



**HAL**  
open science

## Habitats alternatifs: des projets négociés ?

Véronique Biau, Marie-Hélène Bacqué, Claire Carriou

► **To cite this version:**

Véronique Biau, Marie-Hélène Bacqué, Claire Carriou. Habitats alternatifs: des projets négociés ?. [Rapport de recherche] Plan Urbanisme Construction et Architecture. 2010. halshs-01538137

**HAL Id: halshs-01538137**

**<https://shs.hal.science/halshs-01538137>**

Submitted on 16 Jun 2017

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

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



# Habitats alternatifs: des projets négociés ?

Novembre 2010

Véronique Biau et Marie-Hélène Bacqué

CRH-Lavue (UMR 7218 CNRS)

ENSA Paris-Val de Seine

3-15 quai Panhard et Levassor

75013 PARIS

Avec Claire Carriou, Jean-Marie Delorme, Anne d’Orazio,  
Marie-Pierre Marchand et Stéphanie Vermeersch

Appel d'offres "Le projet négocié"

Plan Urbanisme Construction et Architecture

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire

Arche de La Défense Paroi Sud, 92055 La Défense cedex



# SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
L'habitat alternatif comme terrain de recherche .....	5
Questions de recherche.....	8
Le choix des terrains retenus comme études de cas .....	10
La méthode.....	12
L'équipe .....	15
Le rapport .....	16
<b>Chapitre 1</b> .....	<b>19</b>
<b>Un partenariat qui se constitue d'abord au sein des groupes d'habitants</b> .....	<b>19</b>
A. Des dynamiques différentes de constitution des groupes.....	19
B. Des groupes différents mais homogènes.....	29
C- La construction de collectifs de voisins, une première étape du partenariat .....	36
<b>Chapitre 2</b> .....	<b>43</b>
<b>Les partenariats entre habitants et acteurs professionnels et institutionnels : des positions négociées</b> .....	<b>43</b>
A. Le groupe d'habitants et ses partenaires politiques, techniques, associatifs, financiers.....	44
B. Quand les habitants ne sont pas à l'initiative .....	51
C. Acteurs-relais, acteurs militants .....	55
D. Les enjeux de leadership .....	59
<b>Chapitre 3</b> .....	<b>67</b>
<b>Le montage des opérations : épreuves et aléas</b> .....	<b>67</b>
A. L'obtention d'un terrain .....	67
B. La définition du statut juridique et économique de l'opération .....	71
C. La confrontation aux normes et règles.....	76
D. La stabilisation du groupe d'habitants.....	78
E. L'aboutissement de l'opération dans le respect de son sens : l'exemple de l'exigence environnementale .....	79
<b>Chapitre 4</b> .....	<b>83</b>
<b>Les habitants comme « quasi-professionnels »</b> .....	<b>83</b>
A. Comprendre le jeu des acteurs et s'y situer .....	84
B. Organisation et division du travail au sein du groupe.....	86

C. Montée en compétence et mobilisation de savoirs et savoir-faire .....	92
D. Idéalisme et prise en compte de la contrainte.....	102
<b>Chapitre 5.....</b>	<b>107</b>
<b>Les architectes de l'habitat coopératif ou alternatif.....</b>	<b>107</b>
A. Des architectes militants .....	107
B. Des méthodes de travail spécifiques.....	111
C. Contractualisations, dispositifs d'action .....	114
D. A la recherche d'une architecture exprimant le « fait coopératif » ? .....	117
E. Réplicabilité et capitalisations, diffusions .....	122
<b>Conclusion .....</b>	<b>127</b>
Quels collectifs d'habitants ? .....	128
Le partenariat à travers les aléas du projet .....	129
De la négociation à l'hybridation, le repositionnement des acteurs.....	131
Un nouveau modèle partenarial ?.....	132
<b>Bibliographie.....</b>	<b>133</b>
Articles et ouvrages .....	133
Documents divers .....	135
Sites web .....	135
<b>Les monographies.....</b>	<b>137</b>
Diapason, Paris, (19ème).....	139
La Maison des Babayagas, Montreuil (93) .....	161
Le Village Vertical , Villeurbanne (69).....	189
la Coopérative Arbram, Toulouse – La Reynerie (31) .....	221
La Coopérative du Grand Portail, Nanterre (92).....	245
Lo Paratge, Saint-Julien de Lampon (24) .....	277
<b>ANNEXES .....</b>	<b>295</b>
1. Guide d'entretien pour les "habitants".....	297
2. Guide d'entretien pour les concepteurs .....	301
3. Programme du séminaire de réflexion sur les expériences européennes.....	303

# Introduction

## L'habitat alternatif comme terrain de recherche

La recherche a choisi l'habitat alternatif comme un lieu particulièrement riche d'observation d'hybridations de savoirs et de négociations, susceptible d'informer sur les processus plus embryonnaires et les situations plus tacites rencontrées dans la pratique ordinaire. Cette proposition s'est appuyée sur deux constats.

(1) La production de la ville et de l'habitat repose sur la négociation de multiples intérêts, logiques d'action et savoirs professionnels. Ce constat est aujourd'hui largement partagé et est devenu une norme pour les professionnels de l'urbain et les responsables politiques. La production de l'habitat social qui a prévalu au cours des Trente Glorieuses, dirigée et encadrée par la puissance publique, censée répondre aux demandes d'un ménage « moyen » et moderne définis par la science appartient bien à une époque révolue<sup>1</sup>. Les travaux récents de recherche urbaine se sont penchés sur les nouvelles formes de partenariat, de coordination entre acteurs du public, secteur public et secteurs privés. Ces thématiques ne se sont pas seulement imposées dans le champ urbain ou de l'habitat. Elles correspondent aux nouvelles valeurs du capitalisme décrites par Boltanski et Chiapello<sup>2</sup> qui contribuent à reconfigurer les sciences du management et les cultures professionnelles.

(2) D'un autre côté, la thématique participative s'est elle aussi affirmée dans le champ politique et de la gestion urbaine<sup>3</sup> au point d'être entrée dans la loi<sup>4</sup>. De la participation il est attendu à la fois de répondre à la désaffection du politique, de développer le lien social et d'améliorer la gestion urbaine. Cependant l'injonction participative demeure encore floue dans ses modalités comme dans ses attendus : s'agit-il d'information, de concertation, de co-production ou cogestion ? S'agissant de l'intervention des non-professionnels dans le champ de la production urbaine et architecturale, les démarches participatives émanant des organismes publics comme des promoteurs privés restent ainsi relativement faibles en France comme en témoignent par exemple les modes d'élaboration des opérations de

---

<sup>1</sup> Pour autant, cette production publique était bien alors l'objet de négociations tout au moins entre différents acteurs de la puissance publique.

<sup>2</sup> Boltanski L., Chiapello E., *Le nouvel esprit du capitalisme*, Paris, Gallimard, 1999.

<sup>3</sup> Bacqué M.-H., Rey H., Sintomer Y., *La démocratie participative*. Paris, La Découverte, 2004.

<sup>4</sup> Notamment la loi sur la démocratie de proximité mais également la loi SRU ou la loi Voynet dans les champs de l'urbain

rénovation urbaine<sup>5</sup>. Les concepteurs ou maîtres d'ouvrage argumentent souvent leur réticence par le manque d'efficacité de la participation, la difficulté du dialogue, la faible culture architecturale ou technique des citoyens. Ainsi, la négociation qui est constitutive de la démarche de projet est-elle rarement ouverte aux habitants. Tout au plus, ceux-ci sont considérés comme des clients, qui peuvent certes jouer sur la production par leurs pratiques de consommation mais peuvent rarement la discuter et y participer.

Pourtant, la demande et l'initiative des habitants semblent croître en ce domaine. On peut ainsi relever une multiplication d'expériences éparses, éco-lotissements, Sociétés coopératives d'habitat, jardins partagés, quartiers durables, Sociétés Civiles Immobilières (SCI), collectifs de logements pour personnes vieillissantes souvent initiées par des groupes de citoyens ou d'habitants, par des associations ou par des collectivités locales. Ces opérations répondent à des objectifs divers : une volonté exprimée dans d'autres champs de la vie sociale, de maîtriser ses choix et ici son cadre de vie, le partage de valeurs comme la durabilité et la recherche de solutions innovantes, la recherche d'un produit immobilier attractif ou d'une solution pour le vieillissement. Ces opérations se distinguent ainsi des quelques expériences participatives expérimentées dans les années 1970 par « les aventuriers du quotidien » qui cherchaient à transformer la société par leurs pratiques<sup>6</sup>. En effet, tant par la diversité de leurs objectifs, leur pragmatisme et l'inscription de ces opérations dans un cadre négocié avec des institutions publiques et des acteurs privés, elles témoignent d'un nouvel état d'esprit. En outre, elles mobilisent un réseau professionnel qui commence à se structurer régionalement autour d'associations.

Nous avons tenté dans cette recherche d'interroger la relation entre participation et négociation. En effet, l'intervention directe des groupes d'habitants tant dans la définition de ce qu'ils entendent réaliser ensemble sur le plan spatial et sur le plan de leur vie collective, leur rôle de maître d'ouvrage ou quasi-maître d'ouvrage tout au long du processus de montage, de conception puis de réalisation de l'opération et enfin le souci qu'ils ont généralement d'assumer eux-mêmes l'entretien et la gestion de leur habitat, introduisent un acteur nouveau, singulier, et d'importance, dans les dispositifs et le jeu des acteurs. Les coopérations qui s'instaurent dans ce système d'acteurs élargi sont marquées par des négociations multiples : au sein-même du groupe d'habitants, entre ce groupe et les accompagnateurs (programmistes et autres) qui interviennent en phase amont, avec les collectivités locales, leur « bras séculier » que peuvent être une Sem, un Office d'HLM selon les cas, les établissements bancaires auprès desquels le groupe souscrit des emprunts, les concepteurs, les entreprises. Nous avons appréhendé la négociation dans son acception la plus large, « un mode de résolution des conflits, une procédure d'échange et de partage, un système de décision, une technique de régulation, un moyen d'innovation et de création sociale, un processus de communication »<sup>7</sup>. Et nous en avons fait la principale clé de lecture

---

<sup>5</sup> Voir par exemple la recherche en cours dans le cadre du PICRI "Renouveler les pratiques de conception du projet urbain" sous la direction d'A. Deboulet.

<sup>6</sup> Bidou C., *Les aventuriers du quotidien, essai sur les nouvelles classes moyennes*. Paris, PUF, 1984 ; Bacqué M.-H. et Vermeersch S., *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*. Paris, Ed. de l'Atelier, 2007.

<sup>7</sup> Thuderoz C., *Négociations : essai de sociologie du lien social*. Paris, PUF, 2000.

des échanges internes au groupe (élaboration d'un consensus sur les motivations, le système de valeurs impliqué, la teneur du projet, les apports et prises de pouvoir des uns et des autres) comme de ses coopérations avec les partenaires professionnels et institutionnels (négociation du *leadership* par l'affirmation de savoir-faire, maîtrise de l'enjeu politico-médiatique, fonctionnement en réseau et appuis extérieurs, ...).

Comment négociation et participation peuvent-elles tenir ensemble dans une démarche de projet qui, on le verra, dépasse largement le cadre d'un projet architectural et urbain pour mettre au premier plan des enjeux de définition de formes renouvelées de voisinage, de solidarité, d'échange ? Quelles sont les difficultés rencontrées en termes d'outils, de formes de dialogue, de prise en compte de différents savoirs, de stratégies professionnelles ? Nous avons choisi pour cela de partir de pratiques concrètes de participation ou de collaboration dans la production de l'habitat pour interroger les modalités de la négociation et les possibilités d'inscription de ces formes de participation dans des processus ordinaires de projet.

L'expression "d'habitat alternatif" recouvre dans notre propos des pratiques recevant ici et là des dénominations variées, et que la recherche contribue à définir les unes par rapport aux autres : habitat autogéré, habitat coopératif, *co-housing*, autopromotion, habitat participatif, éco-habitat groupé ... Elles se définissent en tous cas par le fait que ce sont :

- des opérations de logements groupés correspondant à un produit qui n'existe pas sur le marché, hors standards.
- des opérations à l'initiative soit des habitants soit d'autres acteurs mais basées sur un collectif fort des habitants pour le montage, la conception puis la gestion de l'ensemble, en particulier les locaux partagés (buanderie, salle de fêtes, chambres d'invités, ...).
- des opérations où la dimension participative est donc importante et où, dans tous les cas, l'affirmation d'un acteur « habitants » participe à recaler les modalités du partenariat dans l'élaboration du projet.

On observe une floraison d'expériences en France et en Europe mais aussi en Amérique du nord et du sud au cours des ces dernières années relevant de la production de ce type d'habitat. Pour autant, la recherche d'alternatives dans l'habitat n'est pas une question nouvelle : les relations entre habitat et participation composent une longue histoire depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Certains travaux ont avancé qu'elle avait émergé au cours des années 1970 dans la contestation d'une production publique uniforme initiée et contrôlée par l'Etat, voire à la fin des années 1950 dans son accompagnement. Si les années 1970 correspondent bien à un moment où la question de la participation ré-émerge sur la scène politique, elles sont toutefois dans une continuité certaine avec la fin du 19<sup>ème</sup> siècle où se discutent déjà la nécessité et la nature d'une intervention publique dans le champ de l'habitat. La thématique de la participation s'inscrit dans une longue « conversation » et est partie prenante des débats que soulèvent la construction des politiques publiques et plus largement l'héritage de l'Etat social construit jusque dans les années 1960, ses modes de



production, sa gestion de l'habitat, ses interactions avec la société civile, qui est au centre de la discussion sur la participation<sup>8</sup>. Les références utilisées dans les expériences actuelles relèvent ainsi de plusieurs temporalités et de plusieurs traditions, en France comme à l'étranger :

- des mouvements plus anciens (coopératives d'habitat françaises et italiennes) quasi-institutionnalisés, qui sont centrés sur la recherche d'une alternative entre la production du logement par le marché ou par l'Etat,
- un développement datant des années 1970-1980 dans certains pays (coopératives québécoises, suisses ou belges) et des dispositifs différents : coopératives, *cohousing*, habitat autogéré. Ce mouvement qui s'inscrit dans la comète de 1968 est centré sur la recherche de nouvelles pratiques de l'habitat et du collectif.

Nous avons cherché à comprendre comment elles ont intégré et retravaillé ces différents héritages et quelles sont leurs spécificités, notamment dans la construction de partenariats et dans les relations entretenues entre groupes d'habitants et collectivités territoriales, maîtrise d'ouvrage, promotion, maîtres d'œuvre.

## Questions de recherche

Le questionnement que nous développons sur ce type de production de logements est axé sur l'articulation entre les notions de partenariat et de négociation :

- comment se constituent les collectifs qui prennent ces opérations en charge ? Il apparaît en effet que la construction du collectif habitant représente la première étape de ce partenariat. Dans un deuxième temps, et parfois en même temps, arrive le recours aux professionnels, architectes, maîtrise d'ouvrage ou assistance à maîtrise d'ouvrage qui vont les accompagner dans le montage et la conception de l'opération. Ce cœur partenarial a une influence déterminante sur l'organisation du processus de projet même si les expériences étudiées montrent qu'il arrive qu'il éclate en cours de projet.

- quelles valeurs partagent ces futurs habitants et leurs partenaires, sur quels points et à quels moments les négociations se cristallisent-elles, au sein du groupe d'une part, avec les multiples partenaires avec lesquels il doit traiter d'autre part ? Ces valeurs engagent à la fois un rapport au collectif, à la ville, et à la société notamment quand il s'agit de solidarité, de mixité sociale ou de développement durable. Elles participent du registre individuel, collectif et politique, registres qui peuvent entrer en contradiction à l'occasion de certains arbitrages.

- comment se négocient les différents types de savoirs, les savoirs professionnels et savoirs habitants, au cours du processus de projet ? Les expertises architecturales,

---

<sup>8</sup> Bacqué M.-H. et Carriou C. « Participation et politique du logement en France, un débat qui traverse le siècle » in, Bacqué MH, Sintomer Y, *La démocratie participative, histoire*, La Découverte, 2011.

techniques, financières bénéficient, comme nombre de professions dotées de hautes qualifications, du principe de "l'asymétrie de l'information"<sup>9</sup> : le praticien, en effet, s'il n'est pas "aux commandes" est supposé disposer d'un savoir-faire théorique et pratique qui lui confère un certain ascendant sur son client. Cette asymétrie est-elle remise en question dans les situations où le maître d'ouvrage est lui-même, à titre individuel ou collectif, fortement organisé et professionnalisé, doté de compétences spécifiques propres ou faisant appel aux consultants et assistants à maîtres d'ouvrage précisément destinés à combler un écart de compétence qui pourrait nuire au commanditaire de l'opération et à l'opération elle-même ? D'un autre côté, comment s'expriment et se structurent des savoirs habitants, savoirs d'usage mais aussi savoirs militants ou savoirs professionnels reconvertis ? Dans certains cas, certains habitants ne se constituent-ils pas en « quasi professionnels » ? Quels apprentissages, quelles « hybridations » se produisent-ils entre savoirs citoyens, savoirs d'usage d'un côté et savoirs professionnels institués, de l'autre ?

- comment ces coopérations, voire cette co-conception sont-elles conduites en termes de méthodes et d'outils de production de projet ? Ces expériences participent-elles à la transformation des processus de production du projet, ainsi qu'à l'émergence de nouveaux savoir-faire professionnels ?

Dans notre approche de l'habitat alternatif comme « projet » négocié, nous avons opté pour une acception large du terme de projet, du type de celles qui émanent des travaux anthropologiques de Jean-Pierre Boutinet sur les « sociétés à projet » par exemple. On a voulu y inclure toutes les démarches « d'anticipation opératoire, individuelle ou collective d'un futur désiré »<sup>10</sup>, les significations liées à l'action, la multiplicité des dimensions dans lesquelles se déployaient les intentions contenues dans les réflexions sur l'habitat alternatif, et de la part des divers acteurs qui y prennent part. Nous n'avons pas choisi de cantonner la notion de projet au sens du dispositif technique mis en place pour l'exécution du projet ou de la suite d'actions destinées à produire un résultat spécifique, dans un délai et un budget définis par avance, que les théories en management de projet en ont donné, dans l'univers technique et scientifique<sup>11</sup>. Ainsi, à diverses reprises, on verra l'écart qui s'instaure entre le « projet » qui anime les habitants et leurs partenaires, les différentes facettes qu'il comporte, les étapes qui le balisent d'une part et la notion de projet architectural d'autre part, qui n'est qu'un moment du premier, et qui fait l'objet d'investissements très différents selon les groupes habitants. On notera que le choix des opérations étudiées nous a permis, sur des processus qui se déroulent avec une certaine lenteur, d'observer avec finesse les étapes initiales (constitution des groupes, contacts avec les partenaires publics et privés, obtention d'un terrain, élaboration d'un programme et d'une enveloppe financière) davantage que la conception architecturale à proprement parler.

---

<sup>9</sup> Cahier Ramau n° 1, *Organisations et compétences de la conception et de la maîtrise d'ouvrage en Europe*, 2000. Voir notamment Haumont B., "Etat des questions" pp.41-57 et N. May, "Production des services et relation de service", pp.61-81.

<sup>10</sup> J.-P. Boutinet. *Anthropologie du projet*. Paris, PUF, 1993.

<sup>11</sup> *Empan*, n°45, 2002 « L'inédit du projet » et en particulier M.-C. Jaillet, « De la généralisation de l'injonction au projet » pp.19-24,

## Le choix des terrains retenus comme études de cas

La recherche a commencé par un rapide état des lieux des opérations et réseaux existants permettant de confirmer nos choix de terrains et de sélectionner un échantillon de professionnels à interviewer. Nous avons choisi six opérations, les Babayagas à Montreuil, Lo Paratge à Saint-Julien de Lampon (Dordogne), le Village Vertical à Villeurbanne, La Reynerie à Toulouse, Diapason à Paris et Le Grand Portail à Nanterre, qui s'inscrivent dans des contextes locaux renvoyant à des cultures politiques et partenariales diverses et qui présentent une diversité de configurations de plusieurs points de vue :

- L'origine de l'initiative : un collectif d'habitants (les Babayagas, Lo Paratge, le Village Vertical, Diapason), une association professionnelle (La Reynerie), une collectivité locale (Le Grand Portail).
- Le montage, la forme juridique du collectif d'habitants : SCI d'attribution<sup>12</sup>, coopérative adossée sur un bailleur social<sup>13</sup>. La recherche recense et analyse ces divers montages, en particulier quant aux valeurs sur lesquelles elles reposent (mixité, accès aux ménages à revenus modestes, patrimonialité, spéculation) et quant aux partenariats qu'elles supposent (présence d'un bailleur social, statut public ou privé, appui d'une collectivité locale, prix d'acquisition du foncier, ...).
- Le profil socio-démographique du groupe d'habitants impliqués : catégories socio-professionnelles moyennes-supérieures au Diapason et chez les Babayagas, populations relevant en partie des critères du logement social à Toulouse, Villeurbanne et St Julien de Lampon ; mixité intergénérationnelle plus ou moins acquise (Toulouse, Villeurbanne) ou spécialisation sur les personnes vieillissantes à Montreuil et St Julien de Lampon.
- Les références et présupposés idéologiques mobilisées diffèrent, elles aussi, allant du modèle des coopératives d'habitat suisses, allemandes ou québécoises, à la référence autogestionnaire en passant par l'héritage du catholicisme social ou du mouvement féministe. La dimension environnementaliste croise aussi ces convictions collectives, avec des impacts différents.

En revanche, il n'a pas été possible de s'appuyer sur des exemples différenciés en ce qui concerne l'état d'avancement des opérations étudiées, en particulier de s'intéresser aux phases de réalisation parce qu'une particularité historique du phénomène de l'habitat

---

<sup>12</sup> SCIA : les habitants constituent une Société Civile Immobilière et versent une part proportionnelle à la surface qu'ils réservent. A la livraison, l'immeuble est partagé en lots privés et l'ensemble devient une copropriété. Il est possible, dans ces montages, d'intégrer dans l'opération des logements sociaux (mixité).

<sup>13</sup> Coopérative : les habitants souscrivent un certain nombre de parts dans la coopérative, en échange de leur participation aux décisions collectives (en général une personne = une voix). La coopérative est propriétaire de l'immeuble et les habitants paient un loyer (et peuvent bénéficier d'aides au logement). Pas de spéculation possible sur la part de coopérative, pas de transmission du logement aux héritiers.

autogéré est d'être concentré en deux périodes : l'une des années 1970 à la fin des années 80, qui a donné lieu à des opérations emblématiques comme le Buisson-St-Louis (Paris 10<sup>ème</sup>), les Jardies (Meudon), Habitat Différent (Angers) et une « re-naissance » au cours des cinq à dix dernières années, avec nombre de projets en gestation. Cette particularité nous a incités, dans le prolongement du travail mené par deux membres de notre équipe sur Habitat Différent<sup>14</sup>, à nous attacher aux effets de filiation et de référencement des groupes de projet actuels par rapport aux opérations pionnières, aux professionnels qui y ont alors contribué, au travail conduit par le MHGA (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré) né dans cette première période et actuellement rénové sous la forme de l'association Eco-Habitat Groupé.

On notera qu'en janvier 2010, date à laquelle ont été écrites les études de cas, les états d'avancement étaient les suivants : la maison des Babayagas, la coopérative Arbram à La Reynerie et Lo Paratge à Saint-Julien de Lampon étaient en phase de conception ; Le Grand Portail, Village Vertical et Diapason étaient en phase de montage et de programmation. Au moment de la rédaction de ce rapport, Lo Paratge à St Julien de Lampon est en *stand by*, en fin de mission de conception, stoppé par la difficulté de trouver un statut juridique satisfaisant les divers membres du groupe ; l'Arbram à La Reynerie est aussi suspendu au milieu de la phase de conception du fait de la polémique sur la localisation de l'opération et de protestations des riverains ; Le Village Vertical a obtenu son permis de construire en octobre 2010 et entre dans la phase de projet détaillé et consultation des entreprises ; Diapason a signé une promesse de vente du terrain avec la Semavip en septembre 2010 et est en phase préalable au dépôt de permis de construire ; la maison des Babayagas est en phase de consultation des entreprises et le Grand Portail à Nanterre est en phase de conception depuis la désignation en octobre 2009 du promoteur, Périclès Développement, et de l'architecte, Pascal Chombart de Lauwe.

Nombreux sont les aléas et facteurs de crise qui ont jalonné le développement de chacun de ces projets, surtout pour ceux qui sont à l'arrêt ou encore en phase de conception. Ces aléas étant consubstantiels de ces opérations d'habitat alternatif et très éclairants sur les écueils qu'elles ont à surmonter, ils ont donné matière à une analyse du montage des opérations comme épreuve, développée au chapitre 3.

---

<sup>14</sup> Bacqué M.-H. et Vermeersch S., *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*. Paris, Ed. de l'Atelier, 2007.

## La méthode

Les six études de cas ont été conduites selon les méthodes qualitatives traditionnelles : une soixantaine d'entretiens, beaucoup de situations d'observation, notamment sur la période allant de septembre 2008 à janvier 2010, (réunions internes des groupes, réunions de négociation et/ou de travail avec les partenaires institutionnels et professionnels, ...), et une analyse documentaire. Elles figurent en annexe du rapport de recherche.

Nous avons centré les entretiens et l'observation sur :

- les habitants participants, qui sont-ils en termes de profil socio-économique, professionnel, culturel. Quelles sont leurs motivations, leur investissement dans leur cadre de vie. Comment s'acculturent-ils au montage d'opération, au projet d'architecture, peut-on les qualifier de "clients savants d'architecture" ?

De quels savoirs propres les habitants disposent-ils ? Quelle est la nature de ces savoirs habitants (capacité ordinaire de jugement, sens pratique manuel, savoirs professionnels réappropriés) ; à quels moments entrent-ils en jeu (émergence de l'initiative et diagnostic des besoins, fonctionnement du collectif pour la mise en route de l'opération, discussion des hypothèses de conception, gestion quotidienne après la livraison) ; sous quelles formes sont-ils mobilisés (quelle organisation collective, répartition des tâches, enjeux plus ou moins partagés par rapport à l'opération, à l'espace en projet, etc.).

- les professionnels entrant dans ces opérations quelque peu marginales, quelle place le projet autogéré prend-il dans l'articulation avec la globalité de leur trajectoire professionnelle ? Quelles motivations, quelles spécificités s'attachent à cette posture ? Quel positionnement adopte le praticien par rapport au collectif d'habitants, à ses négociations internes, aux attentes qu'il exprime et à l'expertise dont il peut faire preuve. En quoi la situation l'amène-t-il à se décaler par rapport à ses pratiques traditionnelles : organisation du travail, méthodes, compétences requises ? Cette pratique engendre-t-elle des évolutions sur sa pratique ultérieure ? En quoi l'expérimental peut-il se pérenniser, quitte à se banaliser ; quels apprentissages se font, comment l'expérience se formalise-t-elle, quel rôle jouent les réseaux professionnels d'échange et de diffusion (réseaux locaux /nationaux / internationaux, boîtes à outil, cas "exemplaires"), quelles sont les personnalités-clé de cette diffusion ?

Nous avons été particulièrement attentifs dans nos enquêtes aux « acteurs-relais », ces personnes qui ont un rôle spécifique dans les interfaces entre le collectif habitant et les milieux décisionnels et professionnels comme par exemple : les habitants qui sont aussi des professionnels de l'urbanisme et/ou de l'architecture ; les professionnels militants des services municipaux, l'« accompagnateur » (terminologie courante), sorte d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), qui a un rôle tout à fait central concernant le montage financier,

les contacts et négociations avec les collectivités locales pour l'acquisition d'un terrain, l'obtention des autorisations, l'animation ou la régulation du groupe, le choix d'une forme juridique de groupement, l'éventuelle négociation avec un promoteur ou un bailleur social porteur de l'opération, ...

Les contraintes budgétaires nous avaient amenés à renoncer à intégrer à notre enquête des terrains d'analyse à l'étranger. L'analyse comparative, comme nous avons pu l'expérimenter dans d'autres travaux<sup>15</sup>, nécessite pour être suffisamment fine, une bonne connaissance préalable permettant de resituer les dimensions comparatives dans les contextes nationaux spécifiques, avec des traditions plus ou moins enracinées de coopératives, ateliers participatifs, démocratie participative y compris sur des thématiques non urbanistiques.

Mais nous avons mobilisé nos travaux antérieurs et une partie de nos réseaux internationaux par l'organisation d'une réunion internationale en cours de recherche au cours de laquelle nous avons présenté nos résultats de recherche sur les cas français en les mettant en perspective avec les processus à l'œuvre dans différents pays. Nous avons invité l'équipe dirigée par Anne Debarre qui travaille également sur l'habitat alternatif à participer à cette réflexion qui a ouvert de nouvelles perspectives de recherche (programme joint en annexe).

---

<sup>15</sup> Bacqué M.-H. (dir.). Projets urbains en quartiers anciens : la Goutte d'Or à Paris et le South End à Boston (USA). Paris, CRH-Louest, 2005 et Biau V. (dir.). *La dévolution des marchés publics de maîtrise d'œuvre en Europe* (Allemagne, Belgique, Danemark, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni). DAPA/MIQCP-CRH. 2002.

	<b>Diapason, Paris</b>	<b>Babayagas, Montreuil</b>	<b>Lo Paratge, Saint Julien de Lampon</b>	<b>Village vertical, Villeurbanne</b>	<b>La Reynerie, Toulouse</b>	<b>Le Grand Portail, Nanterre</b>
<b>Initiative</b>	Un groupe de futurs habitants auto-constitué à partir de militants PS	Un groupe de femmes âgées constitué à partir de la maison des femmes, réseau féministe	Un groupe de retraités constitué par deux agricultrices, réseau écolo	Un groupe d'habitants constitué par bouche à oreille, avec un pivot, réseau économie solidaire, écolo	Une structure intermédiaire l'AERA (cadre de projets de développement urbain, et d'élaboration d'un programme expérimental)	Ville de Nanterre, service logement et EPASA, établissement public d'aménagement Seine Arche
<b>CSP du groupe</b>	Classes moyennes supérieures	Classes moyennes sup, intermédiaires	Petites classes moyennes	Petits-moyens, classes moyennes intermédiaires	Classes populaires majoritaires, forte proportion issue de l'immigration	Classes populaires et petits/moyens, jeunes cadres
<b>Type d'habitat</b>	Accession à la propriété	Logement social	Coopérative (propriétaires de parts)	Coopérative, 15 logements	Coopérative (accession progressive à la propriété) : 60 logements	Accession aidée
<b>Références</b>	Habitat autogéré années 70/80	Béguinages, habitat groupé, <i>cohousing</i>	Coopératives suisses, Babayagas	Coopératives suisses	Co-housing québécois ? Lecture multiple et critique d'expériences coopératives (dont Canada, Suisse, et France d'avant-guerre)	Autoconstruction sud-américaine Ecoquartiers
<b>Projet</b>	Montage collectif d'une opération de logements avec une dimension vie collective	Une alternative aux structures d'accueil pour personnes âgées : autogérée, solidaire, citoyenne	Un lieu coopératif HQE pour personnes âgées	Un habitat fondé sur la solidarité sociale, la convivialité au niveau du voisinage, un mode de construction et de vie écologiques	Démonstration de la viabilité de coopératives et de la participation ; accès solidaire à la propriété (y compris des plus pauvres)	Permettre l'accession à des classes populaires dans une démarche de prise en charge par les habitants

## L'équipe

Cette recherche a été conduite par une équipe pluridisciplinaire de sept personnes. Nous avons souhaité associer des savoirs universitaires et des savoirs professionnels et nous nous sommes appuyés sur plusieurs travaux de doctorat en cours.

**Véronique Biau**, architecte-urbaniste de l'Etat, sociologue et membre du laboratoire CRH(LAVUE), et **Marie-Hélène Bacqué**, urbaniste, sociologue, professeure à l'université de Paris Ouest Nanterre et membre du laboratoire Mosaïques (LAVUE) ont coordonné l'ensemble de la recherche.

**Claire Carriou**, urbaniste, maître de conférences à l'université de Paris Ouest Nanterre et membre du laboratoire Mosaïques (LAVUE) a pris en charge le terrain du Grand Portail.

**Jean-Marie Delorme**, sociologue, conseil en ingénierie de projets a conduit la recherche sur Toulouse-la Reynerie.

**Anne d'Orazio**, architecte-urbaniste, maître assistante associée à l'école d'architecture Paris La Villette, doctorante et membre du laboratoire Mosaïques (LAVUE), a travaillé sur les terrains des Babayagas et de Diapason et pris en charge avec Véronique Biau l'analyse de la dimension architecturale du projet et de la négociation.

**Marie-Pierre Marchand**, consultante en urbanisme, doctorante et membre du laboratoire Mosaïques (LAVUE) a conduit la recherche sur le Village Vertical.

**Stéphanie Vermeersch**, sociologue, chargée de recherche CNRS et membre du laboratoire CRH (LAVUE) a travaillé sur les terrains des Babayagas, Saint-Julien de Lampon et Diapason.

**Thérèse Evette** a participé au début des travaux et a réalisé les entretiens à Toulouse avec les principaux acteurs professionnels de l'opération Arbram-Reynerie.



## Le rapport

Nous avons choisi de présenter nos résultats en nous attachant successivement aux négociations prenant place sur les scènes diverses sur lesquelles se jouent le projet de vie de voisinage d'une part, le projet architectural et urbain d'autre part.

Ainsi nous analyserons tout d'abord la mise en place de l'initiative du projet par des groupes qui se forment soit par cooptations et affinités propres, soit sous l'impulsion d'un acteur extérieur, collectivité locale, organisme de logement social ou structure tierce, sous forme d'association loi de 1901, notamment. La composition sociale de ces groupes, le rôle qu'y tiennent certaines personnalités, souvent fondatrices du projet, les modalités d'organisation du groupe et les formes d'engagement qu'il rassemble sont aussi sous le projecteur de ce premier chapitre.

Dans un deuxième temps, c'est la scène des acteurs professionnels, institutionnels et politiques qui sera considérée. On verra comment les opérations s'appuient sur quatre milieux dotés de leur logique propre : le monde associatif, les élus et services des collectivités locales, les acteurs juridiques et financiers et les professionnels du montage et de la conception des opérations. Comme au sein des groupes d'habitants émergent des personnalités qui jouent des rôles déterminants dans les interfaces, et qui sont souvent ceux qui parviennent à débloquer les situations compromises. Face à ces acteurs nombreux et compétents, les groupes d'habitants font face à un enjeu de leadership : pour le conserver, ils disposent de trois leviers : rester maîtres des choix des nouveaux acteurs entrant dans le jeu engendré par l'opération ; manier connaissances et vocabulaire de manière à peser dans les décisions ; se maintenir, dans les inévitables situations de communication médiatique, dans le statut d'initiateur de l'opération.

Le troisième chapitre s'attache aux moments forts de la négociation au cours du processus d'élaboration du projet. De manière assez récurrente, un certain nombre d'étapes engendrent des débats plus nourris, des conflits, des risques d'éclatement du groupe et/ou d'échec de l'opération. L'obtention d'un terrain, la définition du statut juridique selon lequel l'opération va se réaliser, la confrontation d'un processus alternatif aux règles, normes et modes opératoires habituels, la stabilisation du groupe d'habitants au moment des choix cardinaux et des premiers engagements financiers, et enfin les évolutions du projet qui atteignent son sens même sont autant de moments de controverses, d'argumentation sur les partis collectivement adoptés, d'arbitrage entre l'utopie et la réalité.

Les deux derniers chapitres s'attachent successivement aux apprentissages et hybridations de savoirs qui s'opèrent au cours de la maturation du projet, chez les habitants d'une part, chez les concepteurs d'autre part. Dans le chapitre 4, nous considérons la manière dont les habitants, organisés en collectifs, s'érigent en « quasi-maîtres d'ouvrage ». Comment appréhendent-ils le système d'acteurs au sein duquel ils évoluent, comment s'organisent-ils

pour exploiter et agencer les compétences présentes au sein de leur groupe, comment font-ils reconnaître auprès de leurs partenaires professionnels les aptitudes et la légitimité qui sont les leurs et enfin, comment articulent-ils la contrainte (technique, économique) qu'exprime les « sachants » dans le processus idéalisé de fabrication collective ,

Nous terminons par une approche des concepteurs qui s'engagent dans ces dispositifs, complexes, lourds, risqués. Nous rapprochons tout d'abord cette démarche d'autres engagements militants qu'ils peuvent déployer par ailleurs, identifions les trajectoires dans lesquelles cet intérêt pour un habitat alternatif prend sens. Puis nous sondons divers aspects caractéristiques de la pratique architecturale dans les cas observés : les méthodes de travail, les dispositifs contractuels, les questions formelles, la répliquabilité et les professionnalisations en train de s'ébaucher. Ces divers coups de projecteur, à partir d'un milieu professionnel très restreint, laissent entière la question : l'habitat coopératif ou en auto-promotion est-il en voie de se développer et de constituer pour les concepteurs, entre autres, une pratique renouvelée pour un marché identifié ? Ou bien est-il appelé à rester, du fait des nombreuses difficultés que sa survenue soulève, un secteur expérimental, riche d'apprentissages en termes de communication, d'approche fine de l'habiter, de questionnement sur les « routines » de la production du logement ?



# Chapitre 1

## Un partenariat qui se constitue d'abord au sein des groupes d'habitants

Ces différentes opérations ont comme particularité commune que les habitants se constituent en interlocuteur collectif pour élaborer, conduire puis gérer un projet. Dans certains cas, cet interlocuteur est à l'initiative du projet, avant même que ne s'engage le processus de conception et c'est donc lui qui construit le partenariat à partir de la nature de son projet, de ses réseaux sociaux, des fenêtres d'opportunités. Dans d'autres cas, le groupe se constitue après que le cadre du projet ait été élaboré mais il peut jouer une part active dans le choix du maître d'ouvrage ou/et de l'architecte et parfois remettre en cause le cadre pré-établi. Pour éclairer la spécificité de ces opérations, il convient donc de comprendre comment se constituent ces groupes et d'appréhender le processus au cours duquel, dans un même mouvement, se construisent un groupe et un projet, processus qui peut être compris comme une première étape du partenariat.

### A. Des dynamiques différentes de constitution des groupes

Les opérations que nous avons étudiées sont représentatives de trois dynamiques différentes de constitution du groupe. (1) Diapason à Paris, le Village Vertical à Villeurbanne, Lo Paratge à Saint Julien de Lampon en Dordogne, et Les Babayagas à Montreuil, sont des groupes constitués à l'initiative de citoyens, futurs habitants ; (2) Le Grand Portail à Nanterre est une initiative institutionnelle, portée à la fois par la municipalité et un établissement public (EPASA). (3) La Reynerie, à Toulouse, repose sur un projet associatif, en l'occurrence une structure associative semi-professionnelle. Il en découle des modalités de construction du groupe et des marges de manœuvre différentes dans la constitution et la conduite du partenariat.

Nous regrouperons dans une même analyse les groupes constitués à l'initiative d'institutions et d'associations même si le processus et les enjeux des acteurs qui en sont à l'origine se différencient partiellement, en les considérant comme des initiatives « extérieures » aux groupes.

Lo Paratge représente sans doute une configuration particulière dans la mesure où l'initiative émane d'un groupe de femmes qui fait appel à une AMO pour les aider à monter le projet. Mais ces femmes se retirant de l'opération, l'AMO prend un rôle décisif dans le processus décisionnel.

## 1. Des groupes auto-constitués

### Un noyau de futurs habitants à l'initiative

Les opérations conduites par des groupes auto-constitués émanent d'un noyau d'initiateurs qui s'inscrivent dans une logique entrepreneuriale, d'expérimentation et d'engagement politique. Ces individus habitués de la prise de risque personnelle et professionnelle, qui défendent les valeurs de l'autonomie et la prise en charge personnelle, peuvent être décrits à partir de la figure de l'individu positif proposée par Robert Castel (Castel, 2005<sup>16</sup>). Ils sont à la recherche d'innovations dans les domaines professionnel comme politique, dans une démarche de pionniers qui peut prendre, dans certains cas, une dimension de distinction sociale (nous ne faisons pas comme les autres). Leur expérience politique appartient plus souvent au champ associatif que partidaire ; elle s'est développée au sein de réseaux alternatifs. De ce point de vue, on relève des filiations différentes selon les générations (les plus âgés ont plus souvent eu une expérience partidaire ou au sein d'un mouvement structuré) et selon les territoires (les traditions et formes d'organisation locales et régionales ne sont pas sans importance : à Lyon par exemple le réseau Economie et humanisme ; dans l'Ouest, le catholicisme social). Certains d'entre eux ont une expérience professionnelle dans le champ urbain ou de l'économie sociale et solidaire et leur investissement relève autant d'un intérêt professionnel que personnel et militant : les frontières sont poreuses entre ces différents registres d'engagement. Ainsi Amélie, urbaniste, monteur d'opérations chez un promoteur est issue d'une famille engagée à gauche dans le champ politique partidaire et dans les mouvements sociaux et elle revendique cette filiation. Son engagement fort dans l'une des opérations se situe à l'articulation des sphères privées, professionnelles et politico-militantes, sphères confondues dans un même questionnement qui guide ses investissements en leur sein : pourquoi les opérations de logement portées par des habitants ne sont-elles pas (plus) courantes ? Cette interrogation, qui trouve ses racines dans une expérience marquante de son enfance, est porteuse d'une énergie déployée tout à la fois dans son travail, dans son militantisme, et dans sa vie personnelle, au cours d'un processus de socialisation que l'on pourrait qualifier de décroisé ou de global. C'est en effet en s'engageant elle-même au sein d'un projet de ce type, qui correspond à ses aspirations en termes de projet de vie y compris familial, qu'Amélie estime avoir le plus de chances de répondre à cette question qui traverse également ses intérêts professionnels et ses inclinations politiques et militantes.

---

<sup>16</sup> Castel, R., Haroche, C., (2005), *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi*, Paris, Hachette Littératures.

## **Quelques figures d'initiateurs : des trajectoires d'engagement différentes**

### **Pierre<sup>17</sup>, Village Vertical**

La trentaine, l'un des pivots d'une des opérations, dispose d'un parcours militant où se mêlent luttes sociales et expériences alternatives. Aujourd'hui, enseignant spécialisé dans un collège en ZEP, il n'en est pas à son premier engagement : théâtre et journal étudiant, « Unicité »<sup>18</sup>, etc. Il a été objecteur de conscience, ce qui lui a permis d'avoir une expérience de développement local dans une commune, qui ne l'a pas franchement convaincu. Il est syndicaliste depuis 10 ans à l'Union syndicale solidaires, où il a des responsabilités. Il cite une étape importante pour lui, en 2002 avec un collectif AC ! et une grève de la faim.

Vraisemblablement influencé par son histoire familiale (ses parents avaient acheté un hameau dans le Vercors dans les années 70), il s'intéresse aux « alternatives en milieu rural » et a encadré bénévolement des chantiers de jeunes, de type éco village. De ce parcours, il conclut : « j'articule deux formes de militantisme : pratique militante alternative et territoriale, pratique militante traditionnelle ». Son rapport au champ politique se situe ainsi entre défiance envers la politique classique, engagement pour la transformation sociale et enracinement dans le local : « ce que j'ai appris en faisant les chantiers d'éco village, c'est que l'alternative est à construire ici et maintenant ». Avec sa compagne, au début des années 2000, il avait pensé, avec d'autres amis, monter un projet d'habitat lié à une activité en zone rurale. Leur approche a progressivement évolué sur le thème « on est acteur là où l'on vit et là où on vit c'est en ville », ce qui ouvre vers le projet actuel. Quand un enfant arrive, le couple envisage de chercher un logement plus grand mais la période correspond à une explosion des loyers. Toutes les personnes de leur entourage sont confrontées à ces difficultés et ainsi germe l'idée de se regrouper pour trouver des solutions collectives. Une visite de la cité radieuse de Marseille les renforce dans l'idée que « le projet urbain peut conforter le voisinage ».

Locataires dans une grosse copropriété, ils souffrent de l'anonymat et d'une absence de convivialité : « Finalement on reste là en attendant mais c'est lourd, c'est cher, le privé. On subit, on en a marre, on sera content de sortir de ce système privé, l'augmentation des loyers avec l'indice de construction et ça augmente sans cesse...c'est hallucinant que le gouvernement ne se positionne pas là-dessus».

### **Jocelyne, Diapason**

A 69 ans, elle est l'initiatrice d'une des opérations et son investissement peut se lire comme l'aboutissement logique de son parcours individuel et politique. Elle revendique son appartenance à la génération de mai 68. Son intérêt pour ce type d'habitat est ancien : elle s'est déjà investie dans les années 70 au sein d'un groupe cherchant à réaliser un habitat autogéré. Trop bien logée à l'époque pour ressentir l'urgence de changer de logement tout en ne possédant pas suffisamment d'épargne

---

<sup>17</sup> Les prénoms ont été modifiés.

<sup>18</sup> Volontariat étudiant

pour devenir propriétaire, très investie dans son travail à l'université, occupée par ses 4 enfants, elle a laissé passer plusieurs occasions d'habitat alternatif. Pour autant, ses enfants fréquentent une école nouvelle et elle-même est très marquée par « Les Murs Blancs », une opération autogérée regroupant des catholiques de gauche, créée autour d'Emmanuel Mounier et qu'elle a beaucoup fréquentée durant son enfance. Son appétit pour la création d'une opération peut se lire -et elle le lit ainsi- comme une quête de ce paradis perdu de son enfance, qui lierait *intelligence, convivialité et échanges*. Elle abandonne à l'époque le groupe qu'elle fréquente mais pas l'idée, et fait l'acquisition d'un petit bungalow au sein de l'île Physiopolis, qui lui permet de répondre, le temps des week-ends et des vacances, à son désir d'habitat groupé. Aujourd'hui, c'est à la fois l'arrêt de son activité professionnelle (perte d'utilité, peur du face à face du couple, peur de la monotonie du quotidien), son insatisfaction vis-à-vis des formes classiques de militantisme (politique au sein du PS, et syndical), la peur de la vieillesse (défaillances du corps), mais également une volonté de distinction qui lui a toujours fait préférer les chemins de traverse, et d'aventure au quotidien qui l'amènent à se réinvestir dans un projet collectif. Elle hésite pour cela à mettre son appartement en vente.

### **Thérèse, La Maison des Babayagas**

Thérèse a 83 ans ; issue d'une famille de « *droite nationaliste* » est d'abord femme au foyer et elle élève 4 enfants, sans indépendance financière. A l'église de son quartier, elle fait la rencontre de prêtres ouvriers ce qui marque une première ouverture sociale et politique « *J'ai appris Marx à l'église. Ça a été toute l'époque du christianisme social qui a été une période de l'église supportable, pas trop bête, qui se référait plus à l'évangile qu'à l'appareil...(...) ce qui n'était pas crédible dans l'église à la con, là, c'est devenu crédible dans une église agissante pour les moins biens nantis, les plus pauvres...qui nous emmenait un peu dans le compassionnel,* »<sup>19</sup> Ce passage par le christianisme social marque l'éveil d'une conscience politique qui s'exprime véritablement en mai 68. Thérèse a alors 41 ans : « je suis née en mai 1968. Ça a été la résurrection, l'insurrection, la remise en cause de la morale familiale et de la morale traditionnelle, de la sexualité, de l'obéissance, de la soumission, de toute la liberté dont l'individu a besoin sans laquelle il ne peut s'accomplir. Donc si vous voulez, c'est à ce moment là, que moi j'ai suivi mai 1968 avec passion. C'est là que j'ai osé divorcer, c'est là que je suis née. »<sup>20</sup> En 1969, elle divorce et s'engage très vite dans le mouvement des femmes. Son engagement militant se poursuit au début des années 70 et particulièrement au travers du MLAC, ainsi qu'au PSU auquel elle appartient durant trois ans environ, puis elle se recentre sur l'échelle locale. Sa mobilisation pour une opération alternative pour personnes âgées se situe dans la lignée de ce parcours d'engagement et marque la volonté de maîtriser sa vieillesse.

Ces initiateurs possèdent ainsi des ressources sociales, culturelles, militantes, parfois professionnelles qui leur permettent de s'engager dans cette aventure collective. Leur engagement est étayé sur plusieurs registres de valeur et d'argumentation (Thévenot, 2006<sup>21</sup> ; Bacqué, Vermeersch, 2007<sup>22</sup>) : celles de la sphère privée (bien vivre,

<sup>19</sup> Entretien du 5 mai 2009

<sup>20</sup> Entretien du 5 mai 2009

<sup>21</sup> Thévenot, L. (2006), *L'action au pluriel, sociologie des régimes d'engagement*. Paris, La Découverte.

épanouissement personnel), celle de l'engagement politique (responsabilité, changement social), et des valeurs professionnelles. Ces trois registres sont articulés, mais sur certains thèmes ils peuvent s'avérer contradictoires, par exemple quand l'expérience professionnelle conduit très vite à limiter l'expression de désirs individuels ou collectifs en termes d'habitat.

Le noyau de départ définit souvent la nature-même du projet en calant certains principes qui seront parfois difficilement négociables par les nouveaux arrivants : pour les Babayagas, la restriction de l'opération aux femmes ; pour Village vertical, le statut coopératif de l'opération. Ces initiateurs ont ensuite un rôle plus ou moins important dans le groupe mais ils donnent le ton du projet, ils en définissent les grandes orientations. Il faut noter que dans le cas de Lo Paratge, le noyau de départ a évolué, les premières femmes sont parties sans que cela n'affecte le développement du projet puisque d'une part le groupe avait déjà pris de l'importance, d'autre part le projet était déjà bien avancé dans ses grandes lignes et il y a eu départ de celle qui n'était pas d'accord avec ces grandes lignes. Le projet semble, dans la durée, avoir primé sur les personnes.

En particulier, c'est le noyau de départ qui détermine le processus de constitution du groupe à travers diverses voies de publicisation, la mobilisation de différents réseaux qui ne sont pas sans influence sur les caractéristiques du groupe. Ainsi Diapason fait passer une annonce dans le quotidien *Libération* et se fait connaître au sein des militants PS ; Lo Paratge s'appuie sur les réseaux écologistes pour la constitution de son groupe d'origine, les Babayagas s'appuient sur la Maison des Femmes de Montreuil et le réseau féministe. Le Village Vertical bénéficie du réseau Habicoop et recrute dans la nébuleuse associative qui s'intéresse aux expériences alternatives et écologiques. Les personnes du groupe se sont souvent rencontrées ou ont eu l'information au sein d'espaces de ce type (groupe des logiciels libres d'ATTAC, site du Réseau habitat groupé, association de jardin partagé, salon Primevères).

Les groupes se constituent ainsi avant tout selon des logiques d'affinité. De ce point de vue, on observe peu de différences avec les expériences réalisées au cours des décennies 1970-1980, ce sont d'ailleurs quasiment les mêmes réseaux, féministes, écolo, alternatifs qui sont ici mobilisés.

### **Des modalités de cooptation rarement complètement explicites**

Les modalités de constitution des groupes par cooptation sont souvent peu formalisées et elles sont présentées comme « naturelles » ou « évidentes » par les membres des groupes. La configuration de ceux-ci change sensiblement au cours de la maturation des projets, des différentes épreuves traversées et les départs sont vécus comme un écrémage « naturel » ; le groupe se constitue à la fois par adhésion au projet et « en creux », en réaction par ceux qui n'y adhèrent pas. Quand l'exposition médiatique est forte, comme pour les Babayagas,

---

<sup>22</sup> Bacqué, M.-H. et Vermeersch, S., *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*. Paris, Ed. de l'Atelier, 2007.



ne prennent contact que des personnes informées de la philosophie des projets ce qui permet un premier tri, une sorte d'auto-élimination des postulants.

Il ne semble pas que la question de la cooptation ait posé problème et on ne relève pas de refus d'intégration de la part des groupes constitués. Ainsi, un certain nombre de personnes ont approché le Village Vertical et n'ont pas donné suite, comme si un processus d'auto-sélection « naturelle » se produisait (un choix mutuel initial mais que l'on n'aborde pas de front). De même, à Diapason, plusieurs ménages ont participé aux premières réunions et sont partis. Cette sélection réciproque implicite s'opère sur la base d'une sorte de « feeling social », par différents signaux (façons de parler, façons de s'habiller...) qui font que la relation s'établit ou non. On entend souvent des phrases du type « on voit vite à qui on a affaire ».

Ces premiers contacts, arrivées et départs, sont constitutifs de la première étape de constitution du groupe et de ses ajustements, et la question de la formalisation des règles est encore peu posée même si quelques règles commencent à apparaître. Ainsi, les Babayagas organisent un entretien à deux pour la prise de contact. C'est au Village vertical que la « procédure d'accueil » est plus formalisée : une rencontre, la participation à un Conseil, l'accès à certains documents de base puis la personne décide : « *On a décidé qu'il fallait participer vite : prendre du pouvoir sur le projet dès que possible* ».

On peut penser, au regard de l'expérience des opérations réalisées dans les années 1980 que la question devient importante après, une fois le groupe constitué et installé car départs et arrivées peuvent alors en modifier les équilibres internes et surtout reposent à chaque fois la question de l'objectif et de la nature du collectif (Bacqué, Vermeersch, 2007). A cette étape du projet, la constitution du groupe demeure encore l'un des éléments d'un projet en gestation.

## **2. Des groupes constitués « de l'extérieur »**

La dynamique de constitution des groupes est bien sûr différente quand les opérations sont initiées par des tiers. Le Grand Portail à Nanterre est engagée par la municipalité de Nanterre et par l'établissement public d'aménagement Seine Arche (EPASA) qui en font, pour la première, une vitrine de sa volonté participative et de son projet social et souhaite s'en servir ensuite dans les pratiques de gestion du parc social, pour le deuxième un exemple d'innovation sociale et architecturale à la hauteur du projet d'Etat d'aménagement des territoires situés dans le prolongement de La Défense. La Reynerie est engagée par une association professionnelle, Actions, Etudes et Recherches autour de l'architecture (AERA) qui tente de faire démonstration de l'intérêt de l'outil coopératif et de la démarche participative. Cette dynamique a au moins deux effets : le poids des structures d'animation de l'opération, assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou association dans le déroulement du processus de montage et de conception du projet et une logique de constitution du

groupe « de l'extérieur » sur la base de critères de peuplement financiers, démographiques ou géographiques.

