projet
- Des logements individuels et des espaces partagés
- Un projet de convivialité et de solidarité
- Participer à la gestion des logements

L'habitat participatif, qu'est-ce c'est ?



Des situations diverses

- Rénovation / construction neuve
- Urbain / rural
- Accession / location / propriété collective
- De 3 à 33 logements... ou plus !

Le mouvement de l'habitat participatif : des enjeux et des valeurs

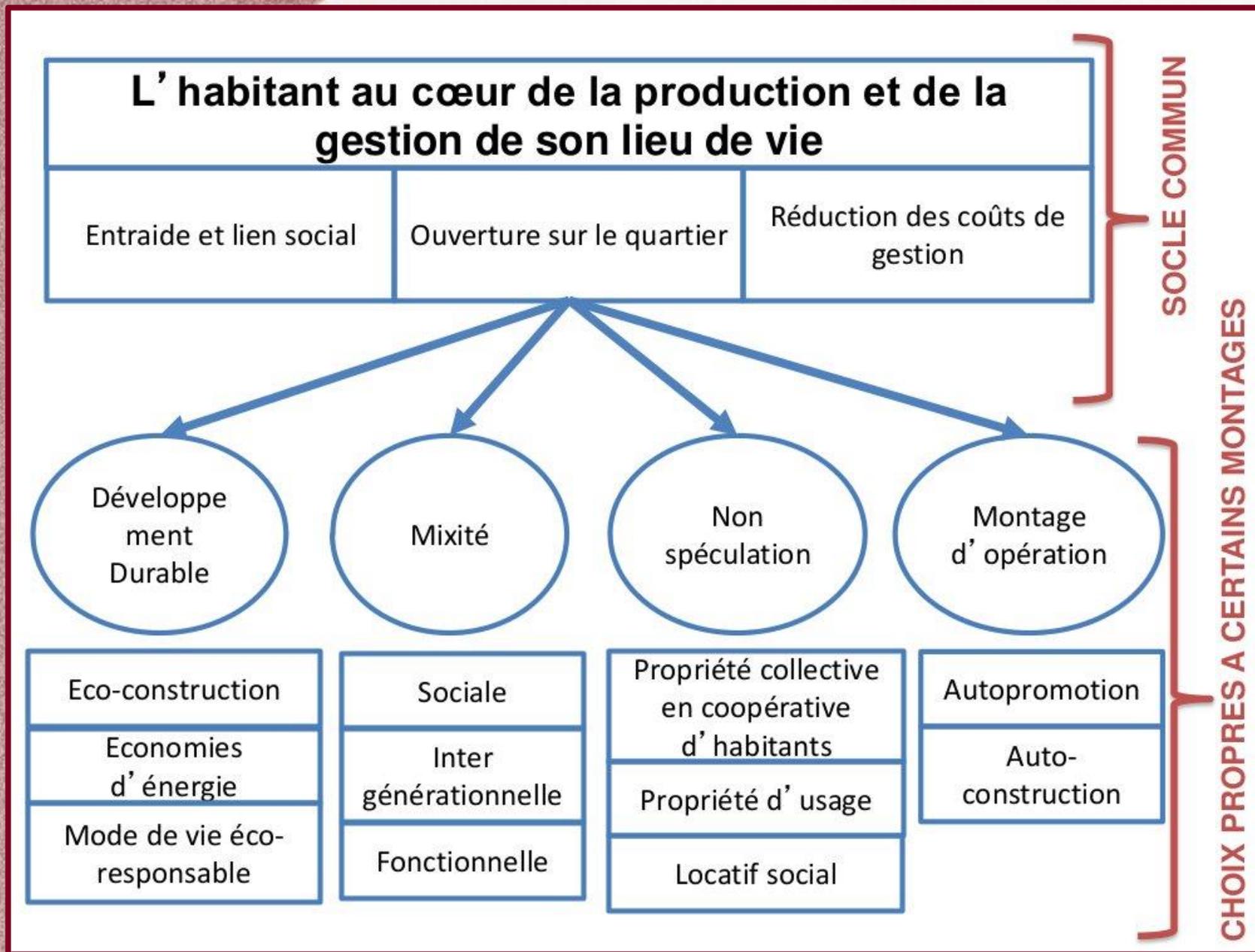


Diagramme extrait du Livre Blanc de l'Habitat participatif (2011)

Habitat Participatif en Rhône-Alpes : l'avant garde et le renouveau

Les Naïfs – 13 logements
locatif – Meylan 1985



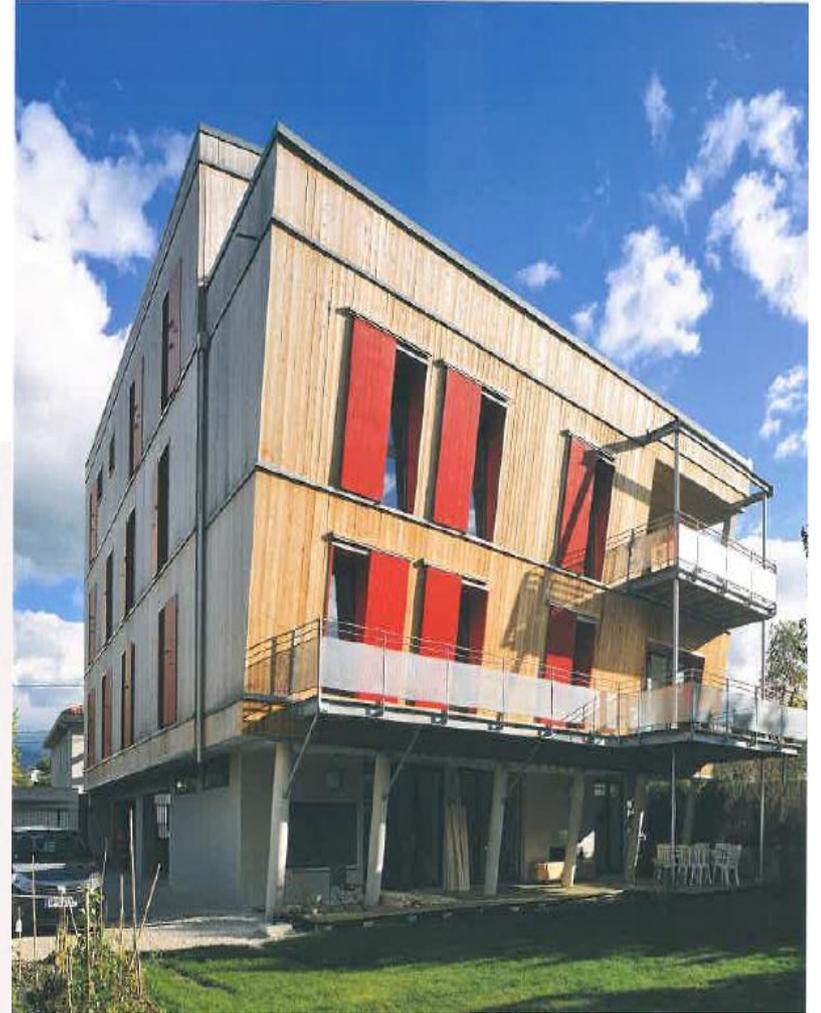
Helix – 7 logements
Accession Meylan – 1984



La Viorne
13 logements
Villefontaine
1985



La Salière
5 logements
Accession
Grenoble
2010



Domisilami – 6 logements
Accession – Grenoble 2012



Les Granges –
Toits liés

13 logements

Accession

Pontcharra
2013



Le Village
Vertical

14 logements

Coopérative

Villeurbanne

2013

Des projets en cours de réalisation



- AAP Ville de Grenoble
 - « 101bis » : PC posé (recours)
 - « Au Clair du Quartier » : PC accordé
 - « Cerises de terre » et « les Collines » en phase « esquisse »
- Coopérative HLM Isère Habitat
 - « La Mélodie » (rue Pascal) : travaux en cours
 - « Presqu'île » : PC accordé, groupe en cours de constitution
- Projet en autopromotion
 - « L'Alpage, Chichilianne » : habitat / activités, partiellement installé
 - « Les Zatopistes » : proposition d'achat d'une propriété à La Tronche

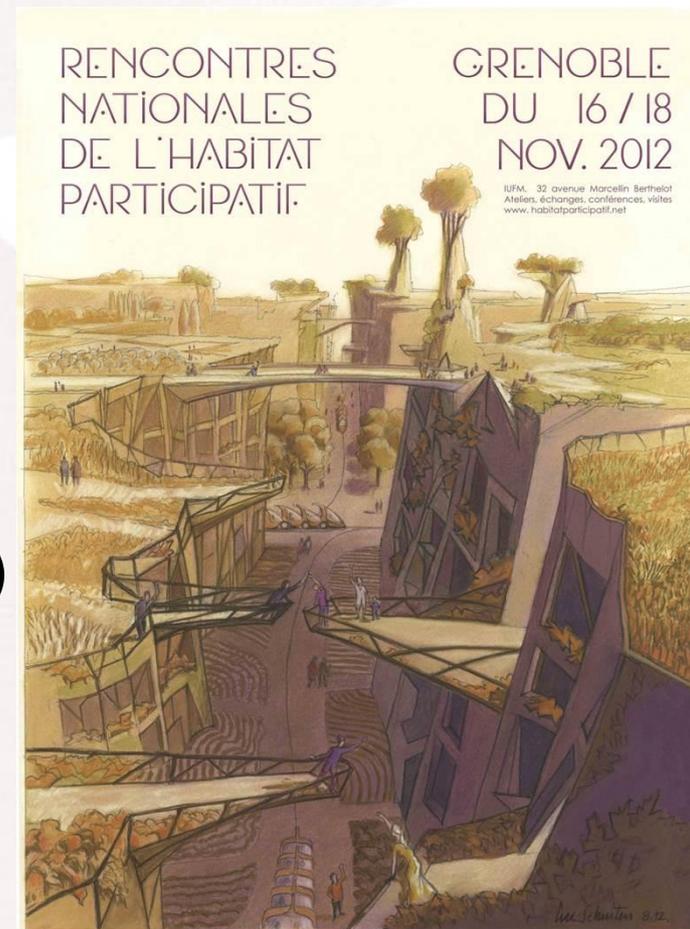
→ **Une vingtaines de groupes projets recensés en Isère**

Les Réseaux Nationaux

- **La Coordin'Action Nationale**
 - Le livre blanc de l'Habitat Participatif
 - Les Rencontre Nationales (RNHP)
 - Journées Portes Ouvertes (JPO)
- **Le réseau des collectivités**
- **Le réseau des professionnels (RAHP)**