### **Des structures intermédiaires déterminantes**

Dans ces deux cas, la démarche participative est encadrée par une structure intermédiaire professionnalisée : à Nanterre, l'AMO, à Toulouse l'AERA qui assure de fait un rôle d'AMO et de médiation. Ainsi, si les méthodes de travail sont pour partie négociables par les futurs habitants, elles sont déjà élaborées et le groupe ne les invente pas. Elles s'inscrivent dans une perspective de formation/information des habitants, par l'apport de connaissances sous forme de conférences par exemple, proche de la tradition d'éducation populaire. A Nanterre, l'équipe d'AMO est désignée par la municipalité et l'Epasa et c'est elle qui met en place, après de longues négociations en amont entre la ville et l'Epasa, les cadres du travail collectif (lieu et cadence des réunions, méthodes de travail) même si ce cadre est ensuite constamment renégocié avec les habitants et les institutions porteuses.

Ces projets sont définis par un cadre idéologique et financier très fort avant même l'entrée en scène des habitants. Cela implique, pour eux, une ouverture décisionnelle plus réduite que dans les opérations initiées directement par les habitants. Entre les deux opérations, on observe cependant des marges de décisions très différentes. A Nanterre, les habitants peuvent décider du mode de promotion du logement (en principe), de l'opérateur, de l'équipe d'architectes mais pas directement de la composition du groupe et de ses règles de cooptation, ni de la localisation de l'opération. A Toulouse, les habitants ne décident ni du statut juridique, ni du lieu d'implantation, ni des méthodes de participation, ni du choix du concepteur. Ils sont ainsi simplement informés quand l'AERA décide de changer d'équipe d'architectes, ce qui contribue d'ailleurs à la démobilisation voire au départ d'une partie du groupe.

Dans ces conditions, la constitution d'un groupe autonome de futurs habitants, à même de défendre une place de décideur dans le montage de l'opération et du partenariat, apparaît plus difficile. L'intervention de l'AERA à Toulouse et de l'AMO à Nanterre est prise en tension entre deux logiques contradictoires : d'un côté pousser les coopérateurs vers la prise d'initiative et leur autonomisation, de l'autre garder un contrôle et orienter fortement l'action en cours pour obtenir les résultats escomptés car ces deux structures ont des enjeux propres dans la réussite de ces opérations en termes de preuve de leur faisabilité, de premier test d'une méthode qui pourra ensuite être reproduite et ouvrir de nouvelles missions. Au-delà d'enjeux de structures, au sein de l'AMO et de l'AERA mais aussi à Nanterre dans les services municipaux et dans ceux de l'Epasa, le montage de ces opérations repose sur la mobilisation de professionnels qui s'y investissent de façon quasi militante à l'image de la chargée d'opération de la ville de Nanterre, forte d'une expérience participative au Brésil, qui déclare : « J'ai attendu 10 ans pour pouvoir réaliser cette opération » (voir chapitre 5.A.).

## Plusieurs logiques de peuplement

Les deux groupes sont en premier lieu constitués « de l'extérieur », à partir de critères de peuplement émis par les institutions initiatrices ou correspondant aux critères des politiques publiques pour le logement social. A Nanterre, l'annonce du lancement du projet est diffusée par deux canaux dans le journal municipal de Nanterre et parallèlement une campagne d'information est menée sur la base du fichier informatique constitué par le service Habitat à partir des ménages intéressés par un projet d'accession encadrée. A Toulouse, le lancement (une information visant à constituer une liste d'inscription provisoire pour annoncer les futures réunions d'informations) est fait via le journal régional, La Dépêche du Midi dans son édition relative à l'agglomération toulousaine uniquement, complétée par une information systématique des habitants de l'immeuble du Satie –avec lequel il y a un projet de résidentialisation commune- et il s'y ajoute une information via le Centre Méridional de l'Architecture (fiche d'information au centre d'exposition) et les réseaux de l'AERA. A Toulouse comme à Nanterre, sont ciblés les ménages dont le profil répond à des critères définis : à Toulouse, le projet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain du quartier avec un critère de 50% de ménages extérieurs sans autres limitations particulières ; les primo-accédants se trouvent être majoritaires mais il y a aussi des propriétaires cherchant un logement mieux adapté. A Nanterre, sont recherchés des ménages se trouvant en-dessous des plafonds de revenus du parc social, primo-accédants et vivant ou travaillant à Nanterre. Chaque ménage intéressé étudie la faisabilité financière de son projet avec l'ADIL. Au terme de ce processus, et sans que le service Habitat n'ait eu à sélectionner les candidats (sauf pour un ménage dans la limite haute des plafonds de revenus qui a bénéficié de l'appui du service), moins d'une vingtaine de ménages restent dans la course.

En pratique, c'est donc la question financière qui est le premier critère de recrutement des candidats, au détriment d'autres modalités de sélection comme l'adhésion aux dimensions collective ou écologique du projet par exemple. Et c'est là sans doute une gageure essentielle du projet (l'une de ses contradictions voire de ses difficultés) : faire accoucher d'un projet de vie collectif des populations qui ne partagent à minima que la capacité d'accéder à la propriété et le souhait non formalisé de participer à une coopérative. Le groupe précède ainsi le projet. L'un des coopérateurs n'hésite pas à parler de « *mariage arrangé* » insistant sur le fait que « *la mairie nous a mariés* ». Pour autant, dans ce mariage, les critères ne sont pas seulement économiques. Le service Habitat de la ville cherche aussi à mobiliser des ménages qui seront « actifs » dans le groupe, selon des critères qui relèvent plus d'un « *casting* » visant à attribuer des rôles et la recomposition du groupe tout au long de l'élaboration du projet fait réapparaître d'autres logiques d'inscription dans le groupe, notamment affinitaires.

### **La Reynerie, une cooptation très formalisée**

Une Charte -inspirée par la tradition coopérative canadienne- est proposée aux premiers candidats et ensuite mise en application : elle prévoit que les candidats se cooptent mutuellement sur la base d'une procédure anonyme en cinq temps : (1) Première présentation en début de réunion : situation de famille, motivation générale pour le projet coopératif ; (2). En fin de réunion -après le travail de programmation puisque l'idée est une cooptation à partir d'un projet- deuxième présentation plus développée avec avis sur la Charte et apports possibles à la coopérative en termes de savoirs et de savoir-faire ; l'ensemble des présents qui le souhaitent posent alors anonymement des questions par écrit à l'adresse de tel ou tel candidat, qui sont collectées dans un chapeau. (3) Suit un 1er tour de vote (oui ou non) pour les coopérateurs auquel participent les candidats concernés ; (4) Si le dépouillement fait apparaître un ou plusieurs « non » motivés pour un candidat, celui-ci doit répondre et défendre sa candidature, d'autres pouvant plaider pour lui; (5) Au terme de ce second échange, un second vote a lieu avec cette fois trois colonnes : oui définitif, non pour le moment, non définitif (il n'y en aura pas). Il faut donc un agrément par consensus –une unanimité- pour qu'un–e candidat–e soit coopté(e). Sauf circonstances exceptionnelles un coopté ne peut être déchu de son droit à intégrer la coopérative.

A Toulouse, c'est principalement sur un montant de « loyer » annoncé qu'il est simplement demandé aux inscrits de vérifier leur solvabilité de principe. Dans la mesure où l'AERA cherche à obtenir des financements complémentaires pour abaisser les coûts de l'accession, une deuxième étude de solvabilité devrait être conduite lors de la programmation avec chaque ménage, pour définir en particulier en nombres de m<sup>2</sup> à acquérir. Mais une procédure collective de cooptation par le groupe, très structurée, est mise en place dès le premier noyau constitué. La cooptation s'effectue à partir d'un consensus et d'un agrément à l'unanimité qui participe déjà à la construction d'un collectif.

La logique d'attribution par critères de revenus n'empêche pas, comme pour les groupes auto-constitués, une logique « d'écramage naturel » par non adhésion au groupe et une logique de réseaux affinitaires.

Ainsi à Nanterre, plusieurs ménages quittent le projet notamment dans les premières semaines qui suivent son lancement. Partent ceux qui se sentent ou bien trop éloignés des valeurs sous-tendues par l'opération, véhiculées par la ville de Nanterre, l'EPASA ou l'AMO, ou bien en décalage avec les candidats présents du point de vue socio-culturel. Ces départs contribuent dans un premier temps à une homogénéisation socio-économique et culturelle du groupe. Lors de la deuxième campagne de recrutement qui vise à remplacer les partants, la chargée de mission de la ville mobilise ses connaissances locales, contacte directement des candidats potentiels et surtout fait appel aux coopérateurs eux-mêmes qui activent leurs réseaux amicaux. On retrouve alors, au moins de façon complémentaire, une logique affinitaire.

De même les futurs coopérateurs de la Reynerie appartiennent pour partie à des réseaux familiaux (parents et enfants autonomes), mais aussi d'interconnaissance amicale, en particulier dans les ménages issus de l'immigration, le bouche à oreille ayant fonctionné au sein de familles et de communautés qui appartiennent aux classes populaires et entrent ainsi dans les critères d'attribution.

Dans les deux cas, on peut ainsi avancer que la constitution des groupes résulte de la succession et du cumul de trois logiques différentes : une logique d'attribution en fonction de plafonds financiers et de critères géographiques ; un « écrémage naturel » conduisant les ménages les plus éloignés du groupe du point de vue socio-économique ou culturel à le quitter ; une logique de recrutement affinitaire quand il faut compléter le groupe.

## **B. Des groupes différents mais homogènes**

Ces dynamiques différentes de constitution des groupes d'habitants ne sont pas sans influence sur leurs caractéristiques sociales et sur les modalités d'engagement des individus dans le collectif. Mais, dans tous les cas, les logiques d'agrégation combinées aux critères financiers produisent des groupes relativement homogènes socialement.

### **1. Des compositions sociales homogènes**

Les opérations initiées de l'extérieur répondent à un enjeu social de l'opération articulé avec une dimension participative : il s'agit de favoriser l'accession solidaire à la propriété des couches populaires ou des couches moyennes inférieures dans un contexte immobilier tendu. Il n'est donc pas étonnant que la composition sociale des groupes de La Reynerie et du Grand Portail offre un profil plus populaire que celui des groupes auto-constitués.

#### **La composition sociale des opérations coopératives :**

##### **Toulouse**

A la Reynerie à Toulouse, un peu plus des 2/3 des ménages appartiennent aux catégories populaires ou assimilées (si l'on regroupe sous ce terme employés, ouvriers mais aussi artisans et petits commerçants, soit 36 ménages sur 53, auxquels s'ajoutent 6 autres ménages -femmes au foyer, étudiant, et 1 personne handicapée). Le tiers restant appartient aux classes moyennes (soit 11 ménages : 6 cadres supérieurs ou professions intellectuelles dont 2 ingénieurs, une paysagiste, un architecte salarié, un designer – et 5 professions intermédiaires) ; notons que les employés et les ouvriers sont le plus souvent qualifiés ou en évolution professionnelle (projet de formation ou de se mettre à son compte) et qu'une dynamique résulte de cette relative diversité. Surtout, une majorité quitte le parc social mais reste dans un quartier populaire, caractérisé par une présence forte de l'habitat social. La pyramide des âges est relativement large avec néanmoins une faible représentation des personnes âgées (moins de 18 ans 43% ; 45% de 18 à 50, et 5% de plus de 60 ans). Si une majorité des ménages (79% en incluant les ménages mixtes) a la nationalité française, il y a 12 origines différentes, ce qui correspond aussi aux caractéristiques des quartiers d'habitat social. Le groupe a tendu à une certaine homogénéisation dans le temps, au gré des départs des ménages et par le biais de logiques de réseaux (qui restent multiples), et du bouche à oreille dans le recrutement.

### Nanterre,

Au Grand Portail à Nanterre, les profils socio-économiques et culturels se sont homogénéisés avec les départs des premiers candidats (été 2009), mais ce sont ensuite à nouveau diversifiés lors de la seconde phase de recrutement (automne 2009). Deux profils-types de futurs habitants apparaissent. Le premier correspond à des ménages peu qualifiés, aux revenus peu élevés, mais qui jouissent de métiers stables leur permettant de contracter un emprunt immobilier. Ces coopérateurs sont peu pourvus de capital culturel –si l'on prend comme référence la culture dite légitime (Lahire, 2004). Il faut souligner ici la forte représentation des agents du public (agents RATP par exemple). Ces ménages sont en général parmi les plus âgés (40 ans et plus) et pour plusieurs d'entre eux comportent des femmes au foyer. Le deuxième profil correspond à des ménages qualifiés, ayant poursuivi des études supérieures (réalisateur et directeur de production, maître de conférence à l'université, juriste, ingénieur), en général plus jeunes ce qui explique un capital économique encore peu élevé. Il est à noter que les recrutés les plus récents affèrent plutôt à ce type de profil. Ces profils reflètent pour une part l'étroitesse des critères de recrutement définis par la ville et l'EPASA : sont ainsi concernés des ménages solvables qui peuvent emprunter (ce qui implique nécessairement le double salaire et les métiers très stables et exclut donc les ménages réellement modestes ou bénéficiant de sources de revenus variables), mais qui ne peuvent pas emprunter au prix du marché (ce qui exclut ici les ménages exerçant des postes à responsabilité à salaires élevés et qui ne sont donc pas en début de carrière). Dans cette perspective, on peut comprendre que les plus qualifiés soient aussi les plus jeunes (salaires encore bas) et que les moins qualifiés soient plus âgés (stabilité financière avérée qui permet de se projeter à plus long terme). Il importe toutefois de souligner que ces différences de qualification et de génération ne sont pas directement à l'origine des différentes sensibilités qui partagent le groupe. On aurait pu imaginer en effet des tensions entre les ménages de ces deux profils, les qualifiés et plutôt jeunes d'un côté et les autres, comme s'il y avait un décalque évident entre niveau de qualification et type de valeurs. Mais ce n'est pas le cas. Le groupe est certes traversé de tensions ; des registres de valeurs différents y sont défendus, mais sans qu'il y ait corrélation avec les profils socio-économiques et le niveau de qualification.

Surtout, les trajectoires résidentielles montrent dans les deux cas un ancrage local puisqu'une partie des membres du groupe de la Reynerie vient directement du quartier alors que ceux du Grand Portail sont recrutés sur la base de leur ancrage résidentiel ou de travail dans la ville de Nanterre. Un nombre significatif de ménages, en ascension résidentielle, est par ailleurs originaire du parc social et voit dans l'accès à un autre type de logement, le moyen de quitter ce parc.

Le groupe est par ailleurs formé de ménages d'origines très différentes : outre les ménages d'origine française, on compte aussi des ménages d'origine sri lankaise et portugaise, une famille d'origine africaine ainsi que plusieurs ménages d'origine maghrébine. Néanmoins, pour chacun de ces ménages, à l'exception de la famille sri lankaise qui parle à peine français et se vêt parfois à la mode traditionnelle, on peut faire l'hypothèse qu'il s'agit d'une immigration relativement ancienne voire remontant à la génération supérieure et les ménages semblent bien intégrés dans la société française.

Les opérations initiées par les futurs habitants présentent des profils sensiblement différents. Elles réunissent des ménages appartenant plutôt aux couches moyennes, voire dans le cas de Diapason pour partie aux couches moyennes-supérieures. Majoritairement, il s'agit de classes moyennes intermédiaires, éduquées<sup>23</sup>, souvent liées au secteur public, engagées dans des métiers aux dimensions sociales, éducatives ou artistiques.

### **La composition sociale des opérations initiées par les habitants**

Le groupe du Village vertical à Villeurbanne est composé d'individus qui dans leur grande majorité ont fait des études supérieures, entre bac + 2 et bac + 5. Trois d'entre eux travaillent dans le domaine de l'éducation (professeur, institutrice, documentaliste), quatre dans des métiers à vocation sociale, sanitaire ou socio culturelle (éducateur, psychomotricienne, assistante sociale, chargé de mission dans une association d'insertion logement, animateur d'atelier personnes âgées qui par ailleurs est enseignant de yoga...). Une travaille à Autolib' après un parcours professionnel dans le social. Il y a aussi un ingénieur spécialisé dans l'informatique musicale, 2 personnes en invalidité, une mère au foyer, 1 ouvrier, 1 chef de petite entreprise (épicerie). Sauf ces deux derniers, tous travaillent dans le secteur public ou associatif de type para public.

L'ensemble, à l'exception d'un ménage, réunit des ressources qui se situent en dessous des plafonds PLS. Sur les 11 ménages, 9 sont locataires, dont un seul en HLM.

Parmi les Babayagas, se trouvent des femmes qui dans leur vie active ont été : attachée de presse, comptable et peintre, travailleuse sociale, chef d'entreprise, cadre secteur social fonction publique, cadre dans le privé.

Dans le groupe Lo Paratge il y a 2 professionnels de la santé de statut intermédiaire, 2 employées, deux cadres ou profession intellectuelle supérieure, une assistante de direction, 3 professeures (français, allemand, arts plastiques,), une journaliste/artiste, une secrétaire puis enseignante, une employée de la Poste, 2 kinésithérapeutes, une secrétaire-standardiste, une voyageuse, une mère au foyer puis conseillère diététicienne, un instituteur puis peintre en bâtiment.

Dans le groupe Diapason, la composition socio-professionnelle est la suivante : 4 chargés de mission du secteur public, 2 cadres du secteur privé, 2 urbanistes, 3 architectes, une chercheuse CNRS, un économiste, une scénariste, une chargée de production, un enseignant du secondaire, une professeur d'université devenue consultante.

---

<sup>23</sup> On note d'ailleurs à la Reynerie un décalage, pour plusieurs ménages, entre niveau d'éducation et PCS. C'est le cas d'un petit restaurateur d'origine syrienne qui a une thèse en chimie, mais il n'est pas le seul comme en témoignent certaines prises de paroles, notamment lors des cooptations.



## **2. Des logiques d'engagement composites**

Au-delà de ces caractéristiques sociales, homogènes à l'intérieur de chaque groupe, les logiques d'engagement des individus reposent sur des ressorts divers y compris au sein d'un même groupe. Dans beaucoup de cas, elles s'inscrivent dans le prolongement de trajectoires personnelles antérieures, professionnelles, résidentielles ou d'engagement social et politique.

### **Une reconversion de l'expérience professionnelle**

Dans chaque groupe, quelques individus mobilisent leur expérience et leurs savoirs professionnels au profit du projet. Ainsi, plusieurs membres de Diapason sont architectes ou travaillent dans le milieu de la maîtrise d'ouvrage, ce qui donne au groupe une capacité d'expertise et de réaction très importante vis-à-vis de ses différents partenaires mais peut parfois rendre ce partenariat difficile. Un membre du groupe, architecte, s'est ainsi retiré en cours du processus en s'apercevant que c'est avant tout la conception qui l'intéressait dans cette opération, plus que le fait d'y habiter. A la Reynerie à Toulouse, le projet a particulièrement intéressé de petits artisans du bâtiment issus des immigrations dans une idée proche de l'auto-construction (une clause particulière dans les marchés de travaux prévoit de faire appel à ces artisans et de proposer de l'activité aux personnes sans emploi impliquées dans la coopérative). Au Grand Portail, à Nanterre, un des membres du groupe travaille dans la maîtrise d'ouvrage. Pour le Village Vertical, où aucun membre n'exerce de métier en lien avec l'architecture, la construction ou l'urbanisme-aménagement, d'autres compétences professionnelles ont pu, néanmoins et plus à la marge, être mobilisées (domaine du travail social et du logement d'insertion, compétences pointues en informatique...)

### **Une continuité dans la trajectoire résidentielle et dans l'expérience de vie**

Dans beaucoup de cas, le projet fait écho aux expériences et itinéraires résidentiels antérieurs. Il s'agit parfois de références directes à des expériences alternatives. Ainsi, une des fondatrices de Diapason a fréquenté au cours de son enfance une opération d'habitat autogéré issue du catholicisme de gauche, Les murs blancs. Elle en a gardé une image idéalisée. Une autre a eu l'impression d'être passée plusieurs fois à côté de telles opérations sans pouvoir s'y intégrer, pour des raisons familiales ou financières. Mais plus souvent, il s'agit plutôt de trouver ou retrouver des formes de « bon voisinage » en référence aux expériences passées, très diverses. Ainsi, à Nanterre, un agent de la RATP qui a fait venir son cousin, également agent RATP dans le projet, évoque le réseau familial et amical dans lequel il a grandi, largement structuré autour des réseaux professionnels et sportifs locaux, qui lui permet de disposer d'une marge d'autonomie pour la garde des filles par exemple, sans recourir au système onéreux des baby-sitters. Toujours à Nanterre, on relève des références culturelles forte dans cette recherche d'un voisinage accueillant : le « pays » est évoqué par plusieurs ménages d'origine maghrébine qui partagent une certaine nostalgie

des sociabilités traditionnelles de village ; un couple qui a vécu plusieurs années en Côte d'Ivoire et dont le mari est d'origine camerounaise, mentionne les sociabilités africaines et évoque l'expérience de leur quotidien dans un ensemble immobilier partagé avec d'autres familles. Ces dernières références n'empruntent pas aux références communautaires et politiques des groupes constitués dans les années 1970 et 1980 dans les expériences d'habitat autogéré, elles ne s'érigent pas en rupture avec des valeurs porteuses de tradition mais tentent au contraire de les réactiver. L'enjeu est d'abord de bien vivre entre voisins. « Connaître ses futurs voisins » est une dimension d'autant plus valorisée pour les locataires du parc social qui connaissent, selon leurs dires, des relations de voisinage parfois complexes et, à tout le moins, non choisies. Pour certains d'entre eux, ces relations de voisinage sont ainsi douloureusement vécues, en particulier dans les cas de coexistence de ménages aux profils socio-économiques et culturels comme aux perspectives d'ascension sociale différents. L'accès à la propriété prend ainsi doublement le sens d'une ascension sociale pour laquelle les ménages sont disposés à faire des sacrifices financiers ou en termes de superficie du logement. Au Village Vertical, où beaucoup de personnes ont eu des expériences diverses de vécu collectif et revendiquent un goût du partage, certains n'hésitent pas à parler de « projet de vie ». Cela renvoie à une dimension globale entre mode de vie quotidien et valeurs mobilisées (écologie, solidarité sociale et entraide) qui transcende la simple convivialité de voisinage, souvent invoquée dans les groupes de ce type.

### **Une continuité dans l'engagement politique**

Les trajectoires d'engagement des individus sont très différentes selon les groupes et au sein même des groupes. On relèvera cependant que dans les groupes auto-constitués, les initiateurs en particulier mobilisent leurs expériences précédentes au sein de différents collectifs plus ou moins formalisés tant pour organiser le travail, en fixer les règles, que pour constituer un partenariat. Les trajectoires individuelles des quelques initiateurs décrites plus haut montrent à quel point celles-ci sont marquées par des engagements divers dans la vie politique ou associative et influencent la nature même des projets tant dans leur contenu que dans la construction des groupes.

Dans les groupes constitués de l'extérieur, si l'engagement politique est rarement mis en avant comme une des raisons de l'adhésion au projet, il n'est pour autant pas totalement absent et plusieurs membres du Grand Portail en particulier décrivent aussi une expérience associative préalable dans les réseaux locaux notamment.

### **Une dimension économique, un investissement**

Pour la plupart des ménages, un des motifs déterminants de l'engagement dans l'expérience reste cependant économique. Dans certains cas, comme au Grand Portail à Nanterre ou à la Reynerie à Toulouse, il s'agit de profiter d'une accession sociale à coûts avantageux. Le projet d'accession qui réunit les différents candidats constitue l'élément central de structuration du groupe. Il prend une portée toute particulière pour ces ménages qui

proviennent en majorité du parc locatif social et qui n'ont pas pu, jusqu'à présent, accéder à la propriété en raison du prix de l'immobilier. Néanmoins, ce projet d'accession ne prend pas le même sens pour chacun, ni n'intervient au même moment des trajectoires résidentielles : selon qu'il vient clore un parcours résidentiel ou n'en constitue qu'une première étape, les attentes divergent.

A Villeurbanne, le projet représente pour une grande partie du groupe et notamment pour ses initiateurs une façon de trouver à se loger de manière satisfaisante dans le contexte d'un marché immobilier tendu. Il ne s'agit pas d'une situation de grande urgence (chacun est logé à peu près convenablement) mais concerne plutôt la possibilité d'accéder à un habitat correspondant à ses aspirations, lesquelles recouvrent un large spectre : taille, qualité et choix de la conception, localisation et surtout construction écologique, qui n'est pas vécu ici comme un supplément d'âme mais un réel impératif. Comme le résume l'une d'elles, le choix de décider de son espace de vie est « un luxe inouï » et leurs ressources ne leur auraient permis l'accès qu'à un logement conçu sur des standards classiques. Pour les membres de Diapason, la possibilité de se passer de promoteurs est une façon de réaliser des économies sur le coût de l'opération. Dans la plupart des cas, l'accès à la propriété renvoie à une recherche de protection, d'assurance par la propriété et par le collectif lorsque la logique de coopérative subsiste.

Cette dimension économique est sans doute moins présente dans les deux opérations destinées aux personnes âgées et il ne s'agit pas alors d'investir pour l'avenir mais de protéger et organiser sa vieillesse. Pour les Babayagas, la protection passe par le statut de logement social.

### **3. Le sens du collectif comme enjeu**

Au fur et à mesure que le groupe se structure, il consolide une image de lui-même, plus ou moins partagée par ses membres, et qui représente en soi un enjeu. Le sens de ce collectif se détermine à partir des valeurs exprimées, déclaratives mais aussi de valeurs ou de représentations implicites que l'enquête sociologique a parfois contribué à faire exprimer. Il évolue dans le temps.

Ainsi, les membres de Village Vertical à Villeurbanne se présentent comme « un collectif de voisins pas d'amis » alors qu'à Diapason les relations amicales sont mises en avant ; certains, au Grand Portail, à Nanterre, parlent d'un « collectif d'opportunités » mais sans doute cette représentation évolue-t-elle dans le temps alors que le groupe se consolide. A Lo Paratge et pour les Babayagas, il s'agit d'un collectif de solidarité pour bien vieillir ensemble. A la Reynerie semble prédominer l'idée d'un collectif de gestion, reposant sur le sentiment de devoir collectivement prendre en charge la propriété et le fonctionnement de l'immeuble et sur une sorte de devoir de services mutuels.

Les groupes oscillent entre des collectifs pragmatiques, collectifs de voisins qui permettent une meilleure qualité de vie au quotidien et des collectifs porteurs d'une dimension politique au sens large, dimension qui, même si elle est présente, n'est pas forcément revendiquée. Ainsi, des coopérateurs du Village Vertical mettent clairement en opposition l'engagement quotidien et la politique : « *Ce n'est pas de la politique, c'est concret* ». Chez ces individus, le

souhait d'engagements concrets s'accompagne d'une certaine méfiance vis-à-vis de la sphère politique et des tentatives de théorisation de l'expérience. Pour autant, ils partagent un substrat idéologique certes relativement flou mais qui repose sur une non-adhésion aux modes de vie consuméristes, une aspiration à une société plus juste, une conscience sociale et écologique qui les pousse au désir de partager plus, au refus des ghettos sociaux et pour certains à une réticence vis-à-vis de la propriété privée. Dans ce rapport à la sphère politique, on observe sans doute pour partie un effet générationnel : ainsi, à Diapason, certains, souvent les plus âgés, qualifieront de politique ce qui, pour d'autres, n'est qu'un choix de vie personnel.

La comparaison des deux groupes de personnes âgées, les Babayagas et Lo Paratge éclaire la façon dont la dimension politique peut être saisie différemment dans deux groupes très proches du point de vue de la nature de leur projet. Chez les Babayagas, l'aiguillon pragmatique (comment vieillir) est formalisé dans un cadre politique. C'est le pragmatisme qui débouche sur du politique car rester autonome, maître de ses choix, passe par la solidarité, par les rapports des individus au groupe : vieillir mieux c'est vieillir autonome et l'autonomie ne se réalise que si les autres sont proches ; la solidarité est donc garante d'un vieillir mieux. La dimension politique fait partie du projet, de façon intrinsèque, ce qui n'est pas le cas pour Lo Paratge où le collectif n'est jamais pensé comme collectif politique mais comme un groupe de compagnes de vie, un groupe autogéré. Par groupe autogéré, il faut entendre ici que ce sont les épreuves traversées et le temps passé à monter le projet qui font le groupe, que l'existence de ces associations comme collectif est largement redevable au montage du projet. Ainsi, à partir de projets très proches, dont l'un est fortement inspiré de l'autre, le sens du collectif peut varier de façon importante, impliquant ou non une dimension politique explicite.

Dans les opérations montées de l'extérieur, la dimension politique est bien présente, mais elle est portée par les initiateurs du projet et non par le groupe : à Nanterre, par la municipalité et l'Epasa qui inscrivent, chacun à leur manière, cette expérience dans leurs démarches participatives ; à Toulouse par l'AERA qui veut relancer les dispositifs coopératifs. Dans les deux cas, les groupes sont formés sur un projet d'accession à la propriété qui apparaît fondateur du collectif en cours de constitution : ils sont très hétérogènes du point de vue des sensibilités idéologiques. Chez les coopérateurs, en particulier à Nanterre, on retrouve pourtant une idée ancienne, historiquement au fondement du principe coopératif selon laquelle c'est l'association et non l'acte individualiste qui permet l'action, ici celle de réaliser une « *bonne affaire* » et d'accéder à la propriété. Les coopérateurs ont une conscience assez claire que c'est par l'association, la mise en commun des compétences et l'élimination des intermédiaires, qu'il leur est possible de faire des économies d'échelle et de tirer les prix vers le bas ; l'articulation des intérêts individuels et collectifs place de fait chacun en position de pouvoir accéder à la propriété, de pouvoir réaliser des équipements et des aménagements qu'il ne pourrait espérer par ailleurs, grâce à la présence des autres. La collaboration avec autrui se présente, dans cette perspective, comme la condition nécessaire de la réussite d'un projet personnel. Via ce principe coopératif, apparaît ici réactivé et ramené à la conscience de chacun, à l'échelle du projet, le principe politique de solidarité citoyenne, au fondement de la société assurantielle, qui garantit des droits sociaux à l'individu mais implique également de sa part des devoirs au

regard de la société (Castel ; Donzelot ; Ewald<sup>24</sup>). Toutefois, pour la majorité des ménages, le projet social s'affilie à des valeurs qui se distinguent du registre des références portées par la mairie et de l'AMO. Il y a bien là des décalages de vues, portant sur le sens même de l'action coopérative, entre les habitants et les institutions porteuses de l'initiative.

## **C- La construction de collectifs de voisins, une première étape du partenariat**

Ces collectifs de voisins se construisent en même temps que s'élabore le projet à partir d'une série de choix parfois difficiles et conflictuels que l'on peut considérer comme des épreuves pour le groupe car ils contribuent à le déstabiliser, parfois à le recentrer ou le recomposer. Au travers de ces épreuves se structurent des cadres et des règles et surtout une confiance au collectif et au projet. Comprendre ce processus de construction permet d'appréhender plus avant la nature des groupes, ce qui les cimente et la forme de partenariat qui lie les individus engagés dans ces opérations.

### **1. L'expérience commune, les épreuves et les choix pris collectivement**

Ces collectifs existent d'abord par le temps passé ensemble qui permet de se connaître, de créer des liens qui représentent aussi un véritable investissement pour ses membres. Le groupe de Nanterre se réunit ainsi une soirée par semaine pendant plusieurs mois et entre les réunions, certains de ses membres ont des tâches à remplir comme aller visiter le terrain, prendre contact avec des architectes...etc. En phase d'élaboration du projet, Diapason se réunit en groupe restreint ou large plusieurs fois par semaine et pendant des week-ends entiers. Cet investissement lourd est vu, selon les individus et selon les moments, comme une exigence, un sacrifice ou un apport/apprentissage personnel apportant des bénéfices indirects (renforcement de soi, apprentissages divers).

Les groupes se consolident ou au contraire se défont partiellement et se recomposent au fil des décisions qu'ils sont amenés à prendre. Pour Diapason, le choix du terrain puis la négociation avec la SEMAVIP sont par exemple déterminants car la localisation du terrain implique des contraintes en termes de superficie et densité, de rapports au voisinage et de prix. Le moment du choix de l'architecte et de l'engagement du travail de projet architectural proprement dit est également déterminant, car le groupe doit gérer des divergences de point de vue puis chaque ménage doit trouver sa place physique dans l'opération. Dans le cas des Babayagas, les épreuves sont avant tout liées au rapport du collectif à l'institution, à la difficulté de faire reconnaître et financer un projet original destiné à un seul public féminin. La longue négociation du groupe qui s'inscrit dans la dynamique militante, vient consolider le

---

<sup>24</sup> Castel, R., (1999), *Les métamorphoses du social*. Paris, Gallimard ; Donzelot, J. (1994), *L'invention du social*. Paris, Seuil ; Ewald, F. (1986), *L'Etat-Providance*. Paris, Grasset.

groupe. Ce dernier est certes traversé de conflits liés à la vie collective pour lesquels il sollicite ponctuellement l'aide d'un médiateur.

Deux dimensions sur lesquelles nous reviendrons plus loin sont déterminantes dans la structuration des groupes : la gestion du temps, qui amène certains ménages à quitter le projet car les besoins en logement changent ou deviennent urgents, et la contrainte financière qui est également source d'abandon. Les Babayagas par exemple, utilisent le long temps de recherche de financements du projet pour des activités collectives leur permettant d'apprendre à vivre ensemble (déjeuner mensuel, groupe de travail mensuel, activités-danse, la « colo »). Ces moments passés ensemble ne sont pas pensés sur un registre affinitaire, mais, de fait, rejaillissent sur le collectif qu'ils contribuent à consolider par les relations inter-individuelles.

Dans les opérations initiées de l'extérieur, le collectif rencontre plus de difficultés à s'autonomiser vis-à-vis des institutions ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. En particulier, il n'est pas maître des formes d'organisation du travail qui sont si ce n'est imposées, tout au moins fortement suggérées. Il doit se confronter à des partenaires-organisateur très structurés, ayant déjà en tête un projet plus ou moins explicité, des réseaux de partenaires potentiels, un déroulement de l'organisation du travail. Face à ces organisateurs, les individus possèdent souvent moins de savoirs professionnels ou militants que dans les groupes auto-formés même si, à Nanterre comme à Toulouse, les premières étapes du travail collectif reposent sur une logique de formation.

Pour autant, on observe, particulièrement à Nanterre, que le collectif commence à s'autonomiser au long du processus par un double mouvement d'affirmation des individus et du groupe. Cette dynamique passe par l'expression des attentes voire des exigences personnelles, concernant le logement et l'immeuble que favorise la méthode de travail mise en œuvre par l'AMO ; celle-ci a en effet choisi d'engager d'abord les habitants dans la définition de leur programme concret d'habitat personnel avant d'aborder la question des potentiels lieux collectifs. Elle repose dans un deuxième temps sur l'expression d'attentes collectives : on voit ainsi progressivement s'esquisser la formulation d'un « nous » par quelques-uns des coopérateurs qui s'attachent à embrasser la dimension collective du groupe. Dans ce mouvement, émergent des figures de leaders dont la principale caractéristique est de savoir faire valoir l'intérêt du groupe, rappeler, reformuler, envisager les différentes propositions en cohérence avec les valeurs implicites qui réunissent les coopérateurs. Il faut souligner ici l'importance du passage aux questions concrètes qui touchent directement aux savoirs d'usage des coopérateurs et à leur intérêt, dans l'investissement personnel comme collectif des coopérateurs dans le projet. La confrontation autour de positions différentes sur des enjeux importants comme le choix du promoteur permet aussi paradoxalement de souder le groupe car il s'agit, pour les habitants, de mieux connaître les visions de chacun, d'éprouver les modalités du dialogue, d'opposition et de prise de décision au sein du groupe, d'apprécier les modalités d'engagement des uns et des autres dans le projet collectif. L'expérience du conflit et de sortie du conflit ont constitué à ce titre des épreuves fondatrices pour le groupe.

Mais l'émergence de cette dynamique habitante ne s'accompagne pas d'une volonté franche d'affranchissement des tutelles (AMO, Ville et EPASA) ainsi que le prévoyait le projet initialement formulé par les institutions. Bien au contraire, on constate que le groupe se constitue dans son rapport aux institutions et de l'AMO, sans que celles-ci soient perçues

comme des entraves. Mieux, on peut même avancer que ce sont précisément ces soutiens institutionnels (ainsi que la garantie de sérieux qu'ils incarnent) qui ont rendu possible la participation des habitants à ce type d'expérience alternative et qui constituent en même temps les conditions de réussite de l'opération ; c'est patent dans le cas de Toulouse où l'opération est arrêtée suite à la contestation des résidents de l'immeuble voisin du terrain retenu pour la construction coopérative, ainsi qu'à la défection du maître d'ouvrage. Le collectif d'habitants se trouve alors paralysé et quasiment dessaisi de son projet.

## ***2. Construction d'une confiance dans le groupe et dans la possibilité de réussite***

Un « nous » se construit ainsi progressivement par la confiance dans le collectif et le sentiment de s'y sentir bien, qui passe par l'écoute, par la prise en compte de la parole de l'autre, par la gestion des rapports de pouvoir et par l'implication concrète de chacun dans le travail collectif. Cette implication est forcément modulée selon les groupes et les individus et on voit apparaître, dans certains cas, des leaders au sein chaque groupe.

A Nanterre, un des futurs habitants, cadre et père de famille quadragénaire issu de l'immigration, est ainsi reconnu par son élection à la présidence de l'association des coopérateurs : en raison de ses interventions fréquentes pour comprendre, interroger les choix, il joue un rôle rassurant pour les coopérateurs qui le perçoivent comme un bon défenseur des intérêts du groupe. A Diapason, une urbaniste travaillant dans la maîtrise d'ouvrage et une « militante » de l'habitat autogéré composent un duo central dans le groupe. A cette phase du projet, il ne semble pas qu'il y ait de discussions ou de dispute autour de l'investissement de chacun dans le travail concret comme on a pu l'observer dans des opérations d'habitat autogéré, au bout de plusieurs années de vie collective (Bacqué, Vermeersch, 2007). Plutôt, les savoirs professionnels et l'aisance individuelle dans la discussion étant inégalement répartis, se pose la question du poids de chacun dans la prise de décision. Ainsi, à Lo Paratge, plusieurs membres du groupe se plaignent de n'avoir pas participé à certaines décisions, soit qu'elles aient été prises avant leur arrivée, soit qu'elles relèvent d'un groupe restreint.

Pour le Village Vertical, c'est la constitution rapide d'un noyau de base stable (7 des 11 ménages actuels ont intégré le projet dans l'année et demie suivant son lancement) qui a permis la construction solide du collectif, d'autant plus qu'il semble que les personnes ayant intégré le groupe se retrouvaient toutes dans le désir d'un engagement sérieux et concret, ne se payant pas de mots et ne « marchant pas à l'affectif ». C'est cet investissement sur la notion d'efficacité qui a, en partie, structuré le groupe. L'autre raison tient à la profonde interaction qu'on observe, dans ce groupe, entre les principes et la méthode, notamment en ce qui concerne le fonctionnement démocratique, valeur fondamentale du projet. Ceci est réellement mis en pratique, contribuant à souder un groupe où chacun se sent reconnu : vraie circulation de l'information, rôle donné à chacun, partage réel des décisions, respect mutuel et bienveillance dans les échanges.

Dans la construction de cette confiance, la fiabilité économique de chaque ménage peut aussi jouer un rôle décisif. Au cours d'une des premières réunions du groupe Diapason, un tour de table est organisé sur cette question : avez-vous les moyens de vous engager dans cette opération et pouvez-vous rapidement dégager une première participation financière si nécessaire ?

A Nanterre, avant de pouvoir participer aux réunions collectives, tous les candidats à la coopérative ont dû soumettre un dossier de financement à l'ADIL qui a évalué leur capacité d'emprunt. *A priori*, ne sont donc membres de la coopérative que ceux qui sont passés par cette épreuve et ont fait montre du « sérieux » (pour reprendre un terme employé par un habitant) de leur candidature. Ce terme « sérieux » reflète assez bien la façon dont les coopérateurs eux-mêmes perçoivent ce passage crucial par l'ADIL : il importe, pour eux, de savoir que chacun des coopérateurs est crédible et solvable financièrement pour croire en l'opération. A la fois pour se rassurer sur sa faisabilité, mais aussi car la solidité financière des accédants constitue précisément un gage de leur « sérieux », entendu ici au sens de respectabilité. Pour ces ménages qui proviennent en majorité du parc social, la recherche du bon voisinage, du voisinage entre pairs, constitue un des motifs de leur engagement dans l'opération : le critère financier constitue donc un garant de cet entre-soi recherché.

La dynamique du groupe repose aussi largement sur la croyance en la réussite du projet. Cette possibilité de réussite est basée on l'a vu sur la fiabilité économique des participants mais aussi sur les partenariats institutionnels ou opérationnels : à Villeurbanne, la relation avec la municipalité ; à Diapason, le soutien de la ville de Paris puis l'accord avec la SEMAVIP ; à Lo Paratge, le soutien du Maire ; pour les Babayagas, le soutien du Maire comme point d'appui pour aller chercher les financements. Dans le cas de Nanterre et de Toulouse, ces soutiens sont acquis, au moins partiellement, au moment de la constitution du groupe et sont considérés par les coopérateurs comme gages du sérieux de l'opération – dans leur grande majorité, ils n'auraient jamais pris le risque de s'engager dans une opération sans garantie de sa réussite. A Nanterre, l'obligation de réussite imposée par les institutions apparaît, avec celle du prix (3 000 euros par m<sup>2</sup>), au cœur du contrat moral liant les habitants à l'initiative. Au-delà de représenter une condition de réussite, ce partenariat indique une reconnaissance du projet par des tiers, lui donne visibilité et donc existence à l'extérieur du groupe.

### **3. Les formes d'organisation formelles**

La stabilité des groupes passe par des formes organisationnelles telles que l'association loi de 1901 et la structure de propriété : SCI, coopérative ou autre. Cette dualité des formes d'organisation indique la séparation entre les enjeux financiers et de propriété d'un côté et les enjeux de vie et de gestion collective de l'autre. Au sein de ces deux types d'organisation, les modalités de décision ne sont pas les mêmes : dans les associations, une voix par ménage ; dans les structures de propriété, la règle varie : pour les coopératives, un ménage une voix, pour les SCI ou copropriétés, un poids différent selon le patrimoine.



Selon les groupes, la vie associative suit un fonctionnement plus ou moins réglé. Certains groupes ont besoin de formaliser leur projet et surtout les valeurs qui le soutiennent par une charte, comme les Babayagas ou Lo Paratge qui se sont largement inspirés de la charte des Babayagas. Village Vertical se distingue ainsi par des règles explicites comme les décisions au consensus, des méthodes de travail collectives, des outils de gestion de l'information et le groupe se réfère à la notion de « sociocratie »<sup>25</sup> qui fait le lien entre sociabilité et démocratie et qui repose sur la notion d'une décision par consentement de l'ensemble des individus concernés. Les valeurs et principes de base ont été établis dès le départ en 2005 (statuts association et charte : ensemble des décisions prises dans le cadre du Conseil de village, recherche du consensus...). Cela implique des méthodes de travail formalisées : partage et rotation des responsabilités, gestion collective de nombreuses tâches, circulation de l'information et transparence, importance des outils informatiques. En plus des statuts de l'association, de la charte du Village, un petit texte « être villageois, ça implique » rappelle les règles de base du fonctionnement.

De ce fait, les nouveaux arrivants se déterminent « sur un cadre constitué et non sur du flou » comme dit un Villageois. Ces méthodes de travail sont régulièrement réévaluées et certains aspects organisationnels ont été réaménagés pour s'adapter aux fluctuations du projet : par exemple, à un moment, l'organisation par commissions qui ne permettait plus de répondre aux urgences opérationnelles et n'assurait plus une répartition équilibrée du travail a été transformée en un rendez-vous hebdomadaire pour ceux qui le souhaitent en plus du Conseil de village et une organisation par tâches et groupes de tâches... Il semble que ce fonctionnement réglé soit une des dimensions fortes qui fait exister le groupe.

D'autres collectifs comme Diapason ou Lo Paratge fonctionnent selon des modalités plus floues, celles de la présence par exemple à Lo Paratge, ce qui conduit une participante à regretter que les décisions ne soient pas plus « horizontales ». A la Reynerie à Toulouse comme au Grand Portail à Nanterre, si les modalités de travail au sein du groupe sont très encadrés par les méthodes portées par l'AERA d'un côté, l'AMO de l'autre, la constitution des structures associatives des habitants, Arbram et le Grand Portail, représente une étape dans l'autonomisation du groupe : l'élection des membres du bureau de l'association et des administrateurs contribue à donner corps, à rendre tangible l'existence du groupe. D'ailleurs, le choix-même du nom de l'association, le fait de prendre un nom, représentent un enjeu à l'intérieur du groupe et vis-à-vis de l'extérieur. On notera la récurrence des allusions aux valeurs de solidarité et de convivialité dans les dénominations que se choisissent les groupes : « Diapason » et son invitation à l'harmonie, « Village Vertical » et ses références aux communautés agrestes, « Lo Paratge » bien sûr, avec son affichage occitan, « Arbram » et l'évocation des solidarités généalogiques. Ailleurs, on aurait trouvé « le Kholkoze », dénomination donnée par l'entourage de cette petite opération d'autopromotion conduite dans les années 1980 à Saulx-les-Chartreux (91). L'expression de la différence, l'espoir en une société meilleure sont aussi sources d'inspiration, depuis le prosaïque « Habitat Différent » d'Angers jusqu'au poétique « Couleur d'orange » (Montreuil, 93) en référence au poème « Un jour, un jour » de L. Aragon, en passant par « Hesp'ère 21 » (Habitats Eco-construits et Solidaires en région Parisienne).

---

<sup>25</sup> Endenburg, G., (1998), *Sociocracy : the Organization of Decision-Making*, Delft, Eburon.

#### **4. Le rôle de la médiatisation**

Ces opérations ont aussi en commun leur médiatisation qui renforce chez les individus qui les portent, un sentiment de fierté et celui, distinctif, d'être pionnier, pour certains de contribuer à une démarche de changement, d'expérimenter. Plusieurs quotidiens tels que Le Monde, Libération, des hebdomadaires, publient des reportages conséquents. Des réalisateurs s'y intéressent pour monter des reportages. Par ailleurs, ces opérations très observées par le monde de la recherche intéressent des institutions comme le PUCA, la Fondation de France et certaines Régions.

Le miroir, souvent déformant, des médias participe à forger un discours des groupes et n'est pas sans influence sur le sens que les individus accordent à leur engagement. L'immersion du projet dans la sphère publique peut ainsi contribuer à une « idéologisation » progressive du discours des groupes. La conscience d'être des « pionniers » apporte une valorisation et responsabilise sur un rôle pour convaincre et essaimer. « *Finalemnt, c'est quand même militant puisqu'on a envie de changer les choses et qu'on s'investit dans le lobbying : ça vise à de la transformation* » dit ainsi un membre du Village Vertical.

Cette médiatisation est gérée différemment selon les groupes. Les Babayagas par exemple la sollicitent et instrumentalisent dans une démarche militante, pour se faire connaître et trouver des financements. C'est d'ailleurs ainsi qu'elles ont été connues par les fondatrices de Lo Paratge qui accueillent leur propre médiatisation avec plaisir. Diapason met en avant le suivi d'une équipe de sociologues dans la constitution de son dossier auprès de la Maire de Paris et de la Semavip. Village Vertical a des rapports ambivalents avec la médiatisation, dont la plupart des membres se méfient. S'ils acceptent parfois de jouer le jeu, c'est pour contribuer au « lobbying » sur les coopératives d'habitants, dans le cadre de leur partenariat avec Habicoop. Fidèles à leur méthode et à leur recherche de maîtrise, ils tentent de structurer des rapports privilégiés avec certains médias dont ils attendent un suivi « sérieux et dans la durée », plutôt qu'une stratégie de « coup médiatique ».

\* \*  
\*

En conclusion, il apparaît que la construction des collectifs de futurs habitants est très marquée par le fait qu'elle se fasse dans une certaine autonomie, ou bien qu'elle soit le fait d'institutions, municipalités ou acteurs associatifs. Dans le premier cas, le groupe se forme généralement par un processus d'agrégation-cooptation sociale qui instaure une certaine homogénéité socio-économique. Ainsi, les caractéristiques sociales des individus initiateurs influencent-elles fortement la nature du projet et les choix successifs qui le dessinent. On le verra plus en détail au chapitre 3.D. Cependant, une rhétorique commune traverse la présentation des différents projets, articulée autour des valeurs de solidarité et de mixité sociale.

L'un des enjeux des groupes constitués « par le haut », par des institutions ou associations, est de trouver une place dans des règles de fonctionnement, dans des débats où la marge d'intervention est plus restreinte. La cohésion qui se construit à travers l'expérience commune, la structure formelle que se donne le groupe sont des facteurs importants dans le jeu partenarial qui se dessine au cours du processus. Nous allons voir comment les groupes d'habitants étayent leur action sur les divers interlocuteurs institutionnels et professionnels tout en préservant ou en construisant leur propre leadership.

## Chapitre 2

### **Les partenariats entre habitants et acteurs professionnels et institutionnels : des positions négociées**

Les projets d'habitat alternatif mettent en œuvre des dispositifs de montage et de maîtrise d'ouvrage particulièrement complexes et multipolaires : en plus des rôles traditionnels tenus, dans la production de logement neuf, par le maître d'ouvrage (professionnel ou occasionnel), l'équipe de maîtrise d'œuvre et une ou plusieurs entreprises, se développent dans les dispositifs étudiés ici une multitude de rôles secondaires : assistants à maîtrise d'ouvrage de plusieurs nature (programmation, environnement-thermique, gestion de chantier, ...), maître d'ouvrage délégué dans certaines configurations, partenaires commerciaux ou associatifs, organismes apportant un soutien financier, ... Ces partenariats complexes, qui en outre évoluent au cours d'un temps d'élaboration du projet, souvent plus long que dans des opérations équivalentes de logement menées de façon « traditionnelle », sont le lieu de négociations multiples dont nous allons tenter de faire ressortir les principaux caractères.

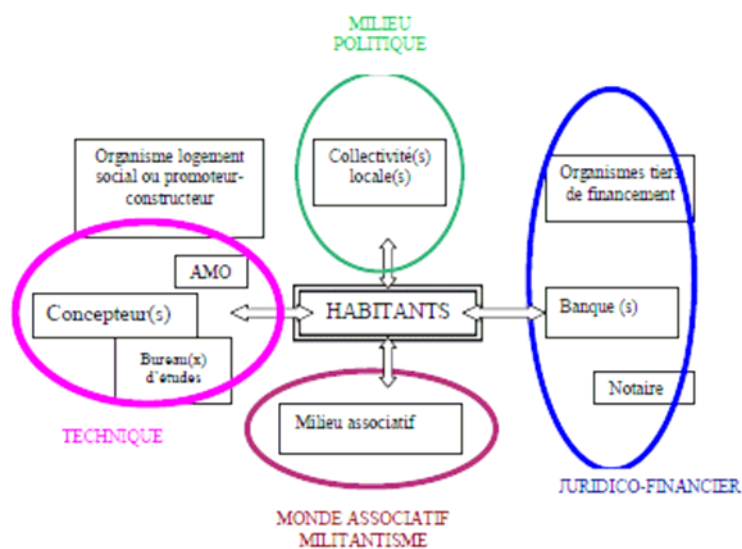
Plus que dans ces opérations « traditionnelles », moins marquées idéologiquement, les partenariats se constituent sur des « rencontres ». On observera, au-delà des modalités pratiques par lesquelles les acteurs entrent successivement en scène, quels critères de choix sont mis en avant, quelles filières et filiations sont à l'œuvre, comment s'articulent les différents mondes convoqués par l'opération (le monde politico-administratif, le monde associatif, le monde financier-immobilier, le monde de l'architecture et du bâtiment).

On note, dans la plupart des cas étudiés, pour le bon déroulement du processus et pour remédier aux situations de blocage éventuelles, la présence de personnalités qui jouent un rôle tout à fait spécifique dans les transactions : acteurs militants ou acteurs relais, tant dans les groupes d'habitants que chez les professionnels. On analysera les types de continuités que ces acteurs très spécifiques parviennent à rétablir au profit de l'opération.

Enfin, l'un des enjeux définissant ces opérations comme « alternatives » étant de donner un rôle central au groupe d'habitants dans les décisions, que ceux-ci soient ou non à l'origine du projet, on observera les négociations concernant le leadership de l'opération et les moyens concrets à travers lesquels il s'exerce.

## A. Le groupe d'habitants et ses partenaires politiques, techniques, associatifs, financiers

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



### 1. Des projets enracinés dans le monde associatif

L'origine du projet et sa dimension idéologique voire militante font souvent qu'un *environnement associatif* accompagne les premiers pas du groupe initiateur. Le cadre associatif est ainsi mobilisé dès la première étape de constitution du groupe d'habitants, celle-ci reposant généralement sur la création d'une association loi de 1901, moyen de dénommer l'initiative et de donner à voir le groupe dans ses démarches envers les élus ou les professionnels. Le projet bénéficie parfois plus largement du cadre associatif, selon les accointances personnelles que les membres du groupe peuvent avoir, individuellement ou de façon partagée, avec des associations écologistes, des mouvements altermondialistes, féministes, des syndicats, des associations relevant de l'économie solidaire etc. L'articulation du projet d'habitat avec ces structures associatives colore plus ou moins fortement l'opération.