La Loi ALUR

- Société d'autopromotion
- Coopérative d'Habitants



L'association Les HabLeS

HABitats Isérois Libres et Solidaires

Les missions

- Promouvoir l'habitat participatif auprès de tous les publics
- Aider les groupes à se structurer et à acquérir des compétences, les accompagner vers la phase opérationnelle
- Contribuer au développement de la mixité dans les projets



L'association “Les HabLeS”

❑ Promouvoir l’habitat participatif auprès de tous les publics

● Les habitants

- ateliers mensuels, organisation / participation à des manifestations locales, site internet, liste de diffusion, accueil
- organiser des réunions publiques

● Les collectivités - élus et services -

● Les professionnels du logement

- bailleurs sociaux et coopératives d’HLM
- association

● Les autres professionnels de la construction

● Les experts, partenaires des projets

- notaires, banquiers,...



L'association “Les HabLeS”

- ❑ **Aider les habitants et les groupes à se structurer et à acquérir des compétences, les accompagner vers la phase opérationnelle**
 - **Etudes des opportunités foncières**
 - **Capitaliser**
 - **Accompagnement méthodologique**
 - prise de décision,
 - identification des compétences internes,
 - rédaction d'une charte
 - accompagnement à la recherche de solutions
 - médiation, sortie de crise...
 - **Soutien opérationnel technique**
 - analyse des besoins du groupe (surfaces privées, communs...)
 - faisabilité financière
 - choix du montage juridique
 - **Créer des partenariats**



L'association “Les HabLeS”

- ❑ **Contribuer au développement de la mixité dans les projets**
 - **Mixité générationnelle**
 - **Mixité sociale**
 - Développer la propriété d'usage - Permettre à des locataires de participer à des projets
 - Ouvrir les projets à des personnes éloignées de la démarche
 - **Mixité d'usage**
 - Habitats / activités – en lien avec le quartier et le territoire : (associatives, économiques, ...)



L'association “Les HabLeS”

Les moyens

□ Avec le soutien des collectivités

- La région – Logement, Cohésion sociale et Solidarités (depuis 2010)
- La Métro – Logement et Politique de la Ville (depuis 2011)
- La Ville de Grenoble – Logement (depuis 2013)

=> un CA collégial – 7 membres avec des parcours personnels et professionnels divers

=> 2 salariés (à temps partiel) – évolution vers 3 salariés dont 1 TP



Intervention des HabLeS dans le champ de la politique de la Ville

- ❑ Ouvrir les projets à des habitants éloignés de la démarche
- ❑ Développer le « pouvoir d’agir » des habitants dans les quartiers - Contribuer aux processus d’investissement citoyen - Utiliser l’habitat participatif comme un outil de mixité sociale et générationnelle
 - => Appropriation et respect par les habitants de leur cadre de vie
 - => Lien social et vie de quartier : Améliorer l’image du voisin, du quartier, du bailleur, du politique
 - => Contribuer à développer les parcours résidentiels

Intervention des HabLeS dans le champ de la politique de la Ville

Le processus opérationnel (durée : 2 à 3 ans)

- Repérer 2 territoires d'intervention « favorables »**
- Faire connaître la démarche et repérer des habitants intéressés - avec l'appui**
 - Des représentants des collectivités du territoire
 - Des associations de quartier
 - Des bailleurs implantés sur les quartiers
- Accompagner les habitants pour structurer leurs projets**

Habitat participatif, de l'utopie à la réalité

L'HABITAT PARTICIPATIF A PRIS SES LETTRES DE NOBLESSE AVEC LA LOI ALUR, QUI RECONNAÎT CE MODE DE PRODUCTION COMME UNE TROISIÈME VOIE ALTERNATIVE, ENTRE PROMOTION IMMOBILIÈRE ET LOGEMENT SOCIAL. AUX CÔTÉS D'HABITANTS, PROFESSIONNELS, COLLECTIVITÉS ET ORGANISMES HLM S'INVESTISSENT DANS CES PROJETS PORTANT DES VALEURS DE MIXITÉ ET DE SOLIDARITÉ.

Dossier réalisé par P.B.

Erigée en injonction dans le cadre de la politique de la ville, la participation des habitants ou capacité d'agir, s'illustre dans les expériences d'habitat participatif, démontrant que le citoyen peut être acteur, voire prescripteur, de son cadre de vie. Elles reposent sur une implication collective dans la conception et la gestion d'un programme d'habitat, dans lequel chacun va disposer de son logement et bénéficier d'espaces mutualisés et partagés. Un choix que font des citoyens animés par le désir de «vivre autrement», autour de valeurs communes : mixité, solidarité, écologie, démocratie... Le phénomène n'est pas nouveau. Des coopératives d'habitants existent depuis longtemps en Suisse, au Québec (où on en dénombre plus de mille) et en Europe du Nord avec des quartiers entiers coproduits et autogérés sur le modèle de Fribourg en Allemagne. En France, il est l'héritage du mouvement coopératif Hlm, Les Castors, dans l'entre-deux guerres et des opérations expérimentales d'habitat groupé autogéré réalisées dans les années 70/80, pour certaines avec des organismes Hlm.

UN FLORILÈGE D'INITIATIVES

Après avoir périclité au fil du temps, l'habitat participatif a connu un regain d'intérêt depuis les années 2000. Le terme est apparu seulement en 2010, après que le sujet a envahi le Net. «Les projets foisonnent, à l'initiative d'habitants recherchant une alternative à la promotion privée et l'habitat social, dans un contexte de crise immobilière caractérisée par la rareté du foncier et l'inefficience relative des voies traditionnelles d'accès au logement. Ils sont également motivés par le désir de retrouver des liens sociaux et de voisinage, dans la mouvance de l'habitat inter-générationnel et partagé⁽¹⁾. Enfin, ils comportent une dimension environnementale dans une perspective de développement durable», explique Sarah Trudelle, vice-présidente de l'association Habicoop.

Il existe une grande diversité de montages opérationnels envisageables pour réaliser un projet d'habitat participatif : l'autopromotion par

les futurs habitants ; le recours à un promoteur social ou privé ; l'habitat coopératif et anti-spéculatif, dont le montage est aujourd'hui facilité par

La loi ALUR : une reconnaissance de l'habitat participatif

Adoptée en mars 2014, la loi ALUR a comblé un vide juridique en donnant à l'habitat participatif une définition, un statut et des outils.

Création de deux statuts de sociétés d'habitat participatif « sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi » :

- **la coopérative d'habitants**, structure propriétaire de l'immeuble collectivement. Un contrat coopératif fixe le montant de la redevance composée d'une fraction locative (jouissance du logement) et d'une fraction acquisitive (acquisition de parts sociales). La loi gère les remboursements et cessions de parts sociales, prévoit la mise en place de provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayé ;
- **la société d'attribution et d'autopromotion** attribue aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale. La loi prévoit un état descriptif de division pour délimiter les lots et diverses parties de l'immeuble, en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif.

Organisation des relations entre les sociétés d'habitat participatif et les organismes Hlm

La loi ALUR reconnaît la capacité des organismes Hlm (OPH, ESH, COOP) d'assister, à titre de prestataires de services, les sociétés d'habitat participatif et de souscrire ou d'acquérir des parts dans les sociétés d'habitat participatif, dans une limite de 30 % du capital social ou des droits de vote. Enfin, la loi introduit un dispositif permettant aux commissions d'attribution de logement (CAL) de prendre en compte la spécificité des logements locatifs sociaux dans des sociétés d'habitat participatif, faisant de l'implication des habitants et de leur adhésion au projet un critère d'appréciation, donc un motif éventuel de refus.



toit et terrasse en contrebas
observatoire

salon zen

bassin

© Toits de Choix

la reconnaissance du statut de la coopérative d'habitants qui avait été supprimé en 1971.

Mais passer du rêve à la réalité est périlleux. Sur quelque 400 initiatives recensées en France, seulement 70 projets sont sortis de terre, parce que ces opérations complexes se heurtent à de nombreux obstacles, comme l'investissement en temps qu'elles exigent, la cohésion du groupe d'habitants, la recherche d'un terrain, le montage juridique, la volonté politique, le financement, la construction...

Des associations militantes de la première heure, comme Habicoop ou Eco Habitat Groupé, accompagnent les habitants dans la traduction des besoins et des attentes. Progressivement, l'accompagnement s'est structuré, avec la constitution d'un réseau national des acteurs professionnels de l'habitat participatif (RAHP) réunissant des structures spécialisées dans la conduite de projet. En jouant le rôle de facilitateur et de coordinateur entre groupes d'habitants et leurs partenaires (collectivités, aménageurs, bailleurs, financeurs, etc), les acteurs de l'habitat participatif mettent en place les conditions de la démocratie participative, ouvrant ainsi cette voie aux plus modestes, susceptibles d'accéder à la propriété.

LES HLM, PARTENAIRES DES HABITANTS

Devant l'intérêt de la formule, notamment en termes de mixité et d'intégration urbaine, les collectivités locales leur ont emboîté le pas. Sous l'égide de quelques villes comme Strasbourg, Montreuil, Nantes, et Grenoble, un réseau national de coopération d'une vingtaine de collectivités s'est créé, doté d'une charte d'orientation⁽²⁾ visant à faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques. Leur soutien se manifeste par l'inscription dans les documents d'urbanisme, l'octroi de financements, le foncier, l'ingénierie ou le lancement d'appels à projets, comme celui de Paris, au mois de mai, qui a reçu près de 400 candidatures. Sollicités par les groupes d'habitants ou par les Villes, les organismes Hlm s'impliquent via le portage de projets, la prestation de services et la maîtrise d'ouvrage. Ils interviennent du stade de la coproduction jusqu'à la construction, comme en témoignent les opérations menées avec Pluralis, Rhône Saône Habitat, Promologis, Axanis et Lille Métropole Habitat. « Les projets les plus significatifs sont ceux dans lesquels un bailleur social est partie prenante, l'autopromotion pure restant une exception. Outre leur savoir-faire de maître d'ouvrage et leur rôle dans la sécu-

Habitat participatif et coopératif : l'implication des organismes Hlm



“ Sans remonter au « Castors » qui, dans les années 50, se regroupaient pour se donner les moyens de construire leurs logements, de nombreux groupes d'habitants se sont constitués dans les années 70 et 80 avec pour ambition de développer des habitats « autogérés ». Plus

d'une centaine d'opérations auraient ainsi vu le jour, principalement du fait de personnes ayant un profil social et culturel homogène mais également dans le logement social, avec une pérennité aléatoire. Ce mouvement a acquis une nouvelle vigueur dans les années 2000, en évoluant dans ses attendus, sous deux effets : la crise du logement et l'impulsion des collectivités locales.