La maison des Babayagas, par exemple, illustre tout particulièrement l'arrimage du projet sur le milieu associatif : à Montreuil, cette initiative entre en filiation directe avec la Maison des

Femmes<sup>26</sup>, se rapproche de l'association nationale Accordages, qui œuvre en faveur des liens entre générations, s'appuie sur la constitution d'un comité de « marrainage », le cercle des Amis des Babayagas, qui a pour objet de soutenir financièrement et d'aider à la diffusion du projet et enfin se développe concomitamment à l'Université pour les Savoirs des Vieux-UNISAVIE qui s'adresse aux personnes de 70 ans à 100 ans, « pour ne pas mourir idiot(e) ; une exigence pour vivre et vieillir en citoyenneté »<sup>27</sup>. On trouve dans ce vivier associatif l'origine des valeurs fondatrices du projet : un habitat favorisant l'entraide au moment du vieillissement, avec une accentuation des questions féministes et des idéaux de citoyenneté. Cet ancrage associatif intervient logiquement sur la programmation de la Maison : une part importante du rez-de-chaussée de l'opération est conçue comme ouverte sur le quartier ; un bureau, un espace d'accueil, une salle polyvalente pour une trentaine de personnes. Un salon de coiffure et de soins infirmiers dont la gestion devait être associative avait aussi été envisagé en rez-de-chaussée sur rue mais a finalement été abandonné au profit de logements supplémentaires.

Cette intention, pour les groupes d'habitants, de « s'ouvrir » au quartier, est très partagée, soit qu'il s'agisse de monter un café associatif en rez-de-chaussée d'immeuble (Diapason), soit qu'il s'agisse de trouver des partenariats avec ces associations : prêter la salle collective pour certaines de leurs activités (comme pensent le faire les Babayagas avec l'Université pour les Savoirs des Vieux, un peu sur le modèle du Buisson St Louis, groupe d'habitat autogéré du 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris qui prête volontiers sa salle pour des réunions et manifestations sur ce thème), l'implantation d'une station d'auto-partage dans le parking en sous-sol dans l'opération de Villeurbanne, l'offre d'aide aux devoirs aux enfants du village (Lo Paratge), etc.

La plupart des projets d'habitat alternatif sont aussi affiliés à l'une ou l'autre des deux grandes associations qui structurent l'action collective dans ce domaine : Habicoop pour les initiatives inspirées du mouvement coopératif, MHGA (devenu Eco-Habitat Groupé) pour les opérations d'habitat groupé autogéré. On verra plus loin le rôle que jouent ces associations pour appuyer les initiatives, les mettre en réseau, les pourvoir de méthodes et de boîtes à outils, militer en leur nom pour une facilitation juridique ...

## **2. Les appuis politico-administratifs**

Le deuxième milieu sollicité par les groupes d'habitants dans la chronologie du montage de leur projet est bien souvent le monde politico-administratif local. L'interaction est ici duale : il s'agit d'une part pour les habitants de faire connaître leur initiative à des élus présumés favorables (Jean-Pierre Brard puis Dominique Voynet à Montreuil, Roger Madec et Bertrand Delanoë et Anne Hidalgo pour le groupe Diapason à Paris, la Ville de Villeurbanne, la Communauté urbaine du Grand Lyon pour le Village Vertical). Mais l'enjeu est surtout d'obtenir un portage politique dans lequel les élus perçoivent l'exemplarité de l'opération, son contenu idéologique et l'intérêt médiatique qu'il suscite comme un intérêt pour eux-mêmes et

---

<sup>26</sup> Initiée en 1995 par la principale instigatrice de la Maison des Babayagas, montée avec l'aide de la ville de Montreuil ainsi que du Conseil Général et inaugurée en septembre 2000.

<sup>27</sup> Achin C., Rennes J. « La vieillesse ; une identité politique subversive, entretien avec Thérèse Clerc », *Mouvements* n°59, mars 2009.

### **Le Village Vertical : premiers contacts institutionnels et politiques**

Un certain nombre des premiers ménages du Village Vertical sont villeurbannais et c'est tout naturellement qu'ils se tournent vers la Municipalité pour trouver un terrain. C'est dans cette ville que leur recherche aboutira finalement, après un intermède du côté de Vaulx-en-Velin. Béatrice Vessiller, conseillère municipale verte d'une Municipalité « gauche plurielle » est rencontrée fin 2005, de manière à la fois informelle (elle connaît à titre amical, les parents de l'initiateur du groupe) et officielle (sur la base d'une plaquette rédigée par le Village Vertical). D'emblée intéressée par le projet : « Je me suis dit, tiens, des ménages qui se prennent en main pour le logement, on va les aider, c'est nouveau », elle demande aux services municipaux d'étudier les possibilités foncières, notamment autour de terrains industriels pas chers, à faire muter. Différents rendez-vous se tiennent avec la Direction du développement urbain, l'élue au logement mais rien ne débouche. Présidente du Conseil de quartier où le projet de ZAC des Maisons neuves est en cours d'élaboration, elle lance alors l'idée de l'implantation du projet « à titre expérimental », dans une ZAC dont le cahier des charges développe de fortes ambitions en matière de développement durable. Il est à noter, à ce propos, que conseillère municipale à Villeurbanne, elle est par ailleurs Vice-Présidente au développement durable du Grand Lyon. Elle en parle au Maire dont elle reçoit « l'écoute bienveillante ».

Parallèlement, un contact se noue avec le Grand Lyon, via Habicoop qui cherche à sensibiliser la Communauté Urbaine sur la question des coopératives d'habitants. Le même phénomène de « parrainage » par des personnes motivées au sein de l'institution va se produire mais cette fois, ce sont les techniciens qui jouent le rôle de poisson-pilote, en la personne de Martine Chanal, chargée de mission habitat au sein de la Délégation Générale au développement urbain, où elle s'occupe plus spécifiquement des gens du voyage -ce qui lui fait dire qu'elle est sur tous les dossiers un peu hors cadre- et d'Alain Blum, chargé de mission à l'économie solidaire : « Habicoop sonnait à toutes les portes et c'était un peu nébuleux. Tous les deux, on s'est organisé sans commande politique réelle et on a décidé de travailler en organisation de projet ».

A travers la mobilisation de ces différents acteurs, le dossier commence à avancer concrètement dès 2007, autour de l'hypothèse de l'implantation dans la ZAC : comité technique transversal au sein du Grand Lyon, réunions inter-partenariales (OPAC du Rhône, Ville de Villeurbanne, Grand Lyon).

M.-P. Marchand

vont pouvoir, avec leurs services, faciliter le montage du projet, en particulier à travers l'écueil de l'obtention du terrain. On note d'ailleurs que dans ces trois cas, le terrain accordé pour l'opération relève d'une ZAC, processus qui permet à la collectivité publique de mettre du foncier à disposition et aux groupes d'habitants de le négocier à un prix inférieur à ceux du marché.

« Le projet des Babayagas, c'est en or pour elle (D. Voynet, maire de Montreuil) ! Surtout que moi je m'occupe de la communication... on a une com' extraordinaire. C'est vraiment ...

et tout, les télévisions, les radios, du papier, informatique. On a tous les modes de communication et je n'ai même pas à lever le petit doigt » (Th. Clerc, Babayagas).

C'est par exemple le cas au Village Vertical où la rencontre de collectivités territoriales (la Ville, la Communauté urbaine) a apporté une aide décisive en débloquent la question cruciale du foncier avec la proposition d'un terrain au prix du logement social, dans une ZAC en création. Cette configuration a facilité le montage d'un projet, qui a ainsi pu s'appuyer sur l'expertise d'opérateurs publics ou semi publics : l'OPAC du Grand Lyon, aménageur de la ZAC et la coopérative d'HLM Rhône Saône Habitat qui assurera la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte du Village Vertical.

A St Julien-de-Lampon, la négociation avec les élus locaux s'engage sur un malentendu : le premier contact a été pris de manière assez informelle par l'assistante à maîtrise d'ouvrage du groupe avec le maire de cette bourgade, la première ayant besoin d'une localisation même provisoire à indiquer dans le dossier de subvention qu'elle est en train de monter auprès du Pays du Périgord Noir. Celui-ci évoque trois terrains potentiels, l'AMO en retient un et, avant même que le maire n'en informe le conseil municipal, un article paraît dans un grand quotidien<sup>28</sup> sur ce qui n'est encore qu'un projet, ce qui déclenche une forte réaction des conseillers municipaux se sentant mis devant le fait accompli. Une réunion publique est alors organisée pour mettre cartes sur table, réunion qui connaît une telle affluence qu'elle engendrera des demandes de participation au groupe et, finalement, une adhésion des élus et de la population locale.

Au-delà de la question foncière, le problème se pose ensuite aux groupes de la confrontation avec les collectivités territoriales emboîtées (Ville, collectivité intercommunale, département, région) auxquelles s'ajoute donc fréquemment une SEM, qui représentent autant de sensibilités et de stratégies différentes par rapport à des opérations qui, quoique petites, tendent à être amplifiées par le projecteur médiatique sous lequel elles se trouvent souvent. C'est une difficulté qui a failli faire échouer le projet des Babayagas.

En effet, sur un dossier de présentation élaboré en avril 2006 par le Service Etude Habitat à la demande de la Ville de Montreuil, dont le premier magistrat est très impliqué depuis l'origine du projet (dossier proposant un argumentaire, une description du cadre opérationnel, les bilans financiers de l'opération, un prévisionnel de fonctionnement ainsi que les plans du projet en phase APD), le Conseil Général de Seine Saint-Denis refuse les crédits relevant de l'habitat des personnes âgées en 2007, au motif de la « discrimination, du fait qu'il s'agisse d'un habitat réservé à des seules femmes vieillissantes, d'une attribution par cooptation, ainsi que d'une insuffisante anticipation de la perte d'autonomie ». Paradoxalement par rapport à ce que l'on aurait pu penser des jeux politiques, c'est une rencontre au cabinet de la Ministre Christine Boutin au début de l'année 2008 puis le changement municipal (arrivée de Dominique Voynet, les Verts, à la mairie) en mars 2008 et enfin l'appui du Conseil régional d'Ile-de-France, qui permettent la reprise du processus puis le contournement des arguments du Conseil Général grâce à des modifications apportées dans le montage du projet. Il est alors proposé de sortir délibérément des procédures spécifiques à l'habitat des personnes âgées et de leurs critères médico-sociaux trop rigides pour le projet en question pour entrer dans une procédure plus banale de logement social. Il

---

<sup>28</sup> Le Monde, 27 juillet 2008.



suffisait alors d'introduire un quota de logements à attribuer à des jeunes de moins de 25 ans pour que les financements redeviennent possibles au titre des logements sociaux.

### **3. La mobilisation des acteurs juridiques et financiers**

Les opérations autogérées ou coopératives interrogent d'une manière renouvelée les savoir-faire et les protocoles juridiques et financiers pratiqués couramment, en se situant sur un autre plan encore que l'accession individuelle, que la promotion-construction privée ou que la production sociale. Pour les coopératives, une difficulté particulière tient à l'absence de cadre juridique depuis la loi Chalandon qui, en 1971, a réduit le statut coopératif aux seuls organismes HLM ; l'association Habicoop, entre autres, mène une action de lobbying pour re-fonder un statut coopératif pour les groupes de production de logements mais les diverses tentatives n'ont à l'heure actuelle pas encore abouti.

Trois questions spécifient ces montages :

- celle du montage financier, de clauses de solidarité du groupe, des garanties financières collectives, et de la participation d'organismes tiers dans le financement (à travers des subventions ou des prêts bonifiés).

- celle du partage des coûts de l'opération entre les ménages, ce qui engendre la négociation de la répartition du coût des espaces collectifs, la pondération des mètres carrés de surface habitable des appartements selon la localisation, l'ensoleillement, le confort, la détermination du niveau de prestation exigé par tous pour le second œuvre.

- celle du rapport à la propriété : choisit-on d'acheter ou d'être locataire de son appartement, de pouvoir le céder librement ou sous conditions, de pouvoir en tirer une plus-value financière ou non.

A titre d'illustration des négociations auxquelles ces partenariats conduisent, on évoquera plusieurs situations observées.

Lors de la réunion à laquelle, le 29 septembre 2009, le groupe Diapason a rencontré la Semavip pour affiner l'offre portant sur l'acquisition du terrain et la promesse de vente, dans un périmètre opérationnel géré par la Semavip, c'est la question de la garantie financière d'achèvement qui a focalisé les débats. La position de la Semavip était en substance la suivante : « nos services financiers demandent une garantie financière d'achèvement à tout acquéreur de terrain, de manière à s'assurer de la réalisation de l'opération dans les formes et les délais prévus dans le programme d'urbanisme ; si vous vous substituez à la procédure pratiquée à 100% ; il faudra apporter la démonstration qu'elle est aussi valide pour nos services financiers. Par exemple, que se passe-t-il en cas de défaillance de l'un d'entre vous ? ». L'argumentaire du notaire du groupe Diapason, présent à la réunion et rôdé à des situations plus ou moins similaires : « Il est injuste de demander à une équipe qui justement se propose de 'sortir des clous' un document de garantie dont la seule justification est d'être indispensable aux dossiers constitués par les services financiers. On est contre la pensée unique. Tout ce que l'on vous présentera sera un peu sur les franges et mérite un autre

regard. » Et il propose de revenir au sens de cette garantie financière d'achèvement et d'examiner la situation particulière du groupe Diapason dans cette optique : « L'opération est de celles qui ont fait la ville depuis des millénaires. Les promoteurs n'existent finalement que depuis 1945 ! Ici, les ménages sont passés par-dessus leur pudeur, tous les dossiers de prêts bancaires ont été constitués et échangés, des clauses de solidarité ont été forgées entre eux. ». Le partenaire en charge du café-restaurant associatif du rez-de-chaussée ajoute : « il y a tout de même peu de risque qu'une opération comme celle-ci reste en plan à Paris en 2010. En face de vous, vous n'avez pas des hippies ! ». Quant aux habitants, ils manifestent leur bonne volonté en décrivant les tentatives qu'ils ont faites auprès des banques pour établir, comme le souhaite la Semavip, une garantie financière d'achèvement. Les banques ne savent pas trop comment traiter cette demande qui n'émane ni de particuliers au sens habituel du terme, ni de professionnels de la promotion, demandent une rémunération ainsi qu'une contre-garantie (hypothèques des ménages sur leurs biens) pour envisager leur éventuel cautionnement, ... On voit bien ce qui se joue dans ces négociations : c'est la définition de procédures nouvelles correspondant au sens (la garantie, la solidarité face au risque) que revêtaient celles qu'elles tendent à supplanter, mais s'adaptant aux spécificités du jeu d'acteurs tel qu'il se compose ici. Et dans ce contexte, chacun des acteurs (notaire, agent de banque, chargé d'opération de la SEM) met plus ou moins en œuvre sa créativité, -et sa bonne volonté-, pour déroger à ses routines professionnelles et inventer une autre voie de sécurisation des processus.

Dans l'opération du groupe Lo Paratge, c'est la question conjointe du statut juridique de l'opération, de son financement et de la composition du groupe des ménages à l'égard de leur solvabilité qui est posée (cf. note établie par L. Battais, AMO du groupe, le 15 janvier 2010). Tout d'abord, comme dans de nombreuses opérations, des dossiers de demande de financement ont été déposés auprès de diverses institutions : les collectivités locales (ici, le Pays du Périgord Noir, le Conseil Régional d'Aquitaine et l'Europe via le Feder), les Fondations (ici, la Fondation Lemarchand pour l'équilibre entre l'Homme et la Nature ; mais on trouve souvent aussi la Fondation de France), les organismes proches des thématiques du projet (la CRAM ici du fait de l'orientation en faveur du troisième âge ; l'ADEME pour les projets économes en énergie). Il est souligné que « dans le projet, les futurs habitants se cooptent en fonction de leurs choix de vie et de leurs atomes crochus. Ce sont les personnes qui se choisissent, pas seulement en fonction de leurs revenus (comme le font les bailleurs sociaux habituellement) ». Ainsi le montage juridique privilégié est celui de la SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) qui suppose l'agrément de la Préfecture et le respect de critères d'utilité sociale, de solidarité et démocratie, de multi-sociétariat (20% de capital public pour 80% de capital privé) et de non-lucrativité. Le patrimoine d'une SCIC ne peut être distribué et reste dans le domaine coopératif. A défaut de la participation des collectivités territoriales à hauteur de 20%, l'alternative serait une SARL coopérative, c'est-à-dire issue d'un financement totalement privé rassemblant les futurs habitants ainsi que des coopérateurs réalisant ici un placement solidaire. Le principe est alors que chaque coopérateur a droit à une voix dans les décisions, quelle que soit l'importance de sa participation financière. L'acte notarié qui crée la société rend compte des accords pris entre habitants sur la garantie des risques locatifs (comment la collectivité gère les impayés et les inoccupations), sur la valorisation des parts sociales (donc sur l'attitude prise par le groupe sur l'intégration des plus-values immobilières) et sur la façon dont les coopérateurs peuvent

sortir de leur statut. Les habitants sont donc locataires de la coopérative, le loyer recouvrant une part du remboursement de l'emprunt, une part d'amortissement (pour l'entretien et les réparations futures) et les charges. Le problème qui persiste dans ce cas est le statut fiscal de l'opération, assujettie alors à l'impôt sur les sociétés.

#### **4. Les interlocuteurs techniques du montage et du suivi de l'opération**

La complexité que représentent le montage et le suivi du déroulement de ces opérations amène tous les groupes, même les mieux organisés et les mieux outillés sur le plan des savoir-faire, à recourir à des appuis professionnels externes. On ne traitera pas ici du rapport des groupes d'habitants avec les concepteurs, ce qui fait l'objet d'un chapitre spécifique, mais des multiples partenaires désignés par l'appellation « AMO » (assistant à maîtrise d'ouvrage) agissant en général à titre libéral ainsi que des organismes de logement social intervenant alors, selon la terminologie des habitants, comme maîtres d'ouvrage délégués (« MOD »). On note d'ailleurs en passant la plasticité des notions de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre quand elles se confrontent à de tels systèmes d'acteurs, ainsi que la richesse du vocabulaire désignant les interfaces ...

Chronologiquement, c'est d'abord à un ou une AMO que s'adresse le groupe. Elle peut longtemps en différer la nécessité si quelqu'un au sein du groupe, a la disponibilité et le savoir-faire adéquats pour orchestrer les contacts avec les élus et les services municipaux d'une part, avec les banques, un notaire et d'éventuels financeurs-tiers d'autre part, et pour faire avancer le groupe sur la programmation des espaces, enfin. C'est le cas par exemple pour Diapason qui n'a pas fait intervenir d'AMO professionnel en phase de montage et de programmation, reposant totalement sur les compétences multiples et avérées de ses membres. Les principaux interlocuteurs techniques du groupe sont les concepteurs (désignés à l'issue d'un concours d'architecture fin mars 2010) et un maître d'ouvrage délégué, un ingénieur bâtiment, qui prendra ses fonctions au moment de l'élaboration du permis de construire, avec des missions d'économie du projet et de suivi de chantier.

A l'opposé, dans le cas du groupe Lo Paratge, l'AMO précède presque le groupe : « Un jour, deux femmes sont venues me voir en me disant : 'On nous a dit que tu pourrais nous aider à monter notre projet mais ce n'est pas encore bien défini. Voilà (...) on n'a pas envie d'aller en maison de retraite et donc on veut créer un lieu de vie, mais on ne sait pas comment'. En fait, elles étaient deux. Au début, je leur ai proposé qu'on réfléchisse ensemble. Seulement une fois par mois dans un premier temps. Mais alors au fur et à mesure, le groupe s'étoffait, on s'est retrouvé à 25, ça a duré pendant deux ans... Je leur avais dit, quand on va passer dans le concret, il y a les trois quarts des gens qui ne vont plus être partants. Elles m'avaient dit : 'Mais non, mais non, tu es vraiment pessimiste !'. Ce qui s'est passé quand même. Alors, elles [les deux fondatrices] ne sont pas vraiment parties, elles continuent à rester dans l'association mais elles ne sont pas dans le groupe avec lequel on travaille en ce moment pour l'aménagement du lieu » (entretien avec L. Battais, AMO).

Le Village Vertical bénéficie quant à lui, du fait de ses proximités idéologiques avec le mouvement coopératif et sans doute aussi du fait de sa proximité géographique avec

l'association Habicoop<sup>29</sup> installée à Lyon, d'un appui technique important en provenance de cette association qui en fait son projet-pilote. Ainsi, un échange s'instaure dans lequel le Village Vertical siège au Conseil d'Administration d'Habicoop et participe aux travaux de la commission juridique et financière. Par mesure de réciprocité, Habicoop les assiste techniquement, est présent à toutes les étapes du montage ainsi que dans les relations institutionnelles. Le rôle d'Habicoop est essentiel dans le déroulement du projet : dès 2006, un architecte, membre fondateur d'Habicoop réalise bénévolement pour le Village Vertical une pré-étude architecturale qui fixe les bases du projet tel qu'il sera développé ensuite ; il est reconnu que l'expertise de l'association, notamment en matière juridique, a compté. C'est aussi par Habicoop, que le rapprochement avec Rhône Saône Habitat, coopérative HLM du département, se fait dès 2006, même si la décision de maîtrise d'ouvrage déléguée n'interviendra que plus tard, à l'instigation des collectivités territoriales. Son directeur, qui siège au Conseil d'Administration d'Habicoop, apporte à l'opération sa caution professionnelle.

De manière générale, dès qu'un organisme de logement social entre dans la course, le rôle de l'AMO indépendant s'efface. Ainsi en est-il des Babayagas qui portent leur projet sur le plan idéologique et organisationnel, sans recourir à un « accompagnateur » ou « assistant à maîtrise d'ouvrage » jusqu'à l'été 2003 où l'OPHLM de Montreuil est désigné maître d'ouvrage et organise la consultation qui permettra de désigner l'équipe d'architectes. La phase suivante est celle d'un travail en vase clos entre OPHLM, architectes et Agence de l'Energie-MVE, travail dans lequel les Babayagas sont inscrites (y compris sur les plans) comme « utilisateur ».

Les partenariats, s'ils se composent à peu près des mêmes acteurs, ne sont pas alors à l'initiative des habitants mais de la collectivité qui agit en quelque sorte en leur nom.

## **B. Quand les habitants ne sont pas à l'initiative**

Parmi les opérations qui se réalisent ça et là en France, des opérations sont moins directement issues d'initiatives habitantes. La mise en place progressive du système d'acteurs passe alors par d'autres logiques et c'est alors le point de jonction entre les

---

<sup>29</sup> Cette association a été fondée en 2005 par la NEF, l'URSCOP Rhône-Alpes et des individus proches de la mouvance de l'économie solidaire et de l'écologie (dont 2 architectes), afin d'accompagner les coopératives d'habitants. Soutenue financièrement par la Fondation de France, la Région Rhône-Alpes et le Fonds social européen, son approche est opérationnelle avec une dimension d'ingénierie auprès des porteurs de projet. Elle s'investit fortement dans la constitution d'un réseau pour l'échange et la promotion des coopératives d'habitants, au niveau régional et avec l'ambition de contribuer à la fédération d'un réseau national (<http://www.habicoop.fr/>).

logiques *top down* du début de l'opération et la montée d'une expression des habitants par le groupe qu'ils constituent, dans le sens *bottom up*, qui est alors intéressant à analyser<sup>30</sup>.

## **1. Nanterre, un « mariage arrangé » par la Ville**

L'opération du Grand Portail à Nanterre s'engage par un tandem Ville de Nanterre-Epasa (Etablissement Public d'Aménagement Seine-Arche) : l'Epasa fournit le terrain et le cadre opératoire, la Ville se porte garant du groupe d'habitants. L'un des critères de recrutement au sein du groupe d'habitants est le fait que les candidats résident ou travaillent à Nanterre. La formulation du projet émane du travail conjoint de la chargée d'opération pour la municipalité et de la chargée de mission à l'EPASA puis est mis en place un comité de pilotage plus politique chargé de superviser et de valider les opérations et réunissant notamment le maire de Nanterre, l'adjoint au logement, des représentants de l'EPASA, l'AMO et les deux chargés de mission. C'est encore ensuite que débutent les premiers « *ateliers d'architecture populaire* » du lundi soir qui mettent les habitants dans le dispositif. Ceux-ci ont été informés de l'opération en gestation par une annonce parue en décembre 2008 dans le journal municipal de Nanterre ainsi que par une campagne d'information menée auprès des ménages intéressés par un projet d'accession encadrée inscrits au fichier du service habitat de la Ville. Les candidatures ont été examinées par la mairie et l'EPASA, ne sont pas cooptées mais doivent remplir des conditions de ressources : ce devait être des ménages primo-accédants (pas de célibataires) provenant du parc social ou bénéficiant de revenus inférieurs aux plafonds HLM.

La municipalité et l'EPASA recrutent dès le lancement de l'opération par appel d'offres un bureau d'études pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Il s'agit de CUADD conseil (Conseil en Urbanisme et Aménagement pour un Développement Durable), équipe formée à l'occasion de cet appel d'offres. Son fondateur est un jeune architecte habitué et convaincu des dispositifs participatifs, qui se positionne à l'interface des questions de ville, d'architecture et de concertation et évolue à la croisée des milieux professionnels, institutionnels et associatifs. Les autres membres de l'équipe sont un designer industriel de formation, qui joue le rôle d'animateur dans les réunions avec les habitants, un deuxième architecte et un juriste.

On voit très vite s'instaurer un dispositif triangulaire dont les principaux pôles sont la Ville, l'EPASA et l'AMO. Les habitants peinent à constituer une entité ayant voix au chapitre. En l'état d'avancement actuel du projet, deux moments se succèdent : celui de l'initiative qui est le moment de la définition des termes du projet. Ce premier moment se situe clairement dans une dynamique de portage institutionnel (*top down*) qui fait coexister, au cœur du dispositif, l'EPASA et la ville de Nanterre, relais et interprètes des intérêts locaux et nationaux. Dans le deuxième moment auquel le projet se situe actuellement, les habitants associés à l'AMO participent plus directement à la dynamique de la prise de décision. Ils sont intervenus dans le recrutement des ménages venant compléter le groupe au moment

---

<sup>30</sup> Pour une discussion et une mise en perspective internationale de ces notions communément usitées de *top down* et de *bottom up*, voir Bacqué (M.-H.), Rey (H.), Sintomer (Y.), *Gestion de proximité et démocratie participative*. Paris, La Découverte, 2005.

de l'abandon d'un certain nombre de coopérateurs à l'été 2009 ; ils commencent à donner corps à l'association « Le Grand Portail », l'élection des membres du bureau de l'association ainsi que des administrateurs, le 23 novembre 2009 étant un cap symbolique dans l'officialisation de l'existence du groupe ; ils dépassent, par le temps passé ensemble et l'inter-connaissance qui s'y déploie, le sentiment du mariage arrangé (la constitution du groupe sous l'égide de la Mairie et sans aucune forme de cooptation) et commencent à pouvoir s'exprimer en nom collectif. Il est vrai aussi que les deux chargées de mission à l'origine du projet ont pris des postes ailleurs ; celle de l'EPASA a été remplacée mais celle de la Ville n'est remplacée dans sa fonction dans ce projet que par un étudiant en aménagement, stagiaire au service Habitat ...

Le choix du promoteur en charge du projet semble bien, dans la chronologie de l'opération représenter le point nodal des deux dynamiques concourantes, probablement parce qu'il s'est déroulé à un moment où le groupe d'habitants était suffisamment structuré pour faire valoir sa position. D'une part, le simple fait d'introduire un promoteur dans le schéma signifiait l'abandon d'un montage strictement coopératif, dans lesquels les habitants joueraient le rôle de maîtres d'ouvrage, alors que l'argument coopératif avait joué un rôle central chez les initiateurs politico-administratifs de l'opération. Le sens même de l'action en était atteint. Mais en outre, et sans que les habitants ne soient clairement informés de ce revirement, les trois partenaires (Ville, EPASA, CUADD) avaient élaboré une pré-sélection de promoteurs et une méthode de prise de décision sans concertation avec les habitants. Comme les promoteurs candidats revêtaient des profils très différents et étaient soutenus l'un par l'EPASA l'autre par CUADD (la Ville ayant annoncé qu'elle se rangerait à la décision des habitants) la délibération a été tendue, et les habitants mis en balance entre les deux lignes de tension (voir les détails dans la monographie). C'était la première fois au cours du processus que les habitants avaient un réel rôle décisionnel.

## ***2. Une expérience urbaine initiée par une association d'architectes***

A Toulouse, l'opération de La Reynerie est comme celle de Nanterre initiée avant qu'un groupe d'habitants potentiels ne se constitue. Mais c'est une structure associative très particulière, l'AERA (Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture) qui en est à l'origine, à la rencontre de la diffusion de l'information et de la culture architecturale, de l'expérimentation voire du militantisme en matière d'action urbaine et architecturale et de l'appui aux collectivités locales toulousaines. C'est donc très personnellement à Stéphane Gruet, architecte et philosophe, directeur de cette association, qu'il faut attribuer l'idée originelle de monter une coopérative d'habitat à Toulouse comme expérience de transfert des exemples que l'AERA a pu étudier au Canada, en Suisse et dans d'autres pays encore. Dans la phase exploratoire de ce programme de recherche-action (2005-2006), l'AERA rassemble des financements provenant principalement du PUCA, de la Fondation de France et de la Fondation Abbé Pierre pour « assurer toutes les tâches complémentaires à une opération classique ». Ces appuis « colorent » l'opération d'un certain nombre d'exigences : action sociale en direction de publics spécifiques ou de problèmes particuliers,

accompagnement et « ingénierie sociale », innovation, exigences de méthode et de réflexivité sur l'action et les conditions de sa reproductibilité, ...

Le premier ancrage opérationnel relève de la Ville de Toulouse qui, dans ses deux équipes municipales successives, se montre intéressée et se prépare à fournir un terrain dans des conditions économiques favorables. On notera, pour cette opération qui est actuellement en *stand by*, qu'un élément de discontinuité aussi fort que le changement politique municipal n'a pas enrayer la dynamique initiale. Le terrain attribué étant une parcelle de la zone ANRU du quartier de La Reynerie, dans laquelle s'établit un fort voisinage avec un ensemble de logements sociaux existant (le Satie), l'idée de l'AERA est d'impliquer dans le montage la SAHLM gestionnaire de cet ensemble : la Patrimoine Languedocienne. Ensemble ils choisissent une première équipe de concepteurs (Philippe Guitton et Florence Coderc), sans lien avec le groupe d'habitants pourtant constitué et mobilisé avec une certaine intensité dans la phase de programmation. L'AERA prend alors directement en main la négociation sur le projet architectural et, à l'issue d'un certain nombre de réunions de travail auxquelles les habitants ne sont pas conviés, mettent fin à la collaboration (la mission des architectes est néanmoins rémunérée par la SAHLM).



Figure 1 : Une réunion des coopérateurs de l'Arbram

L'échec peut être analysé de diverses manières. Pour S. Gruet (AERA) : « C'est un échec qui est dû au hasard, enfin au hasard non, à une maladresse au niveau de la sélection de l'équipe<sup>31</sup>. On s'était trompés franchement, mais tout de même ça nous a permis de dire qu'il fallait être plus rigoureux sur certains aspects de l'accompagnement de la maîtrise d'œuvre, à savoir insister sur la phase de la réflexion de la stratégie pour répondre à ce type de programme très particulier, bien sûr, puisqu'on ne fait pas des batteries de T2, T3, T4 qu'on attribue ensuite. » Pour l'architecte, c'est le fait d'intervenir sur une programmation « bouclée » qui a posé problème : « Le fait effectivement qu'il y ait des missions assez cloisonnées, ne me semble pas un bon facteur de réussite. Parce que le programme était

---

<sup>31</sup> Toutefois, comme le rappelle *Le Point* dans son article du 27. 09. 2007, « Les deux professionnels sont expérimentés en matière d'élaboration architecturale participative. Philippe Guitton a travaillé sur un hameau coopératif près de Tarbes dans les années 80 et Florence Coderc a fait partie, il y a vingt ans, de l'aventure du hameau de Mange-Pommes, à Ramonville-Saint-Agne ».

ficelé avec un nombre de contraintes exponentielles et pas de possibilité de hiérarchiser d'une certaine façon, les données du programme. C'est-à-dire qu'elles sont devenues toutes du même niveau et ne pas avoir de possibilités de discussions directes avec les habitants en particulier, ça a été très difficile » (entretien avec F. Coderc). Par ailleurs, les ménages ont été consultés sur le projet de leur logement par l'AERA, à un état de conception déjà avancé et sur le mode du « ça convient » ou « ça ne convient pas ». Cela a conduit à un abandon global du projet et à la recherche d'une nouvelle équipe de concepteurs. C'est l'agence toulousaine GGR (A. Grima) qui est sélectionnée et deux régulations sont mises en place : un architecte est recruté pour assurer l'intermédiation entre l'AERA et l'agence GGR ; la programmation est revue avec le groupe un peu stabilisé des coopérateurs. Les habitants sont en train de s'organiser en une association qu'ils ont baptisée Arbram (« arbre » en arabe), terme choisi pour caractériser un collectif qui se structure comme une arborescence affinitaire (voir la monographie). Mais, avant même que les habitants aient pu réellement contribuer au processus en tant que collectif (et non pas seulement en tant que ménages consultés sur leur appartement), l'opération a été mise en cause par un autre processus *bottom-up* qui n'avait pas été anticipé : la réaction des locataires de la résidence HLM voisine Le Satie. Dès mai 2009, et alors que les annonces officielles d'une livraison de l'opération en 2011 se multiplient, la polémique monte : une pétition signée par 160 riverains, locataires du Satie, est envoyée au maire de Toulouse. L'implantation de la coopérative est critiquée : la construction empiète sur le parking du Satie et suppose la création d'un parking souterrain, les prospects sont trop serrés et finalement, selon la présidente de l'association ad hoc : « Il n'y a pas eu concertation mais information à sens unique. Un tel projet dans un espace aussi confiné aura un aspect très gênant pour les habitants du Satie » (La Dépêche du Midi, 07.05.2009). La montée de cette protestation, concomitante au départ du directeur de la SAHLM Patrimoine qui se trouvait juge et partie (propriétaire du Satie et promotrice d'Arbram), a incité à un *statu quo*. Une étude urbaine est en cours pour envisager une implantation plus favorable pour le projet.

Dans l'opération de Toulouse, comme dans celle de Nanterre, il est clair que la dynamique du projet subit une inflexion très délicate à gérer par les acteurs institutionnels au moment où les habitants (coopérateurs et/ou riverains) se constituent en force active. Si cette autonomie et cette prise en charge de leur espace de vie par le futur groupe d'habitants est l'un des principaux argumentaires de ceux qui, pour eux, initient une dynamique coopérative, il reste à opérer dans les faits le repositionnement qui re-situe ce groupe dans sa vraie place. Ce sera à observer dans ces deux cas.

### **C. Acteurs-relais, acteurs militants**

Dans tous les cas étudiés et quelle que soit la configuration du système d'acteurs, le dispositif repose fortement sur un petit nombre d'individus-clés dont l'investissement professionnel et/ou personnel est garant de l'impulsion et du déroulement du processus et dont le départ peut mettre en danger la poursuite du projet. Ces « entrepreneurs en innovation », comme les désignerait J. Schumpeter, interviennent de deux manières. Le plus



souvent ce sont des acteurs-militants, qui vont au-delà de leurs tâches instituées pour faire aboutir les processus, conformément à un engagement, une idéologie qui a déjà orienté leurs parcours. C'est très clair pour les architectes qui, dans des opérations de ce type, courent un risque élevé et s'apprêtent à engager beaucoup plus de temps de travail que dans une opération ordinaire (voir chapitre 5). Mais on trouve des acteurs-militants dans toutes les positions concernées par les partenariats. Dans les services municipaux, en relais des intentions politiques mais confrontés aux entraves juridico-administratives, on trouve, à Montreuil, à Nanterre, deux personnes qui ont usé de toutes leurs ressources pour sortir l'opération de moments difficiles.

## **1. Un sur-investissement des acteurs-clés**

A Montreuil, c'est Véronique Vergès, qui a développé une expertise sur l'habitat des personnes âgées au cours de son parcours professionnel et universitaire à l'occasion de travaux d'études à l'étranger, en particulier aux Pays-Bas. Elle intervient, au titre du service Etudes-Habitat de la Ville à la demande conjointe de l'OPHLM et de l'architecte Samy Tabet à un moment d'enlisement du projet du fait de la difficulté qu'il pose à l'OPHLM, mieux rôdé sur des interventions « classiques ». Elle re-situe ce projet à son échelle et dans ses ambitions, élabore un dossier de présentation du projet dans la multiplicité de ses dimensions et engage une série de réunions, en particulier auprès des acteurs politiques (élus de la ville de Montreuil, élus du conseil général et du conseil régional). Questionnée sur la dimension spécifique que ce dossier pouvait avoir par rapport à ses missions traditionnelles, elle répond : « Mes missions, c'était quand même de faire sortir certains projets et notamment celui-là, j'étais quand même payée pour ça. Ensuite, là où effectivement... entre guillemets ça m'a demandé un effort supplémentaire... je ne sais pas si je peux le dire comme ça... C'était effectivement toute la partie de faire monter les Babayagas vraiment sur le projet en tant que maîtres d'ouvrage, en se posant les bonnes questions » (entretien avec V. Vergès).

A Nanterre, Delphine Molénat a un rôle comparable, chargée d'opération du service municipal de l'habitat chargée du suivi de l'opération, dans son étroite collaboration avec la chargée d'opération pour l'EPASA. L'idée de créer une coopérative d'accession sociale à Nanterre peut d'ailleurs lui être attribuée. Elle a été sensibilisée aux expériences coopératives sud-américaines au cours de ses études universitaires et déclare : « *Cette opération, je voulais la faire depuis plus de dix ans !* ». Outre les tâches de montage classiques de l'opération, elle s'engage tout particulièrement en septembre 2009 quand le groupe manque de membres et que tout repose sur une ultime campagne de recrutement : elle mobilise ses connaissances locales, contacte directement des candidats potentiels, recrute un de ses interlocuteurs professionnels.

Leur départ crée d'ailleurs de fortes turbulences dans le système d'acteurs. A Nanterre, les deux chargées d'opération (mairie et EPASA) quittent leur poste en même temps, pour des raisons personnelles et des motifs liés aux changements politiques et institutionnels en cours

dans le contexte actuel. Leur remplacement partiel bouscule toutefois la donne, mettant l'équipe AMO seule en première ligne. A Montreuil, c'est un défaut de transmission qui apparaît, dans lequel se combinent des aspects « techniques » et documentaires mais surtout la nature de l'engagement : « Je suis partie en imaginant que la personne qui reprenait le projet derrière moi, était tout aussi motivée que moi. C'est-à-dire que j'avais la conscience que les personnes âgées étaient particulièrement mal traitées en France. C'est peut-être un grand mot, mais quand même c'est un sacré sujet de société ... et que l'on ne va pas le résoudre chacun dans son petit coin, ou chaque collectivité dans son petit coin et que ce projet des Babayagas, ce n'était quand même pas anodin. Et j'ai eu le sentiment moi, que la personne qui voulait reprendre derrière, qui était très motivée soi-disant... à qui j'ai tout bien expliqué... Enfin, j'ai eu l'impression de bien tout expliquer et de bien transmettre... En fait, je pense... je ne sais pas. Elle n'a peut-être pas compris tous les ressorts, tous les leviers... ou elle était peut-être trop jeune sur la question » (entretien avec V. Vergès).

A Saint-Julien de Lampon, Liliane Battais, dans sa position d'AMO apparaît clairement aussi comme une actrice-militante. C'est elle qui assure la continuité, tellement ancrée dans le processus qu'elle le porte parfois pour le groupe d'habitants au-delà de ce que suppose son rôle : « A la limite je suis la plus vieille du groupe maintenant, puisque j'étais à l'origine et les deux premières n'y sont plus... Et du coup, je les ai vu arriver les unes après les autres... et comme, comment te dire... comme j'ai à la fois la connaissance du groupe et de l'histoire du groupe, même si c'est une courte histoire quand même, et aussi un peu la connaissance technique, du coup, il faut pas tout mélanger, il faut faire attention de ne pas décider pour les autres déjà et de garder une distance malgré tout... ». Le groupe d'habitants concourt d'ailleurs à la mettre dans tous les rôles à la fois et, envisageant un accompagnement social du groupe dès la mise en service des locaux<sup>32</sup>, lui a proposé, plus ou moins sérieusement, d'assurer ce rôle de médiation et de suivi. « Il y en a une ou deux qui ont dit : 'Mais c'est toi notre médiatrice !'... mais bon, moi je ne sais pas, on verra... Mais bon c'est vrai que moi je fais ça naturellement on va dire... » (entretien avec L. Battais)

## **2. L'importance de « passeurs »**

On approche là du "profil de marginal-sécant"<sup>33</sup>, ce type d'acteur qui, agissant dans plusieurs mondes, a l'occasion d'importer ou d'exporter de l'un à l'autre une autorité, une compétence, un réseau relationnel, etc. Cette position est très bien illustrée par le cas de Stéphane Gruet à Toulouse, architecte ayant abandonné son activité d'agence pour développer des réseaux tentant d'allier l'activité intellectuelle (revue *Poiésis*, débats, séminaires) et une forme de recherche-action dans un statut mi-professionnel mi-public, au sein de l'Association AERA qu'il décrit de la manière suivante : « En gros on a deux axes, il y a l'axe qui est de lier la recherche, donc globale on va dire, avec des expériences de terrain locales sans subordonner l'une à l'autre. Mais évidemment les choses enrichissent l'autre de manière très

---

<sup>32</sup> Il s'agit, selon les recommandations des associations canadiennes reprises dans la charte de Lo Paratge, d'instaurer des séances mensuelles avec un tiers extérieur (en principe psychologue ou animateur social) pour prévenir et gérer les conflits, organiser la vie collective, dynamiser le groupe.

<sup>33</sup> Crozier (M.), Friedberg (E.), *L'acteur et le système*. Paris, Seuil, 1977. P.73.

importante. Et puis horizontalement toutes les problématiques, culturelles, artistiques, formelles, si vous voulez, en relation avec des problématiques de morphogenèses urbaines, sociales, politiques, comment se produisent les choses. Comment une ville est l'expression d'une société. »

Le rôle qu'il tient, à titre personnel, et sous la double étiquette de l'AERA et du Centre Méridional de l'Architecture et de la Ville, dans le débat politique urbain entretient une confusion dont il a pleinement conscience : « C'est vrai qu'on a un peu un statut ovni pour les politiques, ils ne savent pas trop heu... où on est, où nous situer depuis toujours, avec les problèmes que ça suppose. Un politique quand il repère une corporation, il sait comment la tenir, il sait ce que c'est... bon, mais des gens comme nous. Moi je me suis fait accuser déjà par des élus, de préparer les élections ou voire des manœuvres, bon. Et pour la profession, on est un peu un ovni aussi, ... » (entretien avec S. Gruet). Et l'opération de la Reynerie est directement issue de cette hybridation.

#### **Stéphane Gruet, une figure de « passeur »**

« On avait monté un réseau inter-associatif de développement local sur l'instigation, enfin presque l'appel de la Fondation de France et au sein de ce réseau, on développait des projets de développement local participatif. Dès la création du centre [le Centre Méridional de l'Architecture et de la Ville], il a été dédié à la participation des habitants. Donc l'esprit, ce qu'on appelle le '*bottom up*', c'est vraiment absolument la clé de toutes nos démarches. Donc au sein de ces réseaux d'échanges on multipliait les idées et nous avions... en tant que secrétaire du réseau, dès que trois structures associatives et une cinquantaine d'associations signataires de la charte, se rejoignaient sur une idée, on disait bon on va la développer ensemble, on va trouver les moyens qu'il faut au devant des politiques publiques des collectivités pour mettre en œuvre ces idées, mais c'est des idées très larges qui relevaient globalement de ce qu'on appelle le développement local, la politique de la ville. Et à un moment donné, on a évoqué les questions de coopération dans l'habitat en parlant de ce qui se passait notamment au Québec dans les années 70, en disant mais pourquoi ça n'existe pas en France (...). Et donc à partir de là, l'idée est venue de dire bon... est-ce qu'on ne pourrait pas réfléchir à une formule spécifiquement adaptée au contexte culturel français, au contexte juridique français, de coopératives d'habitat inspirées certes de ce qui se passe ailleurs, au Québec, mais...un genre de choses qui soit proprement... Et à partir de là, donc c'est l'été 2003, premières idées et puis moi ça a mûri et puis j'ai commencé à être très motivé, très engagé en 2004, je ne me souviens plus exactement...Mais je me souviens par contre précisément que dès 2004, j'étais déterminé, j'étais allé voir le ministère, donc j'ai été voir le PUCA et je leur ai dit : « Ecoutez, voilà ce que l'on veut développer... ». (Entretien avec S. Gruet)

A Villeurbanne, Béatrice Vessiller illustre d'une autre manière cette position d'acteur-relais ou d'acteur-militant. Comme le rappelle la présentation de son parcours sur sa page web<sup>34</sup>, elle est urbaniste de formation, est fonctionnaire au Ministère de l'Équipement-Ecologie (DDE, CERTU), en poste à l'ENTPE. Au moment du démarrage de l'opération, elle était présidente-élue du conseil de quartier Maisons Neuves-Ferrandière à Villeurbanne, élue des Verts à Villeurbanne et vice-présidente du Grand Lyon. Contactée à titre personnel par le principal initiateur de l'opération Village Vertical, elle est le parfait relais pour parrainer le projet auprès du Maire de Villeurbanne, des services de l'Etat et de la communauté urbaine. Elle est d'ailleurs un des leviers qui permettent au groupe d'obtenir un terrain, précisément dans la ZAC des Maisons Neuves (voir la monographie).

On connaît ces processus dans la plupart des démarches innovantes. J. Schumpeter propose d'ailleurs de désigner ces postures du terme « d'entrepreneur en innovation »<sup>35</sup>. On reviendra au cinquième chapitre sur la question principale que pose cette particularité : celle de la diffusion, voire de la routinisation de la pratique en-dehors de ces environnements très favorables ... et fragiles, dès lors qu'ils reposent sur l'implication bénévole d'une poignée d'acteurs convaincus de l'intérêt de la démarche et munis d'une certaine capacité à la promouvoir.

## D. Les enjeux de leadership

Pour décrire et analyser ces partenariats, et la manière dont se choisissent les partenaires, nous avons établi une distinction forte entre les opérations dans lesquelles le groupe d'habitants est à l'initiative du projet et va chercher des appuis de diverses natures pour mener à bien son objectif, et les opérations dans lesquelles l'initiative est externe et qui reposent sur des partenariats constitués de manière plus conventionnelle, même s'ils accordent un statut spécifique aux habitants-usagers. La question de l'origine de l'initiative se cumule avec celle, très cruciale dans ces opérations, du *leadership* sur l'opération.

Trois facteurs interviennent principalement sur l'établissement du *leadership* :

- le fait, pour le groupe d'habitants de disposer ou non des savoirs et savoir-faire qui vont permettre de convaincre les partenaires lors des négociations

- le fait d'être en position de choisir les principaux partenaires institutionnels et professionnels du projet et d'en gérer les interfaces, ou du moins d'y être présent.

- le fait d'être le principal référent du projet dans la communication et/ou la médiatisation sur le projet et son image.

---

<sup>34</sup> <http://www.beatricevessiller.fr/>

<sup>35</sup> En particulier dans « Essays : On Entrepreneurs, Innovations, Business Cycles, and the Evolution of Capitalism », Londres, Transaction Publishers, 1989.

## **1. L'acquisition et le maniement de connaissances opérationnelles**

On le verra plus en détail au chapitre 4, l'acquisition et le maniement de connaissances opérationnelles est un enjeu capital pour le groupe d'habitants, s'il veut être pris au sérieux dans ses rapports avec ses partenaires institutionnels et professionnels. Dans ces dispositifs plus que dans la production ordinaire, les partenaires professionnels et institutionnels sont pourtant disposés à reconnaître aux habitants des compétences propres : capacité ordinaire de jugement, sens pratique manuel, savoirs professionnels réappropriés. Les travaux sur la démocratie participative et le projet urbain<sup>36</sup> montrent bien comment les acteurs politiques et administratifs perçoivent ces compétences et leur accordent plus ou moins de légitimité selon l'étape d'avancement du projet, son échelle, les cercles dans lesquels ils se discutent, etc. Il apparaît dans les cas étudiés ici que le *leadership* des habitants au sein du dispositif partenarial tient beaucoup à trois conditions :

- la compétence individuelle des membres du groupe à se situer dans un collectif. Elle suppose diverses qualités relationnelles : l'explicitation des positions relatives, la recherche du consensus, la perception des éléments de tension inter-personnelle, ... Cette compétence, souvent forgée dans des trajectoires de militantisme, de cohabitations estudiantines, des expériences familiales ou associatives, permet au groupe d'agir dans une certaine cohésion et de s'exprimer de manière argumentée et en nom collectif face à ses partenaires.

- les savoir-faire d'organisation de l'action collective. Dans l'apprentissage du rôle de maître d'ouvrage qui est celui du groupe, la capacité à organiser des réunions, à en établir les compte-rendus, à travailler en commissions sur des sujets à approfondir, à établir des documents d'argumentation et de communication, à interpeler les instances de pouvoir, sont extrêmement opérantes. Ces savoir-faire peuvent avoir deux origines différentes : ils peuvent provenir d'un transfert des savoir-faire professionnels pour une large partie des habitants investis dans ces opérations ; ils sont aussi, pour certains, un acquis de l'engagement politique ou associatif qui constitue une bonne école à cet égard.

- les savoirs professionnels spécifiques : connaître les rôles et les mécanismes de l'aménagement, de la production de logement social ou de la promotion immobilière et savoir s'y situer, disposer d'un certain vocabulaire technique (la technique du montage d'opération puis la conception et la technique de la construction), savoir lire des plans, savoir mettre en forme des documents graphiques élaborés, savoir éventuellement installer une plateforme de réflexion et de conception collaborative de type wiki, ...

Chacun des groupes, selon l'importance qu'il accorde à sa place dans le dispositif décisionnel de l'opération, gère à sa manière les atouts qu'il peut rassembler sur ces divers

---

<sup>36</sup> Bacqué, M.-H., Sintomer, Y., Flaman, A., Nez, H. (2010), *La démocratie participative inachevée : genèse, adaptations et diffusions*. Paris, éd. Y. Michel ; Carrel, M., Neveu, C. Ion, J. (2009), *Les intermittences de la démocratie : formes d'action et visibilité citoyennes dans la ville*. Paris, L'Harmattan. Bacqué, M.-H., Rey, H., Sintomer, Y. (2005), *Gestion de proximité et démocratie participative ; une perspective comparative*. Paris, La Découverte.

facteurs : formation, répartition des tâches, mécanismes plus ou moins formels de régulation, etc. On y reviendra.

## **2. Le choix des partenaires du projet**

La position du groupe d'habitants au sein des partenariats relève de deux logiques différentes : soit les habitants placent leur confiance dans l'un des acteurs (l'AMO, en général) et le laissent constituer le partenariat autour de lui selon ses réseaux, ses critères, ses formes contractuelles ; soit il tente de se maintenir au cœur du système d'acteurs en « recrutant » ses partenaires sur la foi des réputations, en fonction des réseaux personnels, en s'appuyant sur les affinités politico-idéologiques.

Les cas dans lesquels l'initiative est extérieure au groupe d'habitants relèvent bien sûr davantage de processus habituels, dans lesquels se combinent les interdépendances institutionnelles inscrites dans des mouvances locales (relations entre collectivités locales, relations entre Ville, SEM, organismes de logement social) et les procédures de mises en concurrence de type marchés publics. Dans le cas du Grand Portail à Nanterre par exemple, ce sont ainsi l'AMO, la ville et l'Epasa qui sélectionnent les promoteurs à auditionner, organisent cette audition et rédigent le cahier des charges de l'appel d'offres aux promoteurs. Mieux, la ville et l'Epasa choisissent l'architecte de l'opération, sans qu'une mise en concurrence n'ait été franchement mise en œuvre.

Parmi les opérations relevant de l'initiative habitante *stricto sensu*, l'opposition la plus forte divise Lo Paratge et Diapason. A Saint-Julien de Lampon, le choix de l'AMO est présenté comme très intuitif, évident : « Un jour, deux femmes sont venues me voir en me disant : 'On nous a dit que tu pourrais nous aider à monter notre projet' » L. Battais (AMO), qui garde un poids très fort tout au long des décisions, après même que ces deux femmes aient ensuite quitté le groupe ... Les partenariats se dessinent ensuite autour d'elle : c'est elle qui sollicite le maire du village de Saint-Julien et les diverses instances de financement, c'est aussi sur ses conseils qu'interviennent l'ingénieur thermicien (qui est son conjoint) et les architectes : « Ça s'est décidé sur le fait que c'était des personnes qui avait déjà travaillé sur des projets à haute qualité environnementale et pour lesquels on avait pas besoin d'expliquer les choses... parce que le problème souvent avec les architectes, c'est que, en France, les architectes ont souvent une approche très esthétisante et pas toujours très technique... Et donc, quand on parle énergie renouvelable, haute qualité environnementale... ils vont souvent « verdir » leur projet pour faire bien, mais ils n'ont pas compris vraiment que la haute qualité environnementale... Enfin ça ne veut rien dire non plus la haute qualité environnementale, c'est du bon sens pur, mais bon... Ils n'ont pas toujours compris l'approche globale qui oblige à prendre en compte les aspects thermiques, même assainissement... Donc des fois, ils proposent des choses totalement aberrantes, même si c'est beau. Donc là, l'avantage de l'équipe qui a été retenue, ils ont terminé leurs études en Allemagne, et donc les architectes, ils sont aussi ingénieurs. Et donc là, on n'a pas besoin de passer des heures à expliquer et à dire 'Mais non ce n'est pas ça !'(...). On avait déjà

travaillé ensemble, moi et eux [les architectes], avec le thermicien d'ailleurs sur des logements à haute qualité environnementale, des logements communaux, donc, on avait déjà tout un cheminement ensemble, donc on se connaît bien... c'est pour ça que c'est assez facile de travailler ensemble » L. Battais à propos des architectes.

A l'opposé, le groupe Diapason est fortement pourvu en compétences spécifiques de par le profil professionnel d'un certain nombre de ses membres. Il organise lui-même et avec une certaine maestria le système d'acteurs complexe qui va engendrer l'opération : sur la base d'un descriptif très « professionnel » des intentionnalités du projet, ils sollicitent la mairie du 19<sup>ème</sup> arrondissement et la Semavip puis participent au concours inter-promoteurs pour l'acquisition du lot qu'ils convoitent dans la ZAC Ourcq-Jaurès. Ils y arrivent appuyés par un notaire spécialisé sur les questions coopératives, et en association avec *Commerce et Développement* pour les parties commerciales du programme<sup>37</sup>. Et si la première procédure de choix d'une équipe d'architectes a tourné court, ils réitèrent leur sélection en organisant, aux côtés de la Semavip, un concours d'idées dont la rigueur méthodologique et le professionnalisme ont été remarqués. Les négociations financières, le recrutement d'un maître d'ouvrage délégué pour les phases chantier sont aussi de leur fait. Le cas du Village Vertical présente encore un aspect différent, dans la mesure où le groupe parvient à rester le pivot de son projet, y compris dans les dimensions techniques, alors que ses membres n'ont pas de compétences professionnelles initiales comme à Diapason. Il ne délègue pas le projet à un AMO unique mais la fonction d'assistance à la maîtrise d'ouvrage a plutôt tendance à s'organiser, au fil des étapes, entre différents partenaires qui –au titre de l'expérimentation- coopèrent pour trouver des solutions (intervention croisée entre Habicoop, l'OPAC, RSH et des techniciens des collectivités.

### **3. La gestion de la communication sur le projet**

Dans la mise en place des partenariats, et de manière plus sensible pour les contacts pris avec le monde politique, les groupes ont à gérer la dimension distinctive de l'expérimentation que constitue leur démarche. D'une part il est utile d'avoir le soutien idéologique et opérationnel des élus locaux (pour des raisons matérielles que l'on a analysées plus haut), d'autre part il est quasiment inévitable que l'initiative issue des habitants soit reprise à son compte par la collectivité locale qui l'héberge. Par ailleurs, les concepteurs, selon leur rapport aux médias et leurs stratégies personnelles, peuvent ravir aux groupes d'habitants tout ou partie de la paternité du projet.

---

<sup>37</sup> On notera qu'Olivier Laffon, PDG de cette société commerciale hors du commun, fait peu après sa prise de contacts avec Diapason l'objet d'un long article dans *Le Monde* (« Un promoteur au service des autres », *Le Monde* du 5 novembre 2009).



Figure 2: Illustration extraite de la plaquette de l'AERA « Programme expérimental d'habitat coopératif »

Les groupes gèrent chacun à leur façon leur rôle d'auteur de l'opération placée sous les feux de la rampe : les Babayagas, en la personne de Thérèse Clerc, ont ordonné elles-mêmes la médiatisation de l'idée et du projet de maison pour le troisième âge. Communiqués de presse, émissions de radio, articles dans les magazines, conférences-débats ont fait exister le projet avant même qu'il ne soit matérialisé, l'ont clairement attribué à ce groupe de vieilles dames énergiques, même si l'appui de Jean-Pierre Brard, maire de Montreuil, et la compétence de Jade et Samy Tabet, architectes, n'ont pas été omis.



**polimorph** maison polimorph  
rencontres-débat ouverte au public

**14.mai 2009 / 19h30**  
**Les vieux dans l'espace**  
 Rencontre avec les fondatrices de la Maison des Babayagas, bientôt mise sur orbite.

Dans les représentations collectives, la maison de retraite renvoie moins au temps béni où l'on n'est plus obligé de pointer au chagrin qu'à une étape dans la vie où l'on se retrouve en retrait, progressivement coupé du corps social, en perte de souveraineté sur son propre corps, la curiosité mise en sommeil. Septuagénaires et au-delà mis en quarantaine...

Refusant cet avenir, des femmes ont fondé la Maison des Babayagas, qui doit voir le jour à Montreuil. Cette maison permettra à chacune, même jusqu'à un âge avancé, de poursuivre et finir sa vie dans ses murs, entourée de compagnes ayant fait le même choix de vie.

La maison repose sur quatre principes : l'autogestion, la solidarité, la citoyenneté et l'écologie. Elle doit aussi beaucoup aux apports du mouvement des femmes et s'inscrit dans l'économie solidaire, la démocratie participative et le développement durable.

Quelle est la place dédiée aux vieux dans l'espace, qu'il soit privé ou public? Quels sont leurs besoins, leurs désirs, en termes d'aménagement, pour qu'ils puissent continuer de s'épanouir dans leur vie privée et dans leur vie sociale? Comment ces questions et d'autres trouvent-elles une traduction dans la conception de la Maison des Babayagas?

Nous en débattons avec Thérèse Clerc, fondatrice de la Maison des Babayagas, et avec Sami Tabet, l'architecte en charge du projet.

**Nous sommes heureux de vous recevoir à l'épicerie de choix:  
 62 rue de l'aqueduc - 75010 paris - [contact@polimorph.net](mailto:contact@polimorph.net)  
 MERCI DE NOUS CONFIRMER VOTRE PRESENCE**

Figure 3 : affiche de présentation de la rencontre-débat organisée par Polimorph avec les Babayagas le 14 mai 2009

A Villeurbanne, le groupe Village Vertical définit une position pour affronter cette « célébrité » non désirée. Voici ce qui en transparait sur leur site web, à la rubrique « Pour les journalistes, étudiants, chercheurs, porteurs de projet »<sup>38</sup> :

« Nous sommes particulièrement attentifs aux sollicitations extérieures, qui sont déjà trop nombreuses pour que nous puissions les honorer toutes, dans le cadre d'un engagement bénévole. Soucieux de la qualité du travail, nous préférons refuser plutôt que de ne pas pouvoir dégager l'énergie et la disponibilité nécessaires à une collaboration fructueuse. Une thèse de sociologie se prépare déjà sur le Village Vertical. Il s'agit du doctorat de l'urbaniste Marie-Pierre Marchand, qui entre dans le cadre du PUCA<sup>39</sup>. Nous souhaitons développer des partenariats durables de qualité avec la presse locale, pour accompagner l'émergence du mouvement des coopératives d'habitants dans le Grand Lyon. En ce qui concerne la presse nationale, nous privilégions les médias alternatifs, et nous étudions les demandes au cas par cas. Toutes nos décisions se prennent au consensus : pour qu'une demande d'entrevue soit acceptée, elle doit faire l'unanimité. Nous ne collaborons pas avec les télévisions commerciales. En tout état de cause, nous refusons de travailler dans l'urgence, et nous souhaitons des entrevues collectives, qui rendent mieux compte de notre diversité et de notre démarche de coopération. Une réalisatrice indépendante, Géraldine Boudot, travaille avec nous à la réalisation d'un documentaire. Une équipe de France 3 suit notre projet sur la durée. Pour les autres groupes qui cherchent de l'aide ou des conseils, nous faisons le maximum avec les groupes que nous connaissons déjà, mais nous savons que notre meilleur moyen de vous aider est, paradoxalement, de déjà réussir un premier projet qui ouvrira la voie à d'autres. »

Il sera intéressant de voir, pour les opérations de Toulouse et de Nanterre, dans lesquelles le groupe se constitue au cours de l'opération si la communication est prise en charge par le groupe d'habitants lui-même à une certaine étape du processus, ce qui attesterait l'idée d'un certain (selon une mesure à évaluer) déplacement du *leadership*.

---

<sup>38</sup> <http://www.village-vertical.org/>

<sup>39</sup> Nous précisons cette assertion : Marie-Pierre Marchand, urbaniste, réalise en effet une thèse sur l'habitat coopératif. Elle est membre de notre équipe, chargée de la monographie sur le Village Vertical.



## Chapitre 3

### Le montage des opérations : épreuves et aléas

L'une des caractéristiques des opérations coopératives ou autogérées est de relever de processus de montage et de conception particulièrement longs, complexes et ayant à se positionner dans un cadre juridique, réglementaire et procédural mal adapté. Les acteurs impliqués sont nombreux, les exigences à satisfaire nombreuses aussi et parfois antagonistes. De ce fait, beaucoup de projets n'aboutissent pas, d'autres subissent des retournements, des interruptions ou des tensions préjudiciables à leur déroulement. Ces aléas sont aggravés par le fait qu'en mettant à mal la motivation de certains des habitants concernés, ils engendrent des abandons et contraignent le groupe à « recruter » de nouveaux ménages au moment même où il traverse une crise.

Les différents cas étudiés, même s'ils se situent tous en phase de conception au moment où ce rapport est rédigé, permettent d'identifier un certain nombre de ces "moments critiques"<sup>40</sup>, ces points de passage auxquels les projets ont failli se dissoudre et ont engendré des moments particulièrement intenses de coopération et de négociation. On verra aussi un deuxième type de moments critiques : ceux qui, sans attenter à la poursuite du processus, remettent violemment en cause le sens et les valeurs attachés au projet.

#### A. L'obtention d'un terrain

Dans les opérations situées en contexte urbain dense, la première épreuve est de trouver un terrain, à prix abordable et rassemblant les caractéristiques convenant aux membres du groupe (localisation, desserte, commerces, équipements scolaires, vues, orientation, confort sonore, ...). Ainsi donc la question foncière est-elle prise entre deux types de négociation : une négociation avec les élus et les services administratifs locaux pour qu'ils manifestent

---

<sup>40</sup> Selon l'expression de Michael Fenker « Expérience et coopération au sein de la maîtrise d'ouvrage », *La fabrication de la ville ; métiers et organisations*, pp.153-164, V. Biau et G. Tapie (éd.). Marseille, Parenthèses, 2009.

leur appui de principe en aidant le groupe d'habitants à obtenir un terrain ; et une négociation interne au groupe d'habitants sur la localisation de leur immeuble, les inconvénients qu'ils sont prêts à supporter, le coût qu'ils peuvent assumer.

## **1. Le portage politique du foncier**

En principe, dans les opérations initiées par des acteurs publics, ceux-ci se chargent eux-mêmes de mettre le terrain à disposition. C'est le cas à Nanterre où l'initiative coopérative prend « naturellement » place au sein de l'éco-quartier Hoche. C'est aussi, en première phase, le cas de Toulouse-Reynerie, opération pour laquelle un terrain est attribué par la municipalité de Toulouse dans le périmètre de la ZUS ; ce terrain est négocié par le tandem AERA- Sté HLM Patrimoine avec la Ville à un moment où cet organisme HLM est pleinement investi dans l'opération et envisage d'établir des synergies entre l'opération coopérative en projet et l'immeuble locatif « le Satie » dont elle est propriétaire-bailleur et qui est limitrophe du terrain convoité. A l'étape actuelle du processus, c'est bien cette localisation qui pose problème puisque le terrain accordé, sur lequel un avant-projet détaillé a pu être élaboré, engendre des réactions de rejet des habitants du Satie, qui s'inquiètent de devoir partager espaces verts et stationnement avec ces nouveaux habitants et met l'opération en *stand by*, dans l'attente d'études proposant une autre localisation et peut-être une taille inférieure pour la coopérative Arbram. C'est du côté de la Ville et des services d'urbanisme que la résolution de l'impasse devrait survenir : une nouvelle étude d'implantation et de gabarit est en cours, la Ville tente simultanément de garder le contact avec le groupe d'habitants pour éviter la démobilitation.

Les opérations ayant pour origine un groupe d'habitants peuvent « mesurer » leur soutien politique à l'aune de la réactivité des services pour leur proposer un terrain. Ainsi les Babayagas, qui bénéficient d'un fort appui municipal, se sont vues proposer deux terrains, de bonne qualité l'un et l'autre, et entre lesquels elles ont arbitré en faveur du terrain de centre ville, dans la ZAC des Ilots de l'Eglise.

Le cadre est le même au Village Vertical où le groupe sollicite la municipalité de Villeurbanne, commune dans laquelle les membres moteurs habitent et auprès de laquelle ils ont une écoute bienveillante. L'hypothèse de friches industrielles est étudiée en premier lieu puis c'est finalement la ZAC des Maisons neuves, en cours d'élaboration et dont le cahier des charges développe de fortes ambitions en matière de développement durable qui a fourni le terrain à la coopérative Village Vertical. En fin de négociation, deux hypothèses de transfert du foncier ont été étudiées : le bail emphytéotique et la vente. Cette dernière solution a été préférée et le terrain a été cédé à Rhône Saône Habitat au coût du logement social (150 €/m<sup>2</sup> au lieu de 700 €) en vue d'une rétrocession à la coopérative Village Vertical ultérieurement.

On le voit, les périmètres opérationnels de type ZAC sont particulièrement propices à ces opérations : d'une part, ils témoignent du portage politique de l'opération par les collectivités locales concernées, d'autre part ils offrent le moyen pour les acteurs publics de fournir du terrain, aux groupes qui les sollicitent, rapidement et hors prix de marché. La question qui se pose alors, pour les décideurs comme pour certains habitants impliqués dans les opérations, est de savoir s'il est légitime de faire profiter une opération qui prendra à terme un statut d'accession privée, de prix fonciers aussi avantageux. Pourquoi faire bénéficier des ménages à potentiel économique important de terrains moins chers sous le seul prétexte qu'ils réalisent leur projet immobilier sous une forme expérimentale ? La Société d'Economie Mixte, la Semavip, met ainsi formellement le groupe Diapason en concurrence avec des promoteurs-constructeurs « classiques » et avec un autre groupe d'habitat autogéré, Hesp'ère 21, pour la formulation d'une offre d'achat pour le lot n°10. Et au moment de négocier la vente du terrain, la Semavip assortit son accord d'un certain nombre de clauses plus ou moins impératives : garantie de parfait achèvement, mise en concurrence des concepteurs, ...

Dans le cas très différent du groupe Lo Paratge, les enjeux fonciers semblent très secondaires puisque la localisation est rurale et que le terrain à bâtir en Dordogne est une denrée moins rare que dans les zones urbaines denses dans lesquelles les autres opérations se situent. Le choix d'un terrain a pourtant été à l'origine d'un conflit, mais chez les élus cette fois : comme on l'a écrit plus haut, la pression de l'urgence a amené le maire de Saint-Julien de Lampon à donner un accord favorable à l'AMO de l'opération, sans consulter ses adjoints et conseillers, dans le cadre d'un dossier de montage financier qui devait rester confidentiel ; un concours de circonstances a fait qu'un journaliste du Monde en vacances à Saint-Julien de Lampon entend parler de cette initiative d'habitat coopératif, en fasse un article au creux de l'été 2008 et que les conseillers municipaux de la bourgade apprennent alors qu'un terrain avait été octroyé à cette initiative sans qu'ils aient été consultés. La résolution du conflit est passée par une réunion extraordinaire, publique, qui a eu un tel succès que les élus locaux ont perçu différemment l'intérêt qu'attirait cette initiative et que le malentendu à propos du terrain a pu être résolu.

## ***2. Un consensus des habitants sur le terrain***

Le choix du terrain a un volet interne : c'est le premier élément de caractérisation spatiale de l'opération, sur lequel le groupe a à débattre. L'accord a été très vite trouvé, chez les Babayagas, entre les deux propositions que leur a faites la Ville : une parcelle dans le secteur des murs à pêche, l'autre sur un terrain de plus petite taille, en centre-ville, à quelques mètres de la Place Jean Jaurès, du métro Mairie de Montreuil, du nouveau théâtre et à l'arrière de la Maison des femmes. La priorité va sans grand débat au second, le premier étant jugé trop loin des infrastructures ordinaires et quotidiennes. Le terrain du centre-ville, au 6-8 rue de la Convention, malgré une plus petite superficie, présente l'immense avantage d'être pleinement inséré dans le tissu urbain et bénéficie ainsi de toutes les commodités, infrastructures et équipements de proximité. C'est donc ce dernier qui est retenu, au cœur de la Zac « Ilots de l'Eglise ». Le transfert du foncier se fait en faveur de l'office public qui agit

comme maître d'ouvrage, sous le contrôle étroit de la Ville de Montreuil d'une part et du groupe des Babayagas, « utilisatrices », d'autre part.

Au sein de la ZAC des Maisons Neuves, le groupe Village Vertical a aussi présenté une grande unité pour négocier la parcelle qui lui serait octroyée. Alors que le Grand Lyon offrait un choix entre deux parcelles, c'est une troisième qui était convoitée par les habitants parce qu'elle permettait une meilleure efficacité énergétique dans le cadre d'une architecture bio-climatique du fait de son orientation plein sud. Cette parcelle étant dédiée à l'accession privée, le groupe a dû mettre toutes ses ressources dans la négociation, obtenir par ses propres moyens des études comparatives sur les trois localisations pour démontrer la pertinence de la troisième localisation pour maximiser les apports solaires hivernaux. En contrepartie de cette « victoire » qui entraînait un manque à gagner pour l'aménageur, le comité de pilotage rassemblant les principaux partenaires publics a posé la condition selon laquelle l'opération s'adosserait à un opérateur social (Rhône Saône Habitat) de manière à favoriser la capitalisation de l'expérience.

Mais c'est pour l'opération Diapason que les questions de terrain ont pris le plus d'acuité. Tout d'abord, le débat s'est porté sur la localisation : Paris intra-muros ou Paris-métro (la couronne autour de Paris desservie par le métro) ? Très rapidement le groupe, pour lequel les coûts fonciers n'étaient pas des obstacles à l'accession à la propriété, dont la plupart des membres avaient déjà fait, pour leur résidence actuelle, le choix de vivre dans Paris intra-muros et qui par ailleurs ont des pratiques culturelles et sociales privilégiant Paris, s'est déterminé pour Paris intra-muros, en se centrant sur des arrondissements moins coûteux comme le 19<sup>ème</sup>, le 10<sup>ème</sup>, etc. Puis, quand, en mai 2009, le groupe centre sa prospection foncière sur la ZAC Ourcq-Jaurès, les caractéristiques mêmes de ce terrain et sans doute le fait que cette étape suppose un nouveau degré d'engagement juridique et financier des ménages, laissent derrière eux une partie des membres du groupe. Un couple se désengage du fait du bruit qui risque d'être engendré non seulement par les voies de circulation (la parcelle est petite et le développé de façade sur rue sera nécessairement important) mais aussi par la présence d'un restaurant ou d'un café coopératif qui entre dans la programmation de l'opération en réponse au souhait de la Semavip et de la mairie du 19<sup>ème</sup> arrondissement d'organiser un linéaire attractif sur le canal de l'Ourcq. D'autres personnes et ménages sont inquiets de la complexité dans laquelle l'opération s'engage : outre la gestion du collectif d'habitations neuves vont s'ajouter non seulement ce restaurant-café mais aussi les logements gérés par la SIEMP existants sur la parcelle. D'autres encore ne sont pas attirés par cet environnement en voie de requalification mais assez hétéroclite actuellement ou réalisent que les conditions financières ne vont pas leur être possibles. L'ambiguïté que représente cette négociation en termes d'engagement politique est relevée par l'un des ménages, qui quitte le groupe à cette étape : « *Militer pour que collectivement on trouve des formes qui soient anti-spéculatives parce qu'on se décroche du marché par exemple par des formes coopératives, etc... je suis à fond pour. Pour que nous-mêmes notre petit bénéficie, on profite de prix inférieurs au marché, je ne vois pas la dynamique* ».

Il s'est alors trouvé qu'à la faveur de cette recombinaison lourde du groupe d'habitants, sont entrés des ménages plus solvables et aussi des « sachants<sup>41</sup> » (architectes principalement) qui ont pu conforter les rapports de négociation engagés avec la Semavip. L'enjeu a alors été de faire montre d'un véritable professionnalisme pour présenter une offre recevable et comparable à celle des candidats promoteurs (ce que le groupe Hesp'ère 21 ne parvient pas à accomplir semble-t-il) ; cet épisode a représenté une dure épreuve pour le groupe.

## **B. La définition du statut juridique et économique de l'opération**

Leur statut spécifique, ni promotion privée ni opération de logement social, est la première caractéristique des opérations auxquelles nous nous intéressons ici. Elles ont en commun, en effet, une réflexion sur les carences des marchés traditionnels de l'habitat sur divers points (la vie du voisinage, les locaux collectifs, la conception participative et l'implication des habitants dans la gestion de leur immeuble) mais en particulier sur le rapport économique et juridique au bien immobilier. Elles questionnent en effet l'habitat comme bien de consommation : est-il irrémédiable que le logement soit sujet aux effets de spéculation, qu'en associant étroitement résidence et propriété immobilière le logement soit souvent dominé par des enjeux économiques et patrimoniaux<sup>42</sup>, comment faire en sorte d'assurer une mixité sociale à l'intérieur d'une opération alors que les mécanismes de financement, basés sur la solvabilité des ménages, sont par essence ségrégatifs, etc.

Ces questions, nombreuses et fortement connotées idéologiquement, donnent lieu groupe d'habitants par groupe d'habitants à des arbitrages différents. De ce fait, les formes juridiques diffèrent et l'invention de formes nouvelles est constante : l'accession groupée en SCI d'attribution est la formule traditionnelle, les formules plus nouvelles étant celles de coopératives.

### **1. L'accession groupée**

L'accession groupée est la formule qui a prévalu dans les opérations « MHGA » des années 1970-80. Pendant les phases de conception et de construction, les membres détiennent des parts correspondant aux surfaces qu'ils réservent pour leur logement et contribuent financièrement au prorata de ces parts. A la livraison, l'immeuble est partagé en lots individuels et la SCI disparaît au profit d'une copropriété. La gestion des espaces et des intérêts communs peut rester collégiale : une Association Syndicale Libre est alors créée, composée de l'ensemble des copropriétaires. Il est également possible d'intégrer des logements locatifs libres ou sociaux à l'opération.

---

<sup>41</sup> Nous reprenons ici la terminologie qui a cours au sein-même du groupe. Nous y reviendrons au chapitre 4.

<sup>42</sup> En termes, par exemple, de transmission d'un héritage.



L'enjeu alors est la répartition des coûts de l'opération entre les différents lots :

- le chiffrage différentiel des appartements selon leur surface, leur implantation dans l'ensemble (étage, orientation), leur degré d'équipement (confort et sophistication du second œuvre), ... ;

- le chiffrage des parties communes et la répartition des tantièmes entre les propriétaires ;

- l'organisation de l'entretien des espaces communs et les coûts engendrés : l'entretien et le gardiennage sont-ils confiés à une personne salariée ? Sont-ils autogérés ? Selon quelles règles ?

- les conditions de revente des lots : formes de cooptation, fixation de plus-values, ...

Il y a également un enjeu de solidarité financière entre les copropriétaires, ce qui oriente le processus vers une certaine homogénéité économique des ménages.

## **2. Les coopératives**

Les formules plus nouvelles sont celles que l'on qualifie de « coopératives » alors même que le cadre juridique des coopératives d'habitat n'existe pas, ou plus exactement n'existe plus, si l'on se réfère à la loi Chalandon de 1971 qui a supprimé le droit à la location coopérative (voir encadré Habicoop). Elles prennent la forme de Sociétés Civiles Immobilières d'Accession Progressive à la Propriété (SCI-APP) qui permettent la production de logements locatifs sociaux en accession à la propriété, avec des financements locatifs HLM. De ce fait, les habitants doivent satisfaire aux normes du logement social, en particulier en termes de plafonds de revenus. Le portage passe par un organisme HLM qui assure la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'immeuble locatif puis cède progressivement aux coopérateurs les parts sociales correspondant aux surfaces qu'ils occupent. La contribution des coopérateurs est re-calculée chaque année, elle comprend une partie « loyer » à proprement parler -charges et provisions diverses-, et une « part acquisitive » pour l'acquisition annuelle des parts sociales de la SCI. Le statut des SCI-APP a été précisé par un premier décret d'application modificatif de la loi ENL, Engagement National pour le Logement, du 13 juillet 2006. Dans ce décret du 26 janvier 2009, il s'agit notamment de revoir les conditions de la propriété partagée (indivise pendant la durée de l'opération, et aussi du statut des espaces partagés) et la possibilité de céder pour les habitants-associés leurs parts à des tiers (autres qu'ascendants ou descendants) au prix du marché (logique de valorisation de l'immeuble avec une possibilité de plus-value, et d'éviter ainsi la situation d'habitants « captifs » ou encore des « dessous de tables » comme on a pu dire que cela se pratiquait parfois dans les coopératives canadiennes. Des statuts-types y sont proposés, sous réserve d'adaptations.

## Le Village Vertical comme opération pionnière du mouvement coopératif

Le projet pionnier du Village Vertical, tout comme les 50 autres qui en France souhaitent aboutir sous la forme de coopératives d'habitants, ont besoin d'une adaptation du cadre légal et réglementaire. Elle conditionne l'essaimage de projets de ce type, donc l'apparition d'une véritable troisième voie pour le logement, ainsi que la constitution d'un réseau qui consoliderait chacune des opérations. Les formes juridiques tout comme les mécanismes de financement prévus par le législateur sont pensés pour permettre soit la location, soit la propriété individuelle, mais rien n'est envisagé concernant la propriété collective d'un bien immobilier. Les divers statuts existant (sociétés civiles immobilières classiques, d'attribution, ou d'accession progressive à la propriété, sociétés civiles coopératives de construction, copropriétés, etc.) peuvent être plus ou moins infléchis pour intégrer les valeurs constituant l'esprit coopératif : démocratie, propriété collective, non spéculation. Mais des montages de ce type sont fragiles face à des volontés ultérieures d'enrichissement personnel ou de prise de pouvoir. Ils ne garantissent pas sur le long terme le respect des valeurs, étant donné que les statuts peuvent toujours être modifiés et que certaines clauses n'auraient que peu de poids face à une jurisprudence contraire. Les initiateurs des projets ne peuvent donc être assurés que ceux-ci perdureront dans l'esprit d'origine. Ils ne peuvent pas non plus le garantir à leurs partenaires. Or les collectivités qui s'engagent auprès de ces projets cherchent des outils fiables et pérennes de lutte contre la spéculation.

C'est pourquoi Habicoop a décidé d'explorer la voie coopérative. En se plaçant sous la protection de la loi de 1947 sur la coopération, les projets se donnent à eux-mêmes un cadre stable et contraignant qui correspond aux valeurs qu'ils portent. Ce cadre permet aux politiques publiques d'être légitimes à soutenir les projets, puisque leur utilité sociale est garantie par la loi. Mais ce cadre légal, qui n'a pas été pensé pour accueillir des projets d'habitat en propriété collective, nécessite certaines adaptations :

- Pour inciter la coopérative à faire des réserves pour ses travaux ultérieurs et pour l'autoriser à faire des loyers correspondant au coût réel et non au prix de marché, une fiscalité favorable doit être mise en place ;
- L'immobilier étant un domaine sensible, la non spéculation doit être renforcée par un encadrement légal du prix de cession (vente entre coopérateurs) des parts sociales ;
- Les opérations avec les tiers (par exemple la location ponctuelle des espaces communs) doivent être facilitées en accordant à la coopérative la possibilité de traiter à titre accessoire avec des personnes qui ne sont pas associées ;

Quant aux mécanismes de financement actuels, ils ne prévoient pas la double qualité du coopérateur. En tant que locataire, s'il répond aux critères sociaux, ce dernier a accès aux dispositifs de droit commun de solvabilisation. Il peut aussi bénéficier indirectement des aides à la pierre, mais le recours aux prêts locatifs sociaux engendre des obligations notamment en termes d'attribution qui contredisent la nécessaire adhésion au projet de la part des habitants.

Par ailleurs, les espaces collectifs sont mal financés par ces dispositifs. En outre, aucun mécanisme de financement ne couvre la part acquisitive - les fonds que le coopérateur verse en tant qu'associé, indispensables à l'équilibre financier de l'opération et constituant petit à petit une épargne qu'il récupèrera lors de son départ. Alors que l'achat de logements individuels bénéficie d'aides importantes (Pass foncier, prêt à taux zéro, aides au logement, exonération sous conditions d'impôt sur la plus-value lors de la revente, etc.), l'achat de parts sociales en vue de la participation à une propriété collective est un point aveugle de la politique du logement.

Des hommes et des femmes portent les projets de coopératives d'habitants depuis des années, malgré les incertitudes et les multiples obstacles - humains, financiers, administratifs et juridiques. Aujourd'hui, alors même que le politique fait montre d'un dangereux retard sur l'opérationnel, ils persistent plus que jamais dans leur engagement, parce qu'ils croient que leur projet est porteur de solutions pour la cité. Au-delà de la satisfaction de leur besoin individuel de logement et de leur désir d'un voisinage solidaire, ils défendent la non spéculation et la participation des habitants pour construire la ville. A défaut d'être encouragés, ils demandent à ne pas être pénalisés.

Une décision politique doit donc être prise d'urgence au niveau du ministère du Logement pour qu'un cadre adéquat sécurise les projets en cours de réalisation et permette un essaimage.

Le 27 janvier 2010, Habicoop

(dans le dossier de presse de Village Vertical : [http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/dossier\\_conf\\_de\\_presse\\_modifBD.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/dossier_conf_de_presse_modifBD.pdf))

Sur ces questions, l'association Habicoop représente l'organisme le plus actif en faveur d'une clarification réglementaire. Elle agit dans le lobbying politique le plus pur : appuis politiques locaux, rencontre avec des parlementaires, conférences de presse, rédaction de proposition d'amendements, ... Et elle fait de Village Vertical son opération-phare à cet égard.

Il semble toutefois que le flou relatif et la complexité dans lequel baigne à l'heure actuelle cette notion d'habitat coopératif édulcore les débats au sein des groupes, alors que l'on pourrait imaginer la question des choix statutaires très chargés idéologiquement. Le groupe Diapason, par exemple, s'engage depuis l'origine dans une opération d'accession groupée de type autopromotion mais voit un esprit coopératif dans une gestion future de l'ensemble sur le principe « une personne égale une voix » quels que soient sa contribution financière au projet et l'importance des surfaces qu'il occupe dans l'opération. « *Le projet c'était de dire, (...) la gestion des locaux collectifs, on veut la faire sur le statut un homme égal une voie, qui est un des piliers du système coopératif* ». (entretien avec Fr., Diapason). Dans nombre d'autres cas, le choix du coopératif provient de l'extérieur, est présenté pour « l'esprit » dont il relève, sa dimension sociale et ses valeurs de solidarité et d'équité, et fait l'objet d'une adhésion de principe : « Le préalable c'est que la coopérative... il ne s'agit pas de la coopérative bobo ou baba heu un peu idéologique des années 70 comment dire qui est heu alternative si vous voulez... Les fondements de la coopération il faut que ça soit le moyen d'abaisser le seuil d'accès au logement. En faisant ça ensemble c'est le moyen d'abaisser le seuil d'accès des logements pour les gens qui se retrouvent à la rue pour les plus démunis, c'est une vision sociale au plein sens du terme si vous voulez dont la coopération est une solution pour le social » (entretien avec S. Gruet, AERA Toulouse). De même à St Julien de Lampon : « *Elles ont choisi la coopérative d'habitants, alors pourquoi ? Parce que c'est 'une personne une voix' et comme on a des gens qui n'ont pas les mêmes revenus, l'avantage c'est que cela fait une égalité entre tout le monde, donc cela c'est important. Et le fait que ça soit une coopérative, tout ce qui rentre dans le domaine coopératif y reste, c'est comme pour les associations... Ça c'est bien aussi car cela permet une pérennité... et le fait que ce soit des coopérateurs, c'est-à-dire le fait qu'ils soient uniquement propriétaires de leurs parts sociales indexées sur le coût de la vie ou sur le salaire médian, on n'a pas encore décidé, mais ça évite la spéculation et donc, ce sont ces arguments qui leur ont beaucoup plu. Et moi je pense aussi que si l'on fait ça dans des conditions correctes, on pourra le reproduire autrement, pas que pour les personnes âgées...* » (entretien avec L. Battais, AMO de Lo Paratge).

Le flou est très présent dans le cas de Nanterre aussi puisque, dès son inauguration en mai 2009, le maire lui-même présente un discours contradictoire : il annonce un projet de coopérative participative tout en précisant que les habitants auront le choix de la forme juridique qui leur conviendra le mieux (SCI ou coopérative). Au cours des premiers mois, le discours de l'équipe d'AMO reste équivoque, laissant théoriquement le choix aux habitants, tout en posant les jalons qui vont permettre de garder le cap politique de la coopérative. Puis au mois d'octobre 2009, l'AMO, la mairie et l'EPASA rebattent les cartes et avancent que faute de solvabilité financière suffisante, les habitants n'obtiendront pas les prêts bancaires nécessaires à l'autopromotion et qu'ils devront faire appel à un promoteur. Les habitants, qui peinent à s'emparer des décisions techniques et opérationnelles liées à leur opération ne se

sont pas portés à l'encontre de cette réorientation majeure du cadre de leur action mais le conflit s'est déplacé sur le choix du promoteur lui-même.



Figure 4 : Plan-masse du lotissement de 15 maisons réalisé par la CAPS rue des Fresnes, à Saint-Denis (93)

Il faut enfin mentionner une autre acception de l'expression d'habitat coopératif : c'est celui que mettent en place les coopératives HLM, tant celles qui demeurent du tournant 19<sup>ème</sup>-20<sup>ème</sup> siècle (loi Siegfried de 1884, fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM créée en 1903) que celles qui émanent de la loi d'orientation et de programmation sur la ville et la rénovation urbaine qui, en 2003, introduit le statut nouveau de société coopérative d'intérêt collectif<sup>43</sup>. Or, la production réalisée par ce type d'organisme HLM ne relève pas nécessairement d'un processus coopératif comme nous l'entendons ici, avec la part prépondérante du groupe d'habitants sur la programmation, la conception puis la gestion des espaces et un quotient de surfaces partagées au sein de l'opération. On citera par exemple la Coopérative d'Accession à la Propriété Sociale mise en place par la communauté d'agglomération Plaine Commune à Saint-Denis qui est en train de réaliser sa première opération, un lotissement de 15 maisons dans le quartier de la Saussaie dont l'objectif premier est de sécuriser l'accession de ménages actuellement locataires du parc HLM à des prix inférieurs de 15 à 20% aux prix du marché.

---

<sup>43</sup> Voir le site de la FNSCHLM : <http://www.hlm.coop/>

## **C. La confrontation aux normes et règles**

Les opérations dont il est question ici mettent particulièrement à l'épreuve les cadres législatifs et réglementaires élaborés pour la production courante du logement. Un certain nombre de moments critiques du déroulement des opérations est lié au franchissement de ces obstacles.

### **1. Les règlements d'urbanisme**

Sans se mettre délibérément dans une logique de transgression ni même de dérogation, les groupes jouent plus ou moins aux frontières de la réglementation urbaine ; ainsi le groupe Village Vertical ne souhaite pas intégrer dans son opération les places de stationnement qui lui sont imposées par le règlement de la ZAC. Les options écologistes des habitants, et leurs pratiques de déplacement, rendent ces places non pertinentes dans leur projet. C'est d'ailleurs un problème commun à de nombreux groupes qui allient habitat coopératif et recherche d'un mode de vie moins consommateur d'énergies non renouvelables. Mais alors que d'autres groupes ont répondu différemment, par exemple en concevant ces parkings pour qu'ils soient transformés dès la livraison du bâtiment en salles de bricolage, de musique ou autres, le groupe Village Vertical affronte le paradoxe très ouvertement. Ainsi surgit, tôt dans la programmation, l'idée d'un partenariat avec Lyon Parc Auto<sup>44</sup>(LPA), afin de profiter de l'opération pour ouvrir une station d'Autolib', structure d'auto-partage associée à LPA. L'hypothèse d'une contrepartie, par la construction d'une station d'auto-partage en surface, d'une diminution des places à construire en sous-sol, n'aboutit pas. C'est finalement par la location d'une partie du sous-sol à LPA pour une station Autolib' de 2 ou 3 véhicules, accessible à tout public, que l'esprit du règlement pourra être recevable par le groupe d'habitants et intégré à son projet.

### **2. Les règles d'attribution des logements sociaux**

Le processus est assez similaire, à Villeurbanne toujours, à propos de l'attribution des logements sociaux en PLAI contenus dans l'opération. Rappelons par ailleurs que, dans le partenariat avec l'organisme coopératif HLM Rhône Saône Habitat qui joue le rôle de maître d'ouvrage délégué pour Village Vertical, a été négocié que devraient s'accoler, dans l'opération mais sous forme de deux copropriétés distinctes, les 15 logements de Village Vertical et 24 appartements en accession sociale. Au sein de Village Vertical, le groupe a souhaité consacrer 4 logements-foyers en PLA-I à des jeunes en difficulté d'insertion. Mais c'est pour la question de l'attribution de ces logements que les règlements existants ont posé problème : la subvention d'Etat implique en effet une réservation de logements dans le cadre des contingents préfectoraux alors que les Villageois voulaient pouvoir intervenir sous forme

---

<sup>44</sup> SEM gestionnaire du stationnement public dans l'agglomération lyonnaise

de cooptation pour s'assurer de l'adhésion des locataires à leurs valeurs propres et aux règles de fonctionnement de l'unité de voisinage qu'ils avaient adoptées. Le groupe, par ailleurs, se sentait capable d'intégrer ces locataires dans un « environnement aidant » mais ne se sentait pas en capacité d'assumer des personnes en grande difficulté. Mais, comme le note la chargée d'opération de RSH : « dans le cadre d'une commission d'attribution classique, ça ne marche pas. Si vous refusez quelqu'un qui remplit les conditions de ressources, c'est discriminatoire ». Tous les partenaires intéressés par cette expérimentation ont bien compris la difficulté : comment faire évoluer les cadres d'attribution pour que les critères de ressources puissent être complétés par la dimension d'adhésion au projet, avec le flou que cette notion recoupe. C'est finalement par un partenariat avec l'URHAJ (Union régionale pour l'habitat des jeunes) que ce débat s'est résolu : l'URHAJ, structure qui fédère un certain nombre d'associations pour le logement des jeunes en Rhône-Alpes, s'est déclarée prête à assurer le portage financier des logements en PLAI, y compris le prorata des parties communes, et va gérer les logements en direct, en s'orientant vers un logement de type T1 et un grand appartement en colocation. Le statut de ce partenaire lui permet d'adapter les modes d'attribution aux conditions spécifiques du Village Vertical.

### ***3. Le cadre réglementaire du logement des personnes âgées***

La bataille réglementaire la plus virulente, parmi les opérations étudiées ici, est probablement celle des Babayagas, elles aussi confrontées aux mécanismes d'attribution des crédits personnes âgées. En effet, la recherche de financements puis le recours au portage par l'OPHLM de Montreuil a nécessité une approche financière conforme à la production réglementée du logement des personnes âgées. Or, le cadre institutionnel actuel prévoit deux types de structures : la maison de retraite et le logement-foyer. Le premier cas représentait, on l'a vu, l'exemple-repoussoir dès l'origine du projet. Dans le second cas, il s'agit d'un groupe de logements autonomes bénéficiant, de manière facultative, d'équipements et de services collectifs mais relevant, en tout état de cause du Code de l'action sociale et des familles. En tant qu'actions relatives au social et médico-social, les logements-foyers relèvent donc des départements et supposent la mise en place de conventions tripartites entre l'Etat, le département et le gestionnaire. Pour la Maison des Babayagas, la Ville de Montreuil ainsi que l'OPHLM se sont adressés au Conseil Général de la Seine-Saint-Denis pour monter la convention et obtenir les subventions adéquates. Paradoxalement, puisque les différents partenaires étaient sur les mêmes positions politiques (le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis a une majorité communiste, comme la Ville de Montreuil à l'époque de J.-P. Brard), un désaccord idéologique de fond s'est manifesté, d'une part sur la non-mixité de l'opération et d'autre part sur la revendication à l'autogestion des futures utilisatrices. Sur le deuxième point, les craintes étaient que le groupe d'habitantes ne gère pas bien, sur le plan social comme sur le plan économique, l'entretien des équipements communs et l'évolution du groupe au moment où des logements se libèreraient. Mais c'est le premier point qui a donné lieu aux polémiques les plus violentes : l'argument du Conseil Général était que l'attribution des logements aux seules femmes engendrait un processus de discrimination non compatible avec les règles du financement public de logement. Les contre-feux ont été nourris : quand on réalise un ensemble de logements pour migrants à la retraite, on ne s'adresse bien qu'aux seuls hommes ; et puis la démographie montre que dans les tranches d'âge où elles se trouvent,

les hommes sont peu nombreux, ... Mais la sortie de crise est passée par l'intervention, en relais à l'organe technique que représentait l'OPHLM, de la structure mixte Service Etudes-Habitat avec des compétences plus fines et des rapports privilégiés au politique. Le Conseil Régional, en particulier, a débloqué la situation en la sortant du cadre du logement pour personnes âgées et en signalant l'existence de financements pour des opérations de solidarité et d'insertion. Des logements attribués à des jeunes ont été ajoutés au programme pour venir à l'appui de cet autre regard réglementaire sur l'opération : c'est la mixité inter-générationnelle qui finira par « sauver » la maison des Babayagas.

## **D. La stabilisation du groupe d'habitants**

On l'a vu, tous les moments critiques se traduisent par des départs au sein du groupe d'habitants : entre l'initiative un peu abstraite du départ puis la première mise de fonds, le choix d'un terrain et d'une forme juridique pour le collectif, et quand l'investissement de temps croît pour monter le dossier, débiter la programmation, travailler avec les partenaires institutionnels et les maîtres d'œuvre, le groupe se redéfinit en permanence. L'enjeu est double :

- le groupe doit se maintenir à un effectif comparable à celui pour lequel l'opération a été programmée, avec une sorte de plancher à 12 ou 15 ménages pour que l'opération reste viable.

- les nouveaux arrivants doivent, à leur cooptation, accepter d'entrer dans un processus et un système de valeurs qui se sont définis partiellement sans eux et qui ne peut être en permanence re-discuté.

Toutes les opérations sont passées par des moments où un besoin urgent de recruter se faisait sentir et où diverses méthodes étaient associées pour intégrer rapidement de nouveaux ménages sans perdre de vue la spécificité du projet. Se déploient alors des campagnes d'information intensives, d'autant plus facilement que des instances officielles (Ville ou collectivité locale, organisme HLM) peuvent lui fournir une caisse de résonance, par annonce dans la presse, diffusion d'un avis dans des sites Internet, mobilisation de ménages identifiés dans la population logée dans le parc social, etc. A cela se combine la mise en avant du capital social des membres du groupe voire même, comme à Nanterre, du capital social de la chargée d'opération pour la municipalité : elle fait appel aux coopérateurs eux-mêmes qui sont chargés de recruter mais surtout elle mobilise ses connaissances locales, contacte directement des candidats potentiels et recrute une de ses interlocutrices professionnelles et amie, juriste dans un autre organisme de logement social. Ces recrutements affinitaires ou fondés sur des logiques de réseaux ont des conséquences manifestes sur le profil socio-économique des ménages entrant dans le groupe et, tout en permettant l'opération de sortir de l'impasse, font largement évoluer sa finalité d'une

accession pour les petites classes moyennes vers une opération logeant des classes moyennes-supérieures.

Un groupe comme Diapason, qui a connu une modification importante de ses membres au moment de la négociation avec la Semavip et la Ville de Paris pour l'acquisition de son terrain, s'est trouvé intégrer de nouveaux ménages, plus jeunes, et parmi lesquels architectes et professionnels agissant dans l'urbanisme et le bâtiment sont nombreux. Le programme a alors évolué sur deux points : d'une part, l'obligation réglementaire d'intégrer des surfaces commerciales en rez-de-chaussée a pu rencontrer les projets de membres du groupe d'habitants, un habitant architecte optant d'installer là son agence d'architecture et un autre habitant prenant en charge un restaurant-traiteur en rez-de-canal. Au même moment, lors de la distribution des surfaces aux ménages adhérant au groupe, une surface s'est trouvée sans affectation. Une nouvelle famille a alors été très rapidement cooptée avec cette contrainte forte de ne pas disposer de choix sur l'emplacement et les caractéristiques de son logement.

Mais surtout, l'attention accordée à la dimension architecturale du projet s'est subitement accrue, et cela pour plusieurs raisons ; d'une part, un certain nombre de ménages se sont trouvés avoir des intérêts forts dans ce projet, réalisant un fort investissement financier, pour leur logement et pour leur lieu de travail. Pour l'architecte, cet investissement se double d'un aspect symbolique puisque c'est aussi l'image de son agence qui se dessine dans le projet. Ensuite, le rapport entre « sachants » et « non-sachants » au sein du groupe a conduit à un certain interventionnisme des habitants dans le travail mené par l'agence Karawitz, l'équipe d'architectes extérieure, désignée par concours. Et, alors que le groupe était bien déterminé à recourir à un concepteur extérieur par souci de neutralité, il est maintenant en forte tension avec ce dernier (et en interne) de par la difficulté à laisser au concepteur la juste marge de manoeuvre.

## **E. L'aboutissement de l'opération dans le respect de son sens : l'exemple de l'exigence environnementale**

La plupart des opérations étudiées s'inscrivent dans le mouvement en faveur du développement durable. Mais elles ne lui accordent pas toutes le même degré de priorité et ne lui donnent pas le même rôle dans les négociations. On notera tout d'abord que la préoccupation environnementale n'est pas toujours émise par les membres du groupe d'habitants. Pour Lo Paratge, elle est surtout développée par l'AMO (consultante en environnement, rencontrée à une journée anti-OGM) qui a été sollicitée, rappelons-le, par les initiatrices de l'opération qui se sont retirées par la suite. C'est peut-être ce qui explique les diverses inflexions qu'a connues le projet en matière environnementale par la suite : tout d'abord cela a été la négociation serrée entre les futures habitantes d'une part, l'AMO et les concepteurs d'autre part, pour la forme globale de l'opération. Alors que les spécialistes souhaitaient, sur ce grand terrain en limite de bourg, construire avec une certaine densité et libérer de l'espace végétal, les futures habitantes ont refusé l'idée de logements en étages,



même pourvus de grandes terrasses et de moyens d'accès facilités. C'est l'image de la maison individuelle qui prévalait chez les futures utilisatrices alors qu'elle était connotée d' « individualisme » pour leurs partenaires programmeur et architectes.

« Il y a eu une séparation entre les personnes qui voulaient plus un village, en gros qui avaient plus une idée... presque de son petit pavillon avec son terrain autour... et puis les autres, qui disaient : « Bah non »... Enfin, c'est moi qui ai dit que de toutes façons, si l'on travaillait sur quelque chose avec l'environnement, il fallait forcément avoir quelque chose de plus resserré, pour des raisons de réseaux, d'énergie, enfin pour pleins de raisons... Et là, celles qui avaient eu une vie plus en milieu rural, elles le comprenaient intellectuellement, mais en même temps, ça les dérangeait un peu. Il n'y a que la personne qui venait de Suisse qui a compris tout de suite et elle avait vécu en zone urbaine en plus, donc, ça lui paraissait évident. Sinon les autres, c'était : « Oh bah quand même, il faut de l'espace, il faut de la place, il ne faut pas se gêner »... Donc on sent bien quand même tout ça. » (entretien avec L. Battais, AMO de Lo Paratge). Et la négociation a abouti à l'intermédiaire formel des petits hameaux de maisons de plain pied groupées. Les concepteurs ont par la suite évoqué l'idée de rassembler ces maisons par une serre photovoltaïque dont la production électrique pourrait amortir le coût de construction et qui serait une plus-value en tant qu'espace partagé. Mais l'opérateur privé n'a pu être trouvé par les concepteurs et les habitantes n'ont pas pris le relais de cette suggestion.

A l'opposé, le groupe Village Vertical a mis l'écologie au cœur de son projet collectif, et avec une définition de « l'écologie en actes » qui va au-delà de l'éco-construction pour s'attacher aux modes de vie, au refus du consumérisme, à la mutualisation d'un certain nombre de biens et services, etc. Les négociations du groupe n'ont d'ailleurs pas fait beaucoup de concessions sur ce point : lutte pour la parcelle la mieux orientée, choix des équipes d'architectes les mieux référencées en la matière, décision unanime de renoncer aux baignoires, négociations sur le parking, etc. Par ailleurs, ils ont conscience que seul le projet d'habitat groupé et le contexte urbain pouvaient leur permettre d'atteindre ces standards écologiques. Certains d'entre eux ont abandonné leur rêve initial d'aller vivre à la campagne en faveur d'une écologie plus urbaine, aussi bien pour des raisons idéologiques que de réalité pratique et économique : « l'avenir de l'écologie se fait en ville, avec de la densité et le tramway. On a vu des copains à la campagne, galérer avec deux voitures, les plannings... » (entretien avec un habitant du Village Vertical). Le paradoxe est que localement, peut-être du fait de la prégnance d'Habicoop et de sa ligne d'action centrée sur le statut coopératif, ce n'est pas le volet environnemental pur de l'opération qui est retenu comme expérimental par les interlocuteurs institutionnels de Village Vertical qui pensent que le terrain local n'est pas en reste sur ce plan (Rhône Saône Habitat va réaliser 30 autres logements selon des critères environnementaux similaires voire plus exigeants encore, et il existe localement des expériences plus ambitieuses en matière de BBC, notamment une opération privée primée au niveau national...). C'est plutôt le caractère global de l'expérience qui est valorisé par les collectivités territoriales : formes de logements innovantes, alternatives au logement privatif et au logement social, et qui expérimentent des principes d'économie solidaire et de développement durable (propriété commune, mutualisation des services, recherche d'harmonie entre modes d'habitat, modes de vie et environnement, souci de mixité sociale, culturelle et générationnelle..).

Entre ces deux situations qui peuvent représenter les extrêmes (Lo Paratge où la préoccupation environnementale arrive essentiellement « du dehors » et Village Vertical qui en fait l'ossature de son projet), on trouve diverses situations dans lesquelles la performance énergétique et le respect de l'environnement sont objets de négociation interne et peuvent jouer le rôle de variable d'ajustement. A Diapason, le groupe est partagé, peut-être en fonction des classes d'âge, entre des approches plus ou moins radicales : « Les préoccupations écologiques, pour la moitié d'entre nous c'est très important, et la moitié d'entre nous dont je fais partie, pour laquelle c'est important mais faut pas déconner, il faut faire le mieux possible, mais je ne conditionnerai pas l'architecture du bâtiment, ni les choix de vie... je ne sacrifierai pas des mètres carrés collectifs par exemple, à des cloisons plus épaisses pour réduire la facture d'énergie. Je suis une bonne petite camarade... mais enfin bon, (...). Moi ce qui me fait peur, c'est qu'on a des gens passionnés d'écologie dans notre groupe, mais au sens citoyen du terme, qui vont donc nous... pas nous contraindre, mais nous pousser, avec la très ... eux ça va pas très très loin... Mais moi j'ai peur que ça fasse augmenter les coûts de 25%, ils ne se rendent pas compte. Et puis j'ai peur aussi de vivre dans un blockhaus, parce qu'à force de vouloir économiser l'énergie si tu veux, tu fais des cloisons, des cloisons, des cloisons » (Entretien avec M.D.). Et l'on a vu en réunion comment le facteur environnemental était pris en compte, souvent dans un calcul coût/avantages dans lequel intervenait d'ailleurs la possibilité d'intégrer des subventions au budget. « Si on est de bons élèves en développement durable, on aura des subventions, non ? » demande l'une des membres du groupe aux architectes.

Si l'on retient comme « stratégique » cette position qui fait de l'exigence environnementale un critère à mettre plus ou moins en avant selon l'état des négociations en interne et avec les partenaires externes, l'exemple des Babayagas est dans la même veine. Souhaitant intégrer un bassin de natation et de relaxation dans leur opération, elles ont axé leur argumentaire à l'égard de l'OPHLM de Montreuil sur le bassin comme mode écologique de rafraîchissement. Plutôt que de satisfaire à la réglementation prise après la canicule de 2003 qui impose la climatisation d'un local accessible à tous les résidents, elles ont développé un argumentaire sur cet aspect du bassin, alors qu'il est clair que l'usage qui en est attendu est plus large, ...

\* \*  
\*

Comme dans des opérations plus traditionnelles, le montage des opérations coopératives et autogérées est l'occasion de franchir une succession d'aléas. Ces aléas sont ceux que l'on connaît dans la production ordinaire (« bouclage » du budget, sélection des partenaires de la maîtrise d'œuvre, obtention du permis de construire purgé du recours des tiers, sélection des entreprises de construction, risques divers du chantier dont la présence de vestiges archéologiques comme sur le chantier de la Maison des Babayagas à Montreuil). Sur les points que l'on a évoqués ci-dessus, l'acquisition d'un terrain, la définition du cadre juridique et financier, la confrontation de ces opérations expérimentales au cadre réglementaire et

normatif, le peuplement, les aléas sont spécifiques et trouvent des issues particulières aussi. Mais surtout, ce qui est particulier à ce type d'opérations, c'est le fort contenu idéologique et éthique qui les fonde, qui introduit des points de non-retour dans les négociations et limite les issues à celles qui permettent au projet de garder son sens. Cette spécificité est particulièrement claire en matière d'exigence environnementale, comme on vient de le voir. Mais à diverses occasions on peut mesurer l'écart entre un processus de montage et de conception qui tente de jouer avec les cadres traditionnels et la nature même du projet qui en fait un manifeste en tant que tel, qui le sort résolument de toute référence connue : « À un moment donné, je pense que tout le monde s'est trouvé coincé aux entournures, parce qu'il ne s'agissait plus de constituer, de construire et d'imaginer un bâtiment... un simple bâtiment quelle que soit la procédure de financement adaptée que l'on choisirait... Il ne s'agissait pas d'un simple bâtiment, il s'agissait vraiment d'avoir une plus grande cohérence par rapport à ce qu'était le mouvement des personnes âgées. Quelles sont les instances compétentes et pour un projet atypique, comment on fait ? (...) Je pense que ce n'était pas pris à son juste niveau. C'est-à-dire que ce n'était pas seulement un petit sujet d'habitat, mais c'était un grand sujet d'urbanisme, dans le sens que ça interrogeait la cité dans son ensemble » (entretien avec V. Vergès, service Etudes Habitat à Montreuil, à propos de la Maison des Babayagas).