La rencontre de collectifs de citoyens et de volontés politiques a conduit à une réelle effervescence, mais les organismes Hlm ne sont pas restés en marge de ce mouvement, bien au contraire. Ce sont vers eux que, spontanément ou conseillés par les collectivités locales, des groupes d'habitants se sont tournés pour s'appuyer sur une expertise considérée comme « neutre » ou permettre cette mixité sociale recherchée par l'inclusion dans le projet de logements locatifs sociaux. Le partenariat avec un organisme Hlm peut aussi faciliter l'accès au foncier et la négociation avec les élus locaux. La loi ALUR facilite d'ailleurs ces collaborations en sécurisant les relations juridiques et économiques entre les groupes et les organismes. Pour les organismes, appuyer ces opérations revient à s'impliquer dans des projets encore expérimentaux, consommateurs de temps et d'énergie, mais pouvant enrichir la maîtrise d'ouvrage en y intégrant le regard de l'habitant. Plus encore, faciliter ces projets peut contribuer à redynamiser le tissu urbain local et à encourager une nouvelle citoyenneté. Encore faut-il que l'organisme trouve sa juste place par rapport aux habitants, en respectant leur légitimité tout en introduisant la dose nécessaire de réalisme dans leurs attentes. C'est l'objet du guide coédité en 2011 par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm et l'Union sociale pour l'habitat.

A ce jour, plus de 30 projets d'habitat participatif se développent avec l'appui d'un organisme Hlm, aussi bien en accession sociale à la propriété qu'en mixité accession/locatif. Encore balbutiant, le mouvement de l'habitat participatif pourrait être appelé à se développer fortement dans les prochaines années, et ce d'autant plus que les derniers freins non levés par la loi ALUR seront réglés par les pouvoirs publics. Le Mouvement Hlm a un rôle essentiel pour l'accompagner et en garantir la mixité sociale. ”

Vincent Lourier, directeur de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm.



Réalisation du Toit Angevin en habitat participatif à Angers.

risation, les organismes Hlm permettent d'introduire une mixité des statuts d'occupation, qui est source de pérennité et de diversité, avec la promesse d'une gestion facilitée par la bonne appropriation des lieux», précise Stefan Seiger, membre de l'association Toit de Choix et du comité de pilotage du réseau RAHP. Avec l'adoption de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en mars 2014, le législateur consacre ce mode de production. Comme l'écrivait Camille Devaux, auteur d'une thèse sur le sujet⁽³⁾: «si la participation des habitants dans le champ du logement n'est pas nouvelle, cette initiative habitante qu'est l'habitat participatif a émergé dans le champ de l'action publique pour y être à présent intégrée (...).» Innovation sociale, dans une perspective de changement de société, l'habitat participatif devrait maintenant sortir du «bricolage» et de la margina-



Un maîtrise collective du projet.

lité par le jeu des acteurs et les pratiques, pour changer d'échelle et développer un modèle qui promeut le vivre-ensemble et l'habitat durable. La nouvelle place dévolue à l'habitant serait-elle les prémisses d'une reconfiguration des rôles dans le processus de production et de fabrication de la ville? P.B.

« L'originalité du modèle français réside dans la mixité entre locatif et accession. »
Camille Devaux

(1) Journée du Club habitat social pour la ville, «Habitat participatif, intergénérationnel, copropriétés sociales: des concertations d'un autre type?», mars 2014.

(2) Les collectivités signataires en 2010: Rennes, Toulouse, Strasbourg, Lille, Paris, Montreuil, Grenoble, Besançon, Saint-Denis et Bordeaux, les communautés urbaines du Grand Lyon, Grand Toulouse et d'Arras et les régions Île-de-France et Rhône-Alpes.

(3) Camille Devaux, auteur d'une thèse à l'Université de Paris Est Créteil, réalisée sous la direction de Jean-Claude Driant, «L'habitat participatif: de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique», 2013.

EXEMPLES

Montpellier : coopération à tous les étages



Un éco-habitat conçu par et pour ses futurs habitants, en co-maîtrise d'ouvrage avec Promologis.

A l'ouest de Montpellier, dans l'écoquartier flambant neuf des Grisettes, accessible en tramway, l'habitat participatif a sa place sur deux parcelles voisines attribuées par la Ville. Deux petits immeubles de deux étages accueilleront 5 logements locatifs sociaux et sept en location-accession, onze en accession libre), avec petits jardins privatifs en rez-de-chaussée, terrasses ou grands balcons aux étages. Il y aura aussi quatre chambres d'amis, une salle polyvalente avec cuisine, des aires de jeu et de repos, deux buanderies, une serre et un potager en terrasse. Un logement est prévu pour une personne âgée dépendante, un autre pour étudiant ou jeune travailleur. «Coopération à tous les

étages» est le mot d'ordre de ceux qui ont imaginé ce lieu de vie, en lien avec l'architecte: deux collectifs d'habitants (Habiter, c'est Choisir et éCOhabitons) qui se sont unis en un seul, autour du projet Mas-cobado.

Désigné comme opérateur par la ville, le bailleur social toulousain Promologis s'engage dans sa toute première opération participative. L'organisme Hlm porte le projet notamment financièrement et en assure la maîtrise d'ouvrage, aux termes d'une convention de partenariat avec l'association d'habitants et l'association AMO Toits de Choix. «Au-delà de toute la partie locative sociale, nous sommes intervenus sur la maîtrise du budget, déterminante pour la solvabilité des ménages, explique le directeur de l'agence Promologis, Clément Lecoupegrainville. Nous réfléchissons aussi à la rédaction d'une charte, parallèlement au bail, pour les attributions.»