## Chapitre 4

### Les habitants comme « quasi-professionnels »

Les opérations alternatives et coopératives d'habitat sont, et c'est la principale raison de leur choix dans ce travail, un passionnant observatoire de la manière dont des groupes d'habitants, a priori non spécifiquement formés au montage d'opérations, s'érigent en maîtres d'ouvrage « quasi-professionnels » pour faire sortir leur projet de terre. On a choisi ici de mettre en lumière quatre difficultés particulières de ce mouvement du profane vers le professionnel dans ces contextes où les négociations sont plus dures et plus diversifiées et où les obstacles opérationnels sont nombreux. On verra aussi que selon les cas, le fait du groupe peut se révéler une force ou une difficulté supplémentaire à gérer.

Les quatre difficultés sont :

- la compréhension du jeu des acteurs à l'œuvre dans le montage et la conception de l'opération. Le groupe, qui n'est pas toujours directement en position de maître d'ouvrage, a à se définir dans ses tâches par rapport à l'assistant à maîtrise d'ouvrage d'un côté, à l'opérateur HLM quand il en existe un, au(x) concepteur(s), au maître d'ouvrage délégué pour la phase exécution éventuellement aussi, ainsi qu'aux collectivités locales, Sem(s) et organismes tiers susceptibles de contribuer au projet. C'est un vocabulaire, une connaissance des procédures, une compréhension de la division des tâches qui représentent une réelle difficulté.

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

- pour tous les groupes, s'engager dans un processus de ce type entraîne une montée en compétences spécifiques. Cette évolution relève de trois formes, souvent combinées : soit l'apprentissage se fait en interne, par le partage des savoirs et savoir-faire des uns et des autres, par la documentation, la visite, ... Soit le groupe va chercher les « experts » susceptibles de les former, les conseiller voire les assister. Soit enfin, le groupe se voit « asséner » un apprentissage, ce qui est davantage le fait des opérations initiées de l'extérieur.

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

## **A. Comprendre le jeu des acteurs et s'y situer**

On le sait, la connaissance par le grand public des métiers qui contribuent à l'acte de construire est très évasive et il est probable que la terminologie maître d'ouvrage / maîtrise d'œuvre, alors que « ouvrage » et « œuvre » sont pratiquement synonymes en français, ne la facilite pas. Or, les entretiens avec les acteurs professionnels eux-mêmes laissent parfois subsister une certaine indétermination quant au rôle qu'ils jouent dans le dispositif. A Toulouse, S. Gruet, architecte qui agit dans l'opération coopérative Arbram comme initiateur, et assistant à la programmation, laisse bien percevoir les recouvrements de rôles, en particulier en matière de conception : « On oscillait au départ en disant... 'nous on ne fait pas de la conception participative, c'est vraiment de la programmation participative' et il faut être architecte et il faut avoir pratiqué du logement de sorte à anticiper le plus possible au fur et à mesure de l'élaboration de la programmation en disant : 'Oui ça c'est possible, ça ce n'est pas possible, ça ça va coûter trop cher...'. Savoir comment poser les problèmes... Les gens doivent dire ce qu'ils veulent mais pas comment ils le veulent, ce n'est pas eux les architectes. Il ne s'agit pas de protéger les architectes. C'est une compétence spécifique et c'est un bon programme qui permet à des architectes de trouver des bonnes réponses. Bon, donc il faut rester vraiment à la programmation et il ne s'agit pas d'intervenir dans le premier niveau en tant qu'architecte (...). Et d'ailleurs il m'arrive même encore avec ces architectes dont je suis très proche de dire : 'Stop, ça c'est le programme, c'est nous qui sommes garants de la volonté des habitants et qui... et vous en tant qu'architecte vous devez répondre à ces attentes là.' Chacun son métier. Si on confond ça alors c'est là que les architectes font de l'idéologie en disant : 'Non les gens vont vivre comme ça, les gens préfèrent que...'. Comme les politiciens qui disent : 'les Français veulent que... ' » (entretien avec S. Gruet).

C'est d'ailleurs l'un des premiers rôles de l'assistant à maîtrise d'ouvrage que d'aider le groupe à se situer par rapport à ses partenaires et à comprendre ce qui est attendu de lui en propre.... Ainsi L. Battais l'exprime-t-elle par rapport au groupe Lo Paratge : « Je me suis rendue compte très vite qu'elles n'avaient pas une idée claire de qui devait faire quoi. Par exemple, elles ne savaient pas ce que devait faire le maître d'œuvre, quel était son rôle ; par exemple mon rôle à moi, AMO... En gros, elles mélangeaient tout... je faisais presque partie de leur groupe, donc je leur ai dit : 'Non, non, non, moi je n'habiterai pas avec vous !'. Donc ce n'est pas comme ça... Et il a fallu pendant un certain temps ré-expliquer à quoi on sert chacun. Quel est le rôle de l'architecte, quel est le rôle du thermicien, quel est mon rôle...le leur ... ». Le contexte est ici celui d'un groupe qui manifeste son enthousiasme en

« débordant » de son rôle : « Partir à la recherche des matériaux que l'on va utiliser, ce n'est pas leur rôle. Qu'elles s'informent tant mieux, au contraire comme cela on peut mieux... mais par contre, qu'elles disent, je ne sais pas quoi... 'On veut de la laine de chanvre !'... Ce n'est pas leur rôle. Donc il a fallu leur expliquer : 'Vous, vous êtes les maîtres d'ouvrage et nous, on est vos outils. Nous, on sait faire des choses que vous ne savez pas faire, même si vous vous plongez dans les bouquins jour et nuit, de toute façon, vous ne pourrez pas acquérir notre expérience parce que nous, cela fait trente ans que l'on bosse là-dedans, donc vous ne pourrez pas ! Donc que vous vous informiez, c'est bien, c'est vachement important, mais vous ne pourrez pas remplacer ça... Donc il faut que vous nous utilisiez, vous nous preniez comme des outils... Donc, c'est vous qui commandez, qui, à la fin déciderez mais nous on va vous donner les différentes possibilités et vous, vous déciderez.' » (entretien avec L.B., AMO du groupe Lo Paratge).

A compétences équivalentes, le groupe du Grand Portail à Nanterre, pris dans un système d'acteurs qui les surplombe, peine à conquérir la stature et la posture de maître d'ouvrage, comme si la Ville de Nanterre avait gardé dans toute la phase amont du processus une position tutélaire : « La Ville, l'Epasa, ils voudraient quand même être dans une logique d'aménageur et d'îlot classique. A savoir qu'une fois que le dépôt de PC est déposé, ils considèrent que ce groupe s'est constitué, qu'il est l'interlocuteur maître d'ouvrage qui va dialoguer avec l'archi et qui vont être en compétence de suivre les corps de métiers, réaliser leurs murs, etc... C'est-à-dire qu'ils veulent aussi quelque part ne pas tomber dans 'la Ville est toujours là, en filet, en régie, la Ville c'est Papa', etc...donc ça je sens aussi qu'ils vont mettre des limites aussi au fait que les familles comprennent à un moment donné qu'elles sont lâchées dans la construction et dans leurs responsabilités. Donc ça c'est aussi quelque chose qu'il va falloir préciser au fur et à mesure de l'avancement des choses, puisque pour l'instant les familles sentent encore bien la Ville présente en toile de fond. » (Entretien avec H. Saillet, AMO du Grand Portail).

Le critère qui prévaut réellement dans la compréhension du jeu entre les acteurs, et qui situe vraiment très différemment le groupe dès l'origine de ses démarches est la présence de professionnels du bâtiment en son sein. D. Tessier, architecte, le dit bien quand il raconte, à propos de l'opération du Buisson-St-Louis : « il y avait W qui était dedans et donc, comme il était architecte, il avait les compétences... Il y avait X qui est architecte aussi, il y avait Y... au départ... qui est Ingénieur des Ponts... A l'époque où on a construit, au départ, je crois qu'il était sous-directeur des constructions scolaires. Et à un moment crucial, ils recrutent Z qui est directeur du cycle d'urbanisme de Sciences Po et là, on rentre dans...vraiment la période de professionnalisation à fond avec Z qui ne me laisse rien passer, dans aucun domaine (...). Et à la fin le groupe il est ça, il est à la fois culture ... et culture technique. Parce que X, Y, Z, c'est quand même un triptyque qui peut faire de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'ouvrage, comment dire, 'savante' » (entretien avec D. Tessier, architecte associé avec B. Kohn dans la conception du lavoir du Buisson-St-Louis, livraison : 1983). On verra plus loin comment le groupe Diapason, dont la structure socio-professionnelle est proche de celle du Buisson-St-Louis, gère ses interfaces avec les acteurs partenaires de son opération.

## **B. Organisation et division du travail au sein du groupe**

Le montage et la conception des opérations d'habitat coopératif ou en autopromotion sont des processus longs et complexes qui n'aboutiraient pas sans un investissement important des habitants en temps et en compétences spécifiques. Ces critères sont parfois explicitement mobilisés pour le recrutement ou la cooptation des membres du groupe, le noyau d'origine pouvant avoir pleine conscience de l'importance de répartir la charge de travail, d'implication et de responsabilité sur la durée de l'opération et sur l'ensemble des membres du groupe d'habitants. On observe chez ces groupes, confrontés à la pratique, des modes d'organisation collectifs différents, des répartitions des tâches plus ou moins marquées par un clivage entre des habitants très au fait des questions opérationnelles et techniques mobilisées par le processus et d'autres qui les découvrent. De même dans leurs relations avec les professionnels, les positions respectives sont-elles négociées en fonction de la cohésion et de la pertinence dont les habitants parviennent à faire preuve, mais aussi en fonction de l'intérêt porté par les professionnels à la spécificité d'un tel dispositif et du souci qu'ils développent d'adapter leur modalité de travail à ce contexte.

### **1. Agencement des compétences et investissements individuels**

Les compétences utiles au « travail » du groupe d'habitants sont multiples. Pour certaines, elles sont assez généralistes et relèvent de l'organisation de l'action collective telle qu'elle se pratique dans les emplois d'encadrement, de secrétariat et de gestion, mais aussi dans les contextes militants et associatifs : organiser une réunion, établir un compte-rendu, travailler en commission, établir des documents d'argumentation et de communication, interpeler les instances de pouvoir. De par leurs origines socio-professionnelles mais aussi du fait de l'articulation idéologique assez spécifique de l'habitat alternatif avec le militantisme, ce sont des compétences assez répandues dans les groupes d'habitants. En revanche, le processus implique aussi des savoirs professionnels spécifiques : en tant que maîtres d'ouvrage « quasi-professionnels », les habitants ont à s'initier aux mécanismes de la promotion immobilière, à la lecture et à l'analyse de plans architecturaux et techniques, à la mise en forme de propositions sous forme de maquettes ou de documents graphiques élaborés, voire même à l'initiation aux techniques collaboratives *wiki* dont certains groupes se sont dotés pour échanger informations et commentaires de façon numérique. Dans ces différents domaines, des savoirs peuvent être directement transférés des savoirs professionnels. On l'a vu, par exemple, dans la manière dont un ménage de professionnels de la communication graphique a pu conduire, à domicile, sur plusieurs écrans branchés en réseau, une réunion de travail du groupe Diapason pour élaborer leur document de présentation en direction de la Semavip, pour appuyer leur candidature à l'acquisition du terrain de la rue de l'Ourcq.

On notera que les opérations initiées « par le haut », qui font intervenir des populations issues du logement social et de classes sociales moins bien dotées sur le plan scolaire et

économique, bénéficient en moyenne d'un apport moindre de connaissances de ce type. Dans l'opération de Nanterre, les habitants tendent à établir une distinction claire, comme préétablie, entre les professionnels extérieurs, considérés comme seuls dépositaires des savoirs d'expertise et le groupe considéré comme « non professionnel » et « non-sachant ». Ainsi, à l'exception de quelques-uns, artisans dans le bâtiment, les coopérateurs semblent rester largement à distance des questions plus techniques, considérées comme relevant de savoirs professionnels. Non qu'ils ne s'y intéressent pas : ils ont été très attentifs, par exemple, à la conférence de l'architecte de l'AMO, sur l'architecture écologique, mais davantage dans une perspective de formation que dans une perspective d'autonomisation critique par l'accès à de nouvelles informations ou de réflexion commune. Finalement, on a presque l'impression que cette conférence a eu pour conséquence de leur révéler l'ampleur de leur ignorance (supposée) et donc de renforcer le statut d'inaccessibilité des savoirs professionnels, plutôt que de renforcer leur capacité d'action et de jugement ou de co-production. Du reste, à l'issue de cette conférence, l'un des coopérateurs a fait la demande de nouvelles conférences sur le sujet. Cette remarque n'est certainement pas valable pour tous les habitants, ainsi l'un des leaders a pu d'emblée tirer les informations importantes de cette conférence pour le groupe. Mais dans l'ensemble, c'est une tendance qui traverse le collectif naissant tel qu'il se représente à la fin de l'année 2009. Cette tendance s'est ainsi exprimée de façon particulièrement patente quand les institutions de tutelle ont annoncé aux habitants que, faute de disposition juridique *ad hoc*, ils ne pourraient pas faire construire leur logement par une structure coopérative autonome mais qu'ils devraient faire appel à un promoteur extérieur. L'annonce aurait pu être reçue de façon brutale par les habitants. Elle a été reçue au contraire comme un soulagement par les habitants, qui se sont sentis allégés de n'avoir pas à se charger eux-mêmes de la direction de la construction. Seul l'artisan du bâtiment, qui souhaitait avoir une maîtrise et un regard plus direct sur les travaux voire finir lui-même la construction, s'est senti « trahi ».

La question du travail collectif met en évidence les apports en compétence des individus qui y participent. Mais leur participation aux réunions, leur implication dans la réflexion, la prise en charge des tâches, la prise de décision est plus déterminante encore. Ainsi les groupes « éliminent »-ils très vite les dilettantes et les individus trop indisponibles. Il s'agit ainsi pour eux de préserver un fonctionnement collectif sain, dans lequel les participations diffèrent mais s'équilibrent, et de rappeler l'esprit constitutif du projet : « On n'est pas des promoteurs immobiliers ; on est un groupe d'habitat autogéré. Si les gens ne peuvent pas venir aux réunions on les oublie » (entretien avec F., Diapason).

Dans des opérations de grande taille, comme celle de Toulouse, la participation de chacun est aussi le garant de l'accroche des discussions à la réalité des demandes : « Dans les réunions, on a une règle stricte, c'est que chacun doit parler en son propre nom. Par exemple, il n'y a pas de pouvoir possible, pas de délégation. Tout ça c'est exclu. Si chacun respecte ces règles, on peut construire un projet à plusieurs. Je raconte une anecdote souvent, c'est un des premiers groupes, il y a une dame qui a dit : 'Moi je voudrais faire un barbecue' et qui commence à développer des grandes théories sur la convivialité où chacun laisse tomber ses codes habituels, etc... Et puis, le groupe envisage 'oui, c'est vrai, oui c'est vrai', et puis un moment, j'ai senti quelque chose qui n'allait pas et puis on est revenu vers la



première personne : 'Mais est-ce que vous, qui faites cette proposition, vous allez vous en servir du barbecue ou ... ?' ; 'Ah non, non, moi je n'aime pas trop ça' » (entretien avec P.-E. Faure, architecte de l'AERA, La Reynerie).

« Il faut que les gens expriment le mieux possible ce qu'ils veulent pour eux-mêmes, et c'est ça et c'est qui leur ait demandé, d'exprimer le mieux possible et de voir de quelle façon ce qui est le mieux pour eux est compatible, peut s'arranger avec ce qui est le mieux pour le voisin mais surtout pas... qu'ils ne s'imaginent pas que ce qui est le mieux pour eux, est le mieux pour le voisin, toujours il y a ce réflexe-là et il y a beaucoup beaucoup d'attitudes idéalistes ou idéologiques, qui considèrent bon bah que la bonne idée, elle est la bonne pour tout le monde. Alors là, on est très très vigilant à ce que chacun s'exprime pour soi, en fonction de ses besoins, de sorte à ce qu'on va pouvoir organiser au mieux la co-construction. » Stéphane Gruet, AERA Toulouse

## 2. « *Sachants / non sachants* »

Selon les cas, les groupes d'habitants sont plus ou moins homogènes dans leurs compétences par rapport aux exigences du projet. Le groupe Diapason est le plus illustratif de cette organisation interne décrite, par les habitants eux-mêmes comme un clivage « sachants / non sachants ». Au sein du groupe initial, deux femmes ont un rôle moteur indéniable dans la première phase : M., qui est à l'origine du projet, n'est plus en activité à plein temps, participe à toutes les réunions, et importe son réseau de relations de conseil et d'appui politique dans le travail sur le projet. Elle est en cela complémentaire avec F., qui occupe une position d'expert, de par ses compétences professionnelles en urbanisme et sa connaissance du champ immobilier, foncier, et des acteurs. Le groupe repose beaucoup sur ses connaissances du montage d'opération ainsi que sur ses réseaux. Le fort remaniement du groupe au moment des négociations sur le terrain et de la désignation des maîtres d'œuvre voit arriver de nouveaux « sachants », architectes et maître d'ouvrage public, et c'est à ce moment-là que cette terminologie commence à circuler dans les réunions de travail.

Le terme de « sachant » semble issu du droit civil, où il désigne « une personne bien informée que le technicien commis par le juge peut entendre au cours de ses investigations, en dehors des formes prescrites pour l'enquête »<sup>45</sup>. Il apparaît donc comme une forme édulcorée d'expert, pouvant faire état de connaissances ou de savoir-faire circonstanciels et relatifs. Le terme s'introduit actuellement dans le milieu des ressources humaines où les « sachants » peuvent être amenés à former des « apprenants », jeunes recrues ou personnels en mobilité, dans le cadre de l'apprentissage organisationnel.

Cette présence de professionnels du montage d'opérations et de la conception architecturale au sein des projets est bien sûr garante d'efficacité. On verra plus loin comment l'équipe

---

<sup>45</sup> Article 242 du Code de procédure civile.

« technique et architecturale » du groupe Diapason, composée de trois architectes, d'une spécialiste du montage d'opération chez un promoteur immobilier ainsi que d'un ancien maître d'ouvrage public complétant actuellement sa formation à l'Ensa de Marne-la-Vallée a mené la consultation de maîtrise d'œuvre pour désigner le concepteur de son opération. Du point de vue même de la Semavip, partenaire du groupe d'habitants dans cette consultation, elle a été menée par cette équipe avec une finesse, une exigence et une qualité que nombre de maîtres d'ouvrage publics professionnels n'atteignent pas. La forte présence de « sachants » comporte également des inconvénients, reconnus tant par ces individus eux-mêmes que par leurs partenaires au sein des groupes d'habitants. D'une part, le fait de détenir des compétences spécifiques peut amener à une sur-responsabilisation, très exigeante en temps, très délicate à gérer aux moments de crise traversés par le projet. Ainsi pour le groupe Diapason, F. est-elle très active dans la désignation d'un maître d'ouvrage délégué qui va lui permettre de se décharger d'une partie du travail et des responsabilités qu'elle comporte. La division du travail est toujours négociée au sein des groupes et si l'investissement très spécifique de certains, souvent au nom de leurs compétences, n'est généralement pas monnayé (par des salaires ou des avantages en nature), il est encadré par le souci d'équité et de solidarité d'une part, par la crainte de prises de pouvoir individuelles de la part des habitants-experts d'autre part.

De temps à autre, apparaît aussi l'idée que la présence d'experts au sein du groupe serait contre-productive à certains égards : ainsi, la connaissance des procédures traditionnelles, des contraintes, des coûts briderait-elle parfois à l'excès l'invention de solutions nouvelles, l'expression de désirs originaux, le dialogue avec les partenaires professionnels et institutionnels. Cela peut conduire à un questionnement en termes de « circuit court », cette notion économique qui prend un certain essor actuellement dans l'agro-alimentaire (AMAPs, vente directe) et qui qualifie la présence plus directe du consommateur dans le processus de production<sup>46</sup>. Si l'on transpose cette notion à l'habitat autogéré, on peut se demander si la participation entre habitants et concepteurs n'est pas plus riche quand les uns et les autres se situent chacun sur son terrain, dans des approches complémentaires quant à la manière de poser les questions, d'analyser les propositions, manières de faire, goûts, usages, etc.

### ***3. Prise en compte de ces savoirs par les partenaires professionnels.***

Ces savoirs et savoir-faire mis en œuvre par les habitants font l'objet d'un statut très hybride pour les professionnels qui y sont confrontés. Ils semblent d'autant mieux reconnus qu'ils sont perçus comme circonscrits ; les propos ne s'appesantissent pas sur l'existence de ces compétences – le fait même de participer à une opération de ce type va souvent implicitement de pair avec cette position – mais sur les phases auxquelles ils opèrent et sur les formes de collaboration qu'ils impliquent.

Ainsi, dès les prémices du projet, la question de l'élaboration des comptes-rendus se pose avec acuité, d'une part parce qu'elle révèle le niveau de compréhension du rédacteur ou de la rédactrice par rapport aux propos échangés, ses qualités de synthèse et d'écriture, mais

---

<sup>46</sup> Voir par exemple les travaux de Sophie Dubuisson-Quellier sur la consommation engagée.

aussi parce que cette tâche est la première à déplacer le cadre des réunions du contenu convivial et relationnel qui y est valorisé à un contenu opérationnel. Dans le groupe Lo Paratge où l'assistante à maîtrise d'ouvrage a un rôle central, et dès le début du projet, ces enjeux d'évaluation des savoir-faire est très présent dans les propos qu'elle tient : « Je leur ai dit : 'c'est vous qui faites les comptes-rendus, c'est votre projet'... J'en ai fait quelques-uns quand c'était un peu technique, mais après je leur dit : 'C'est vous qui le faites !'... C'était marrant les comptes-rendus au début, c'était : 'On s'est réuni, c'était vraiment très agréable'... Mais les décisions, les points importants que l'on prenait...Donc il fallait expliquer à quoi servaient les comptes-rendus ... bon que c'était bien de dire qu'on était content d'être ensemble mais en fait l'objet de la réunion, c'était de prendre un certain nombre de décisions... à la limite déjà relever une décision, c'est quand même ça, le plus important... Et puis les comptes rendus, des fois c'était : 'C'est vachement bien ton compte-rendu, la seule chose, c'est que l'on voit que tu n'as pas du tout compris' » (entretien avec L.Battais).

A l'étape de la formulation des besoins et de la réflexion collective sur la programmation, plusieurs situations se présentent dans l'interface entre les habitants et les professionnels. Il y a des projets extrêmement nourris, dès l'amont, de connaissances et de réflexions spécifiques ; le professionnel est alors invité à négocier ses propres diagnostics à ceux qui lui sont fournis par le groupe et à les mettre en perspective dans une logique d'intervention. Ainsi, pour la Maison des Babayagas, les habitantes arrivent-elles dès le début de la programmation avec un savoir constitué, se revendiquant d'ailleurs comme universitaire, sur la question du vieillissement. « Au départ, elles étaient très calées sur tout ce qui était gériatrie, connaissant bien les professeurs, les méthodes différentes... ayant travaillé en lien avec l'hôpital (...). Et donc là, on se retrouvait à un croisement, c'est fréquent pour l'urbaniste, mais là quand même, c'était un croisement professionnel un peu atypique, c'est-à-dire qu'il fallait croiser la connaissance professionnelle médicale un peu pure et dure, avec la nôtre, qu'est-ce que ça signifiait pour la conception de l'espace, etc. (...). C'était une méthode un peu d'accoucheur d'idées... oui, qui n'est pas celle que l'on a habituellement puisqu'on est d'habitude plus actif d'emblée et moins dans une inversion du système où finalement elles avaient autant à m'apprendre que moi j'avais à leur apprendre. Chacun alimentait l'autre. Et puis on avait constitué, comment... une expertise ensemble avec une base de données, tout était bien regroupé, bien classé » (entretien avec V. Vergès). Fréquemment, et c'est une remarque qui est souvent faite dans les dispositifs de démocratie participative à l'échelle urbaine, la compétence des habitants est davantage reconnue à l'échelle micro- que dans les échelles supérieures. « Plus l'échelle est importante, ça tout le monde le dit, tous les gens qui ont écrit sur la participation disent que l'habitant a des compétences très pointues sur ce qui le concerne directement. C'est-à-dire sauvagement, plus on agrandit l'échelle et plus l'appréhension de problèmes et plus l'expertise de l'habitant diminue. Et plus on doit stimuler » (entretien avec P.-E. Faure, AERA). On note aussi une manière différente d'aborder les questions : « On parle d'une salle polyvalente, les habitants tout de suite, ont posé la question des clés, est-ce qu'il faudra payer un peu plus à chaque fois qu'on l'utilise ? Heu... est-ce qu'on pourra inviter des personnes de l'extérieur... voilà toutes les questions de pratique, de l'espace émergent immédiatement. Si j'ai un jardin en bas, qui va passer au bout ? Comment ça va se passer la limite entre mon jardin et ce qui est coopératif ». On reconnaît volontiers à l'habitant un savoir d'usage, celui qui va accoler à l'expression d'un besoin une réflexion très pragmatique sur les conditions de satisfaction de ce besoin dans la conception, sur les problèmes de sa réalisation et de sa gestion. « 'Je

veux pouvoir manger sur ma terrasse' ou 'je souhaite une terrasse suffisamment large pour pouvoir mettre une table' et heu ... mais sans donner une dimension... » (entretien P.-E. Faure). Et le même acteur, en position d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'opération de La Reynerie argumente en faveur d'un échange basé sur la réaction des habitants à des propositions spatiales élaborées par les professionnels : « La difficulté [pour les habitants] c'est d'inventer les dispositifs. Ça je crois que c'est extrêmement difficile pour l'habitant mais par contre, dès qu'un dispositif est là, il y a une expertise immédiate sur comment ça va fonctionner, quels problèmes ça peut créer et quels avantages ça peut avoir. Et donc du coup il y a une capacité à prendre les décisions » (entretien avec P.-E. Faure).

Dans leurs échanges avec les concepteurs, c'est sans surprise la question de la lecture des plans et de la compréhension des documents graphiques qui est présentée comme déterminante. Dans une première phase, le concepteur évalue la familiarité que peuvent avoir ses interlocuteurs futurs habitants avec les codes graphiques qu'il manie dans les échanges qu'il a avec eux : « Dès qu'il commence à y avoir les premières images de projet, là la compétence elle est sur la lecture du projet. Et là il faut expliquer, il faut décrire ce qui est dessiné. Les parcours rentrent, 'c'est là qu'il y a une boîte aux lettres personnelle', tout ça ... c'est tout le décodage de passer du plan aux usages que rend possible le plan. C'est difficile d'évaluer s'ils savent lire un plan ou pas » (entretien avec P.-E. Faure).

Pour le groupe Lo Paratge, « ce ne sont pas des personnes qui sont formées à lire un plan déjà, donc il a fallu leur faire des petits dessins pour qu'elles comprennent mieux comment cela fonctionnait » (entretien avec L. Battais). Les architectes précisent cette position, en distinguant les échelles, l'échelle de la proximité étant, cette fois, celle qui demande un plus gros effort, sans doute parce que les attentes y sont plus précises : « Nous, comme tous les architectes, nous avons nos moyens graphiques, nos plans en 2D et en 3D, nos perspectives, on travaille avec des logiciels. On essaie de leur montrer le plus possible à quoi ça va ressembler. Et de ce côté-là elles n'ont pas de souci à l'imaginer, surtout si on va sur le terrain et qu'on leur montre. Par contre, au niveau de leurs logements, le rendu 3D des architectes, on voit bien que ça ne suffit pas. Et il y a un travail de longue haleine. Quand j'en ai trois autour de moi au bureau et que je leur montre à l'ordinateur, elles me posent des questions, je leur montre directement un peu comme dans une classe où il y a 30 élèves et 4 ou 5 qui ne vont pas comprendre mais ne vont pas oser le dire, là c'est un peu la même dynamique : de façon individuelle, vous allez pouvoir leur expliquer, leur apprendre quelque chose. » (entretien avec C. Pialat, architecte).

L'expérience de l'architecte de la Maison des Babayagas est diamétralement opposée : « On a très vite travaillé sur le projet, parce que je pense que de toute façon, dans aucun projet le fait de trop s'attarder sur des organigrammes... ça ne sert à rien... un projet architectural ce n'est pas un organigramme, ce n'est pas un tableau Excel, c'est pas des flèches et des machins... ce sont des espaces qui s'entrecroisent, qui s'enchevêtrent et se superposent... qui ont un sens ou qui n'ont pas de sens, qui se font, se défont... enfin je ne sais pas, c'est toutes ces choses. Donc, je n'étais quand même pas très surpris qu'elles n'aient pas de difficulté à lier les espaces...Elles lisaient les plans sans difficulté, donc il n'y a pas eu de gros problèmes de compréhensions, de confiance non plus. Là par exemple, nous avons présenté le permis de construire, et donc nous avons préparé une maquette pour qu'elles puissent un peu réaliser de façon un peu plus précise les différents espaces et la mise en place des espaces... donc l'accompagnement ne se passe pas mal... Mais je trouve que les

choses se sont passées assez vite et plutôt bien. Elles ont bien compris la hiérarchie des choses » (entretien avec S. Tabet, architecte).

On a pu observer, aussi, les enjeux de vocabulaire, en particulier entre architectes et habitants. Lors de sa prise initiale de contact avec les deux agences d'architecture entre lesquelles il pensait choisir de gré-à-gré, le groupe Diapason a été confronté à des notions ou des termes sur lesquels des éclaircissements ont été demandés : ainsi de « second œuvre », terme que les architectes supposaient connu, de « puits canadien », ainsi que de « double flux » qui a engendré une explication technique puis une discussion par rapport aux usages (liberté d'ouvrir les fenêtres, entretien, ...). Un temps certain a été consacré aux notions de surface SHON, surface habitable, ... Dans l'une des agences, qui cherchait visiblement à montrer une image technicienne, en particulier en matière environnementale, l'écart linguistique était plus sensible encore : il s'agissait de « régler l'architecture en fonction de l'ensoleillement », de « régler l'efficacité thermique du bâtiment » et, avec de nombreuses images faisant appel à des simulations d'ensoleillement, des images en lumière infrarouge, des diagnostics sur l'enveloppe à l'aide de gaz fumigènes, il a été question d' « ingénierie intégrée » et de « conception paramétrique » ... Cette posture, adoptée sans calcul par les architectes, pouvait avoir deux effets opposés : soit attester de leur négligence ou de leur maladresse à se mettre au diapason des habitants (!), soit faire la démonstration de leur professionnalisme, en tous cas sous l'angle de la maîtrise technique.

## **C. Montée en compétence et mobilisation de savoirs et savoir-faire**

Dans la montée en compétence des groupes, trois processus se différencient, souvent combinés au sein d'une même opération :

- pour les groupes les plus autonomes, la recherche de compétences à l'extérieur, soit de manière contractualisée, soit de manière plus informelle,
- pour les groupes qui ne sont pas initiateurs de leur opération, la mise en place de réunions, ateliers, voire formations, ayant vocation à inculquer des compétences au groupe habitant.
- des compétences construites par le groupe, à travers la mise en commun, les échanges, les réflexions et les expériences communes.

### **1. La recherche de compétences à l'extérieur**

On l'a vu au chapitre 2, les partenariats entre le groupe d'habitants et les professionnels et institutions sont fortement marqués par la marge d'initiative dont disposent les habitants. En règle générale, le premier appui extérieur est un « accompagnateur » ou AMO. Cela peut être un professionnel indépendant classique comme L. Battais pour le groupe Lo Paratge, ou

encore le bureau d'études CUADD pour la Ville de Nanterre et l'Epasa dans l'opération du Grand Portail. Pour Village Vertical, l'association Habicoop joue en partie ce rôle d'appui technique, essentiellement sur les aspects juridiques et financiers. Mais le groupe, comme vu plus haut, a multiplié, dès le début et de manière autonome, des contacts divers, notamment en contactant de nombreux architectes pour se renseigner sur l'architecture bio-climatique (avant même d'avoir trouvé un terrain). Le rôle de Rhône Saône Habitat va ensuite s'affirmer lors du passage à l'opérationnel mais la relation reste marquée par l'ambition du groupe de maîtriser le processus, en étant présent à toutes les étapes, en posant des questions, en se faisant expliquer....De la même façon, il y aura négociation sur les modalités de travail avec les architectes désignés : une première journée d'échange pour mettre au point la façon de fonctionner, des formations sur des points techniques, à la demande du groupe...

Il semble que le groupe du Village Vertical pousse très loin l'exigence de citoyens/usagers « non sachants » qui, sans vouloir rivaliser avec des professionnels, portent haut la volonté de maîtrise de leur opération et revendiquent de leurs partenaires qu'ils leur apportent les clefs de compréhension. Ils cherchent ainsi à instaurer un dialogue à égalité, n'ont pas honte de leur ignorance de certains sujets et croient qu'on peut –sans chercher à devenir un spécialiste- se former suffisamment pour comprendre les enjeux. Cette posture s'ancre dans leur confiance dans un groupe qui étaye et dans un idéal citoyen fort. Le risque de cette posture « quasi-modèle » est, bien sûr, le risque d'épuisement dans le temps, tant elle demande d'investissement à chacun. A la fin de l'observation, certains convenaient à demi-mots, de la nécessité d'une certaine spécialisation, pour tenir en phase opérationnelle.

On voit tout de suite que la recherche de compétences extérieures mêle divers registres : appui méthodologique pour CUADD, appui technique et opérationnel pour L. Battais très vite chargée de monter des dossiers de subvention et de prospecter pour un terrain, appui politique et lobbying pour Habicoop qui joue aussi le rôle de « passeur » des expériences québécoises, allemandes et suisses vers le contexte français, ainsi que de mise en réseau des expériences coopératives françaises.

Pour le groupe Diapason, qui rassemble en son sein toutes les compétences en maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre requises, le profil complémentaire recherché en la personne de l'AMO est celui d'ingénieur fluides et performances énergétiques, nécessaire à la réflexion sur un bâtiment dont l'ambition est maintenant d'être en énergie positive. Le même groupe a eu recours aux services d'un notaire (Me R. Montourcy) au profil particulier : il a déjà été impliqué dans des montages collectifs (les usines Bertheau à Ivry, transformées en ateliers d'artistes : l'opération d'habitat groupé La souris verte à Montreuil). Pour la partie de l'opération concernant un café-restaurant, figurant au cahier des charges de la Semavip, le groupe Diapason est allé chercher la société Commerce et Développement S.A., promoteur immobilier très particulier puisque son activité consiste à repérer des locaux et terrains vacants dans des quartiers peu chers et en voie de revitalisation pour les aménager en faveur d'associations ou d'entreprises solidaires.

Peu après son entrée en partenariat avec le groupe, Olivier Laffon, PDG de cette société, a d'ailleurs fait l'objet d'une page du journal *Le Monde*<sup>47</sup>, ce dont le groupe s'est félicité puisque cela renforçait encore la crédibilité de leur projet. Le groupe Diapason, toujours, se dote, très tôt dans le déroulement du projet, d'un maître d'ouvrage délégué en charge de la phase exécution : surveillance des travaux, tenue des comptes, etc. Amélie est pour beaucoup dans cette décision : monteuse d'opération chez un promoteur immobilier, elle craint d'être amenée par le groupe à prendre en charge ces tâches. A la première rencontre avec les architectes potentiels, elle annonce : « On ne fera pas l'économie de quelqu'un qui nous accompagne ». L'architecte propose alors d'élargir ses missions de conception à celles d'AMO ; Amélie précise qu'il s'agit plutôt de tâches de gestion ; l'architecte suggère que le groupe envisage la rémunération de celui ou celle qui s'y impliquera. Cet échange met en continuité la question de la recherche de compétences extérieures au groupe avec celle de la délégation de tâches qui pourraient être assumées par des membres du groupe mais qu'aucun d'entre eux ne souhaite endosser, soit qu'elles engendrent de lourdes responsabilités ou des risques de tensions relationnelles, soit encore qu'elles paraissent rébarbatives. Le changement d'architecte, la mise en œuvre d'une nouvelle consultation de maîtrise d'œuvre par concours ont largement modifié ce premier positionnement au sein du groupe. Les « sachants » ayant largement endossé le rôle habituellement dévolu à l'AMO, ils ont cherché à renforcer la maîtrise d'ouvrage par la présence d'un MOD dont le périmètre d'action est souvent en débat, entre délégation ou support technique.

Parallèlement à ces démarches contractualisées avec des partenaires venant compléter les compétences ou les implications des membres du groupe habitant, on observe aussi diverses modalités informelles « d'importation » de savoirs et savoir-faire. Ce sont couramment le recours aux réseaux amicaux et professionnels des membres du groupe pour des conseils, des consultations officieuses, des adresses. Ce peut être aussi, parmi les multiples critères que le premier chapitre a évoqués concernant la cooptation de nouveaux membres à l'occasion des recrutements se déroulant souvent à différents moments du processus, le recrutement de membres « chevronnés » au sein du groupe.

## **2. Des compétences apportées (inculquées ?) par les partenaires extérieurs**

A Toulouse, à Nanterre, les débuts de la démarche s'apparentent fort aux opérations de « participation » que l'on a connues dans les années 70 dans le logement social. Plutôt qu'une élaboration collective d'un projet de vie et d'un projet architectural et urbain, le processus est celui d'une consultation, plus ou moins formalisée, sur les hypothèses établies par les professionnels en charge de l'opération. Mais une dimension s'ajoute aux formes de participation que l'on a connues : c'est celle qui, au-delà d'un travail du « consommateur » sur la définition du produit qui lui est proposé (Marie-Jeanne Dujarier, 2008<sup>48</sup>), vise à une

---

<sup>47</sup> « Promoteur au service des autres », *Le Monde*, 5 novembre 2009.

<sup>48</sup> Dujarier, M.-J., (2008), *Le travail du consommateur*. Paris, La Découverte

sensibilisation des habitants aux questions liées au logement et au cadre de vie, à une formation à la prise de décision collective, presque à une formation à la maîtrise d'ouvrage.

#### Nanterre : des « ateliers d'architecture populaire »

« Sur l'ensemble des ateliers, donc on en est à vingt-cinq je crois, à mener, il y a toute une progression avec des outils et des approches que j'ai issues du volet justement, éducation à l'environnement urbain pour adultes, pour ados ou pour... sur le volet urbanisme et le volet architecture aussi puisque sur tous les domaines scolaires, on avait des outils assez poussés sur la dimension architecturale... que l'on va ré-exploiter dans les ateliers à venir. Donc là pour le coup, on est plutôt les sachants vis-à-vis d'eux... professionnels, archi qui... il y a un archi qui nous accompagne qui a déjà fait de l'environnemental HQE, BBC, autres... contrairement à nous puisqu'on a fait peu de maîtrise d'œuvre dans notre jeune carrière professionnelle pour l'instant... Et du coup il y a une autre finalité, les objectifs à atteindre en termes de constructibilité, d'approches matériaux process et autres et le volet justement ... formation, pédagogie et appropriation à la fois du langage, technique, des concepts et des principales étapes, puisqu'on n'est pas là pour en faire des architectes heu... en un an, bien que le titre de la mission s'intitulait 'architecte populaire'... on trouvait que c'était un petit peu, bon c'est la ville de Nanterre, le parti communiste a une approche assez patriarcale de la démarche. On comprend bien mais heu... bon on pensait que c'était quand même un peu exagéré de penser qu'on allait en faire des architectes. On l'a plutôt réinterprété dans le sens éducation populaire pour un objectif commun qui est la construction de leur immeuble.

Donc ces outils-là, qui sont à la fois des techniques d'animation et puis une certaine heu... une certaine heu... approche avec une gradation dans les notions et les objectifs à atteindre, bah ça vient effectivement de cette expérience préalable que j'ai eue et ils me serviront si je continue sur ce type de projet parce que sinon ça aurait été assez compliqué sur une opération comme ça de tout inventer en fait, de séance en séance...ça aurait été quasiment impossible je pense «

(entretien avec H. Saillet, AMO pour Le Grand Portail, Nanterre)

A Nanterre en tous cas, la formation est le sens initial des « *ateliers d'architecture populaire* » du lundi soir : « Un premier temps de quatre mois qui vient de se terminer en juillet [2009], était la constitution du groupe à travers des ateliers de sensibilisation, de formation sur tous les aspects que ça aille de l'éco-quartier à l'accompagnement juridique de qu'est-ce qu'une société, qu'est-ce qu'une coopérative, qu'est-ce qu'un projet d'architecture, comment vivre ces habitats groupés aujourd'hui. Donc on est allés visiter Châtenay-Malabry, des opérations à Meudon, etc. ».

A Toulouse, le propos est plus politique encore, plus proche d'une logique d'*empowerment*<sup>49</sup> : « Si j'avais à donner un seul argument fondamental qui me tient le plus à cœur dans ces affaires-là, je pense que c'est la possibilité pour tout homme de se battre et de développer ses stratégies pour vivre, pour habiter dignement, voilà. Sortir d'une espèce d'aliénation où quand on est pauvre eh bien on est condamné à s'inscrire dans les guichets, à avoir un logement au mieux attribué où on ne choisit rien. On se retrouve dans un quartier, on n'a aucune relation avec ses voisins, on est instrumentalisé, on est dans la thermodynamique des fluides pour reprendre la vision de Paul Blanquart, et ... on subit

---

<sup>49</sup> Ce terme désigne le développement de la capacité à agir, l'approche stratégique qui vise à soutenir les efforts des personnes et des communautés pour développer ou retrouver leur capacité d'action autonome.



totalément. Or, moi je suis convaincu que socialement (...), il faut miser sur la stratégie des gens. » (Entretien avec S. Gruet, initiateur de l'opération Reynerie, Toulouse). Et son collègue, qui a une expérience au sein du Comité Catholique contre la Faim et pour le Développement, établit un parallèle entre cette démarche et celle de certaines ONG : « Dans les ONG de développement, quand on aide une communauté à se développer, non seulement on aide les gens à être acteurs de leur propre développement, à se développer par eux-mêmes mais il y a des effets induits, c'est-à-dire que cette communauté, elle va permettre aux gens qui sont autour d'être dynamiques. Et c'est un des critères de fond des projets qui sont soutenus par les ONG, enfin par certaines ONG, celles qui travaillent comme ça, c'est de choisir des communautés, enfin des collectifs, qui ont capacité à ... induire de l'attraction sociale, une dynamique » (Entretien avec P.-E. Faure). Et à Toulouse, l'initiative coopérative à l'œuvre à la Reynerie entre dans un mouvement qui intègre un ensemble d'actions proches du militantisme chrétien de gauche : maisons-relais, Habitat et Humanisme, mouvement Université du citoyen, etc.

Dans cette approche, qui n'est pas sans évoquer les mouvements d'"éducation populaire", l'accent est mis d'une part sur la formation, comme on l'a dit plus haut, mais aussi sur les formes de discussion et de délibération. C'est en général sur la base d'hypothèses définies par les initiateurs du processus que l'avis des habitants est recueilli. A Toulouse, la programmation est le fruit de décisions collectives sur les différents espaces et leur aménagement prises à partir de votes individuels. Chaque habitant a à sa disposition quatre cartes : vert/d'accord, rouge/pas d'accord, orange/pas tout à fait d'accord, gris/ce n'est pas clair. L'orange suppose que le coopérateur précise sa réticence à la proposition formulée ; le gris suppose que l'animateur reformule la question. Ce système de vote ou d'avis permet de recueillir une pluralité d'avis et de percevoir l'adhésion d'ensemble sur la question en cours. Il permet aussi une expression de tous, ce qui par oral est plus difficile à obtenir. Mais, comme tout processus référendaire, il repose beaucoup sur la qualité et la clarté des questions posées. A Nanterre, la montée d'une dynamique propre au groupe d'habitants s'accompagne d'une évolution des méthodes de délibération. Le vote était la modalité principale en début de processus : le nom de la coopérative a été choisi à l'issue d'un premier vote réalisé en atelier, confirmé par un contre-vote organisé par internet pour s'assurer de la participation de tous les habitants. Puis dans un travail d'analyse commune des propositions, le rôle de l'AMO a évolué vers l'appui à une forme d'élaboration collective, l'introduction d'une méthodologie du débat et de l'échange d'idées, la relance de questions, la réponse, parfois, à des demandes techniques.

Quoiqu'initiée par les habitants eux-mêmes, l'opération du groupe Lo Paratge entre beaucoup dans ce registre d'une « formation » à acquérir au contact des professionnels. Compte tenu du fait que la composition sociale du groupe Lo Paratge témoigne d'un certain niveau culturel et social (voir chapitre 1), on peut se demander si cette attitude de « bienveillance pédagogique » ne s'explique pas par le fait qu'il s'agisse de personnes âgées. Cet aspect est en tous cas très présent tant dans les discours de l'AMO que dans celui de l'architecte. En voici trois exemples :

- le premier porte sur le travail de conception des logements : « C'est ce qu'on est en train de faire en ce moment. Ah bah oui, c'est folklorique. C'est marrant. Ça se passe dans la bonne humeur, il y a vraiment des éclats de rires... mais alors, il faut souvent réexpliquer les choses... Et puis c'est vrai qu'elles s'attachent souvent à des détails alors que ce n'est pas le fond...bon, enfin moi c'est comme ça que je vois les choses... Alors, elles font toutes des petits croquis : « Moi je veux que ça soit comme ci », « Ah non, moi je veux que ça soit comme ça »... Donc les architectes sont obligés de... Mais c'est bien, c'est intéressant. » (entretien avec L. Battais, AMO)

- le deuxième a à voir avec l'architecture bioclimatique : « Quand on discute, on se rend compte que les gens ne savent pas forcément ce que c'est que l'écologie. C'est terrible et donc il faut réexpliquer des principes de base ou des concepts qui paraissent évidents. Mais parfois, il faut expliquer et réexpliquer, c'est vraiment... Bon mais tant mieux, en même temps cela fait de la formation » (L. Battais)

- le troisième est un constat global sur la nature du travail de l'architecte dans ce cas précis, avec une comparaison d'une part avec la commande de logements sociaux normés et d'autre part la commande de maisons individuelles : « C'est vrai que c'est un travail qui demande beaucoup de patience mais qui est drôlement intéressant. Moi je préfère avoir mes mamies anti-blues en face de moi plutôt qu'un technocrate de l'office départemental des HLM qui a un programme figé, qui ne veut absolument pas entendre qu'il y a d'autres alternatives. Ça demande plus de temps mais c'est beaucoup plus enrichissant (...).Ce que ça nous apprend c'est que comme on a 15 personnes qui sont très différentes les unes des autres, nous notre position reste la même mais la façon dont on va vulgariser notre travail demande à ce qu'on s'implique de façon différente pour chaque personne. Et ce travail, on a appris à le faire par rapport aux maisons individuelles. C'est un travail un peu épuisant. C'est bien sûr plus facile de travailler pour une collectivité où les usagers sont anonymes. » (entretien avec C. Pialat, architecte).

### **3. Des compétences construites par et pour soi-même**

Dans le processus d'apprentissage des groupes quant à leur rôle de maître d'ouvrage, il y a enfin une modalité peu perceptible parce qu'elle se développe au cours du temps et à travers des actions relativement banales. Ce sont bien sûr les discussions plus ou moins techniques qui diffusent au sein du groupe des termes, des notions, des argumentaires introduits par un membre plus informé.

« Je ne sais pas ce que c'est qu'un programme, moi », dit une habitante ; alors qu'un autre, au moment de choisir l'une des commissions de travail thématiques dit : « Je vais dans le groupe où je connais le moins de choses, comme ça c'est là que j'en apprendrai le plus ». Ces deux positions témoignent bien de l'ambiguïté de cet apprentissage : il y a assurément quelque chose d'exaltant à se trouver plongé dans un registre de connaissances sur lequel on est vierge, mais l'enjeu est tel que l'inquiétude de « ne pas savoir » est présente aussi. « Ça m'a permis de prendre en charge pas mal de choses, je ne pensais pas y arriver aussi facilement. C'est une responsabilité à titre individuel mais le groupe aide, on n'est pas seul, on réfléchit ensemble, c'est de l'intelligence collective », dit un habitant du Village Vertical.

Et le parallèle est fréquemment fait avec la situation des membres élus des conseils syndicaux de copropriété : leur incombe une responsabilité financière et gestionnaire lourde, assortie d'une incompétence qui ne peut pas être revendiquée. Dans les deux cas, il y a un nécessaire apprentissage sur le tas.

Tous les groupes passent par une phase de visites d'opérations en commun. Simples à mettre en œuvre, ces visites permettent à la fois de passer du temps ensemble, ce qui est un ressort essentiel du groupe dans sa phase de constitution, et de se faire un répertoire de références communes. Le Buisson-St-Louis, Les Jardies jouent fortement le rôle de références architecturales lors de ces visites, de même que Bedzed ou le quartier Vauban font référence à travers la littérature qui leur a été consacrée.

En-dehors des acculturations architecturales, les groupes orientent leurs apprentissages sur ce qui les mobilise en priorité : pour les Babayagas, c'est la question de la vieillesse qui motive leur investissement intellectuel, en particulier à travers l'Université pour le Savoir des Vieux. Au Village Vertical, de par le montage de l'opération et la présence au sein du groupe d'une professionnelle dans ces domaines, c'est le débat sur le logement social qui est au centre des échanges : la question des plafonds, de la mixité sociale, de la place du logement social dans les politiques locales, etc.

Pour le groupe Diapason, la focalisation a été mise sur le processus de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Il est d'ailleurs frappant de constater à quel point le remodelage du groupe une fois le terrain déterminé, et qui a fait entrer nombre d'architectes, urbanistes et maîtres d'ouvrage, a infléchi le processus. Rappelons qu'avant la phase qui va être décrite ci-dessous, le groupe avait opté pour un mécanisme très rapide de choix d'un maître d'œuvre : deux agences avaient été pré-sélectionnées (en partie par F. monteuse d'opération, qui était alors la seule « professionnelle » du groupe) ; une rencontre avait été programmée en soirée avec l'une puis l'autre pour échanger sur les démarches, les valeurs, les formes de coopération qui pouvaient être trouvées en commun. Puis une réunion du groupe avait été organisée, dont l'ordre du jour était d'abord de trancher sur des candidatures d'habitants à l'entrée dans le groupe et deuxièmement de choisir l'une des deux agences d'architectes. A 23 h, au moment d'aborder la question du choix de l'architecte, et sans doute suite à des échanges informels entre les membres du groupe, le sujet a été ouvert par la question : « Y a-t-il quelqu'un pour l'agence X ? ». En moins de vingt minutes, les arguments se sont croisés et la décision a été prise en faveur de l'agence Y, essentiellement sur sa technicité et l'importance de ses références tant en logement social qu'en architecture bioclimatique qui, toutes deux, rassuraient l'ensemble du groupe. De manière tout aussi explicite, le groupe partageait le sentiment que l'agence Y ne serait pas le meilleur en termes de concertation. « Comment leur dire d'être plus humains, plus doux ? », « Ce sont des techniciens, ils nous imposeront les choses », « On a besoin qu'ils nous cadrent », « En termes de packaging, ils fournissent une réponse, alors que l'agence X remet en cause le questionnement ».

Les premiers échanges avec l'agence ont confirmé ces réticences, que masquait le souhait d'être rassuré par un professionnel « fort ». Et le groupe, renforcé d'un potentiel important de membres professionnels de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre, a engagé une procédure de consultation dont le professionnalisme a impressionné les partenaires aménageur et élus.

## Quand les habitants montent une consultation d'architectes

Début 2010, le groupe Diapason lance une consultation architecturale avec l'aval de la Semavip et de la Ville de Paris qui s'appêtent à leur céder un terrain en périmètre opérationnel. Cinq équipes ont été contactées, à partir des réseaux propres du groupe mais aussi de références proposés par la Semavip. Quatre ont accepté de concourir, sans rémunération : Comceci, Hondelatte, Karawitz et Plan 01. A cette liste, s'est ajouté Equateur qui, bien qu'ayant été évincé de sa mission de maîtrise d'œuvre par le groupe Diapason, a souhaité pouvoir prendre part à cette consultation.

Pour mettre en œuvre cette consultation et la suivre, le groupe a constitué en son sein une équipe « technique et architecturale », composée de P. (architecte), G. (architecte), H. (architecte), F. (monteuse d'opération) et V. (ancien maître d'ouvrage public). Par ailleurs, le groupe s'est adjoint les compétences d'un maître d'ouvrage délégué (MOD) et d'un Bureau d'études fluide / performance énergétique, en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur les lots techniques. Un cahier des charges a été constitué par le groupe, composé de l'ensemble des documents fournis par la Semavip (fiche de lot, Cahier des Charges de Cession de Terrain – CCCT-, Cahier de prescriptions urbaines et architecturales, Cahier de prescription environnementale, Cadre réglementaire PLU, Etudes techniques de pollution et de géotechnique, ensemble de documents graphiques et de plans géomètre,.....) ainsi que d'une note programmatique réalisée par le groupe à l'hiver 2009.

La consultation est lancée fin janvier 2010 et les équipes doivent remettre leur projet en phase Esquisse + (chiffage, note architecturale et technique, note qualité et performance environnementale,....) début mars 2010. Une première réunion technique se tient, à laquelle l'AMO fait part de ses premières analyses et classe les réponses par critère de performance (compacités et performance énergétique), les architectes du groupe commencent l'analyse économique des projets et le MOD fait part de ses réflexions sur la technicité des projets au regard des performances recherchées. En interne, l'équipe « technique et architecturale » de Diapason débat sur les qualités architecturales des projets et sur la méthodologie qu'il va devoir mettre en œuvre pour restituer la consultation à l'ensemble du groupe et résorber le différentiel d'information avec le reste du groupe. Des fiches synoptiques seront rédigées dans une optique « pédagogique » pour permettre de procéder à une évaluation commune à l'occasion d'un week-end à la campagne. Les architectes du groupe redessinent de manière homogène les plans masse des projets et les coupes pour constituer un tableau synoptique et faire ressortir les partis architecturaux, les emprises au sol et les dispositifs d'espaces verts ainsi que les SHON et SHAB projetées.

En réunion plénière des habitants, les projets sont soumis à l'ensemble du groupe « de manière neutre et objective » pour débat. Au terme du week-end, le groupe transmet aux équipes des demandes d'information complémentaires qui devront être fournies à l'occasion de la présentation orale du projet qui doit permettre au groupe de sélectionner ses lauréats et de transmettre son avis à la Semavip et à la Ville de Paris. L'audition des équipes d'architectes se déroulent sur toute la journée du samedi 13 mars. L'emploi du temps de la journée est géré de manière à ce que les équipes ne puissent que se croiser. Chaque équipe présente sa proposition à partir des planches A1 / A0 du concours et d'un diaporama Powerpoint ; puis s'ensuit une série de questions-réponses avec le groupe. Diapason indique à chaque équipe qu'ils indemniseront les équipes, même de manière symbolique n'ayant pas les moyens de rémunérer le concours, et qu'ils

mettront tout en œuvre pour que les résultats du concours soient publiés et exposés. Au terme de cette journée d'audition, un échange, assez vif, s'engage entre les partisans du projet Karawitz et ceux du projet Hondelatte. Le groupe se laisse quelques jours pour délibérer et communiquer à la Semavip son choix définitif argumenté. C'est finalement le projet Karawitz qui a la préférence des habitants et une note de synthèse et d'argumentation élaborée par l'équipe « technique et architecturale » est remise à la Semavip pour le « jury final » de fin mars 2010. De son côté, la Semavip prépare des fiches de synthèse de chacune des réponses. Elle fait savoir à Diapason qu'elle est particulièrement impressionnée par le niveau du rendu des équipes, bien que non rémunérées.

Le 30 mars 2010, le jury officiel se tient dans les locaux de la Semavip, en présence de deux représentants de la Semavip (le directeur et le chargé d'opération), de l'urbaniste du secteur (D. Druenne), du maire du XIXème R. Madec et de son directeur de cabinet, ainsi que d'un représentant du cabinet de J.-Y. Mano, adjoint au Logement du maire de Paris. Anne Hidalgo, qui devait assister à ce jury, s'est excusée. Pour Diapason, cinq futurs habitants étaient présents (dont trois de l'équipe technique), assistés de leur MOD. Le jury choisit le projet de l'agence Karawitz.

A. d'Orazio

DIAPASON • CONSULTATION EQUIPES D'ARCHITECTES • SEMAVIP • Ourcq / Jaures • Lot 10a						
EQUIPES	SHAB/SHON	NIVEAU RDC	ETAGE COURANT	COUPE	VUE CANAL	VUE JARDIN
EQUATEUR	 81%					
HONDELATTE	 82%					
KARAWITZ	 84%					
PLAN 01	 80%					
COMCECI	 74%					

## D. Idéalisme et prise en compte de la contrainte

Une question très particulière se pose à ces maîtres d'ouvrage collectifs ; c'est celle de la définition et de l'intégration de la contrainte dans le projet. D'une part, elle est plus évidente que dans les processus de commande ordinaires parce qu'elle est négociée par un collectif. Sans doute y a-t-il dans les situations « traditionnelles » de commande privée individuelle des tensions et des insatisfactions liées à la prise en compte de la contrainte dans le projet, mais à l'échelle d'un ménage elles sont peu observables. De la même façon, on connaît peu les transactions internes aux maîtres d'ouvrage professionnels que sont les organismes publics ou les promoteurs-constructeurs, même si l'on sait que les services techniques ont des logiques différentes des services commerciaux ou des services gestionnaires.

Ces tensions sont ici aggravées par le fait que le propre de ce type de démarche est de « sortir des clous », de laisser émerger des désirs non satisfaits par l'offre habituelle de logement. Ces projets entretiennent d'ailleurs un rapport privilégié avec l'utopie, utopie autogestionnaire, utopie communautaire, figure du village dans la ville, etc. Il n'est d'ailleurs pas rare qu'une étape initiale, avant les premiers débats sur le programme, favorise l'expression des « rêves » des habitants à propos de leur logement et de leur immeuble. Pour le Buisson-St-Louis, « le premier truc c'était de coller des images de comment ils se verraient plus tard, avec des références de magazine. Ça c'était au début, sur l'expression des désirs », explique D. Tessier, architecte.

Le groupe Diapason collationne lui aussi les textes exprimant ce à quoi les différentes personnes tiennent le plus. C'est aussi ainsi que commence la première réunion de travail avec l'architecte. Les habitants s'expriment en priorité sur les aspects les plus caractéristiques de l'opération : la relation très spécifique de l'intime et du collectif, le rapport entre la communauté qu'ils représentent et le quartier, la maison commune et ce qui s'y passe, le souci environnemental, ... Monique, qui transgresse la consigne de « tenir » en une demi-page, construit d'ailleurs son texte sur cette ambivalence. En mettant en exergue la citation de Baudelaire « « Mon enfant, ma sœur, Songe à la douceur, D'aller là-bas vivre ensemble... », elle entame son texte sur un ton lyrique : « Tous les mercredis, Eléonore allait ainsi regarder avec sa petite fille cet immeuble incroyable qui la vengeait de toutes ces boîtes à sardines d'une banalité affligeante qui avaient empoisonné la plus grande partie de son existence. Enfin un architecte qui s'était amusé à créer un lieu de vie où il semblait faire si bon vivre ensemble. Le Corbusier devait se trémousser dans sa tombe ! En fait, Eléonore y allait même quand elle était seule pour se laisser envahir par la joyeuse sérénité qui émanait de ces lieux dans le plus humble de ses détails. Le bâtiment ressemblait à une immense pièce montée qu'on aurait façonnée avec amour pour couronner une superbe fête de mariage. Il était coloré et tonique. Tout là bas était ludique, astucieux, parfois loufoque. » Et puis à mi-texte : « Allez, trêve de poésie ! Voici maintenant une version plus réaliste. ». Et on enchaîne alors avec un descriptif plus froid : « je vois ce bâtiment en 3 morceaux rattachés les uns aux autres, (comme un grand corps avec 2 bras ouverts) ; le morceau

central est arrondi comme un ventre, face (en biais légèrement pour ménager vue sur le canal) à la Rue de la Meurthe. Au niveau Rue de l'Ourcq, une salle des Fêtes centrale est aménagée dans une sorte de rotonde avec beaucoup de fenêtres. Les apparts sont organisés autour avec partout terrasses, coursives, passerelles, patios, espaces intermédiaires aménagés, percement d'espaces pour alléger le côté monumental. Il y a une terrasse végétalisée au sommet du bâtiment central. Un ascenseur en verre unique permet de desservir tous les étages. 90 % de l'électricité est fabriquée par une éolienne. Il y a des panneaux solaires sur le toit. On récupère les eaux de pluie (...). »

Le groupe des habitants a ensuite, après cette parenthèse de liberté, à concilier deux exigences : d'une part celle de ne pas se laisser brider par des normes et des règles inutiles, des solutions toutes faites, la reproduction de modèles ; d'autre part celle de parvenir à un projet consensuel, qui respecte l'enveloppe budgétaire disponible, et qui se réalise dans des délais assez rapides.

La transaction, qu'elle s'opère au sein du groupe entre membres plus ou moins « réalistes », ou qu'elle se passe dans l'interaction avec un professionnel, AMO ou concepteur, est extrêmement délicate. Dans le groupe Lo Paratge, une personne qui par souci d'efficacité souhaitait voir abandonner très rapidement les hypothèses non réalistes, s'est vue évincer du groupe sous prétexte de ne pas laisser assez de place à la décision démocratique. Dans les situations conflictuelles, le « sachant » est toujours accusé d'avoir introduit la contrainte trop tôt, ou bien trop tard ; le *double bind* contenu dans la situation faisant de celui-ci un fusible. Pour la Maison des Babayagas, c'est l'architecte qui a eu cette tâche, du moins en matière de programmation des espaces partagés.

« Bien sûr, elles étaient arrivées avec un programme qui était absolument énorme... ce que je comprends, parce qu'elles y mettaient toutes leurs attentes depuis des années, voir des dizaines d'années pour certaines (...). Donc il a fallu petit à petit travailler avec elles pour expliquer... En plus de ça, sont venues très vite se greffer les questions, que l'on connaît tous, qui sont les questions de constructibilité, de montage financier, donc d'opérations, donc d'efficacité en termes de logements, de loyers, de financement... Et on sait tous que dans ce genre d'équipement, les parties collectives sont mal financées par rapport aux autres parties des bâtiments... Donc petit à petit, les parties collectives ont été... les surfaces ont été revues à la baisse... L'équipe des Babayagas était toujours très inquiète et à chaque fois très embêtée de devoir lâcher, telle salle de ceci, telle salle de cela... Moi je les avais prévenues pour avoir travaillé avec ce type de choses... on travaille beaucoup sur des résidences étudiantes, sur des foyers de jeunes travailleurs, des choses comme ça où « la problématique de la vie communautaire » est également présente, donc il y a une espèce d'équilibre à trouver entre les parties du bâtiment à proprement parler et la partie collective de vie collective, de salle de travail, d'études, d'ateliers de musique... de je ne sais pas quoi... de bibliothèque, de cafétéria... Il faut y aller avec quand même un peu de... pas seulement de réalisme, mais aussi avec un peu de perspicacité pour que ces liens que l'on



**Exercice : « Exprimez vos rêves à propos de l'immeuble Diapason en une demi-page »  
Quelques extraits**

« Notre ouverture sur l'extérieur est un état d'esprit qui se traduira en actes, mais ne prend pas nécessairement la forme d'une construction d'emblée ouverte, accessible et visible de tous. Visuellement on nous entrevoit, on nous devine ; dans le quartier, on nous connaît. Si la porte de notre maison existe pour garantir notre intimité et notre sécurité (surtout celle de nos enfants), elle a aussi vocation à être ouverte souvent, et en grand ! » S. et B.

« A peine à la grille, je devine des escaliers et des coursives qui partent à droite et à gauche sur le bâtiment. Allez, aujourd'hui je passe par la droite ; c'est plus long mais ça me permettra de jeter un œil chez B. et S. Demain ce sera furtivement par la gauche ; pas de rencontre, enfermé direct, j'ai du boulot. » F.

« La maison commune est un premier pas vers l'intimité de l'immeuble, mais une intimité qui reste relative, ouverte sur le quartier qui peut en profiter, mais selon d'autres règles. C'est un espace que l'on réserve un peu à l'avance, un espace dont on prend soin pour qu'il reste chaleureux et ne devienne pas impersonnel à force d'être polyvalent. C'est évidemment un espace clé pour la sociabilité de l'immeuble une interface (...). Nous voulons tous habiter vers ce canal, nous voulons tous habiter au dernier étage. Quel plus bel acte fondateur dès lors que de mettre la maison commune au dernier étage, comme une vigie sur le quartier, une maison sur le toit, un objet autonome qui soit le signal de notre opération ? » V. et R.

« Quand je rentre chez moi, je franchis d'abord la grille de la rue de la Meurthe pour arriver dans notre jardin à tous. De là, des escaliers extérieurs desservent les coursives de chaque étage, lesquelles s'ouvrent non pas sur des portes d'appartements mais sur de petites cours qu'il faut traverser avant d'ouvrir son logement proprement dit. L'ensemble donne le sentiment d'une série de maisons emboîtées disposant chacune de cours ou terrasses qui surplombent le jardin commun. » F.

« Il est 19h, peut être le moment de m'aérer un peu, je prends l'ascenseur et monte sur la terrasse du toit, vais-je croiser quelqu'un qui me racontera sa journée ! La mienne n'a pas été très intéressante. Je m'allonge dans un transat. Il est 20h, on discute, rigole tout en regardant le soleil se coucher sur le canal. » H.

« L'isolation de ce bâtiment très faible consommateur d'énergie est assurée par des panneaux de fibres de vêtements recyclés, matériau sain et économique et performant sur le plan thermique, résultat d'un partenariat fructueux avec "Le Relais" (vous savez, les bennes à vêtements usagés !). La suppression des ponts thermiques, le triple vitrage et l'orientation judicieuse des surfaces vitrées, le couvert végétal, réduisent considérablement nos besoins de chauffage. L'appoint est assuré par de simples panneaux rayonnants électriques. L'eau chaude est produite en grande partie par les panneaux solaires installés sur le toit. » R.

« Le "Diapason" doit être tout le contraire d'une cage à lapins vendue par un spéculateur, sans âme, énergivore, sans qualité intérieure ni extérieure, qui vieillit mal. Là, tout sera conçu pour être bien vieillir, c'est le sens de "durable" non ? Je vois des matériaux nobles et bruts à la fois, efficaces et beaux, je vois de la végétation intégrée dès la conception au bâti, je vois un jeu subtil avec les éléments, pour profiter de la lumière, de la chaleur, l'eau, récupérer tout ce qui peut l'être (pluie, compost...). » S.

recherche dans ce genre de lieux.... puissent réellement prendre... Disons qu'il y a un équilibre très ténu entre les parties privatives et les parties collectives... Moi, ça me choque toujours, face au problème que l'on sait et qu'on connaît, qu'il n'y ait pas comme ça une rationalité et un travail au plus juste... une recherche au plus juste des espaces qu'il faut pour qu'il soient bien remplis...Ça c'est la première raison. La deuxième raison, c'est qu'il n'y a rien de plus déprimant dans la vie d'un lieu comme celui-ci... que d'avoir des espèces de trucs complètement vides, où il y a deux, trois chaises, deux trois tables qui traînent...donc ça ne m'a jamais fait peur d'essayer de regarder ces choses avec un peu de pragmatisme... mais également avec une certaine vision et une visibilité un peu du futur. » (entretien avec S. Tabet, architecte).

Il semble qu'à la fois la grande confiance que les Babayagas accordaient à un architecte dont elles savaient partager les valeurs, et l'expérience que celui-ci a pu acquérir dans des opérations où cette réflexion est présente, aient permis que ce processus douloureux d'abandon d'une partie des souhaits formulés se fasse sans conflit grave.

Les conflits se font jour quand les arguments techniques paraissent masquer le refus de prendre en compte un souhait ou qu'ils constituent une mauvaise réponse à une question mal posée. C'est par exemple le 'non » de l'architecte initial de Diapason face à la demande de plusieurs ménages de disposer d'une cheminée dans leur appartement : « Les cheminées sont de véritables puits à courants d'air froid, c'est incompatible avec les performances énergétiques que vous souhaitez. Et puis le chauffage au bois est interdit à Paris ». Ou le « non » de L. Battais au souci des habitants de Lo Paratge d'avoir des appartements différents : « 'Ça va être des appartements tous très différents ?' 'Non. Ah non parce qu'alors là, au niveau coût, ce serait impossible. Ce qu'on a proposé, c'est que les architectes, à partir de notre cahier des charges, commencent à faire une espèce d'esquisse... Parce que c'est beaucoup plus facile de critiquer quelque chose, que de concevoir tout de but en blanc.» (entretien avec L. Battais, AMO, du groupe Lo Paratge). Ce qu'une membre du groupe Diapason exprimait aussi à propos des hypothèses budgétaires : « Penser Rolls Royce ... et finir 2CV » !



## **Chapitre 5**

### **Les architectes de l'habitat coopératif ou alternatif**

Face à des collectifs d'habitants qui s'érigent en maîtres d'ouvrage quasi-professionnels et se situent dans un cadre opérationnel très particulier, les concepteurs sont décalés par rapport à leur pratique habituelle. Pour certains, cette posture professionnelle s'inscrit dans un parcours, une continuité avec des choix personnels ayant pu s'exprimer, par exemple, par un militantisme politique ou associatif ; pour d'autres, il s'agit plus ponctuellement d'une occasion de participer à un processus expérimental, formateur et susceptible d'avoir des retombées en termes d'image et de commande. La particularité du dispositif d'action amène nécessairement les architectes à s'interroger d'une part sur la délimitation entre sa tâche de conception et celle du groupe des habitants, ce qui va de pair avec des questions de méthodes, d'autre part sur les formes contractuelles qui vont permettre la prise en compte d'un travail de nature différente des missions traditionnelles de maîtrise d'œuvre. Nous terminerons en ouvrant deux questions, prégnantes pour les architectes investis dans des opérations alternatives de logement : celle de l'expression (ou de la non-expression) architecturale du caractère coopératif de l'immeuble ; celle de la répliquabilité de ces démarches expérimentales et de la manière dont la diffusion des savoirs et expériences s'organise.

#### **A. Des architectes militants**

##### ***1. Une profonde adhésion aux valeurs du projet des habitants***

Dans l'état actuel des choses, les architectes qui s'investissent dans ces opérations ont un profil de militants : leur investissement est beaucoup plus important pour ce type de projet que pour une opération « ordinaire », notamment en temps de travail. Les réunions avec les habitants sont nombreuses, ont souvent lieu le soir ou le week-end et s'accompagnent souvent de démarches complémentaires et bénévoles des architectes pour faciliter les diverses étapes de l'opération.

Pour certains, cet engagement est cohérent avec leur trajectoire de vie, professionnelle ou personnelle. Pour Liliane Battais, AMO de Lo Paratge, par exemple : « J'ai toujours privilégié les projets collectifs aux projets individuels. D'abord parce que c'était une manière de faire avancer les choses beaucoup plus efficacement, plus vite. Et puis, parce que je sais que l'on peut utiliser le groupe pour faire avancer le groupe mieux (...). C'est toujours mieux de travailler en groupe parce qu'on a forcément la stimulation du groupe, chacun reprend les choses à sa façon, le redit différemment, s'approprie le discours et on peut ... En fait c'est traduit, comme une traduction, par plusieurs personnes et du coup le message passe bien mieux et du coup on a des retours beaucoup plus intéressants... donc on peut affiner non seulement le discours, mais aussi l'approche... donc c'est toujours mieux de travailler en groupe, enfin pour moi ». Et il apparaît à un autre moment de l'entretien qu'elle a elle-même vécu 10 ans en communauté après 1968. Claudine Pialat, architecte du même groupe inscrit le projet pour Lo Paratge dans la filiation de son expérience berlinoise : un projet d'étudiant à l'Ecole des Beaux-Arts « en vraie grandeur », visant à réhabiliter un immeuble à bas coûts pour une association qui souhaitait y installer des adolescents en réinsertion sociale, projet réalisé avec les destinataires finaux ; elle évoque aussi sa participation au mouvement des squats : « Nous les étudiants on était très impliqués dans ce mouvement, j'avais beaucoup d'amis qui faisaient partie de groupes de jeunes qui avaient squatté des maisons et qui entretemps sont devenus des coopératives d'habitants ». A Toulouse, Stéphane Gruet est aussi un architecte intéressé aux questions politiques et de société. La revue *Poïesis* qu'il fonde en 1994 s'élargit rapidement des questions de conception architecturale et de philosophie de la création vers des questions urbaines et sociétales. Chacun à leur manière, Hervé Saillet, Yves de Lagausie, Florence Coderc, Claudine Pialat, Samy Tabet, Dominique Tessier articulent, au cours des entretiens, la démarche qu'ils ont en faveur de l'habitat coopératif ou autogéré avec un parcours militant, des expériences étudiantes, des options politiques ou sociales. Ils sont en cohérence avec les principales valeurs portées par les groupes dans les opérations : valorisation des échanges et des solidarités, souci de mixité, distance par rapport au modèle consumériste en général, à ses implications dans l'immobilier et le logement en particulier, valorisation de l'expérimentation. Les relations des habitants et des architectes sont souvent qualifiées d'évidentes, comme s'il y avait « une consonance idéologique », des « liens très forts ». Samy Tabet exprime bien cette proximité et cette confiance réciproque liées à la communauté de valeurs : « Très vite, ... sans vouloir faire de face-à-face idiot, mais c'est comme ça... Thérèse Clerc et moi-même, on s'est reconnu quelques sensibilités communes, anciennes mais toujours très présentes, très latentes. D'il y a 25 ans, 30 ans, 40 ans... que sais-je ?... Mais des sensibilités réelles, c'est-à-dire des sensibilités sociétales, d'engagement politique, d'engagement philosophique... qui sont très présentes dans ce projet et que bien sûr nous accompagnons ... Donc, je pense que c'est ça qui a permis d'établir un peu cette relation de confiance. Je crois qu'elles savaient que je ne leur ferais pas de sale coup, en quelque sorte ». A cette pratique engagée politiquement et socialement, « colle » d'ailleurs une image qui renvoie l'architecte à un rôle de médiateur, de travailleur social, qui n'est pas actuellement celle qui est valorisée dans le milieu. On pense à ce propos aux travaux d'I. Benjamin et F. Aballéa sur la professionnalité des architectes qui valorisaient ces fonctions de médiation, mais en 1990<sup>50</sup> ...

---

<sup>50</sup> Benjamin I., Aballéa F., (1990), *L'évolution de la professionnalité des architectes*, Recherches Sociales n°113-114.

« Ceux qui sont méchants avec notre métier nous accusent d'être des 'assistantes sociales de l'urbanisme'... Bon, c'est mignon, ça nous fait d'autant plus sourire sur des opérations comme ça où bon on se dit quelque part, s'il y a une troisième voie sur l'habitat alternatif rira bien qui rira le dernier quoi ! Etant donné qu'on a essayé depuis des années dans l'enseignement des écoles d'architecture, on faisait des interventions, des propositions, c'est encore pas rentré dans les mœurs on va dire. Nous on se définit plutôt comme des facilitateurs, accompagnateurs dans le cadre de mon métier, voilà. Ça reste suffisamment... médiation j'aime pas trop parce que ça renvoie beaucoup au conflit, alors que nous on travaille avec le conflit, tout le temps, dans nos approches de concertation, participation, coproduction et heu...en fait on s'est un peu spécialisé dans l'approche coproduction urbaine de plus en plus » (H. Saillet, CUADD).

La dimension militante de cette pratique réside aussi dans le fait qu'elle engage l'architecte dans des opérations complexes, risquées, longues, dans des missions supposant beaucoup de disponibilité et de temps à passer en réunions, en discussions, en démarches plus ou moins rétribuées pour faire émerger le projet. « C'est beaucoup plus long, c'est des projets pour lesquels on ne regarde pas. On ne peut pas se permettre de regarder le temps qu'on y passe et l'argent qu'on y met. C'est pas possible. Donc, on le fait parce qu'on a envie, parce que ça nous plait, c'est uniquement pour ça. De temps en temps, c'est mon comptable qui me dit qu'il faudrait faire quand même un peu plus attention, c'est vrai qu'on est pas des...On aime notre boulot, on y passe du temps. C'est de plus en plus difficile de faire ça. Mais on le fait quand même et puis après bah c'est...moi je le fais à titre personnel donc c'est indépendant de... bon c'est sûr que les employés ils font beaucoup plus attention à combien de temps ils y passent, mais nous c'est un investissement, une telle richesse que, ... » (entretien avec F. Coderc, première architecte de la coopérative Arbram, La Reynerie). Sur le plan contractuel, l'un des points débattus très en amont est la prise en compte de ce temps. Il semble que de manière générale, les agences ne décomptent pas ce temps mais adoptent le principe d'un forfait horaire par type de mission, avec l'accord tacite qu'une alarme est déclenchée par les concepteurs vis-à-vis des habitants quand le temps qu'ils ont prévu d'octroyer à celle-ci est sur le point d'être écoulé.

## **2. Un moment dans des trajectoires professionnelles**

Dans un contexte où la pratique de conception pour un collectif d'habitants est extrêmement marginale, on ne peut évidemment pas évoquer une voie de spécialisation au sein des cabinets d'architectes. Tout au plus ceux-ci revendiquent-ils des dispositions à l'écoute, à la prise en compte des besoins et des usages, au travail sur le détail, au pragmatisme et encore cela n'apparaît que peu dans leurs sites web par exemple. Détry-Lévy, architectes du Village Vertical à Villeurbanne écrivent ainsi à la page « portrait » de leur site Internet : « Notre méthode de travail est particulièrement attentive à l'écoute des personnes et des utilisateurs de l'architecture, à sa réalité économique et à sa durabilité au sens large.<sup>51</sup> ». Ces cabinets d'architectes ne sont pas là par hasard : impliqués sur la construction

---

<sup>51</sup> <http://www.architectes.org/portfolios/detry-levy/?p=accueil>

écologique, en relation avec un architecte allemand spécialiste des *Baugruppen*, intéressés par la question de la programmation participative et l'habitat groupé (M. Lévy avait essayé à titre personnel de monter un projet similaire qui n'a pas pu se faire), ils sont extrêmement motivés par le projet du Village Vertical et prêts à travailler « autrement », notamment autour du principe de coopération puisque les 2 cabinets (Détry-Lévy et Arbor&Sens) ont eux-même proposé de s'associer alors qu'ils étaient en concurrence...

Sur le petit nombre de trajectoires que nous avons pu connaître, il semble que les antécédents au travail sur l'habitat coopératif soient de trois types :

- certains architectes du logement coopératif ou alternatif sont avant tout des architectes du logement collectif social (y compris en matière de logement pour étudiants, jeunes travailleurs, migrants, maisons de retraite, ...) avec un souci manifeste de concilier qualité et budgets serrés, de tenir compte des perceptions et des pratiques des habitants. Pour certains, la filiation avec les acquis de la recherche en socio-anthropologie de l'habitat et de la famille est explicite et directe. Certains aussi ont pu développer, par exemple dans le cadre des PAN (Programmes d'Architecture Nouvelle) ou des REX (Réalisations Expérimentales), des expériences antérieures de concertation avec les futurs locataires. C'est le cas de L. Battais, par exemple, qui rappelle sa participation à un PAN à Poitiers, réalisé en collaboration avec un Office HLM, qui prévoyait à chaque étage des espaces non attribués dénommés « surfaces d'activités partagées », et un budget à gérer entre ménages pour l'aménagement définitif de l'espace.

- une deuxième filiation, proche de la précédente, est celle du travail sur le projet urbain dans des dispositifs de concertation. Cela est très clair pour les architectes investis dans l'habitat autogéré ou participatif de la première génération (années 75-80) : Bernard Kohn, Dominique Tessier, Yves de Lagausie se sont intéressés à la participation dans la conception de l'habitat à partir de démarches d'ateliers publics et sur la base de coopérations avec des organismes innovants de logement social. On verra dans les années à venir si les dispositifs plus récents de démocratie participative font eux aussi émerger un groupe d'architectes investis dans la conception partagée de logement, le développement de l'initiative citoyenne, le travail avec les associations de quartier.

- la troisième filiation a une histoire beaucoup plus courte. C'est celle qui, selon un rapprochement auquel conduisent les éco-quartiers, associe dispositifs coopératifs et intérêt pour les questions environnementales. Ici, le rôle de modèle des pays comme l'Allemagne, la Suisse, le Danemark, la Grande-Bretagne, et d'opérations comme Bedzed à Londres ou le quartier Vauban à Fribourg est déterminant. Et les architectes de l'habitat coopératif sont souvent ceux qui ont eu l'opportunité de se situer en « passeurs » de cette expérience européenne : en Dordogne, Claudine Pialat mobilise son expérience berlinoise, pour Diapason, les architectes retenus sont d'origine autrichienne, à Strasbourg, Michael Gies, architecte à Fribourg est le concepteur d'Eco-Logis, etc.

## **B. Des méthodes de travail spécifiques**

Que cela procède d'une démarche méthodologique spécifique ou que cela soit engendré par le *modus operandi* du travail en collectif, les architectes inventent à l'occasion des opérations coopératives et autogérées des méthodes de travail particulières. On notera tout d'abord cette allégation, chez plusieurs d'entre eux, de ne « pas avoir la science infuse » : en opposant cette situation de commande avec celle des concours publics de maîtrise d'œuvre, J.-P. Cordier dit : « il y en a qui se croient la science suffisamment infuse pour imposer leur manière de voir et de vivre aux gens. Et bah ceux-là, évidemment, en coopérative, ils ne sont pas faits pour ça. Mais tous les autres, oui. Il n'y a pas de raisons... et l'enseignement dans les écoles d'architecture apprend un petit peu à dialoguer. Et puis je crois, que c'est une évolution de la société... maintenant, on peut rien faire... de moins en moins faire de choses sans concertation... ». C'est la même formulation qui vient à F. Coderc quand elle énonce : « Je crois que notre métier, moi c'est bien la notion que l'on a pas la science infuse, que l'on doute toujours et donc qu'il est important de pouvoir confronter et faire valider toutes nos idées par ceux qui vont vivre après. Heu... c'est vrai qu'entre ça et une démarche de conception participative bon il y a une marche ... ».

### **1. Les jeux de rôle**

La technique du jeu de rôle, très usitée dans la formation permanente ou dans la gestion des ressources humaines, a ici toute sa place pour amener le groupe à progresser vers une décision complexe tout en donnant à cette dynamique une forme ludique. En voici trois exemples.

Le premier vise à dédramatiser la prise de parole en réunion, surtout quant à des sujets ardues ou à des situations tendues, à des moments où certains pourraient se censurer dans leurs interventions de peur d'avouer qu'ils n'ont pas compris, ou encore de formuler une opinion qui leur vaille des oppositions. « Quand le juriste intervient... Bon il a beau enseigner à l'université, il a beau y mettre du charisme, des formes, ça reste des choses assez indigestes pour les familles en terme de présentation de notions de droit...on a l'impression de retourner à l'école quand même et même plus parce que c'est... Alors il illustre bien, il essaye de jouer le jeu puis on essaye d'être pour lui des contradicteurs dans la salle. De manière implicite on a un peu un jeu de rôle qui s'installe comme ça, pour la simple et bonne raison que les familles qui n'oseraient pas poser telle ou telle question, nous on les pose même de manière un peu provocante, ce qui fait qu'elles se sentent aussi soutenues dans le fait de « Bon bah j'ai pas compris » ou « je pense qu'il exagère » ou « il fait trop le Père Fouettard »... (entretien avec H. Saillet, à propos du Grand Portail, Nanterre).



Le deuxième se situe au moment délicat de disposer les ménages dans les divers logements contenus dans l'opération. Plusieurs opérations ont instauré une sorte de jeu de rôle métaphorique par lequel les proximités instaurées ou confirmées lors d'une soirée conviviale donnaient la trame des proximités spatiales des ménages dans leur futur appartement. Ainsi à Yzeure, dans les années 80 : « Donc on [les deux architectes] dîne avec les gens tous les quinze jours, on fait de la pédagogie et un jour on leur dit : 'Bah voilà...on fait une grande table et on va imaginer que la salle dans laquelle nous sommes, c'est le préau de l'école, voilà la partie centrale où il y a le vide, c'est l'endroit où il y aura le boulingrin' ... car on avait décidé qu'il y aurait un boulingrin et où il y a la rue circulaire qui va distribuer les cinq îlots de logements et on met des tables rondes, avec des chaises autour et on leur dit : 'Bah voilà, vous allez vous asseoir et dîner avec qui vous allez habiter'. Donc là, c'est intéressant parce qu'il y a des gens qui veulent vraiment être ensemble et il y a des gens qui auraient bien aimé être avec un tel et finalement ils voient que...etc, etc. Tout le monde se place déjà comme ça et donc on formalise le projet de manière un peu plus précise et il faut faire des arbitrages sur qui à la maison au premier étage, au rez-de-chaussée, qui a un duplex... voilà et puis il faut formater en fonction, des deux pièces, des trois pièces...Et là se double un truc qui va jouer encore dans le contexte suivant à Gennevilliers, c'est qu'en même temps qu'ils trouvent leur place, leur groupe, la taille de leurs logements, l'office HLM calcule leurs loyers, ce qui parfois les freine un peu... » (entretien avec D. Tessier).

Le troisième exemple qui relève du jeu de rôle est une manière de donner corps et échelle à l'espace du logement en gestation entre un ménage et le(s) concepteur(s) par le geste, le déplacement dans l'espace : « Il est arrivé qu'une fois une maquette terminée, on travaille sur les plans. Moi j'ai un mètre avec moi et on prend les dimensions, on l'utilise beaucoup pour les cuisines. Et puis on se lève aussi : « On dit je rentre, je mets la porte là... » On fait des gestes. L'idéal, ce serait de rencontrer les gens chez eux, où ils habitent actuellement. Il faudrait y aller et dire voilà, votre séjour va être un peu plus petit que le vôtre, la cuisine va être un peu plus grande. Ça serait l'idéal. Ça demande une logistique autre. Donc vous voyez on essaie de dessiner sur les plans avec les meubles, etc... parce que c'est ... par exemple le lit c'est une dimension que tout le monde maîtrise. Je leur dis : 'Rentrez chez vous prenez un mètre et puis... la chambre que vous avez en ce moment, vous la mesurez et puis vous allez voir ce que ça représente par rapport à celle dont on a parlé'. Ça n'est pas évident » (entretien avec P.-E. Faure). On notera à ce propos, l'importance d'« étalons » : la porte, le lit, l'élément de cuisine, éléments suffisamment standardisés et familiers pour qu'ils soient utiles au dimensionnement des espaces tant sur les plans, et avec le savoir-faire des concepteurs, que par rapport aux usages et à la perception concrète qu'en ont les habitants.

## **2. Les cours et les « travaux pratiques »**

On l'a vu plus haut, la dimension pédagogique est toujours présente dans l'échange entre professionnels de la conception et habitants. Il s'agit de doter les habitants des instruments et des connaissances qui vont leur permettre d'intervenir activement dans le processus, d'intégrer un certain nombre de contraintes aussi. C'est bien sûr l'apprentissage de la lecture de plans et le travail sur maquette. Les maquettes sont importantes en phase amont, au

moment de la définition de l'implantation, de la volumétrie et de la répartition des logements. Elles sont conçues le plus souvent comme des maquettes d'études, sur lesquelles on travaille ensemble : « J'essaie de me souvenir, les maquettes à Yzeure c'était uniquement sur la volumétrie il me semble, cela permettait de les déplacer. De réorganiser et on venait avec des cutters, de la colle et tout quoi... on travaillait ensemble, on leur montrait comment on travaillait... A Gennevilliers pareil » (entretien avec D. Tessier).

Les « travaux pratiques » sont diversifiés et gagnent à l'être au maximum pour soutenir l'intérêt des ménages. « A différentes étapes on leur avait donné des travaux pratiques et le premier truc c'était de coller des images de comment ils se verraient plus tard, avec des références de magazine. Ça c'était au début, sur l'expression des désirs. Après on les faisait travailler sur les plans aussi. On leur donnait les contraintes, par exemple pour les cuisines, les salles de bain et on leur demandait de nous préciser... parce qu'au départ, on avait une prestation générale pour tous sur de la surface libre et puis ils avaient leurs prestations individuelles, leur lavabo de la marque machin, leur carrelage de truc, etc... Donc ces suppléments-là, ils se les payaient. Donc il y avait des prestations de base de groupe et des prestations individuelles. Donc là aussi il fallait qu'ils travaillent » (entretien avec D. Tessier). Ces travaux pratiques portent le plus souvent sur les logements et correspondent à un travail de l'architecte avec un ménage.

Et le bureau d'études CUADD qui a l'ambition de formaliser et de capitaliser une méthode à partir des ateliers hebdomadaires de « formation » (Grand Portail, Nanterre) et des démarches qu'il a développées antérieurement, prévoit aussi des activités à développer en leur absence, pour maintenir un rythme constant de « travail ».

H.S. « C'est des choses qu'on pratique beaucoup dans le cadre de projets concertation-participation où on essaie en permanence de rythmer... vous savez, dans tout dispositif de concertation il y a des grands creux où il ne se passe rien. Donc là, à un autre niveau, on a mis en place ce qu'on appelait les cahiers de l'habitant ou les cahiers de vacances. Et sur plein de temps pendant l'année où il ne se passe pas grand-chose, on maintient l'intérêt pour un sujet et on fait travailler les gens dessus. Donc là, de la même façon on a proposé ça pour que les personnes ne redécouvrent pas tout en septembre en rentrant de leur vacances et puis ça nous a permis de cibler quelques grands points sur lesquels ils vont avoir à se mettre d'accord et à se voir forcément pendant l'été avec un objectif de nous ramener des décisions et des rendus, sur tel et tel aspect qu'on a proposé.

Intervieweuse : Ils ont des séances de travail entre eux donc ?

H.S. : On leur a proposé de se voir entre eux indépendamment de nous ... en fait ça a même pas été imposé, c'est eux qui spontanément ont demandé là sur la dernière séance, c'est intéressant. On va voir comment ça évolue sachant que visiblement, dans le groupe y en a qui voudraient, conscients de l'importance de l'implication de ce type de projets, se voir toutes les semaines » (entretien avec H. Saillet, CUADD)

## **C. Contractualisations, dispositifs d'action**

Concernant le cadre contractuel dans lequel se réalisent ces opérations, du point de vue des concepteurs, primordial pour assurer la pérennisation de la pratique, il semble qu'il ne fasse pas l'objet de réflexions très spécifiques. A moins que ces réflexions existent bien, mais ne nous aient pas été communiquées lors des entretiens ; on connaît la réticence de la plupart des architectes à aborder la trivialité économique et juridique des « coulisses » de leur travail de conception.

C'est essentiellement sur la délimitation des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de programmation au sens plus étroit, de maîtrise d'œuvre et de conception que se centrent les conflits et que porte la réflexion.

### **1. Définition des missions respectives**

On l'a vu plus haut, les dispositifs d'action à l'œuvre dans les opérations qui nous occupent ici sont très complexes et souvent proliférants. Les acteurs sont nombreux et l'investissement militant qu'ils déploient les amène souvent à « déborder » des missions qui leur sont attribuées en propre. Pour évoquer le travail de L. Karpik sur « les dispositifs de confiance », on pourrait dire que la confiance fait office de dispositif dans bien des cas.

Au sein du groupe d'habitants tout d'abord, la confiance réciproque se contractualise assez vite par une mise de fonds, qui signe un engagement matériel pour la poursuite du processus. A Nanterre, par exemple, « ils se rendent compte que le groupe peut déraiper quand même... alors ils [l'Epasa et la Ville] ont mis des garde-fous dans la mesure où ils ont demandé aux familles de contribuer à hauteur de 800 euros à la formation dans le cadre d'une convention de formation. Pour plusieurs raisons : d'une part, ça a permis... pas d'éliminer mais... dans ce genre de démarches il y a quand même toujours des gens qui sont incertains et là ça a éliminé je pense, une ou deux familles qui à l'approche du versement du chèque de 800 euros qui n'est pas rien, ont dit non bah finalement je vais avoir possibilité d'un logement plus proche de mon travail, etc... C'est aussi un peu l'écueil des projets d'habitat groupé, c'est qu'on ne sait jamais l'équilibre et la pondération de ce que peut impulser quelqu'un dans un groupe, les directions qu'il peut lui faire prendre, surtout si ces personnes en viennent à quitter le groupe en cours de route. » H. Saillet

L'ampleur de l'opération de Toulouse, et le souci d'en faire un prototype pour des répliques ultérieures ont amené les initiateurs à raisonner en termes de « fusibles » : à qui confier le surplus de travail engendré par la participation des habitants pour ne pas mettre en difficulté les intervenants professionnels. Ainsi l'AERA, qui bénéficie de crédits recherche-

expérimentation du Puca, veille-t-elle à maintenir le contrat de l'architecte dans un périmètre ordinaire.

« L'idée de départ c'était que le fait que le programme soit coopératif ne devait pas représenter une charge supplémentaire de travail pour les architectes. Et c'était aussi de mon point de vue la meilleure façon de rendre l'opération reproductible. Le marché est classique, le contrat avec les architectes est classique, la mission est classique. Le surplus de travail, c'est notre motivation, enfin nous ou quelqu'un d'autre mais, c'est la structure » (entretien avec P.-E. Faure).

L'échec du partenariat avec la première équipe d'architectes a d'ailleurs conduit à affiner le contenu de cette mission et, en particulier, à y introduire un volet « élaboration d'une stratégie ». Le cahier des charges des architectes contenait une clause de flexibilité (de manière à ce que, par exemple, une chambre puisse passer d'un appartement à l'appartement contigu par la suite). L'AERA se réservait la plupart des interfaces : elle s'interposait entre la société HLM et les architectes pour la validation des principes distributifs, puis s'érigait en AMO pour assister les familles dans l'attribution des appartements, puis devenait maître d'œuvre de détail pour faire avec les ménages les adaptations qu'ils souhaitaient apporter à leur logement et pour enfin remettre l'ensemble de ces schémas partiels aux architectes en titre de manière à ce qu'ils en dressent la synthèse.

## ***2. Programmation ou conception participative ?***

En premier lieu, les professionnels n'ont pas la même position par rapport à l'envergure de la participation. Pour S. Gruet, il ne faut pas confondre programmation participative et conception participative : « Nous [dans le contexte de la coopérative Arbram, La Reynerie] on ne fait pas de la conception participative, c'est vraiment de la programmation participative. Il faut être architecte et il faut avoir pratiqué du logement de sorte à anticiper le plus possible au fur et à mesure de l'élaboration de la programmation en disant 'Oui ça c'est possible, ça ce n'est pas possible, ça ça va coûter trop cher...', savoir comment poser les problèmes... Mais les gens doivent dire ce qu'ils veulent mais pas comment ils le veulent, ce n'est pas eux les architectes. Il ne s'agit pas de protéger les architectes. C'est une compétence spécifique et c'est un bon programme qui permet à des architectes de trouver des bonnes réponses. Bon donc il faut rester vraiment à la programmation et il s'agit pas d'intervenir dans le premier niveau en tant qu'architecte ». C'est sans doute dans cet esprit qu'il conçoit un acteur nouveau pour l'accompagnement des initiatives coopératives, les OMPC, « organismes de médiation et de programmation coopérative », qui associeraient des compétences juridico-financières avec des compétences architecturales, mais au sens de l'intervention d'un architecte expérimenté dans le domaine du logement, agissant en tant que promoteur et non pas en concepteur.

Mais à Toulouse comme dans la plupart des opérations, la conception des logements est, sinon participative mais du moins négociée. Dans la majorité des cas, cette négociation est encadrée par de fortes contraintes de départ : trame constructive, localisation des arrivées d'eau, parfois même cellule-type pour laquelle seules des modifications à la marge sont

négociables, un peu à la manière de la vente en état futur d'achèvement de la promotion immobilière classique.

La démarche se développe souvent en deux temps assez marqués : dans une première phase, l'architecte travaille sur la volumétrie et le plan-masse de l'opération, en tenant compte des contraintes d'urbanisme, donne un schéma de circulation et d'affectation des espaces, etc. Dans cette première phase, le dialogue avec les habitants repose surtout sur des questions de programmation, dans un aller-retour programme-projet affinant le programme initialement acté. C'est seulement dans la deuxième phase, quand les ménages se sont répartis les logements, que s'engagent des discussions plus serrées avec eux sur la mise en forme des espaces.

« La première partie, on a fait quasiment un bâtiment en blanc. Il y a des divisions, mais des divisions quasiment structurelles ou des distributions et après commence la participation vraiment avec les habitants, où chacun dit vraiment où il veut être » (entretien avec D. Tessier à propos du Buisson-St-Louis où l'opération reprend un bâtiment existant avec des contraintes techniques et réglementaires fortes).

La démarche est la même à la Maison des Babayagas, dans laquelle prime le groupe sur l'individu, tant du point de vue des habitantes que du concepteur auquel elles ont fait appel : « Pour l'instant si vous voulez, les appartements n'ont pas été attribués... Donc, elles réfléchissent de façon collective... Je suppose que certaines se voient plutôt ici que là... C'est normal, (...). Mais non non, moi je ne veux pas rentrer dans ce débat. Je n'ai pas vingt clients, je traite avec un groupe. Et puis après, elles voient comment elles les attribuent et comment elles analysent et comment elles occupent chacune les logements » (entretien avec S. Tabet, architecte de La maison des Babayagas). S'en suit d'ailleurs un travail très fin avec chacune d'entre elles sur l'aménagement de leur studio : « On est en train de retravailler un peu les appartements, en leur proposant différents types d'habiter... Ce sont des choses toutes petites mais ce sont des choses importantes. Donc, elles ont entre 30 et 38 m<sup>2</sup>, donc dans cet espace, il faut faire ce qu'on appelle une entrée, donc un seuil de maison, un lieu où l'on peut cuisiner, un lieu où l'on dort sans obligatoirement recevoir le lit dans la figure quand on rentre... un lieu où l'on puisse un peu écrire, recevoir des amis, manger...une table avec deux, trois, quatre chaises... Ça fait beaucoup de choses pour 38 m<sup>2</sup>, donc nous travaillons beaucoup sur ces espaces, afin de leur proposer différents types et essayer... cela fait partie du désir des architectes depuis toujours... essayer de faire en sorte que ces différentes propositions tournent toujours autour de cloisons modulables, enfin... Donc, le but n'est pas du tout, et je l'avais dit dès le début aux Babayagas... de produire une cellule absolument égalitaire et reproductible ...De toute façon on n'y arriverait pas, la géométrie du terrain ne le permettrait pas. Mais par contre, il y aura un tronc commun qui sera absolument présent partout, c'est-à-dire que l'on essaiera dans la mesure du possible, dans tous les appartements, on essaiera de trouver tous ces espaces de façon à donner à chacune, un peu d'une maison » (S. Tabet).

La même scansion du processus s'observe pour Lo Paratge, à propos duquel l'architecte décrit deux modalités de travail : un travail avec l'ensemble du groupe, dans lequel les habitants font des propositions, essentiellement verbales et que les architectes « illustrent »

avec l'imagerie la plus accessible possible ; puis un travail plus long et plus en profondeur sur les logements. « Il y a toujours des choses qui viennent de part et d'autre. Certaines ont dessiné leurs plans. Ce n'est pas à l'échelle mais elles ont des idées, c'est plutôt verbal. Il y a eu de très nombreuses réunions où chacune s'est exprimée (...). Nous, comme tous les architectes, nous avons nos moyens graphiques, nos plans en 2D et en 3D, nos perspectives, on travaille avec des logiciels. On essaie de leur montrer le plus possible à quoi ça va ressembler. Et de ce côté-là elles n'ont pas de souci à l'imaginer, surtout si on va sur le terrain et qu'on leur montre. Par contre, au niveau de leurs logements, le rendu 3D des architectes, on voit bien que ça ne suffit pas. Et il y a un travail de longue haleine. »

## **D. A la recherche d'une architecture exprimant le « fait coopératif » ?**

Comme le notaient Ph. Bonnin, V. Kalouguine et A. Blondel<sup>52</sup>, les projets auxquels on a affaire dans le cadre coopératif et autogéré mettent en tension particulièrement forte la diversité des attentes des ménages quant à leur espace propre, pouvant se traduire en façade entre autres, et l'acte architectural qui suppose un certain degré de cohérence et d'homogénéité.

Nous pouvons distinguer trois plans sur lesquels se joue architecturalement l'articulation de l'individuel et du collectif : la flexibilité des logements, permise en particulier par la trame structurelle ; la mise en forme des espaces partagés ; la volumétrie et l'expression d'ensemble du bâtiment.

### **1. La flexibilité des plans de logements**

On assiste, dans les différentes opérations et même parfois au sein de la même opération, à deux dynamiques : celle qui repose sur une confiance du concepteur à l'égard des habitants pour négocier entre eux un certain nombre de dispositions concernant leur logement ; celle qui veut gagner du temps et réduire les discussions et éventuelles disputes entre habitants en fournissant un cadre de négociation plus réduit.

Dans la première famille de démarches, on situera par exemple la réflexion de P.-E. Faure : « La solution qui vient d'en bas, ça serait : 'Bon, voilà, vous avez 40 m<sup>2</sup> de terrasse, vous vous les partagez comme vous voulez. Alors soit vous les partagez intégralement et chacun l'emploie comme il veut...soit vous vous la partagez en deux ... soit il y en a un qui en veut

---

<sup>52</sup> Bonnin Ph., Kalouguine V., Blondel A., *Rôle de l'architecte dans un processus de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre collectives*. Paris, UP6, 1985.

plus, ... ' C'est un peu l'idéal, on introduit des espaces de négociations entre voisins...La solution de l'architecte, c'est hop on met un mur, on met les deux terrasses. Ça c'est la solution qui vient d'en haut ». Et des réflexions similaires se développent sur les loggias, avec l'impact sur la façade du rythme que prendront les loggias fermées ou non-fermées, ou encore sur les paliers.

A la petite échelle du groupe Lo Paratge, il semble que des négociations entre habitants peuvent parfaitement aboutir : « On leur a dit : 'Bah voilà, on vous donne des plans et vous prouvez prendre un calque et puis vous dessinez par-dessus...' Donc en fait, elles se sont réunies par petits groupes, elles se sont envoyés les trucs par internet ou par courrier et puis pour finir, on a des modules qui sont à peu près... (...) Elles s'influencent les unes les autres. C'est très gérable pour finir » (entretien avec L. Battais).

Se croisent sur les mêmes opérations des logiques top-down, en particulier sur les équipements techniques du logement. « On a fini par dire : 'Bon on va mettre des points d'eau tous au même endroit parce que c'est plus simple et c'est moins cher aussi... Et puis on va faire un plateau qui sera le même pour tout le monde et puis après on mettra des cloisons sur ce plateau et comme ça il y aura des possibilités de moduler des logements de manière plus facile ... Et si quelqu'un part, comme c'est un plateau, on enlève les cloisons, c'est pas grave, le sol restera à peu près bien, donc ça c'est pas un problème...' » (entretien avec L. Battais).

Le mode de chauffage et le rêve de cheminées amènent à des arbitrages forts de la part des professionnels, AMO comme concepteurs : « Tout le monde voulait sa petite cheminée, pas tout le monde mais... On a dit non, on ne peut pas faire ça, on va faire du chauffage plancher basse consommation, on veut faire des économies d'énergie, donc si on vous met chacun une cheminée, faudra... c'est compliqué, ce n'est pas impossible mais pas si évident que ça. Donc finalement, il y aura deux cheminées, qui seront plus collectives ... Mais quand même pour deux, trois d'entre elles, ça ne leur plaisait pas trop » (entretien avec L. Battais).

L'articulation de ces deux démarches conduit certains à une pensée en arbre : la rationalité technique et économique porte à développer au maximum un tronc commun : des gaines communes, des portes et fenêtres de même dimension, un chauffage collectif, des prestations de second œuvre similaires dans les appartements, etc. La « pensée en arbre » serait alors de se poser la question, aussi souvent que possible, de savoir ce qui est perdu (en termes économiques, en termes de performance technique, de solidarité entre voisins, de cohérence architecturale, ...) à différencier tel ou tel élément, à laisser se distinguer une « branche ».

La structure porteuse a évidemment un rôle majeur dans la flexibilité des logements : le système poteaux-poutres de l'ancien lavoir du Buisson-St-Louis est en effet une aubaine pour l'équipe B. Kohn- D. Tessier et les bâtiments neufs qu'ils vont concevoir pour d'autres groupes d'habitants dans les années 80 reprennent cette structure. Pour la Reynerie, la conception modulaire est présente aussi « il y a des systèmes qui sont mis au point avec des

systèmes d'escaliers, un système de gaines avec les pièces humides. Et puis ensuite, ça [le logement] ça peut être plus ou moins important, ça [la cloison] ça peut coulisser comme ceci, ça aussi et ça ça peut... on peut distribuer une chambre, on peut en distribuer une, deux, trois, quatre, voire dans certains cas plus. Et on arrive jusqu'au T8 où on aura une cellule qui regroupe l'ensemble. (...). C'est des systèmes de distribution évolutifs, qui tolèrent beaucoup de variabilité...» (entretien avec S. Gruet).

## **2. La mise en forme des espaces partagés**

On l'a vu précédemment, les espaces partagés font l'objet d'une invention programmatique débridée de la part des habitants, parfois même au détriment de la réflexion sur leur propre logement ; et l'un des rôles des accompagnateurs AMO comme des concepteurs est de donner des limites à cette imagination. Ces espaces restent malgré tout les lieux qui spécifient la démarche, donnent un « plus » au logement, révèlent les valeurs du groupe en matière de délimitation de la sphère de l'intime par rapport à la sphère de la communauté de voisinage et de celle du quartier. Ce sont aussi des espaces qui, à l'inverse des logements, ne font pas l'objet d'une image normée dans les représentations que peuvent en avoir les habitants et leurs partenaires professionnels.

Dans les propos que nous avons recueillis, c'est surtout sur les fonctions et la gestion de ces espaces que nos interlocuteurs s'expriment. La mise en espace semble passer au deuxième plan par rapport à toutes les questions d'usage. A Diapason, par exemple, le principal débat porte sur la localisation de la « maison commune » : doit-elle être proche de l'entrée dans l'immeuble, de manière à ce que les résidents voient qui s'y trouve et y passent spontanément ? Ou bien doit-elle être sur le toit, pour bénéficier de la vue sur le canal de l'Ourcq, de l'ensoleillement d'une terrasse, de la possibilité d'installer un barbecue, ... ?

A Toulouse, c'est la dimension gestionnaire qui prend le dessus, même chez les architectes : les espaces sont destinés à divers périmètres du « collectif » : l'ensemble des habitants pour la salle polyvalente, les enfants seulement pour les espaces de jeu, les coopérateurs qui en ont fait la demande pour les chambres d'amis et la réflexion se porte sur la manière dont ces différents lieux devraient être financés et entretenus, sur les contributions financières des ménages à tel ou tel espace, etc. « Même une salle polyvalente, bon, ça reste une salle assez classique une fois qu'on l'a posé comme ça. Par contre ce qui est intéressant c'est le fait qu'elle existe plutôt que sa forme » (entretien avec P.-E. Faure).