Les futurs habitants sur le terrain.

Bègles : effervescence collective

L'architecture, expression du projet de vie

L'ensemble s'organise autour d'une rue interne et d'une circulation libre. De part et d'autre, les constructions, en socle béton, ossature bois et isolation en paille, se singularisent par des jeux de lumière et de transparence, des façades plurielles. La nature est partout, sur les terrasses, sur le toit qui accueille un jardin pergola. Une salle polyvalente de 70 m² servira pour des expositions, l'AMAP, lieu de rassemblement et d'économie coopérative. Au premier étage, des espaces d'intimité et d'autres plus partagés. *Dauphins Architecture.*



Avec l'objectif de réaliser 10% de sa production en habitat participatif, la coopérative Axanis expérimente « La Ruche » pour essaimer.

L'habitat participatif, comme « forme d'innovation sociale et économique en réponse à la crise du logement », trouve une illustration dans le projet qu'ont initié l'EPA Bordeaux Euratlantique, la Ville de Bègles et la société coopérative de production Hlm Axanis (groupe Aquitanis) dans un quartier d'habitat social.

Ce programme de onze logements, soutenu par l'Ademe et la Région Aquitaine, s'inscrit dans un cadre expérimental. La mixité sociale en est une composante majeure : sept logements sont proposés en accession aidée à la propriété (PSLA) ; deux logements en VEFA (l'un avec une TVA à 7 %, l'autre à 20 %, selon le périmètre Anru) pour être ven-

due, en accession libre, à des ménages dépassant les plafonds de ressources ; et deux logements en locatif social (PLUS), rachetés et gérés par l'OPH Aquitanis.

Trois années seulement ont séparé le lancement, en 2012, du démarrage des travaux, à l'automne. Après avoir choisi une AMO (Cerise) pour accompagner les habitants, les partenaires ont organisé des réunions publiques au cours desquelles un noyau de trois familles a été repéré pour coopter ses futurs voisins. Les habitants, préalablement formés à l'architecture, ont écrit une charte ainsi qu'un règlement intérieur et constitué le groupe de coopérateurs. L'année suivante a été celle de la conception du projet. Mutualisation et entraide, ouverture sur le quartier, écologie appliquée et économie coopérative en sont les principes fondateurs.

Les coopérateurs sont socié-

taires de l'association syndicale libre (ASL) qui est chargée de gérer les parties communes, en copropriété. En cas de vente, un pacte de préférence est donné à l'ASL. Les parties communes sont réparties au pro-

rata, de façon unitaire, dans les prix de chaque logement et cédées pour un euro symbolique à l'association (ainsi, le potager est dans la copropriété, mais c'est l'ASL qui le gère). Enfin, un chantier éducatif et solidaire sera réalisé lors de la construction, à base de matériaux sains et naturels.

Comme l'explique le directeur de la coopérative Hlm Axanis, Loris de Zorzi, « si la maîtrise du temps se pose dans les mêmes termes que pour une opération classique, on procède à l'inverse car la recherche du terrain et du groupe de co-habitants précède la conception architecturale et la construction. Axanis privilégie la démarche économique, tandis que les habitants rêvent d'utopie, nécessaire à la création. Faire se rejoindre ces deux mondes, en apportant de la crédibilité et du concret, est notre valeur ajoutée. »

Les habitants ont été formés à l'architecture. © M. Darroman



Lille : une coproduction

Perspective du projet: BPLUB Architectures.



Dix ménages constitués en groupe d'habitants ont coproduit, avec Lille Métropole Habitat, un programme de 12 logements locatifs et en accession.

Brigitte, Alain, Julie et les autres ne se connaissaient pas avant les réunions publiques organisées en 2011 par la Ville de Lille, qui mettait en vente cinq terrains à un prix attractif pour des groupes d'habitants constitués, dans le cadre de son appel à projets « habitat participatif ». Professeur, acteurs du milieu associatif, masseuse ou chargé de projet, ils ont tout de suite été séduits. Toutefois, le collectif « Les Voisins du quai, mais pas à l'Ouest » a voulu s'adosser à un maître d'ouvrage bailleur social. Une première pour l'OPH Lille Métropole Habitat.

Le programme a été co-écrit par l'office et le groupe d'habitants, lui-même très structuré en sous-groupes thématiques, formé à la conduite de projet et accompagné par une assistance à maîtrise d'ouvrage, au travers de l'association Toits de Choix et d'un bureau d'études. Du choix du maître d'œuvre à la gestion de la résidence, les décisions sont prises en toute transparence. Une mixité sociale a été recherchée, tant au niveau des statuts d'occupation avec cinq logements locatifs sociaux (PLUS), un PSLA, cinq acquisitions maîtrisées, une acquisition libre, qu'avec la dimension intergénérationnelle et humaine, puisque deux logements de solidarité sont réservés à des jeunes en réinsertion, à des personnes âgées ou handicapées. En revanche, les habitants ont dû renoncer au standard passif, trop coûteux, et se devront se

contenter d'un bâtiment basse consommation très amélioré. Au final, le programme comportera douze logements et des espaces partagés: salon avec cuisine, chambre d'hôtes, buanderie, atelier bricolage, jardin, local à vélos.

Le terrain, en cours d'acquisition, est situé dans le quartier en pleine métamorphose des Bois-Blancs, à deux pas de la cathédrale et du métro. Il faudra dépolluer et démolir, avant de construire. Si le statut des futurs habitants n'est pas encore tout à fait choisi, entre coopérative et copropriété, le permis de construire sera déposé pendant l'été.

La coproduction a guidé tous nos échanges

« Pourquoi LMH s'est engagé dans l'aventure ?

C'était un enjeu de répondre à la demande émanant des habitants et de la Ville, sur ce mode d'habitat alternatif. Le projet est très innovant parce qu'il est porteur de mixité sociale, avec une diversité de produits (PSLA, locatif social, VEFA, accession libre), qu'il se fonde sur des valeurs communes partagées et qu'il est situé dans un quartier en plein devenir.

Quel rôle a joué l'office dans le projet ?

Le principe de coproduction préside à tous nos échanges. Dans ce type d'opération qui bouscule les pratiques et les métiers, la méthode de concertation est beaucoup plus poussée, en raison des temps de travail avec l'architecte, le collectif d'habitants, la Ville, le conseil d'architecture et d'urbanisme (CAUE). Au sein de l'office, le projet mobilise trois personnes: la prospection foncière, le montage d'opération et la direction gestion locative/politiques sociales.

Quelles sont les points de vigilance pour un bailleur social ?

La reproductibilité d'une opération s'appuie sur le cadre juridique et financier. Pour des raisons de maîtrise du coût, il a fallu faire des arbitrages comme renoncer au passif ou réduire la surface dédiée aux espaces partagés de 110 à 72 m². Les espaces mutualisés font, en effet, tout l'intérêt et la difficulté du projet. Outre le financement des parties communes, d'autres questions se posent comme le statut des habitants qui se regroupent et l'attribution des logements. »

Julie Xavier, responsable des politiques locatives et sociales à LMH.

ville de **Lille**

4 octobre à 18h30
Mairie de Lille

**IMAGINEZ
VOTRE
LOGEMENT
AVEC VOS
VOISINS.**

2ème appel à projets
d'habitat participatif

**POUR EN SAVOIR PLUS,
VENEZ PARTICIPER
AUX REUNIONS
PUBLIQUES !**

Pour tout renseignement :
www.mairie-lille.fr - rubrique
-habitat participatif-
habitatparticipatif@mairie-lille.fr
03.20.49.51.94

Lille Métropole

Meylan: 30 ans d'habitat autogéré

Ce programme pionnier de l'habitat groupé autogéré, signé par Pluralis, fonctionne encore sur un mode participatif.

«L'urbanisation ne se fera pas sans vous». Avec ce leitmotiv, la mairie de Meylan, lançait, en 1978, un programme expérimental de trois habitats groupés autogérés, ZAC des Béalières, dans l'agglomération de Grenoble. La démarche, novatrice à l'époque, a donné lieu à un atelier public d'urbanisme d'où ont émergé beaucoup d'idées. Un groupe d'habitants, les Naïfs, travaille alors avec un architecte-urbaniste à la définition du projet, qui sera locatif, compte tenu des contraintes budgétaires. La réalisation du programme est confiée à un organisme Hlm, Pluralis. La réflexion préalable entre habitants, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage se traduit dans l'enveloppe architecturale et l'organisation des circulations. C'est un petit collectif R + 2 abritant (sans en avoir l'air) treize logements, une grande salle avec coin cuisine, des salles d'activités et une pièce buanderie/congélateur. D'un commun accord, il avait été décidé que chacun aurait un appartement aux surfaces minimales Hlm pour mutualiser les 12 à 15% - auxquels renoncent les locataires - dans les espaces communs, dont le coût est intégré aux loyers.

Une convention, signée en 1984 entre le groupe d'habitants réunis au sein de l'association «les Naïfs» et l'organisme



Une grosse bâtisse contenant 13 logements et des espaces communs.

Hlm, précise les conditions de gestion et d'entretien des espaces communs, de renouvellement des locataires et crée une instance de rencontre, annuelle aujourd'hui. Concrètement, un panneau d'affichage indique les tours de ménage et de jardinage. Les charges de fonctionnement des parties communes sont supportées par l'association qui fixe chaque année la cotisation des membres, correspon-

dant à un pourcentage des loyers bruts (3%), variable selon l'état des finances et des travaux à prévoir. Les habitants participent à de petits travaux, comme la peinture de locaux. Lorsqu'un logement se libère, les attributions ont lieu par cooptation: les locataires ont une possibilité de mutation interne (rotation générale il y a quelques années) et de proposer un candidat, non sans avoir vérifié qu'il remplit les conditions d'entrée - plafonds de ressources du logement social et adhésion au projet - et procédé à un vote collectif. Jérôme Lair, directeur du développement chez Pluralis, se réjouit: «près de trente ans après la réalisation des opérations La Viorne à Villefontaine, plébiscitée par les habitants qui y sont quasiment tous depuis l'origine, et les Naïfs à Meylan, tout autant une réussite, nous relançons ces projets marginaux à Voiron ou Bourgoin-Jallieu, avec le soutien des collectivités, pour répondre à des besoins exprimés sur le territoire».

L'esprit collectif est demeuré intact

“ Quelle a été la genèse du projet ?