Pour les Babayagas, alors même que l'accent est clairement porté sur le projet dans ses dimensions collectives, l'architecte ne fait état d'aucune réflexion commune sur les espaces partagés dans leur morphologie, les matériaux, les couleurs : « Je crois que le projet philosophique, et particulièrement chez Thérèse Clerc, est tellement prégnant, est tellement fort et puissant qu'il balaye ces choses. Elle apprécie beaucoup que ce soit une dimension



[la qualité de l'architecture] qui soit intégrée, évidemment, mais je pense que, du reste, elle l'a dit, les plus belles expériences qu'elle ait connues dans sa vie, ce sont des lieux de partage qui étaient absolument...sans intérêt spatial ... et je partage son avis » (entretien avec S. Tabet).

### **3. La volumétrie, l'expression d'ensemble**

Un enjeu architectural complexe est celui de la forme, de la façade dans ce qu'elle exprime de la démarche. Ainsi a-t-on pu observer, au sein du groupe Diapason, des discussions sur la nature même de la parcelle et de ce qu'elle exprimerait de « l'ouverture » du groupe. En effet, la Semavip disposait, dans le secteur Ourcq-Jaurès de deux parcelles très différentes : l'une, grande, permettait essentiellement un développement en cœur d'îlot, à la manière du Buisson-St-Louis, qui a d'ailleurs été la référence citée dans les débats. Alors que la parcelle du 45 rue de l'Ourcq, finalement choisie, était bordée de deux rues et du canal et correspondait davantage à l'idée que le groupe se faisait d'avoir « pignon sur rue », de constituer un repère dans le quartier, de faire preuve d'ouverture.

D'une manière semblable, la question du « collectif » a posé problème tant pour le groupe Lo Paratge que pour le Grand Portail à Nanterre où l'accession à la propriété se doublait dans les représentations des habitants d'un désir de « maison ». On a déjà évoqué les discussions qui se sont produites à St Julien de Lampon quand, sur le vaste terrain de périphérie de bourg qui était attribué à l'opération, l'AMO puis les architectes ont avancé l'idée d'un bâtiment ramassé, avec un étage, de manière à réduire les façades et les déperditions thermiques.

« Au début, on leur a présenté un projet sur deux niveaux et elles ont trouvé ça trop rigide, il y a eu un tollé, elles trouvaient que c'était trop urbain. Nous on continue à trouver que c'était la meilleure solution. Mais bon. Il faut dire aussi que ce sont des personnes qui viennent de milieu urbain et qui ont décidé de terminer leur vie ici, en milieu rural, parce qu'elles avaient envie d'autre chose. Ca a beaucoup joué sur ce projet. On ne va pas forcément le retrouver sur un autre. Mais ça leur a fait très peur d'avoir quelque chose d'assez dense comme construction, sur 2 niveaux. Et par ailleurs il y avait un aspect collectif qui les a rebutées. C'est assez amusant parce que d'un côté elles sont dans cette démarche collective et en même temps elles ont refusé ce côté-là. Il faut dire que nous on l'appliquait dans notre démarche environnementale et parce qu'on pensait que pour des personnes qui veulent vivre ensemble ça coule de source de vivre vraiment ensemble. Mais on s'est un peu plantés en tant qu'architectes parce qu'elles voyaient ça comme un hameau, un village, chacun chez soi mais avec des espaces communs. Vu leur âge on leur a bien montré qu'il ne fallait surtout pas qu'elles tombent

dans ce qu'on a fait dans les années 70 où les architectes faisaient des barres comme l'unité d'habitation de Le Corbusier où on avait un étage à disposition de tout le monde mais qui n'a jamais été utilisé. La collectivité ce n'est pas ça, il faut avoir un dessein commun mais il faut savoir comment l'appliquer. Par rapport à ça, il y a eu au départ des compromis de part et d'autre puisqu'on est arrivés à faire des logements regroupés par 2 ou 3, ça fait des ensembles de 5 de part et d'autre d'une cour ouverte Nord-Sud. Ça a été le compromis entre elles et nous. On aurait construit certainement beaucoup plus dense, on ne leur aurait pas fait une barre d'habitation mais deux ou trois bâtiments, bien intégrés dans la nature mais sur deux niveaux. Alors que là on a 8 bâtiments sur le terrain au lieu de trois. » (entretien avec C. Pialat, architecte du groupe Lo Paratge)

Il semble d'ailleurs que l'expression graphique ait permis de désamorcer en partie la tension : « Il y a eu une esquisse une fois, mais très basique, de l'organisation que pourrait avoir leur projet. C'était assez amusant parce qu'il y avait les logements sur deux rangées, 7 à 8 logements qui se faisaient face et ça ressemblait un peu à Versailles, si vous voulez, et il y avait les locaux collectifs dans l'axe de ces deux rangées de logements. C'est la seule esquisse qui a été faite, et qui n'a pas été retenue bien entendu, d'abord parce que ça ne tenait pas compte du terrain, ensuite parce que les logements étaient isolés les uns des autres et au niveau environnemental on leur a bien expliqué qu'on ne pouvait pas faire ça et que nous en tant qu'architectes on était là pour travailler par rapport au terrain, par rapport à l'orientation. Donc on a réussi à les convaincre par rapport à ça. Mais cette esquisse c'est parti d'une seule personne. Ça ne représentait pas l'avis de la majorité » (entretien avec C. Pialat). La comparaison ironique à la symétrie de Versailles montre bien comment la naïveté de l'expression graphique de l'habitante (isolée ?) qui s'y était essayée, a pu disqualifier cette option.

La posture habituelle de l'architecte semble être de tenir la maîtrise de la volumétrie d'ensemble et des façades, comme relevant de sa compétence exclusive. « Nous, on a dit tout ce qui est de l'extérieur, c'est nous. Ça a été discuté, mais on n'a jamais lâché là-dessus. Mais il y en a qui trouvaient ça injuste car : « La couleur que vous mettez dehors est la même que l'intérieur et donc vous m'imposez une couleur à l'intérieur, par exemple sur la couleur des profils de fenêtres » (...). Et donc parfois, ils trouvaient que cela faisait contradiction avec leurs goûts à l'intérieur du logement. Oui, et puis parce qu'en qualité d'architecte, on a fait valoir qu'on était porteur d'un projet qui était le projet organisateur » (entretien avec D. Tessier).

Il y a sans doute des positions médianes à trouver pour exprimer des variations individuelles sur une trame très affirmée.

« Le fait que ça soit coopératif ça peut peut-être se jouer au dernier niveau. Au dernier niveau il y a des duplex qui sont taillés sur mesure et donc... on va avoir un profil de toiture qui ne sera pas dessiné par l'architecte, sur sa simple intention. Il épousera les demandes en fait. Et je pense que quand on va la regarder, on va lire ça. Alors il y a des architectes qui sont très forts pour simuler ça, qui y arrivent. Il y en a d'autres qui essayent et qui n'y arrivent pas du tout, on devine tout de suite que c'est l'architecte qui a essayé de simuler. Heu... l'archétype ça pourrait être la ville médiévale, ou une place urbaine médiévale qui n'a pas été dessinée. L'idée c'est une architecture qui naît d'elle-même, c'est-à-dire de la simple formulation du programme... » (entretien avec P.-E. Faure).

La question de l'expression d'une diversité dans l'unité, dans le dessin des façades comme dans les choix typologiques, reste posée.

## **E. Réplicabilité et capitalisations, diffusions**

Le développement actuel de l'habitat coopératif ou en autopromotion peut être considéré comme se trouvant à un point critique : soit les opérations diffuses en France, sur lesquelles un phénomène d'amplification est en train de s'installer (articles de presse, colloques, mouvement associatif, ...) réussissent et enclenchent, comme dans nombre de pays étrangers, une dynamique importante ; soit elles restent dans un secteur expérimental, cantonné à un faible effectif très valorisé symboliquement comme des prototypes de séries qui n'existeront jamais.

### **1. Une démarche expérimentale**

Dans toutes les opérations qu'il nous a été donné d'analyser, le souci d'innover pour les autres est présent. Dans les opérations initiées par un tiers (collectivité locale ou association), l'idée est même de reproduire soi-même une opération ou une série d'opérations sur les acquis de cette expérience.

« Jarry [Patrick Jarry, le maire de Nanterre, qui est par ailleurs ingénieur, diplômé en génie urbain de l'ENPC] a bien annoncé au départ de ce projet, qu'il voudrait en faire d'autres, sur d'autres quartiers de la ville de Nanterre. Il veut essayer de travailler justement à cette alternative à la promotion immobilière privée et au mono bailleur qu'il avait à la ville, puisque c'est surtout l'office HLM de Nanterre qui a l'ensemble du parc social (...). Donc il y a toute cette organisation-là, qui est en train de se mettre en place » (entretien avec H. SAILLET, CUADD). Le même acteur dit à un autre moment : « « On sent qu'il y a une volonté [de la Ville] qu'on pousse les manettes dans toutes les dimensions assez loin pour qu'ils aient un maximum de retour d'expérience sur cette opération-là pour d'autres. Donc ça c'est assez intéressant dans l'approche parce qu'on se sent sollicité par eux. Donc on essaie aussi de

recaler, de réadapter des outils et puis des propositions. 'J'ai pensé par rapport à telle question de telle famille, que la prochaine il faudrait faire comme ci comme ça' ».

Pour l'AERA, la coopérative Arbram, qui s'inscrit dans une certaine continuité avec le hameau Mangepomme à Ramonville (31), lotissement en éco-construction réalisé dans les années 90, et avec d'autres initiatives qui ont abouti ou non, a une ambition très précise. Elle se démarque des « coopératives bobo ou baba » des années 1970 pour se situer comme un moyen d'accéder moins cher au logement, une sorte d'HLM autogéré. « C'est-à-dire qu'au lieu de les faire comme on les fait aujourd'hui, des gens se réunissent, se constituent, élaborent un programme ensemble et se placent collectivement dans la même situation qu'un individu qui veut se construire une maison. Collectivement les gens élaborent leur programme, ils trouvent un architecte, après on va parler de l'opérateur, mais il n'y a que ça en France qui permette ça. L'architecte va faire un projet pour répondre à ce programme-là, puis ensuite on va réaliser l'immeuble et puis les gens vont assumer l'entière responsabilité du bilan financier de l'immeuble, c'est-à-dire avec leur loyer rembourser les intérêts d'emprunt et puis le jour où ils veulent s'en aller, comme quelqu'un qui veut quitter sa maison, voilà ils vendent leurs parts » (entretien avec S. Gruet). L'espoir que l'idée sous-jacente à la coopérative de la Reynerie puisse donner lieu à d'autres opérations conduit d'ailleurs l'AERA à formaliser « tout un ensemble de méthodologies très décrites pour border le plus possible ces processus-là. Et donc nous, tous nos programmes expérimentaux, ils visent à écrire toutes ces méthodologies : méthodologies de programmation, de cooptation, méthodologie d'accompagnement à la maîtrise d'œuvre. Tout est écrit » (S. Gruet).

L'intérêt de la Ville de Montreuil pour le projet des Babayagas est tout aussi réel, même s'il est présenté comme plus extérieur :

« Aussi bien l'ancien maire que la nouvelle maire, ont cette espèce de grande curiosité à voir ce qui va arriver avec ce bazar... Il y avait cette espèce de curiosité, de savoir jusqu'où ils allaient pouvoir aller dans cette expérience, comment elle allait pouvoir tourner, cette expérience. Est-ce qu'elle allait pouvoir être reconductible ? C'est une chose importante ça quand même... C'est économiquement... mise à part la philosophie utopiste et tout ce que ça peut révolutionner dans la vie des personnes âgées, et de la famille, ça fait beaucoup de monde... et de leurs alentours, parce qu'il y a également chez les Babayagas, cette grande volonté de s'ouvrir à la ville, de s'ouvrir aux jeunes, aux autres femmes du quartier. Donc c'est sûr qu'un politique qui s'inscrit un tant soi peu dans ce type de mouvance, ne peut pas être indifférent à ce type d'expériences... et qu'il attend avec beaucoup d'intérêt de voir comment les choses vont tourner » (entretien avec S. Tabet).

## **2. Pour les architectes, une pratique pionnière ou une évolution de la pratique ordinaire ?**

Du côté des concepteurs entrant dans ces opérations quelque peu marginales, le propos n'est pas d'opposer la pratique qu'elle engendre à des pratiques plus traditionnelles mais d'insister sur les filiations. Le rapport direct au futur utilisateur évoque évidemment les situations de commandes individuelles privées, comme dans le cas des maisons individuelles. « Il faudrait que ce type d'opération se fasse plus souvent en France, ce qui n'est pas le cas actuellement. Autant il s'en est fait des multitudes et il s'en fait toujours beaucoup en Allemagne, si vous allez sur un site de coopératives d'habitants ou d'autres formes juridiques, vous avez à Berlin 80 projets à peu près. Ici, c'est quelque chose qui reste exceptionnel. Ce que ça nous apprend c'est que comme on a 15 personnes qui sont très différentes les unes des autres, nous notre position reste la même mais la façon dont on va vulgariser notre travail demande à ce qu'on s'implique de façon différente pour chaque personne. Et ce travail, on a appris à le faire par rapport aux maisons individuelles. C'est un travail un peu épuisant. C'est bien sûr plus facile de travailler pour une collectivité où les usagers sont anonymes. » C. Pialat



Figure 5 : Village Vertical : présentation de la maquette

Pour Samy Tabet, la démarche adoptée pour la Maison des Babayagas entre en ligne directe dans la suite de son travail : « On travaille beaucoup sur des résidences étudiantes, sur des foyers de jeunes travailleurs, des choses comme ça... Donc, là où la 'problématique de la vie communautaire' est également présente, et où il y a une espèce d'équilibre à trouver entre les parties du bâtiment à proprement parler et la partie collective de vie collective, de salle de travail, d'études, d'ateliers de musique...de je ne sais pas quoi... de bibliothèque, de cafétéria... ».

Ainsi, l'une des hypothèses que nous avançons au début de cette recherche selon laquelle, pour passer à l'échelle que nombre des partisans de l'habitat coopératif ou autogéré souhaitent et observent dans des pays voisins, cette pratique devait se routiniser, c'est-à-dire aussi perdre en visibilité et en bénéfices symboliques pour ceux qui s'y attachent, habitants comme professionnels et décideurs, ne se trouve pas vérifiée. Il n'apparaît pas que les concepteurs mettent en exergue la dimension collective de leur maîtrise d'ouvrage et/ou du collectif d'utilisateurs avec lequel ils traitent, probablement parce cette dimension collective pèse davantage, comme on l'a vu ci-dessus, à la phase programmation qu'à la phase conception de l'édifice.

Le paradoxe, sans doute très significatif de l'air du temps de ces années 2010, est que c'est de préférence à la dimension environnementale du projet que les architectes préféreront arrimer leur argumentaire, avec l'affirmation de performances HQE ou même énergie passive.

### ***3. Réseaux de professionnalisation et/ou de lobbying***

Le développement futur de l'habitat coopératif ou en autopromotion en France tient probablement beaucoup à la manière dont le mouvement associatif en relation avec ces phénomènes sera apte à se structurer. En pleine effervescence, il a vu récemment se mettre en place des structures aussi diverses qu'Habicoop à Lyon, l'Association Parasol (PARTiciper pour un hABitat SOLidaire), l'inter réseau ECO3, sans oublier bien sûr la renaissance de l'ancien Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré Habitat sous la forme du mouvement pour l'Eco-habitat Groupé.

Des lignes de clivage sont apparentes au sein de ce mouvement, opposant par exemple les héritiers du mouvement d'habitat autogéré, plutôt inscrits dans les classes intellectuelles moyennes et supérieures et visant l'accession groupée d'un côté, et les militants de coopératives en éco-quartiers avec des positions plus radicales sur l'accession sociale, le refus de la spéculation immobilière et le souci environnemental. Mais ce mouvement associatif progresse sur deux fronts simultanément : le front médiatique et politique qui vise à diffuser l'information sur ce secteur possible de production d'habitat, à le légitimer par les situations étrangères, et à l'enraciner dans un cadre réglementaire qui, en France, n'est actuellement pas propice à ces types de montages. Le deuxième front est celui de la capitalisation et la diffusion de savoir-faire, qui bénéficie beaucoup (par rapport au mouvement des années 70-80) des potentialités données par Internet. Ainsi voit-on un nombre considérable de sites Internet relayer des initiatives dispersées, diffuser des annonces en vue de la constitution de groupes, mettre à disposition des documents d'usage public (chartes, programmes, conseils en financement). Le mouvement qui s'enclenche est d'ailleurs celui qui conduit un certain nombre de « sachants », formés par l'expérience et le militantisme sur ces questions à constituer des officines, de statut associatif ou de quasi-

bureaux d'études, proposant de l'accompagnement sur des initiatives groupées, accompagnement dont il n'est pas clairement établi s'il est à titre gracieux ou rémunéré. Les années à venir verront si ces niches de professionnalisation perdurent ou non ...

## Conclusion

Au cours de ces dernières années, une série d'initiatives pour la réalisation de formes d'habitat dit « alternatif » ont fleuri en France, émanant de groupes de citoyens, d'associations et parfois de municipalités tels les éco-lotissements, les sociétés coopératives d'habitat, les quartiers durables, les habitats groupés alternatifs ou encore les collectifs de logements pour personnes âgées. Au-delà du terme générique « Habitat alternatif », ces opérations répondent à des objectifs divers. Elles représentent une volonté des citoyens de maîtriser leur cadre et leur mode de vie, volonté qui s'exprime également dans d'autres champs de la vie sociale comme la consommation et l'éducation et qui fait écho au développement de la thématique participative dans le champ politique. Elles répondent à des enjeux de développement et de défense de l'environnement et à de nouveaux modes de consommation. Elles représentent aussi une réponse à une demande de logement qui trouve difficilement satisfaction dans un marché immobilier de plus en plus tendu pour les classes populaires et pour une partie des classes moyennes. Les montages partenariaux mis en œuvre visent à éliminer l'échelon des promoteurs, à faire des économies et elles participent ainsi à une redistribution du rôle des acteurs.

Ce mouvement présente donc une certaine hétérogénéité par les formes variées que prennent ces initiatives du point de vue des montages opérationnels et financiers (accession, coopérative, parfois logement social), des choix de forme urbaine (immeuble urbain, habitat groupé), des modes de gestion et par les objectifs qu'elles poursuivent. Ces opérations ont cependant en commun de chercher à se démarquer des formes classiques de production et de gestion de l'habitat qu'il s'agisse de la production privée régulée par le marché ou de la production publique réglementée et de s'inscrire dans une démarche participative où les futurs habitants maîtrisent à la fois la production architecturale et urbaine de leur lieu de vie et un projet social. Dans quelle mesure ces objectifs spécifiques et la mise en œuvre d'une démarche participative participent-ils à créer de nouvelles formes de partenariat dans la production du projet ? Telle est la question qui a orienté cette recherche.



## Quels collectifs d'habitants ?

La première étape du processus partenarial repose sur la constitution des collectifs d'habitants. La construction de ces collectifs repose sur des dynamiques différentes selon que ceux-ci sont nés à l'initiative (1) de futurs habitants, (2) d'institutions comme les municipalités ou encore (3) d'acteurs intermédiaires comme les associations.

Dans le premier cas, l'initiative vient de quelques individus, qui ont souvent un profil d'initiateur ou d'entrepreneur et possèdent les ressources sociales, culturelles, militantes et parfois professionnelles leur permettant de s'engager dans cette aventure. Ces initiateurs demeurent ensuite la plupart du temps des éléments majeurs dans la vie du groupe. A partir de ce pivot d'origine, le groupe se forme par un processus d'agrégation-cooptation sociale, selon des modalités plus ou moins formalisées qui reposent sur des logiques d'affinités personnelles, sociales et politiques au travers de réseaux amicaux et militants. La stabilisation du groupe se fait progressivement à partir d'une série de décisions que l'on peut considérer comme des épreuves en ce qu'elles interrogent et cadrent la nature du projet collectif : le choix du montage juridique et financier, de l'architecte, de la part collective du projet. Mais les caractéristiques sociales du pivot de départ influencent largement la nature du projet et les choix successifs qui le dessinent.

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

Dans ces deux configurations, *top down* ou *bottom up*, les logiques d'engagement des futurs habitants sont diverses. Elles s'inscrivent la plupart du temps dans une continuité des trajectoires des individus : continuité dans l'expérience de vie ; continuité dans l'engagement politique (politique étant pris ici au sens large) ; continuité dans l'expérience professionnelle.

Dans les deux cas, les collectifs se construisent à travers une expérience commune, du temps passé ensemble, des choix pris collectivement et le projet se précise en même temps que le groupe se stabilise. La construction d'une confiance mutuelle apparaît essentielle : elle repose sur un sentiment d'écoute mutuelle et de gestion des rapports de pouvoir au sein du groupe, de partage des tâches mais aussi sur la fiabilité et l'engagement économique de

chacun des membres, engagement qui représente par ailleurs un des filtres dans la composition du groupe.

Les groupes se structurent aussi formellement : d'un côté, par la constitution d'associations déposées légalement, au sein de laquelle chaque ménage pèse de façon équivalente, de l'autre sous forme d'une structure de propriété où le poids de chacun est généralement dépendant de son investissement financier.

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

Si les groupes d'habitants ou les associations qui sont à l'origine de ces opérations sont hétérogènes, on retrouve cependant une rhétorique commune dans la présentation des projets et dans les valeurs mises en avant au moins autour de deux pôles : la solidarité et/ou le soutien, la mixité sociale.

Ces collectifs d'habitants sont un des acteurs majeurs du jeu partenarial dans la mesure où, dans la plupart des opérations, ils contribuent au choix des autres acteurs.

## **Le partenariat à travers les aléas du projet**

Pour analyser la manière dont se choisissent les partenaires, la distinction entre les opérations dans lesquelles le groupe d'habitants est à l'initiative du projet et va chercher des appuis de diverses natures pour mener à bien son objectif, et les opérations dans lesquelles l'initiative est externe et qui reposent sur des partenariats constitués de manière plus conventionnelle, même s'ils accordent un statut spécifique aux habitants-usagers reste opérante.

Dans le cas d'opérations initiés par les habitants, la recherche d'appuis politico-administratifs s'avère une étape cruciale. Il s'agit pour les habitants de faire connaître leur initiative à des élus pour obtenir un portage politique et en particulier trouver un foncier disponible si possible à un prix négocié au nom de l'exemplarité de l'opération, de son contenu

idéologique et l'intérêt médiatique qu'elle suscite. Dans les trois cas étudiés, la collectivité a choisi de s'appuyer sur une procédure de ZAC en cours pour mettre du foncier à disposition du groupe d'habitants à un prix inférieur à celui du marché. Les groupes sont confrontés à un système de partenariat emboîté (SEM, Ville, collectivité intercommunale, département, région) chacun de ces partenaires représentant autant de sensibilités et de stratégies différentes. Si cet emboîtement n'est pas spécifique à ces opérations, il est sans doute plus difficile à comprendre et maîtriser par des « profanes ». Le recrutement d'acteurs intermédiaires tels les assistants à maîtrise d'ouvrage de plusieurs natures (programmation, environnement-thermique, gestion de chantier) comme interface entre ces différents acteurs contribue alors à organiser le partenariat mais aussi à le complexifier. Selon les cas, le groupe d'habitants délègue la constitution et le suivi du partenariat à l'AMO ou bien tente de se maintenir au centre du système d'acteurs en essayant de maîtriser lui-même la construction du partenariat. Dans tous les cas, sa place dans le jeu partenarial représente un véritable enjeu.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour autant, ces professionnels sont amenés à développer des outils spécifiques et certains y voient un investissement à plus long terme en vue du développement de nouvelles pratiques, voire du développement potentiel d'un nouveau marché. Ces professionnels de la maîtrise d'œuvre ou de la maîtrise d'ouvrage mobilisent des compétences dans la gestion des groupes, dans l'écoute et la négociation, les amenant parfois à se repositionner comme « accompagnants » d'un processus. Ils apprennent à articuler négociation individuelle et collective, dans la démarche de programmation comme dans le projet et pour ce faire créent de nouveaux outils pédagogiques. Leurs propositions architecturales doivent répondre à une série de questions spécifiques à ces projets : flexibilité ou diversité des plans de logement, mise en forme des espaces partagés, visibilité architecturale du projet. Si les opérations que nous avons étudiées n'ont pas encore abouti, on peut avancer que le projet réalisé sera, dans sa forme et sa fonctionnalité, le résultat de ces discussions et enjeux spécifiques.

## **Un nouveau modèle partenarial ?**

Au total, les habitats alternatifs ont-ils fait naître un nouveau modèle partenarial ? Si l'on considère que le jeu partenarial est transformé par l'arrivée ou la reconnaissance d'un nouvel acteur, les habitants, qui reste dans certains cas au centre du dispositif et contribue à en changer certains acteurs ou à modifier leurs prérogatives, la réponse est positive. Nous avons bien observé une transformation des relations entre acteurs dans ces opérations, une transformation des acteurs eux-mêmes et l'émergence de nouveaux acteurs comme les différents réseaux ou associations.

Mais l'un des défis de ces opérations reste précisément de s'inscrire dans des dispositifs classiques comme les ZAC ou rénovation urbaine et de faire « autrement » à l'intérieur de ces dispositifs sans les remettre en cause et sans possibilité aujourd'hui d'en créer de nouveaux.

Cette tension exprime le point critique où se situe le mouvement qui porte ces opérations d'habitat alternatif, très diverses par ailleurs : dans quelle mesure a-t-il aujourd'hui la capacité de dépasser la phase de l'expérimentation pour devenir un mode de production alternatif, production basée précisément sur une recomposition des formes de partenariat dans la production et la gestion du projet. Pour cela, une série d'enjeux sont posés :

- . un enjeu réglementaire et législatif donnant un statut aux coopératives,
- . un enjeu d'aide à la structuration d'acteurs intermédiaires comme assistance aux groupes d'habitants,
- . un enjeu de formation des professionnels autour de nouvelles méthodes de travail,
- . un enjeu de production de connaissances et d'évaluation sur les expériences en cours.

On voit comme sur une thématique comme celle-ci, la recherche et la formation initiale et continue sont étroitement intriqués au développement du phénomène lui-même, ...

## Bibliographie

### Articles et ouvrages

ARNAUD, C., DRIANT, J.-C. (1985), *Habitat coopératif en France. Eléments pour une comparaison internationale*. Paris, MULT.

ATTAR, M., LOURIER, V. et VERCOLLIER, J.-M. (1998), *La Place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, FNSCHLM, Paris, Plan urbanisme construction architecture.

BACQUE, M.-H. et VERMEERSCH, S. (2007), *Les Couches moyennes et l'héritage de mai 1968*, Paris, L'Atelier.

BONINN, P. et REYNAUD, P. (1982), « Les utopistes du m2. Mouvements et expériences d'habitat autogéré », *Autogestions*, n°11.

BONNIN, P., KALOUGUINE, V. et BLONDEL, A. (1985), *Rôle de l'architecte dans un processus de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre collectives*. Paris, MECV.

CARTIER, M., COUTANT, I., et MASCLET, O. et al. (2008), *La France des « petits-moyens » : enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte.

CASTEL, R., (1995), *Les Métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, Paris, Fayard.

CASTEL, R. (2001), *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi : entretiens sur la construction de l'individu moderne*, Paris, Fayard.

CHAMBOREDON, J.-C et LEMAIRE, M. (1970), « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, n°XI-1, pp. 3 à 33.

CHARLOT, V., GUFFENS, C., PISSART, F. (DIR.) (2006), *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*. Namur, Editions namuroises, 281 p.

CONAN, M. (1995). « Les coopératives d'habitat en Colombie britannique (Canada). Rituels, innovation, vie collective, techniciens » in *Annales de la Recherche Urbaine* n°66, pp.96-107.

DONZELOT, J. (1994), *L'Invention du social. Essai sur le déclin des passions politiques*, Paris, Seuil.

ERM, P. (2009), *Vivre ensemble autrement : écovillages, habitat groupé, écoquartiers*. Paris, éditions E. Elmer. 143 p.

EWALD, F. (1986), *Histoire de l'Etat-Providence*, Paris, Grasset.

HABITAT PREMEDIATE assoc. (1979). *La Hayette. Ateliers communautaires, une expérience de participation habitants-architectes à Cergy-Pontoise*. Paris, Plan-Construction.

HAUMONT, B., MOREL, A., (2005), *La société des voisins*. Paris, Editions de la MSH.

LAHIRE, B. (2006), *La Culture des individus : dissonances culturelles et distinction de soi*, Paris, La Découverte.

LEGER, J.-M., DECUP-PANNIER, B., (2005), La famille et l'architecte : les coups de dés des concepteurs, in *Espaces et Sociétés* n°120-121, pp.15-44

LE PLAY, F. (1901), *La Réforme sociale en France déduite de l'observation comparée des peuples européens*, Tours, Maison Alfred Mame et Fils [1ere éd. 1864].

MARJOLLE, (B.), GRAVELAINE, (F. DE) (2001), "Maîtrises d'ouvrage occasionnelles. caractéristiques et logiques d'action » in Bonnet M., Claude V., Rubinstein M., *La commande ... de l'architecture à la ville* (tome 1), pp.35-50.

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

NEZ, H., TALPIN, J. (2010), « Démocratie participative et communisme municipal en banlieue rouge », in Bacqué, M.-H. et Y. Sintomer, *La démocratie participative inachevée*, Gap, Yves Michel.

RABINOVITCH, A. (1996), *Participation et architecture : mythes et réalités ; quelques cas d'habitat groupé en Suisse*. Thèse présentée à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne. 270 p.

RONCAYOLO, M. (2006), *Territoires en partage : Nanterre, Seine-Arche : en recherche d'identité(s)*, Marseille, Parenthèses.

STRAUSS, A., (2001), *La trame de la négociation*, Paris, L'Harmattan.

THUDEROZ, C., (2006), *Sociologie de la négociation*. Paris, La Découverte.

TOUCAS-TRUYEN, C. (2005), *Les Coopérateurs : deux siècles de pratiques coopératives*, Paris, Editions de l'Atelier.

## Documents divers

Mamère N., Cochet Y., de Rugy F., Proposition de loi n°1990 *Pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique*. Assemblée Nationale, Commission des Affaires Economiques, octobre 2009. 19 p.

## Sites web

A.E.R.A. :	<a href="http://aera.over-blog.com">http://aera.over-blog.com</a>
Echo Habitants :	<a href="http://lechohabitants.org">http://lechohabitants.org</a>
Eco Habitat Groupé (suite MHGA):	<a href="http://www.ecohabitatgroupe.fr">http://www.ecohabitatgroupe.fr</a>
ECOhabitons :	<a href="http://www.ecohabitons.free.fr">http://www.ecohabitons.free.fr</a>
Ecoquartier Strasbourg :	<a href="http://www.ecoquartier-strasbourg.net">http://www.ecoquartier-strasbourg.net</a>
HABICOOP :	<a href="http://www.habicoop.fr/">http://www.habicoop.fr/</a>
Habitats Groupés Marseille :	<a href="https://www.omnispace.fr/habitatsgroupesmarseille/">https://www.omnispace.fr/habitatsgroupesmarseille/</a>
Hesp'ère 21 :	<a href="http://hespere21.org">http://hespere21.org</a>
H'Nord :	<a href="http://www.hnord.org">http://www.hnord.org</a>
La Jeune Pousse :	<a href="http://lajeunepousse.over-blog.fr">http://lajeunepousse.over-blog.fr</a>
PARASOL :	<a href="http://www.hg-rennes.org">http://www.hg-rennes.org</a>
Réseau Habitat Groupé :	<a href="http://www.habitatgroupe.org">http://www.habitatgroupe.org</a>
Toits de Choix :	<a href="http://www.toitsdechoix.com/index.html">http://www.toitsdechoix.com/index.html</a>
UTUPI :	<a href="http://www.utipi.ouvaton.org">http://www.utipi.ouvaton.org</a>





## **Les monographies**



## Diapason, Paris, (19ème)

### Un projet d'habitat groupé

45 rue de l'Ourcq <sup>53</sup>

#### 1. Généalogie de l'opération

Au sortir d'une réunion de la section du Parti Socialiste du 10<sup>ème</sup> arrondissement et d'une campagne municipale locale qui a vu perdre la candidate qu'ils soutenaient, un petit groupe démoralisé se demande sur quel autre projet il pourrait s'investir. Monique<sup>54</sup>, avide de nouveaux projets et ayant fréquenté dans sa jeunesse des groupes d'habitat autogéré, propose de faire un habitat groupé. Florence, Patrick et Martine qui sont présents en ce soir de mars 2008 sont partants. Ils sont bientôt rejoints par Frédéric, ami de Monique. Pour recruter de nouveaux ménages, ils décident de passer une annonce dans Libération, qui leur semble correspondre à leur esprit –« *il y a pas mal de barjots qui lisent ça* »- : « un groupe d'amis cherche à Paris à créer un groupe d'habitat groupé de réflexion et d'action pour acheter et vivre ensemble autrement ». Ils reçoivent beaucoup de réponses et organisent une réunion le 6 avril 2008, à laquelle assistent 18 personnes. Parmi elles, un groupe d'une dizaine développe « une espèce de vision terrifiante de l'avenir aux antipodes de notre manière de voir les choses ». Quand ce groupe part, l'union entre ceux qui restent « se fait en creux », tout conscients qu'ils sont de ne pas ressembler à ces « *allumés* » : « *Alors là, je crois qu'ils nous ont fait le plus beau cadeau du monde, quand ils sont partis, nous avons été secoués d'un fou rire absolument énorme, on était soulagé, et en fait le groupe s'est créé en creux, c'est-à-dire que nous, on n'était vraiment pas comme ça, alors je ne sais pas comment on était, en tous cas, c'était clair que ce n'était pas ça qui nous avait fait venir. Et ça je crois que c'était un grand cadeau de la vie de commencer comme ça* ». La « *mayonnaise* » prend rapidement entre eux, qui sentent une « *communauté de pensée* », et se donnent un an pour réussir. Ils décident d'élaborer une charte, de faire des groupes de travail. Les principes tels que Monique les évoque dans l'entretien que nous avons eu avec elle ou lors des réunions publiques sont 1) protection de la vie individuelle 2) collectivisation d'équipements matériels 3) ouverture sur le quartier 4) préoccupations écologiques. Ils se lancent ensuite dans la recherche d'un lieu et démarchent les municipalités, par petits groupes, essentiellement celles de gauche. Parallèlement ils démarchent les circuits privés, s'inscrivent sur des sites internet et visitent des agents immobiliers. Ils investissent le

---

<sup>53</sup> Cette monographie a été rédigée par Stéphanie Vermeersch et Anne d'Orazio à partir d'entretiens réalisés avec chacun des membres du groupe dans sa configuration du 1<sup>er</sup> semestre 2009 et d'observation des réunions internes, des rencontres avec la Semavip, les architectes, etc.

<sup>54</sup> Les prénoms sont modifiés pour préserver l'anonymat des individus intervenant à titre personnel dans cette opération.

MHGA<sup>55</sup>, deux d'entre eux s'affilient au mouvement et Monique en devenant vice-présidente. Ils tiennent le stand du MHGA au forum de l'habitat groupé, y rencontrent une assistante de F. Giboudeaux (Adjointe au Maire de Paris étiquette Verts, chargée des espaces verts) pour laquelle ils constituent un dossier. Sous cette impulsion, un vœu est voté au Conseil de Paris en faveur de la réalisation d'habitats groupés dans la capitale. Ils obtiennent un rendez-vous avec le directeur de cabinet de J.-L. Mano (Maire-Adjoint de la Ville de Paris, chargé du logement). Ils vont également visiter d'autres opérations d'habitat groupé des années 80, Le Buisson Saint-Louis (Paris 10<sup>ème</sup>), Les Jardies à Meudon. Ils participent à toutes les manifestations liées à l'habitat groupé dont ils ont connaissance.

Les principes du projet, présentés sur leur plaquette, sont :

- **partage et convivialité** : partant du principe que certaines fonctions peuvent être mutualisées, et afin d'encourager la convivialité et l'entraide entre voisins, il s'agit de réaliser des espaces communs comme une salle polyvalente, un espace extérieur que ce soit une cour, une terrasse ou un jardin, une chambre d'accueil pour héberger des invités de passage, un atelier de bricolage, réparation, couture, une buanderie, un local deux roues ; contre la juxtaposition des « boîtes » et des familles, on privilégie le lien et l'échange
- **mixité** : elle se veut intergénérationnelle, fonctionnelle, culturelle et sociale ; l'idée initiale d'intégrer des logements sociaux a été finalement abandonnée en raison de la difficulté d'intégrer les normes qui prévalent à leur construction ; cet abandon est relativisé par les habitants par le fait qu'ils s'intégreraient dans un espace local lui-même déjà fortement mixte socialement.
- **qualité des espaces, architecturale et urbaine** : c'est là le refus du standardisé au profit de la créativité, afin de rompre avec la monotonie et d'enrichir la ville, les économies réalisées par l'absence d'intermédiaires étant susceptibles d'être réinvesties dans la qualité des bâtiments.
- **protection de l'environnement** : il s'agit là de la volonté de réaliser un projet exemplaire, en termes d'émissions de CO2 et de consommation d'énergie ; il est souligné que la participation favorise généralement l'efficacité environnementale.
- **ouverture sur le quartier** : l'espace projeté se veut lieu de vie et d'échanges et refus de la communauté fermée sur elle-même ; il est envisagé de participer à la vie sociale locale en facilitant l'organisation d'activité dans les locaux communs, comme des ciné club, conférence, ateliers, aide aux devoirs etc ; une participation à des démarches de concertation plus large est soulignée.

Au final, la filiation revendiquée est celle de l'innovation et du développement durable

## 2. Partenariat et montage du projet

---

<sup>55</sup> Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré. Association loi de 1901 créée en 1977 pour accompagner les premières initiatives d'habitat autogéré.

Au moment de la rédaction de ce texte, le projet avance sur deux fronts simultanément : la négociation d'un terrain avec la SEMAVIP dans le secteur Ourcq-Jaurès (Paris 19<sup>ème</sup>) d'une part, le choix d'une équipe d'architectes d'autre part.

Au cours de son montage se dessinent clairement deux phases : dans une phase initiale (de mars 2008 à mai 2009) que nous avons observée à partir de début 2009, le groupe initial d'une quinzaine de personnes, autour desquelles gravitent un certain nombre de personnes intéressées et plus ou moins engagées dans le travail d'élaboration collective, formalise le projet et mobilise les contacts susceptibles de les aider tant dans les milieux politiques que professionnels. Dans une deuxième phase, qui bouscule fortement la composition du groupe comme on le verra plus bas, le projet s'ancre sur une opportunité foncière dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement, avec une négociation pour l'acquisition d'un terrain rue de l'Ourcq, et la recherche de divers partenaires dont la sélection d'une équipe d'architectes qui connaît un rebondissement que nous décrirons.

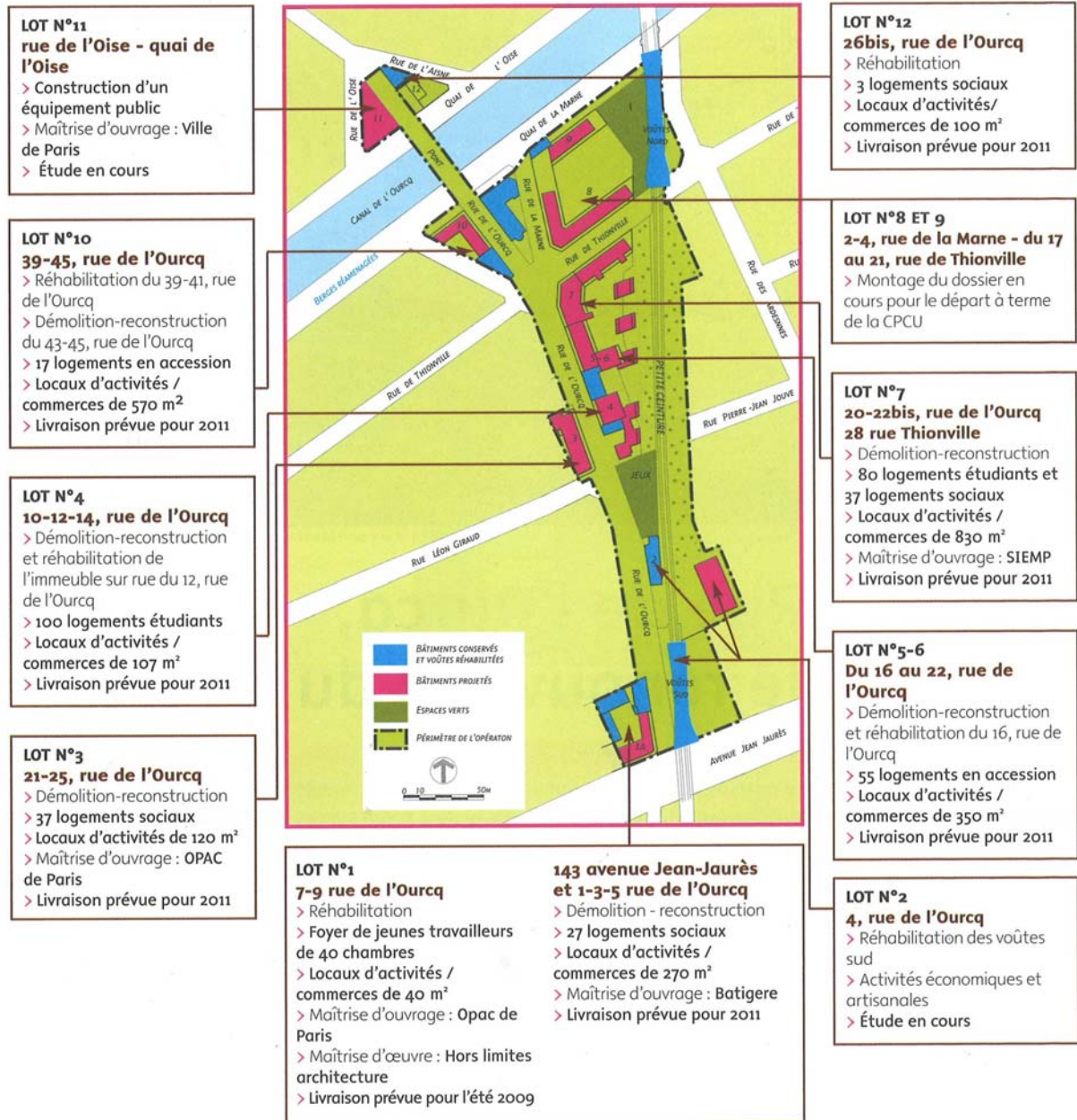


Figure 6 : le secteur Ourcq-Jaurès (document Semavip, sept 2008)

## **a - La définition d'une démarche commune**

La première phase de montage du projet repose sur plusieurs mises en débat.

D'une part la constitution du groupe est encore instable et les initiateurs poursuivent les cooptations collectives. Nous avons observé deux réunions de ce type dans lesquelles le groupe initial rencontrait d'éventuels partenaires habitants : collègues de travail, amis d'amis, couple membre de « Vous êtes ici »<sup>56</sup>, ménages conseillés par le MHGA. Chaque « candidat » est présenté par un parrain ou une marraine qui a une voix prépondérante dans la décision de le-la coopter ou non. Puis, dans une réunion interne, le groupe initial statue : « On est pour la sociocratie<sup>57</sup> ; on décide ». Un couple très intéressé mais totalement indisponible est rejeté : « On n'est pas des promoteurs immobiliers ; on est un groupe d'habitat autogéré. On les oublie ». Une haut fonctionnaire, énarque, est décrite : « Elle est exactement comme nous (...), intègre, remarquable. Mais il faudra que sa marraine lui montre les terrains [sous-entendus : qui ne vont pas nécessairement lui convenir] ». Un groupe se présente de la part du MHGA avec un certain nombre d'enfants en bas âge, critère très recherché par le groupe en place (mixité intergénérationnelle). Il s'avère que ce sont des militants Gays et Lesbiennes, un homme, trois femmes, des enfants. Le débat à leur propos est très vif : « Le projet ne les intéresse que pour les enfants, qu'ils ne soient pas éclatés entre le père et la mère » ; « On ne fait pas d'homophobie mais on va devoir gérer leurs histoires », « 20% d'homosexuels dans le groupe, ça fait trop », « en même temps, c'est intéressant ces autres manières de vivre », « est-ce qu'on a envie de gens qui se mettent à part, qui revendiquent leur différence ? ». Le débat se solde par le refus d'intégrer ces candidats au motif qu'ils risquent de former un groupe dans le groupe. Mais pour tous les ménages qui ont franchi cette étape, en reste une deuxième : « Quand on les aura cooptés, il faudra bien les passer sur le grill financier. On ne prend que les riches (rire) ! ». Et certains émettent des interrogations sur la tenue des relations dans la durée, en particulier à l'épreuve du projet : « *On va voir, on va se connaître en travaillant ensemble pour déposer un dossier, pour rechercher un terrain etc... L'aspect positif, c'est que quand on a bossé ensemble, on se connaît mieux, voilà, je connais mon voisin. Mais y'a aussi l'aspect, peut-être plus négatif, c'est qu'on a bossé ensemble et du coup, j'ai vu un peu, ... je ne veux plus. [Rires] Oui, parce que toutes ces questions-là, on les a jamais vraiment approfondies. Tu vois, l'idée de la place que ça peut avoir, cette maison commune qui est quand même le centre, le cœur, quoi, du projet, ce qu'on en fait, la relation au quartier, on ne s'est jamais vraiment questionné par rapport à ça. J'ai pas le sentiment... »*

D'autre part se pose la question de la localisation de leur opération. La volonté de rester dans Paris est d'emblée très claire : « *ça ne fait que quatre ans que je suis à Paris, donc ce qui explique que je voulais pas passer le périph'. Je vois pas l'intérêt d'aller habiter en petite banlieue, en petite couronne ou... Voilà. Moi, l'intérêt de Paris, c'est Paris, quoi. Sans ça, si c'est pour habiter... J'étais aussi bien à Biarritz* ». De la même façon,

---

<sup>56</sup> <http://www.vousetesici.com/index.htm>

<sup>57</sup> Monique se réfère ici au concept théorisé entre autres par Gerard Endenburg. Voir par exemple : Endenburg, G. *Sociocracy as social design*. Eburon, Delft, 1998.



Frédéric qui a habité tout d'abord à la campagne, puis à Nantes, puis en grande banlieue : « *je viens de la banlieue et je n'y retourne pas... Je suis venu à Paris pour être à Paris* ».

Paris est « *vibrant* » alors que la banlieue « *c'est le grand vide* » ou « *c'est mort* ». Paris est « *ouverture* », rencontres, « *aventure* » aussi, quand en grande banlieue il faut tout prévoir à l'avance et tout planifier puisqu'il faut se déplacer en voiture. Au-delà de la volonté de disposer d'un environnement toujours vivant, d'activités récréatives ou culturelles à proximité, la question des transports est également importante puisqu'il s'agit de ne pas allonger des temps de déplacement déjà longs. « *Moi j'aime bien le Paris un peu... pas cliché mais le Paris un peu urbain, dans ce qu'il a d'urbain sympa : la vie nocturne, les expos, le théâtre, tout le temps de l'animation, tout le temps, tout le temps, vingt-quatre heures sur vingt-quatre, ce que j'aime, c'est ça* ».

Ces exigences vis-à-vis de ce que doit permettre l'espace urbain induisent du même coup d'autres préférences au sein de Paris même. Ainsi les plus soucieux de centralité parisienne, n'apprécient-ils que moyennement la localisation du projet en bordure du canal de l'Ourcq qu'ils jugent excentrée : « *pour l'instant j'ai envie d'être dans la ville, et encore pas n'importe où dans la ville parce que là, on est en train de visiter un truc qui est ravitaillé par les corbeaux (...) c'est monstrueusement isolé de tout, c'est à 400 mètres du métro, 400 mètres du premier commerçant.... Mais faut quand même pas exagérer, c'est quand même Paris (...)* » ; « *ce que je vois, c'est qu'ici [entre Colonel Fabien et Belleville], le soir, on veut se faire un restaurant un peu sympa, ici en fait, à pied, dans un rayon de vingt minutes à pied, on a plein plein de choses, quoi. Là-bas, c'est pas pareil, Y'a Le bœuf couronné à Porte de Pantin qui est super, et puis après... [les petits bars à musique, toute l'activité] Là-bas tu l'as un peu moins, T'as un peu moins ça, il y a, mais c'est pas comme ici. Ici, à pied, en vingt cinq minutes, on est à l'Hôtel de ville, ça...Ca a un côté plus urbain, enfin, plus parisien* » (Hervé) ; « *Mais ça veut pas dire pour autant que j'avais très envie d'aller dans le XIXe au fin fond de... Enfin, assez loin dans le XIXe, j'aurais préféré que ça se fasse... Y'a pas de canal, mais du côté de Pyrénées ou Goncourt, mais pas forcément là haut, là-bas* ».

Mais une fois de plus, cette position ne fait pas nécessairement l'unanimité, du moins dans ses formes les plus dures : Christine et Pierre auraient préféré la banlieue qui leur aurait permis d'accroître leur surface, Amélie n'a rien contre le « *Paris-métro* » dans certaines villes où elle retrouve « *l'ouverture* » qu'elle aime à Belleville, Jeanne n'a rien non plus contre le « *Paris métro* ». Les Parisiens de longue date sont finalement plus enclins à ne pas faire corps avec le cœur de Paris que ceux qui n'ont pas bénéficié de la vie parisienne durant une grande partie de leur existence.

Au passage, on peut souligner une dialectique du dedans/dehors : parmi les plus férus de centralité et de vibrations parisiennes, on trouve simultanément une volonté de se construire un habitat qui fonctionne comme un lieu de ressourcement, voire de protection : « *j'ai plutôt envie que ce soit une base pour dormir. Enfin, on habite à Paris, donc c'est une base pour dormir, pour aller travailler, après je veux pas forcément que ce soit un refuge ou que ce soit hyper grand, J'ai envie que ce soit un endroit pour me ressourcer* ». De façon assez parallèle, Frédéric, qui dit aimer la vie à Paris parce qu'elle permettrait l'absence de planification et les rencontres imprévues, est aussi de ceux qui apprécient dans le projet le fait de pouvoir choisir ses voisins : l'improvisation et la part de risque qu'elle comporte est laissée à la porte de la sphère privée et de l'intimité. Le logement et le collectif des voisins,

est alors le lieu où l'on vient prendre des forces pour apprécier cette vie trépidante que l'on aime sentir à Paris.

On note que ces discussions amorcent une refonte assez radicale du groupe : en juin 2009, quand les négociations du groupe avec la Semavip sur la parcelle du 45 rue de l'Ourcq ont pris un tour assez favorable, de nombreux abandons se sont opérés : pour certains, l'exigence de calme acoustique ne serait pas remplie, pour d'autres le quartier n'était pas attractif, pour d'autres enfin, la complexité de l'opération effraie (une parcelle dans laquelle il va falloir gérer collectivement un café et des logements sociaux existants, ainsi qu'un restaurant en RdC de l'opération à réaliser), et d'autres enfin pour qui l'effort financier s'avérait trop lourd. Le groupe Diapason qui se re-constitue à l'automne 2009 s'appuie pour moitié sur des ménages intégrés au cours de l'été. On notera que trois architectes « entrent » alors dans le groupe.

Enfin, le groupe organise les modalités de son travail collectif. Au sein du groupe initial, deux femmes ont un rôle moteur indéniable dans cette première phase : Monique, qui est à l'origine du projet, n'est plus en activité à plein temps et participe à toutes les réunions, et importe son réseau de relations de conseil et d'appui politique dans le travail sur le projet. Elle est en complémentarité avec Amélie, qui occupe là la position d'expert, de par ses compétences en urbanisme et sa connaissance du champ immobilier, foncier, et des acteurs. Le groupe repose beaucoup sur ses connaissances du montage d'opération ainsi que sur ses réseaux.