Nous étions quelques locataires du quartier Hlm de Villeneuve, bien connu à Grenoble pour sa grande barre, à imaginer un habitat alternatif, collectif et autogéré. Lorsque la mairie a proposé son projet, nous avons été tout de suite partants. Nous rêvions beaucoup, la première mouture dépassait de 40 % l'enveloppe budgétaire !

Comment se passe le vivre-ensemble au quotidien ?

Le principe est que chacun est autonome dans son logement, mais il y a une vie collective à travers des repas communs, les animations qui ont pu être organisées autour des enfants, des ateliers de création ou encore des spectacles ouverts sur l'extérieur. Le fonctionnement est autogéré: l'entretien et la gestion se font de manière naturelle, en bonne intelligence.

Quel est le bilan de l'expérience ?

Les premiers habitants n'ont pas vécu les choses de la même manière car leur implication était très forte, mais l'esprit collectif et solidaire ne s'est pas délité, malgré les changements d'habitants aux profils plus hétérogènes à présent: chauffeur de bus, auxiliaire de vie, animatrice culturelle, retraités, plombier, BTP, professeur... Dans un projet participatif, il faut bien réfléchir à la vie que l'on souhaite, pour adapter la construction. Je suis étonnée que ce ne soit pas plus développé, nous nous occupons bien de notre patrimoine. ”

Jacqueline Goldschmid, habitante des Naïfs depuis 29 ans.



Dîner champêtre, le 25 juin dernier, à Meylan.

Villeurbanne : laboratoire « d'écologie de vie »

Le fabuleux destin du Village Vertical raconte l'histoire de dix ménages qui avaient fait le pari un peu fou de vivre écologiquement en ville.

Mariage entre une coopérative d'habitants et une coopérative d'Hlm, ce projet emblématique et totalement atypique dans sa conception et son montage, résume à lui seul toutes les difficultés de l'habitat participatif en France. L'absence de cadre juridique, à l'époque, a été l'obstacle majeur de ce projet d'une durée de huit ans, qui n'aurait jamais vu le jour sans la ténacité des habitants portés par une exigence citoyenne et la revendication d'un habitat choisi sur laquelle ils ne voulaient pas transiger malgré la nécessité d'arbitrages techniques et financiers; sans l'appui de l'association Habicoop (créée en 2005 concomitamment à l'association d'habitants « le Village Vertical ») pour promouvoir le statut de coopérative d'habitants par un travail partenarial de lobbying auprès des pouvoirs publics; sans le partenariat de la coopérative d'Hlm **Rhône Saône Habitat** qui a sécurisé l'opération; enfin, sans le soutien des collectivités locales du Grand Lyon et de Villeurbanne.

La coopérative d'habitants créée par les Villageois possède trois caractéristiques: le débat démocratique (une personne = une voix), la propriété collective (parts sociales détenues par les coopérateurs), la posture anti-spéculative. La particularité de ce groupe d'habitants a été son investissement dans la maîtrise du projet partagée démocratiquement, en prenant les décisions de manière consensuelle et en connaissance de cause (commissions thématiques: architecture, juridique, communication, etc.). « Être Villageois, ça implique », comme ils se plaisent à le dire. La question du foncier a été résolue grâce à la Ville de Villeurbanne qui a cédé un terrain au prix du logement social, ZAC de Maisons-Neuves. Le groupe a obtenu un prêt collectif garanti par les collectivités et s'est adossé à la coopérative d'Hlm Rhône Saône Habitat pour réaliser une opération en co-maîtrise d'ouvrage: maîtrise d'ouvrage déléguée en conception, puis contrat de promotion immo-



Le programme comprend 38 logements (du T1 au T5) dans un seul immeuble de cinq niveaux, labellisé BBC «Habitat & Environnement» et BBC Effinergie d'une surface totale de 3 438 m² de SHON:
- Le Jardin de Jules: 24 appartements en accession sociale à la propriété (Rhône Saône Habitat: 2 078 m² dans la partie ouest du bâtiment);
- Le Village Vertical: 14 appartements en coopérative d'habitants (coopérative d'habitants Le Village Vertical: 1 360 m² en partie Est du bâtiment); dont quatre en résidence sociale pour des jeunes; et des espaces communs partagés (buanderie, salle de réunion, chambres d'amis) qui se prolongent à l'extérieur.
Maîtrise d'œuvre: atelier d'architecture Arbor & Sens et agence Detry & Lévy.

bière en réalisation. RSH s'est également engagée à reprendre la coopérative en cas de défaillance prolongée des coopérateurs.

Tout a été pensé pour consommer le moins d'énergie possible: sobriété énergétique (orientation bioclimatique, compacité des volumes, isolation et étanchéité à l'air de l'enveloppe, optimisation des apports solaires), équipements (chaudière performante, récupération de calories sur l'air extrait des logements), recours aux énergies renouvelables (chauffage bois et production photovoltaïque), et choix des principes constructifs et des matériaux (système bois-béton). Enfin, il y a une mutualisation de certains espaces et équipements dans l'immeuble comme les coursives, l'ascenseur ou la récupération des eaux de pluie. Voisins mais pas forcément amis, les Villageois ont emménagé en 2013.

Le Village Vertical

« Un habitat social et écologique initié et conçu par ses habitants, dont ils sont, collectivement, l'unique propriétaire, et qu'ils gèrent démocratiquement, sans spéculation, ni but lucratif ».