Mais cette présence de professionnels au sein des projets, garante d'efficacité, comporte également des inconvénients, d'ailleurs reconnus par les individus eux-mêmes. Amélie est ainsi épuisée de son rôle de « sachante dedans dehors » et a hâte qu'un maître d'ouvrage délégué soit désigné afin de se décharger de cette partie du travail et des responsabilités que cela représente. Monique quant à elle évoque même des effets contre-productifs de la présence d'un professionnel dans le groupe, estimant finalement que des compétences professionnelles liées à l'habitat peuvent constituer un obstacle en jouant comme des brides à la construction d'un projet idéal, en ramenant systématiquement les prétentions à leur possibilités concrètes : *« Au fond si j'étais en train de mener une opération dans mon cœur de métier, avec des gens dont ce n'est pas du tout le métier, je serais comme Amélie, je veux dire que je reviendrais toujours au monde professionnel... elle parle sans arrêt du coût du marché, on ne peut pas faire une offre, on va se ridiculiser, etc... Mais nous, on dit on s'en fout ! On a un regard naïf, puis qu'est-ce qu'il peut nous arriver si on fait une offre pas assez chère ? Soit ils nous virent, ce n'est pas grave, on continuera à chercher, soit ça passe, soit ils nous appellent et on discute et à ce moment on peu augmenter. Donc je trouve que le fait d'avoir des compétences professionnelles directement liées à la notion d'habitat, peut aussi rendre les choses difficiles pour les autres »*. Pour Monique, l'absence de compétences juridiques et financières au sein du groupe est une vraie lacune : *« Ce n'est quand même pas rien (...) ! Alors ce groupe que j'adore passe son temps à dire qu'on est très compétent. Ils confondent à mon avis le fait d'être intelligent et compétent. Moi je trouve qu'on n'est pas compétent. »*

Dès le mois de mars 2009, le groupe entame une procédure de sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre. C'est le premier partenariat qui est entrepris, avant celui qui associera le

groupe avec un notaire, un maître d'ouvrage délégué, et encore un « investisseur engagé »<sup>58</sup> (Commerce-Développement, appelé à inscrire un café-restaurant culturel dans l'opération, vraisemblablement en berge de canal). Deux agences d'architecture sont contactées : Méandre (Christian Hackel, Emmanuelle Patte-Colardelle) à Montreuil et Equateur (Marc Bénard, Dominique Desmet) rue de Valois. Le groupe Diapason se donne comme méthode de rencontrer successivement l'une et l'autre puis de consacrer une réunion interne au choix définitif. L'équipe de recherche a pu suivre l'ensemble de cette procédure. La réunion chez Méandre s'appuie sur un diaporama dans lequel les architectes présentent leur « philosophie » à travers quelques références construites : une crèche avec un travail sur le bois avec des artisans locaux, une démarche énergétique, une démarche participative pour le traitement des pans vitrés en façade ; une maison des associations en réhabilitation avec usage du chanvre et démarche HQE, un centre pour adultes autistes, ... Les valeurs mises en avant sont l'attention aux usagers plutôt que le geste architectural, le souci de l'environnement, la cohérence entre les idées et les pratiques, la maturation et le travail par étapes bien définies. L'exposé, qui fait discrètement état d'une opération comparable à Montreuil (4 ménages) réalisée par l'agence et impliquant l'un des architectes comme habitant, insiste beaucoup sur les méthodes, les missions respectives du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre, pose les points d'achoppement à anticiper (la nécessité pour Diapason de former un comité de pilotage libre en journée, le sur-travail des concepteurs, le partage des coûts et la définition du niveau de prestation de second-œuvre dans les logements, le partage ou le non-partage des décisions de mise en espace entre architectes et habitants, ...). La semaine suivante, Diapason rencontre les architectes d'Equateur qui se présentent essentiellement sous leur angle environnementaliste et technique. La démonstration est faite autour d'une production importante de logement social en région parisienne, une cinquantaine d'opérations évoquées dans un diaporama. Sont présentés au groupe : un logiciel pour concevoir des bâtiments passifs correspondant au souci de « régler l'efficacité thermique du bâtiment » et de « régler l'architecture en fonction de l'ensoleillement », des graphiques simulant la température intérieure et extérieure tout au long de l'année, des simulations de lumière naturelle, des images en infrarouge, des diagnostics sur l'enveloppe à l'aide de fumigènes, etc. Le débat avec le groupe porte essentiellement sur des questions techniques : des demandes d'éclaircissement sur le sens de « filière sèche » ou encore de « s'accoler au pignon pour monter en hauteur », sur le rapport avec les entreprises de construction, sur les marges de négociation possibles (sur la volumétrie, sur les parkings, ...) avec les services de délivrance du permis de construire. Une semaine après, le groupe se réunit en soirée avec deux thèmes à l'ordre du jour : le *debriefing* de la rencontre avec des candidats à la cooptation, le choix de l'architecte. A 23h30, la discussion s'engage sur le choix de l'architecte par la question : « Est-ce qu'il y a quelqu'un pour Méandre ? » et vingt minutes après, le choix de l'équipe Equateur est acté. Dans les débats : « ils ont cette assurance parce qu'ils ont plus d'expérience », « en termes de compétences, ils sont grosso modo pareils ; en termes de packaging, Equateur fournit la réponse, Méandre remet en cause le questionnement », « ils ont une capacité à trancher ». Les termes sont posés par plusieurs participants autour de la dualité : sur un projet complexe comme celui-ci, les architectes d'Equateur sont plus rassurants ; ce sont des techniciens, ils ont une logique plus structurée, ils sont plus fiables sur la tenue des budgets, ils vont « nous cadrer ». Les mêmes émettent des bémols : comment leur dire d'être plus humains, plus

---

<sup>58</sup> Termes utilisés pour décrire Commerce Développement SA dans le dossier de candidature de Diapason à la Semavip pour le lot n°10.

doux ? Ils vont nous imposer des choses, on fera l'impasse sur la qualité du projet ; castrateurs ou sécurisants ? Quelle capacité ont-ils à travailler avec un groupe ? Dès avril 2009, le travail s'engage donc avec l'agence Equateur.

### **b - La spatialisation du projet collectif**

A partir de mai 2009, le projet prend un tour spécifique puisqu'il se construit en partenariat avec la Semavip dans l'espoir d'acquiescer auprès de cette Société d'Economie Mixte un terrain inscrit dans un périmètre opérationnel. S'engage alors une période où priment les aspects juridico-financiers. Diapason formule une offre d'achat pour le lot n°10, en concurrence avec des promoteurs-constructeurs « classiques » et avec un autre groupe d'habitat autogéré, Hesp'ère 21<sup>59</sup>. Diapason est retenu en deuxième phase de négociation et est reçu en septembre par la Semavip. La question est alors posée de « faire entrer » le dispositif très spécifique de l'habitat groupé, porté par la mairie du 19ème arr. et valorisé en termes de valeurs par la SEM, dans les procédures habituelles de maîtrise d'ouvrage publique. La discussion se cristallise sur la garantie financière d'achèvement, indispensable à l'établissement de la promesse de vente pour la Semavip dans la mesure où elle garantit la réalisation dans des délais fixés de l'opération urbaine négociée sur ces terrains publics. Le groupe Diapason ne peut obtenir de sa banque une garantie de ce type mais propose un équivalent sous la forme d'emprunts individuels auprès d'une banque unique, assortis de clauses sévères de solidarité. La présence du notaire est importante dans cette controverse qui oppose le formalisme administratif<sup>60</sup> à un dispositif innovant, visant les mêmes garanties mais par d'autres moyens. A cette étape, la conception prend la forme d'une étude de capacité du terrain menée très sommairement par l'agence d'architecture.

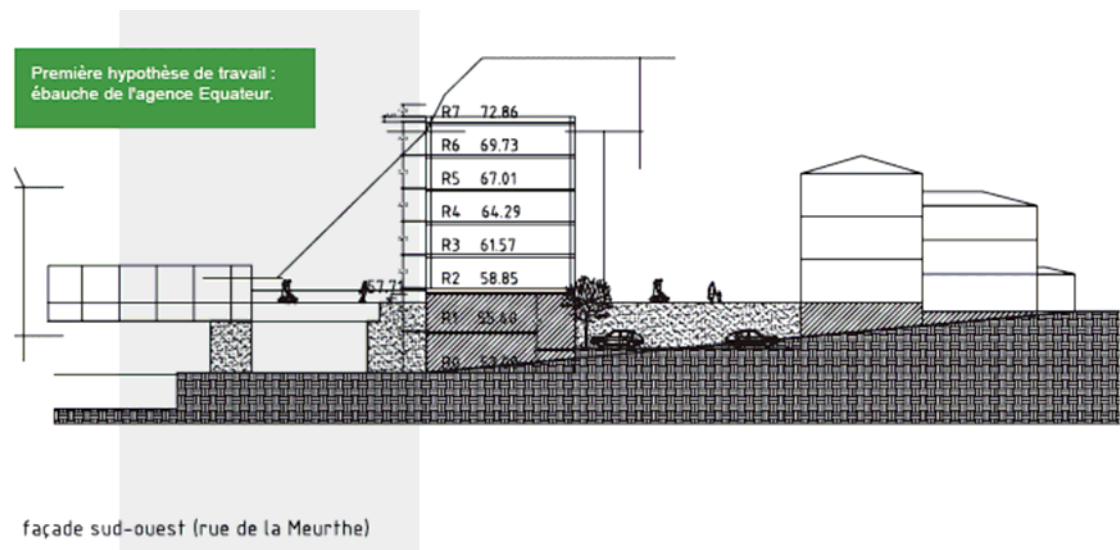


Figure 7 : coupe longitudinale et ébauche volumétrique

<sup>59</sup> Hesp'ère 21 : Habitats Eco-Construits et Solidaires en Région Parisienne. <http://www.hespere21.fr/>

<sup>60</sup> Le chargé d'opération : « Si vous vous substituez à la procédure pratiquée à 100%, il faudra apporter la démonstration qu'elle aussi viable pour nos services financiers ».

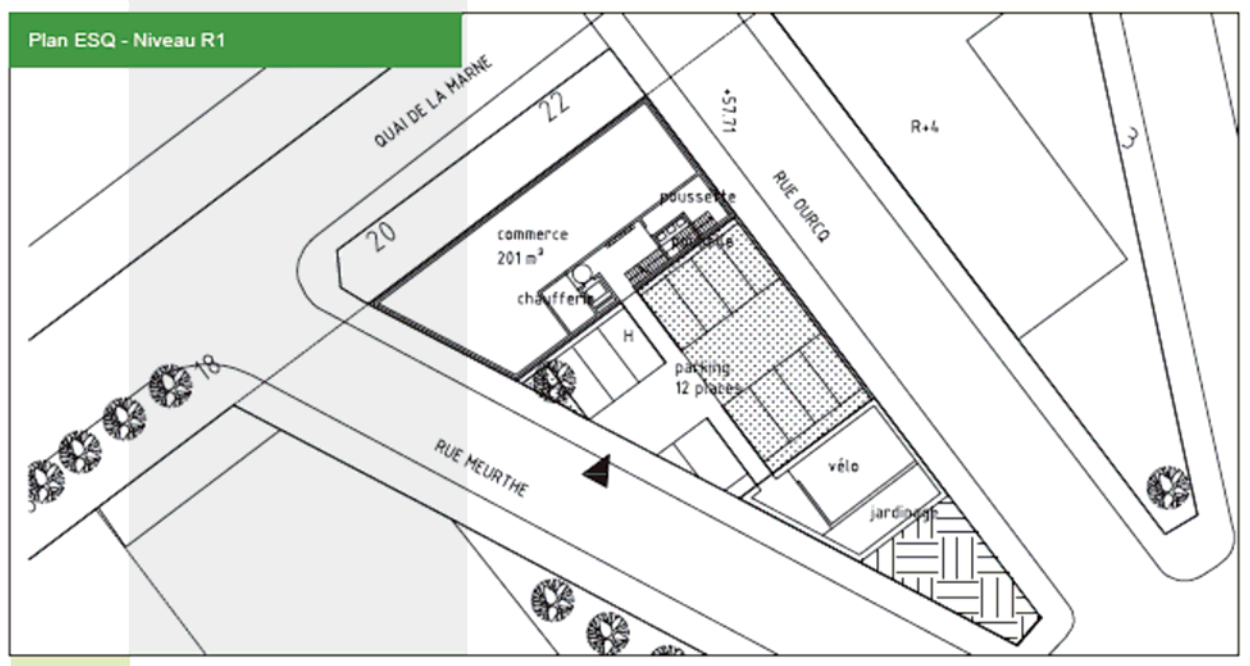


Figure 8 : Plan du 1er étage  
 esquisse réalisée par Equateur pour le dossier de candidature Semavip, juin 2009

### 3. Le groupe des habitants, trajectoires et valeurs

#### *a - Une logique dans les parcours*

Ces habitants ne sont tout d'abord pas là tout à fait par hasard. S'il est impossible de produire une vision déterministe de leur parcours, on peut en revanche trouver, au sein de leur récit, des éléments explicatifs, qu'ils donnent d'ailleurs eux-mêmes la plupart du temps. On distingue plusieurs types de liens entre leur histoire et leur investissement dans Diapason. Ce dernier peut tout d'abord se situer dans la continuité de l'expérience professionnelle : Christine travaille dans « l'innovation sociale » et souligne : « même dans le travail, je suis engagée là-dessus, donc... ». Patrick lui est animateur réseaux au sein de l'ADEME, et s'il dénie un lien avec Diapason sous prétexte qu'il s'y occupe plus spécialement de la gestion des déchets, on peut supposer sans prendre trop de risques que son souci des dimensions environnementales et d'un habitat « de bonne qualité » est lié, entre autres, aux problématiques dans lesquelles il baigne au quotidien. Pour d'autres, c'est dans la continuité de leur expérience de vie qu'il faut trouver l'une des clés de leur engagement. Frédéric a connu, de loin, une expérience d'habitat groupé, a lui-même vécu en colocation, et du coup, estime aujourd'hui qu'il « revient à ça ». Alors que Jeanne de son côté « boucle la boucle » : « *J'ai habité dans un appart qui était déjà très ouvert, c'était dans*

les années soixante huit, avec un copain... on habitait déjà quasi à plusieurs, enfin, y'avait beaucoup de passages. (...) enfin, ça circulait énormément. Donc, c'était toujours des apparts très ouvert. Après je suis partie habiter dans une maison, on était à six. On avait chacun notre chambre et pareil, cuisine, pièce commune etc., voilà. Mais c'était pas communautaire totalement comme c'était à d'autres endroits. (...) Ca correspond assez au projet dans lequel on est maintenant en fait. (...) c'était le même genre d'idée, hein. On était tous à avoir chacun vraiment notre piaule, et des lieux communs dans lesquels y'avait, pareil, énormément de passages. C'est vrai qu'à l'époque, dès qu'on allait quelque part, on avait des adresses, que ce soit en France ou à l'étranger, c'était une ouverture d'esprit qui était vachement intéressante, qui était bien. C'est un petit peu ce que j'aimerais qu'on arrive à faire, là, si on y arrive (...) voilà en fait je boucle la boucle ». Monique quant à elle est en quête d'un paradis perdu de son enfance, rêve communautaire des Murs Blancs<sup>61</sup> qu'elle a beaucoup fréquentés durant son enfance et qui dit-elle « correspond à une aspiration qui donne du sens à toute ma vie ». Et l'on peut trouver dans sa participation à un groupe d'habitat groupé autogéré dans les années 70, dans son goût pour des formes d'habitat alternatif (Physiopolis), quasi communautaires (mise à disposition de ses amis de sa maison marseillaise) et échangiste (pratique de l'échange d'appartements, notamment dans le cadre du réseau SERVAS) un puissant ferment de son engouement pour Diapason. Plus largement, elle tisse également un lien entre les Murs Blancs et son activité professionnelle, puisqu'elle a quitté la carrière professorale pour s'occuper d'éducation permanente au sein de l'université, et sa sensibilité aux formes d'écoles nouvelles, où elle a mis ses enfants. Mais on peut également lire son engagement dans Diapason dans la continuité de son expérience soixante-huitarde, elle-même démarrant l'examen des raisons de son engagement ainsi : « ok, moi c'est clair, simple et net, je suis de la génération mai 1968, donc évidemment on s'est éclaté, c'était soyez réaliste demandez l'impossible sur les murs de la Sorbonne à cette époque, j'étais avec mes étudiants dans la rue pendant deux mois ». C'est ainsi souvent à la croisée de plusieurs types d'expériences que se comprend la volonté de participer à ce projet. Ainsi pour Martine et Amélie, l'expérience professionnelle, en constituant de véritables projets de vie, se situe dans une relation intense avec l'envie de participer à cette forme d'habitat : « le lien, il est sur la démocratie. C'est-à-dire que le projet c'était de dire, (...) la gestion des locaux collectifs, on voulait le faire sur le statut un homme égal une voie, qui est un des piliers du système coopératif. Voilà, disons que la gestion des locaux collectifs, c'est-à-dire leur utilisation et leur bonne utilisation (...) le premier habitat groupé, c'est quand même Godin. Bon, voilà. Alors, Godin, c'est quand même la hauteur, dans mon sens, de l'économie sociale. Moi je travaille dans l'économie sociale. Voilà, je trouvais des ponts et des liens et donc des choses qui m'ont extrêmement interpellées, (...) moi j'ai la chance d'avoir un boulot qui me passionne, qui est aussi un projet de vie. Donc forcément, l'habitat groupé, c'est aussi un projet de vie, donc voilà, tout ça c'est en lien ». Françoise travaille dans le domaine des entreprises coopératives et se trouve sensibilisée à des dimensions qui sont au cœur de Diapason, mais ce travail est lui-même en lien avec de fortes aspirations personnelles. De la même façon, son attirance pour une forme collective d'habitat est au carrefour de ses aspirations professionnelle, personnelle... et résidentielle « J'ai l'attirance du collectif, quoi. Le fait de voir des entreprises où le collectif est une force énorme, et de voir des boîtes plutôt solides, plutôt bien faites, plutôt bien structurées, qui

---

<sup>61</sup> « Les Murs Blancs » est le nom d'une grande propriété à Chatenay-Malabry occupée par une communauté regroupant les familles de catholiques de gauche de la revue Esprit autour d'Emmanuel Mounier et de Paul Ricoeur.

*marchent bien, m'a fait sans doute penser ... Et quelque part, oui un habitat groupé collectif, j'en ai vu assez rapidement les bénéfiques. J'en ai pressenti, peut-être. Donc des liens forcément dans ce sens-là. La force du collectif, quand tu travailles dans les coopératives de production, tu la sens. Je pense que sur l'habitat groupé, un habitat groupé bien pensé, bien mené, la force du collectif, tu la sens. Sur la qualité de vie, sur le bien-être au final. Voilà. Donc Les liens sont là ». Chez Amélie enfin, c'est la quête d'un paradis perdu (« Les Jardies, je les ai vues quand j'avais 10 ans et plus depuis. Et ça a vraiment gravé mon imaginaire. Pour moi, c'est resté dans mon imaginaire comme une forme de logement que je trouvais vraiment porteur de sens. Je ne le formulais pas comme ça à dix ans, mais voilà, ça m'a marquée »). Intérêt personnel, professionnel et militant s'imbriquent pour donner une grande force à sa volonté d'habitat autogéré : « c'est un mélange d'interrogation professionnelle, de volonté personnelle d'intégrer le groupe », « c'est une forme de recherche action avec une implication personnelle », « les enjeux professionnels pour moi ils sont totalement liés aux enjeux militants parce que c'est ce que je te disais tout à l'heure quand je te parlais d'empowerment... j'ai fait mon début de thèse sur des formes de consommation engagée... enfin pour moi tout ça, c'est une forme de réappropriation, une forme de pouvoir... comme citoyen, d'arriver à sortir d'une forme d'individualisme ».*

### **Des entrepreneurs ?**

Dernière forme de lien à souligner entre les différentes sphères de l'existence des membres de Diapason, la capacité à entreprendre qui semble caractéristique d'un grand nombre de personnalités -notamment féminines- investies dans des projets d'habitat alternatif : Martine a été chef d'entreprise, innovante car lancée dans la filière bio à ses prémisses, Monique a monté une entreprise de validation des acquis de l'expérience. Plus largement et à titre d'hypothèse de travail, on peut souligner l'importance des parcours professionnels marqués par des prises de risque et des bifurcations : Jeanne et Frédéric n'ont pas exercé toute leur vie le même métier, Amélie a plusieurs fois choisi de bifurquer et de rompre une trajectoire linéaire.

## **b - Un projet du collectif ?**

### **Des liens**

Il s'agit là de la motivation la plus forte et la plus récurrente au long des entretiens, qui se décline de plusieurs façons. Les participants veulent tout d'abord pouvoir « vivre une vie commune » avec plus de liens et plus d'échanges qu'au sein d'un habitat classique : « Moi je n'envisage pas de vivre à la parisienne, comme on dit, chacun dans son coin, quoi. Moi je vis dans un immeuble où tout le monde se parle, donc je vais pas pouvoir passer à autre chose » (Christine). Ces liens permettent d'éviter la solitude : « Au fond l'idée, c'était que le monde vienne à moi si moi je me sentais toute seule, puisqu'intuitivement bientôt, je ne pourrai plus aller vers le monde. Une manière assez géniale pour moi de vivre ma retraite, tu vois » (Monique). Il autorise également une ouverture entre les participants mais également avec l'extérieur, ouverture stimulante : « Mais heu... Là, j'attends plus peut-être de... et

*d'ouvertures entre nous, et d'ouvertures sur l'extérieur. Si on arrive à faire ce qu'on a dit par rapport à l'implication dans le quartier ou des... dans des associations ou autres, et peut-être là, pouvoir faire des choses (...). Donc, c'est plus ça, c'est plus au niveau de l'échange et éventuellement, de l'incitation à faire » » C'est à une « attention » plus poussée à l'autre qu'inviterait un tel projet, et c'est ce qui séduit la plupart des habitants, dans le cadre d'un don (je fais attention à l'autre) et contre-don (l'autre fait attention à moi) qui fonde l'équilibre des échanges.*

Le collectif prend ici diverses formes, il s'agit de disposer de réseaux relationnels et affinitaires ce qui est assez congruent avec les aspirations des groupes qui ont pu être étudiés par ailleurs, soucieux de travailler sur les relations humaines et fondant une « *qualité de vie* » sur la qualité de ces relations. Il s'agit par ailleurs de disposer d'un collectif de projets, « *faire des choses ensemble* », « *avoir une vie commune* », même si cette dimension apparaît moins souvent que celle des relations.

Frédéric souligne l'importance de l'entre-soi comme fondateur d'une proximité qui faciliterait ces échanges, ce relationnel auquel tous sont fortement attachés : *Ce qui me paraissait intéressant c'est le fait, entre autres, de choisir ses voisins. Voilà, cette proximité avec les gens autour que tu connais, c'est vraiment l'aspect positif, c'était savoir que chez toi tu peux compter sur untel ou untel à côté, donc les échanges sont plus faciles avec ses voisins,...) c'est plus le relationnel finalement, mais, évidemment, avec cette idée à ce moment là d'avoir des gens que tu connais, qui pensent comme toi, qui vivent comme toi, qui... j'exagère, mais qui sont dans une sorte de mouvance équivalente* ». On sait que l'entre-soi est une composante récurrente des projets menés par des couches diplômées en milieu urbain. Il est important au sein de Diapason ainsi qu'en témoigne notamment la plus grande difficulté d'intégration du couple qui présente la position la plus dissonante par rapport au profil du groupe. Il n'en reste pas moins qu'un seul interviewé a pour l'instant évoqué les avantages de la cooptation.

Leur souci est simultanément de protéger leur intimité, de parvenir à vivre ensemble mais chacun chez soi, ce qui peut paraître plus ou moins problématique selon les personnalités. On veut vivre les uns à côté, et parfois avec les autres, mais la présence de l'autre ne doit pas devenir une obligation : *« J'ai entendu ce que disaient certains, de faire attention qu'il n'y ait pas de vis-à-vis et qu'il puisse y avoir éventuellement une circulation si t'as envie de voir personne à un moment donné, que tu sois pas forcément obligé de te croiser. Ca, je l'entends bien, et je pense que ça peut être même important de... Comme dans un immeuble ordinaire où y'a des moments, t'as envie d'être plutôt seul, tu vois, que tu rencontres les autres qu'en le désirant (...)* ». L'enjeu est un savant dosage entre individuel et collectif, puisqu'il ne s'agit pas non plus de « *redevenir un immeuble ordinaire* ». La protection doit d'ailleurs tout autant se faire vis-à-vis des autres participants que de l'extérieur : *« faudrait qu'on fasse attention à ça, parce que, si on s'ouvre beaucoup dans le quartier, tu peux te faire bouffer aussi, dans un quartier, si tu t'ouvres de trop, donc, faut réussir à peser un petit peu et la relation personnelle, et la relation de groupe à groupe »*. C'est ainsi la peur de l'envahissement liée à la grandeur du projet déposé pour la Semavip qui pousse notamment Frédéric à remettre en question sa participation : *« Ca me paraissait un peu démesuré, quelque part. Je comprends l'intérêt, et en même temps, ça aussi... C'est pas forcément... Faut réfléchir peut-être à la forme que ça peut avoir aussi. Si on dit, voilà, c'est un lieu d'échanges et tout, oui, mais... quand même, on a envie d'être chez soi aussi. Donc ça pose aussi fondamentalement cette question de l'habitat. Chez soi, ça veut pas dire*



*pour autant recevoir tout le temps quelqu'un ou être, quand tu rentres chez toi, rencontrer quinze personnes et dire bonjour à quinze personnes. (...) donc, il y a des moments où t'as pas forcément envie de ça ».*

Une importance particulière est accordée à l'existence du collectif comme valeur : « ce que je trouve aussi sympa c'est que quand les gamins ils volent de leurs propres ailes, ils commencent à évoluer dans un environnement...voilà, où il y a des valeurs de collectif. Voilà et pour un môme de 20 ans et bien ça ne lui fait pas forcément de mal, de ne pas être tout seul dans son petit truc ». Il s'agit alors de constituer un rempart contre l'individualisme, voire de le faire reculer : « le fait d'être dans un projet où tu vas avoir des espaces de vie communs, où tu vas mélanger des générations... Le projet, au départ, c'est de faire attention aux autres, tu vois, y'a quand même ça, tu as des mètres carrés collectifs, tu as forcément une attention au collectif, comment c'est géré, aux autres etc. etc. Donc, c'est forcément un bénéfice des gens qui font attention à. Le projet intergénérationnel était hyper intéressant aussi. Et donc le fait d'avoir une vie commune plus dense, plus riche, plus fraternelle, le bénéfice... C'est une vie plus sympa, meilleure, plus réfléchie, plus posée, c'est ça le bénéfice du collectif dans un habitat groupé, à mon sens. C'est le fait d'être forcément, c'est un recul de l'individualisme. L'individualisme, c'est une plaie dans une... dans notre société, je pense. Et c'est un recul. C'est là où le projet, aussi, il est politique. C'est un recul de l'individualisme. »

La question se pose alors de savoir quels sont les arbitrages et les compromis que le groupe effectue au quotidien entre le collectif pragmatique qui permet d'avoir une meilleure qualité de vie, et le collectif porteur d'un sens, et dont l'existence en elle-même est une forme de lutte. Amélie n'est en tous cas pas prête à sacrifier la dimension politique au pragmatisme : « *la motivation qui est de dire ça serait sympa que les gamins ils soient portés par un collectif, etc... ça perd aussi de son importance quand c'est ce collectif* ». Quelle est alors la place du projet politique dans Diapason ?

### **c - Un projet politique ?**

L'examen des dimensions politiques du projet peut passer par plusieurs niveaux. Tout d'abord celui de la politisation de ses animateurs. On l'a dit, Monique se situe dans l'héritage de Mai 68. Jeanne, qui est la plus proche d'elle en âge parmi les personnes que nous avons rencontrées, évoque également son engagement, depuis les années 70 jusqu'à aujourd'hui : « *dans les années soixante-huit, soixante-neuf, sur Argenteuil, c'était tout le travail qu'on a fait avec le PSU, les mao sur la ZUP d'Argenteuil qui était en train de se construire, et les conditions de vie des gens, à peu près en même temps, y'a eu le mouvement des femmes, à l'époque, j'étais infirmière, donc je me suis aussi pas mal bagarrée pour les conditions de vie dans l'hôpital et tout ça, mais à l'époque, j'étais pas syndiquée. C'était quelque chose de plus, plus au niveau du quotidien avec les petites équipes avec lesquelles je travaillais. Après, dans l'édition, je me suis syndiquée. Ouais, j'étais à la CGT des correcteurs... (...).* Christine se définit également comme engagée, et répond ainsi à la question de savoir où : « *à tous les niveaux, je vote pas, je milite pas, je fais du concret. J'ai pas envoyé d'argent*

*pour le tsunami par exemple. Par contre, le clochard du coin de la rue, quand c'est l'hiver et qu'il est au bord de Marionnaud, devant la devanture, je lui apporte de la soupe chaude. Voilà, c'est ce que je fais moi, je... vais au plus proche* ». Peur de l'embrigadement, volonté d'action proche et efficace, on retrouve dans ces récits les formes de défiance classiques de ceux qui sont quand même investis au sein de collectifs, notamment associatifs. Mais l'on trouve également au sein des Diapason des militants plus classiques, puisque Monique, Patrick, Martine et Florence sont adhérents au Parti Socialiste. Il s'agit cependant là davantage d'un militantisme ponctuel et de circonstances (campagne de Ségolène Royal et des élections municipales) que d'un réel et lourd investissement sur le long terme. Maryse souligne ainsi sa méfiance vis-à-vis des formes classiques d'engagement, y compris partidaire : *« Et à chaque fois je déchire ma carte, car je ne me retrouve jamais, ni à l'intérieur des syndicats, ni à l'intérieur des partis qui correspondent à mes aspirations. En plus, je veux être dans des trucs majoritaires, je ne veux pas être dans trucs de rupture car je trouve que les trucs de rupture, sauf sur des tous petits projets...on ne peut pas intervenir* ». Patrick quant à lui définit leur situation au sein de la section comme *« un petit groupe poil à gratter »*.

On trouve donc de nombreuses nuances de l'engagement et de la politisation au sein de Diapason. L'attitude commune peut être définie comme une conscience sociale et politique assez aiguisée, s'extériorisant soit par des modes d'engagement formels et/ou des formes concrètes d'action au quotidien. Ils semblent de surcroît partager une position plutôt à gauche sur l'échiquier politique, mais sans radicalisme. Peu renieraient le terme d'« humanistes » pour définir leur posture, dans le sens où cela implique la prise en compte de l'Autre : *« de toute façon, très humanistes, très tournés vers l'action, l'aide aux autres, ça se rejoint un peu souvent avec des préoccupations écologiques, tu vois ? Donc je pense que la base commune, sur le texte de la Charte ou autre, y'a eu aucun souci. Donc, je pense que c'est essentiellement ça, à travers la convivialité, le besoin d'ouverture et l'autre »*.

Pour autant, le projet porté est-il un projet politique ? Oui, pour certains : *« Au départ, c'était un projet très politique. Et puis, l'idée, ça a été de se dire, on va recréer la convivialité dans un espace, de la fraternité, du soutien intergénérationnel, on va créer un espace de vie très ... on était beaucoup sur l'intergénérationnel, il y avait beaucoup ça quand même, le fait qu'on cherchait des gens plus jeunes... et puis l'idée de créer de se créer un espace très fraternel, quand même, et c'est en ça que c'est un projet politique, moi je trouve. (...) Je trouve que la fraternité, je suis d'accord avec Ségolène Royal, est un concept politique à venir* ». Or cette vision du projet Diapason comme projet politique ne fait pas consensus, ou plus exactement la dimension politique est mise en doute en tant qu'elle serait réellement portée par ceux qui la revendiquent : *« j'ai constaté que c'était finalement ceux qui étaient les plus politisés dans les tripes... parce que ce n'est pas ceux qui ont leur carte au PS qui s'impliquent le plus dans le collectif, c'était ceux qui était le plus chaud pour le terrain triangle ouvert sur le quartier ; pour moi on ne fait pas de politique, la plaquette c'est pas politique »*. Sans doute une divergence de point de vue sur la définition du politique explique en partie ce hiatus. Pour d'autres, il comporte une dimension de lutte et de combat pour imposer des idées, qui se différencie d'une vision sans doute plus consensuelle : *« c'était un projet un peu politique, donc un truc comme ça qui arrive à se faire... Qu'on y ait réfléchi, qu'on ait amené des gens à réfléchir là-dessus, c'était important aussi. (...) en même temps, si on veut faire évoluer certaines notions, c'est bien de se lancer sur des projets comme ça »*.

Pour les uns la convivialité ou l'intergénérationnel sont évoqués dans un esprit très consensuel, quand les autres estiment que « *l'engueulade* » est justement un premier pas vers la politisation : « *avec l'élaboration de notre charte... (...) ça n'a pas fait débat au sens où on n'a pas été pas d'accord* » (...) *tout ce qu'on dit et qui fonde la plaquette est très beau mais très déclaratif et tellement peu source de débat (...) non c'est pas politique* ». Est entrevue l'existence d'une politisation de façade qui masquerait la recherche d'intérêts bien compris : à propos d'une discussion avec un membre du groupe qui voudrait profiter de l'affichage « politique » de l'opération pour proposer un bas prix du m<sup>2</sup> « (...) *militer pour que collectivement on trouve des formes qui soient anti-spéculatives parce qu'on se décroche du marché par exemple par des formes coopératives, etc... je suis à fond pour. Pour que nous-mêmes notre petit bénéfice, on profite de prix inférieurs au marché, je ne vois pas la dynamique* ». La dimension politique ou engagée est limitée à des engagements concrets : « *Et la volonté sociale et politique, c'est-à-dire engagée, ne s'est jamais mise en avant. A chaque fois que j'ai abordé le sujet, c'était à travers les nouvelles techno puisque je disais que moi je pouvais proposer l'axe politique en proposant à une mairie justement, une plateforme d'éducation éco-citoyenne (...) Et à chaque fois qu'on a parlé de nouvelles techno, ils étaient pas du tout... Et l'innovation sociale, ils savent pas du tout ce que c'est. Enfin, c'est abscons, quoi. Enfin, je parle de manière générale, je parle pas pour tout le monde. Et moi, clairement, j'ai vu quelques personnes, en fait, y voir un avantage financier derrière ... derrière cet argument politique qui n'était pas fondé, en fait. Qui était développement durable, et développement durable, ça veut dire les trois composantes : composante sociale, économique et énergétique, donc pour moi, la composante sociale, elle y était pas. C'était « Oui, oui, oui », mais heu... concrètement, rien. Jusqu'à la finalisation du dossier, dernièrement, moi je me suis proposée à écrire l'action sociale et que là, on a découvert des dissonances : il y avait plein de gens qui disaient : « Financièrement, moi ce que je veux, c'est des avantages financiers. Parce qu'on fait un habitat groupé, mais ... en gros, c'est on veut les avantages, mais qu'est-ce qu'on donne à la mairie ? Alors c'est vrai que moi je parle de compétences à vendre. (...) moi, ça me semble abscond d'avoir une salle commune qu'on garderait juste pour nous et qu'on fasse pas proposer au tissu associatif et qu'on soit pas ouvert sur le quartier. Sinon, moi, ça me paraissait aberrant de dire, en terme d'activité, commerciale, on va proposer du Shiatsu parce que c'est bien et tout, mais quid de l'innovation sociale et de l'ouverture sur le quartier. On n'est pas du tout dans le développement durable. On est dans le développement durable si on propose une activité commerciale qui a du sens. Et pour ça, il faut la réfléchir, quoi. C'est pas, juste on fait du macramé, quoi. C'est peut-être prétentieux de dire ça, mais... ça me semble pour moi, la question fondamentale. »*

Dernière précision, l'autogestion ne fait pas partie du projet, du moins de façon explicite. Certes, ils désirent participer à la construction de leur habitat, en rester maître, en choisir les modes de renouvellement. Mais, en tant que concept qui contribuerait à les situer dans une filiation et une mouvance spécifique, il est totalement absent. Martine semble d'ailleurs confondre autogestion et anarchie, puisqu'elle réfute ce concept au nom de la nécessité des règles. Est-ce une tendance plus générale des opérations de ce type, affiliées comme Diapason au MHGA qui a lui-même gommé l'autogestion de sa définition pour devenir Eco Habitat Groupé ?

Du fait d'un certain nombre de limites, on le voit, quant au caractère politique du projet, peut-être les dimensions pragmatiques sont-elles plus affirmées ?

#### **d - Un projet pragmatique ?**

Les avantages à retirer d'un projet de ce type sont assez importantes sur le plan matériel. Si la mutualisation comporte des dimensions politiques en ce qu'elle est solidaire d'un rapport spécifique à la propriété, elle est ici envisagée dans ses avantages concrets, au premier rang desquels la possibilité d'avoir des logements individuels plus petits puisque chacun bénéficie des surfaces collectivisées : *« Et puis alors nous, l'idée des mètres carrés collectifs, on était de suite emballés, parce que quand on a dit, pourquoi avoir une chambre d'amis, pourquoi ne pas avoir une chambre d'amis collective ? Donc nous, on est de suite partis en se disant on va pouvoir...peut-être que dans notre appartement on n'aura pas de chambre d'amis, mais ça, ça implique, comme dit Hervé, de pas lésiner sur les espaces collectifs, ça implique d'avoir une vraie vision de ce que peut être... « J'ai pas besoin de tant de mètres carrés, mais j'achète du collectif, de la chambre d'amis, de la buanderie, un espace pour faire de l'artistique, je mutualise un certain nombre de choses. »* Mettre en commun chambre d'amis, salle des fêtes, machine à laver ou encore scooter ou voiture permet à chacun de limiter ses investissements tout en bénéficiant quand même des services. Se re-pose ici la question des pratiques et des discours sur les pratiques : la mutualisation est ici envisagée par tous, sans pour autant qu'il y ait un discours, politique, qui l'accompagne, la justifie, la légitime etc... Pour autant, cela fait-il du projet un projet moins politique qu'un autre, qui développerait les mêmes pratiques, mais avec un discours développé et argumenté sur la dimension politique de la mutualisation ?

Bénéfices matériels donc mais également sociaux. Les bénéfices à retirer de la participation à l'opération sont ici clairement ceux du soutien que peut représenter la présence permanente d'Autrui bienveillants, prêts à rendre service. Ces types d'aide sont clairement anticipés et formulés : Hélène et Jérôme, lors de la première réunion à laquelle ils assistent dans l'idée de prendre contact voire d'intégrer le projet, soulignent que pour eux, intermittents du spectacle souvent appelés en dernière minute, l'un des avantages de vivre dans une telle structure serait de pouvoir faire garder à l'improviste l'enfant qu'ils envisagent d'avoir. L'instrumentalisation du groupe à des fins de logistique ou de gestion personnelle, ou sa dimension utilitaire, peut être posée tout à la fois sans complexe par ceux qui veulent en faire partie, et être entendue sans problème par ceux qui les accueillent. La place de la dimension politique du projet peut d'ailleurs être repensée à l'aune de ce discours. A l'autre bout de la vie, Monique voit dans cette présence du collectif à ses côtés une façon de délester ses propres enfants *« si je vois mes enfants une fois de temps en temps, je suis très contente. Je veux aussi que mes enfants aient le sentiment qu'ils ne m'ont pas à charge. J'ai beaucoup eu mes parents à charge pendant leur vieillesse et je trouve que c'est très dur pour les enfants d'avoir le sentiment qu'il faut aller voir leur mère à la maison de retraite, faire des tours une fois par mois, pas laisser tomber complètement la vieille, je trouve que c'est... ou ils viennent spontanément... moi j'ai pas envie qu'on vienne me voir par pitié, j'ai envie qu'on vienne me voir si on a des trucs à me raconter »*. Soutien matériel, social ou moral, on retrouve dans Diapason ces bénéfices classiques du collectif dans les opérations d'habitat groupé. C'est dans l'équilibre entre les dimensions pragmatique et politique, dans

leur articulation, dans leur publicisation aussi que chaque projet puise son originalité et sa spécificité. Ici, on peut émettre l'hypothèse que les bénéfices pragmatiques prédominent sur l'investissement politique du projet.

### **e - Le projet d'un groupe ?**

A la lumière de ces éclairages on peut finalement se demander si l'on a affaire au projet d'un groupe, d'un véritable collectif, ou d'individualités associées les unes aux autres dans l'espoir de trouver une solution pragmatique pour se loger dans Paris ?

Des liens d'affection semblent s'être noués entre certains, qui ne relient pas tout le monde. Ce qui rend difficile toute volonté de rupture car « *affectivement c'est très compliqué* » (Martine). Amélie assure y avoir fait « *de vraies rencontres* ». Mais ils ne font ensemble quasiment aucune activité en-dehors, ont organisé une seule activité collective (un pique nique) qui ne soit pas liée au travail sur le projet durant l'année. Le groupe ne repose pas (encore ?) sur de véritables liens. Les seuls qui se connaissaient avant étaient ceux affiliés au PS, mais encore ne se côtoyaient-ils que peu dans ce cadre. « *Nous ce qui nous... ce qui nous relie c'est un projet comme ça, un peu utopique, si on veut, et qui peut nous unir, mais c'est tout quoi. y'a pas de passé. Donc, les choses, elles se font sur le moment* ». Malgré tout, Monique souligne un plaisir à être ensemble qui rejoint la convivialité inhérente au projet, d'autant plus qu'en effet les moments où ils sont ensemble ils mangent et boivent et constituent, en effet, des convives au sens strict du terme. Cette convivialité se développe même au détriment de la compétence, car elle vient masquer des lacunes : « *(...) dans le groupe Diapason, on botte en touche, sur le moment crucial de la compétence technique. On passe trop de temps à être content d'être ensemble ! C'est quand même vachement bien, mais je reste un peu sur ma faim (...)* ».

Le collectif connaît par ailleurs les tiraillements caractéristiques des groupes, chacun endossant un rôle spécifique. On note l'existence de tensions, par exemple quand l'ascendant d'un individu sur le groupe, lié à la possession de compétences, vient mettre en péril d'autres formes de domination, plus directement liée à des personnalités.

Diapason est donc un groupe soumis aux mêmes dynamiques interpersonnelles que tous les groupes mais dont on peut mettre en question justement la dimension de collectif. Cela dit, il est généralement fait état, dans la littérature concernant ce type de groupement, de l'importance du temps de gestation du projet pour justement souder le collectif. A ce titre, la volonté d'aboutir rapidement partagée par un certain nombre n'est pas nécessairement un gage de réussite de ce point de vue.

## ***f - Un projet « d'aventuriers du quotidien » ?***

Les appartenances socio-professionnelles des membres de Diapason ne situent pas exactement ce groupe dans la filiation des groupes des années 1970-1980, désignés par cette expression d'« aventuriers du quotidien » par C. Bidou<sup>62</sup> car il n'en retient que les composantes les plus élevées socialement, les cadres et professions intellectuelles supérieures auxquels ils appartiennent en majorité. On compte peu de professions intermédiaires, pas d'employés. Le groupe est très diplômé, et (très) bien doté économiquement.

Le biais de la situation parisienne est sans doute là à souligner car il tire certainement les professions « vers le haut ». En revanche, les secteurs d'activité sont bien ceux des aventuriers du quotidien : enseignement, culture, santé ainsi que secteurs nouveaux ou alternatifs, environnement, entreprises coopératives.

La présentation qu'ils font d'eux-mêmes, notamment au travers de leur plaquette, témoigne de leur conscience de ne pas constituer un groupe socialement mixte : insistance sur la mixité et volonté d'apporter des preuves « nous souhaitons (...) proposer une forme de mixité la plus riche possible (...) culturelle et sociale (des CSP de tous horizons). C'est notre vision du monde et le groupe constitué aujourd'hui y est plutôt fidèle » ; mais également insertion d'un couple de commerçants chinois, dont on peut faire l'hypothèse qu'ils ne sont, au moment de l'édition de la plaquette, quasiment connus de Monique, alors que d'autres personnes, qui sont dans le groupe mais plus dissonantes, n'apparaissent pas. L'entre-soi qu'ils forment constitue à la fois un obstacle à leur volonté de mixité (tout individu dissonnant par rapport à ce profil, notamment par le bas, est potentiellement effrayé de se confronter à une telle domination sociale) et une puissante contradiction des valeurs auxquelles ils sont attachés, ouverture et mixité.

Ils partagent ces valeurs avec les « aventuriers du quotidien », ainsi que cette volonté de faire du quotidien un terrain d'innovation sociale, ainsi que le souligne Monique : « *Ce n'est pas des négociations faciles, ni avec les pouvoirs publics, ni avec les architectes, ni avec les notaires, ni avec les banques... Ils nous regardent comme si on était fous tellement c'est nouveau. C'est toujours comme ça, alors quand tu es pionnier, c'est marrant, c'est stimulant. T'as l'impression que tu vas faire des trucs, tu as l'impression que tu vas faire des trucs pour la première fois. C'est le côté exaltant, mais en même temps, comme je leur disais hier, je n'ai pas le goût du martyr.* ».

On peut souligner également la volonté de distinction : « Puis cette idée aussi de se sentir plus malin que les autres, ça me paraît tellement évident, la mutualisation des... ça me paraît tellement absurde la manière dont on vit. Je me dis mais c'est 100 fois plus intelligent de vivre comme ça. (...) c'est aussi une manière de faire la maligne, de dire que l'on est plus malin que les autres, il y a quelque chose d'un peu excitant là-dedans. Ce côté d'exemplarité sociale, parce que je dis ça d'une manière... en fait je plaisante parce c'est tellement absurde la manière dont on vit... »

---

<sup>62</sup> Bidou C., *Les aventuriers du quotidien, essai sur les nouvelles classes moyennes*. Paris, PUF, 1984.

## 4. L'opération

La programmation de l'opération s'engage plus précisément à l'automne 2009 en parallèle avec les démarches d'acquisition du terrain. La toute première phase est la rédaction par chaque membre du groupe d'un texte court et de ton très libre évoquant ses attentes, ses rêves sur l'ensemble et/ou sur son logement. Puis le travail se met en œuvre par le travail de trois groupes de 6 personnes qui donne lieu à une synthèse transmise aux architectes début novembre. Une quinzaine de jours après se tient la première réunion du groupe avec les architectes. Le tour de table amène chacun des participants à évoquer en quelques phrases ce qu'il ou elle souhaite avant tout dans l'opération, en termes de logement comme en termes d'espaces partagés. A la demande de cheminées ou de poêles à bois par plusieurs des futurs habitants, l'architecte répond qu'un règlement ancien interdit l'usage du bois comme moyen de chauffage à Paris et qu'en outre une cheminée est un couloir d'air froid, très préjudiciable au bilan énergétique du bâtiment. Sur ce point comme sur un certain nombre d'autres, l'articulation des esquisses de programme des habitants et les bases de la conception des architectes divergent. A la fin de la réunion l'architecte demande si son agence, qui est à l'étroit dans ses locaux, pourrait envisager une installation au sein de l'opération. Cette suggestion jette un froid : le groupe d'habitants, qui compte trois architectes, avait sciemment pris un architecte externe pour ne pas mélanger les rôles ...

Une quinzaine de jours après, le groupe rencontre l'architecte invité à présenter une première esquisse sur la base des éléments de programme et discussions avec le groupe. Le travail fourni ne reçoit pas l'assentiment des habitants et, en fin de réunion, l'architecte présente un devis d'honoraires supérieur à ce qui avait été discuté préalablement. La relation architectes/habitant passe alors par une crise, qui coïncide avec une réunion de représentants du groupe avec la Semavip pour affiner l'acquisition du terrain. Le groupe Diapason décide alors de remettre à une procédure de consultation fermée le choix de l'architecte de l'opération ; cela convient bien à la Semavip qui apprécie l'idée de mettre les architectes en concurrence et donc de s'approcher des procédures qu'elle utilise elle-même. Six équipes, dont Equateur, sont invitées. La désignation finale est en cours (13 mars 2010).

### ***a. Le programme d'ensemble***

Le raisonnement des ménages est de réduire la surface de leurs lots privatifs compte tenu du fait que la mutualisation de certains espaces (chambre d'amis, garage, buanderie, atelier de bricolage) ou d'équipements (machine à laver, voiture) permet de réduire les surfaces individuelles.

A l'occasion du montage d'un dossier pour un terrain au bord du canal de l'Ourcq, des choix ont été faits qui ont écarté certains membres du groupe initial. Ont notamment changé et posent problème, le nombre d'unités d'habitation (une vingtaine, ce qui fait dire à Martine que c'est beaucoup trop grand, « *il va y avoir beaucoup de monde à gérer avec beaucoup de décisions financières à prendre, beaucoup de batailles en perspective (...) alors moi ça*

*m'épuise d'avance »), l'intégration d'un restaurant ou d'un café en rez-de-chaussée d'immeuble (« j'ai peur qu'on perde la mainmise sur notre façon de vivre » ; « j'ai toujours dit que je ne voulais pas habiter au dessus d'un restaurant » Martine) plus encore que la localisation en elle-même (« c'est monstrueusement isolé de tout, c'est à 400 mètres du métro, 400 mètres du premier commerçant (...) » Patrick).*

La programmation va s'affiner avec le projet ; les locaux partagés sont conçus comme une « maison commune » située près de l'entrée dans l'immeuble.

Une discussion intéressante s'est amorcée sur les « petits lots » : comme Amélie qui, quoique très investie dans l'opération n'envisage d'acquérir dans l'opération qu'un petit lot pour loger ses enfants au moment de leur décohabitation, certains ménages envisagent d'acquérir un appartement principal et un second lot, plus petit (studio ou petit deux-pièces). Pour certains il s'agit, au moment où les retraites sont menacées, de s'assurer, en louant ces deuxièmes lots, un complément de revenu ; pour d'autres, ce petit appartement à proximité du leur assure une souplesse, soit pour loger un enfant ou petit-enfant de passage, soit un(e) auxiliaire de vie, ...

## ***b. La place de l'écologie et l'environnement***

Le groupe a aussi à se définir collectivement sur ses ambitions environnementalistes : le groupe initial était assez disparate à cet égard, certains très engagés, y compris professionnellement, et d'autres considérant la dimension environnementale comme une parmi d'autres. *« Notre 4ème préoccupation c'était effectivement des préoccupations écologiques pour la moitié d'entre nous. La moitié d'entre nous pour laquelle c'est très important, et la moitié d'entre nous dont laquelle je fais partie, pour laquelle c'est important mais faut pas déconner, il faut faire le mieux possible, mais je ne conditionnerais pas l'architecture du bâtiment, ni les choix de vie... je ne sacrifierai pas des mètres carrés collectifs par exemple, à des cloisons plus épaisses pour réduire la facture d'énergie. Je suis une bonne petite camarade... mais enfin bon,... »*(Monique) ; *« Moi ce qui me fait peur aussi, c'est qu'on a des gens passionnés d'écologie dans notre groupe, mais au sens citoyen du terme, qui vont donc nous... pas nous contraindre, mais nous pousser, avec la très ... eux ça va pas très très loin... Mais moi j'ai peur que ça fasse augmenter les coûts de 25%, ils ne se rendent pas compte. Et puis j'ai peur aussi de vivre dans un blockhaus, parce qu'à force de vouloir économiser l'énergie si tu veux, tu fais des cloisons, des cloisons, des cloisons ».*

*« On n'a pas forcément les mêmes points de vue, comment dire... les mêmes approches. Les mêmes... degrés d'intérêts, voilà. C'est-à-dire qu'en ce qui concerne l'environnement, bon, y'en a qui sont absolument intransigeants... qui seraient plutôt intransigeants sur certaines choses, et puis y'en a d'autres qui sont plus souples. Moi... Je pense que je suis... Je me sens... assez souple par rapport à ça. Même si c'est une préoccupation qui date de très très longtemps pour moi, Après, c'est vrai qu'il y a une question financière qui est là, mais sinon, je suis d'accord. Parce que je comprends l'enjeu et l'intérêt, évidemment, voilà. Maintenant, si on me dit « C'est pas possible » ceci, cela, je vais pas non plus m'acharner ».*

Au contraire : *« Moi je sens qu'à un moment donné, y'a des choses qui, pour moi, étaient essentielles... Enfin, sont essentielles, mais qui vont être considérées comme superflues, en*



*fait... la végétalisation, avoir des espaces... Je me dis, tant qu'à faire, puisqu'on fait un habitat groupé, on va avoir une terrasse commune et cette terrasse commune, j'ai envie qu'elle soit joliment végétalisée, enfin, que ce soit un endroit sympa. Je veux pas que ce soit des bacs en plastique qui auraient été récupérés alors que... Je veux que ce soit un truc un peu planté, quoi. Un peu planté et puis un peu... et puis réfléchi, quoi, enfin... » (Patrick, qui a quitté le groupe)*

\* \*  
\*

Début 2010, les membres de Diapason ont lancé une consultation d'architectes par voie de concours auprès de 4 équipes qu'ils ont pré-sélectionnées et auxquelles s'ajoute l'équipe sortante. Cette consultation architecturale se fait en accord et en lien avec la Semavip et la Ville de Paris. Le cahier des charges du lot 10 est fourni par la Semavip, tandis que le groupe Diapason transmet aux équipes son cahier des charges et la programmation de l'opération. Ce concours, non rémunéré, est jugé par le groupe Diapason le 13 mars 2010. Avant cette délibération, le groupe a mis en place un comité technique composé des « sachants » mais aussi du MOD et du B.E. Fluide AMOES, en qualité d'AMO. Au terme d'une journée complète d'audition des différentes équipes d'architecte, le groupe retient 2 équipes et rédige une note argumentée à destination de la Semavip et de la Ville de Paris pour confirmation du choix final, choix qui se fait de manière consensuelle entre ces différents acteurs le 30 mars 2010. A cette date, l'équipe Karawitz est désignée par le groupe Diapason comme architecte de l'opération. Le printemps 2010 est largement consacré à la répartition des logements et à l'organisation en plan du projet. Cette phase, délicate, fera émerger d'importants conflits entre intérêt individuel et collectif. Après plus d'une quinzaine de variations d'assemblage, un consensus se dégage et permet à chacun d'identifier son logement. Quelques modifications se feront à l'été, lié au départ d'une personne et à la recomposition d'un lot en deux logements. Durant cette phase, le travail avec l'architecte s'est essentiellement fait au travers de rendez-vous individuels avec chaque famille.

Les premières études et chiffrage APS sont livrés en juin 2010 par l'équipe de maîtrise d'œuvre, composée des architectes, du BET Fluide et de l'économiste. En parallèle à ce travail sur le bâtiment, le groupe Diapason poursuit ses négociations avec la Semavip et la Ville sur la rédaction de la promesse de vente du terrain.

Les tensions sur la phase de répartition des logements ont rendu difficiles les relations au sein de la maîtrise d'ouvrage et avec la maîtrise d'œuvre. A la fin de l'été 2010, alors que la promesse de vente n'est toujours pas signée, le MOD annonce qu'il met fin à sa mission. Une nouvelle consultation est organisée par le groupe et un MOD est désigné et présenté au collectif en octobre 2010. A cette date, la promesse de vente du terrain vient d'être signée avec la Semavip, avec un calendrier de dépôt de Permis de Construire pour fin décembre 2010. L'ensemble du collectif, maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre poursuit alors son travail avec un objectif affiché de réalisation d'un bâtiment passif.

## **La Maison des Babayagas, Montreuil (93)**

### **Une histoire de femmes**

#### **6/8 rue de la Convention<sup>63</sup>**

Le projet de la Maison des Babayagas, né il y a plus de dix ans, tente de proposer une alternative aux structures d'accueil des personnes âgées - pour les plus de 60 ans - en permettant à un groupe de femmes de vivre collectivement leur fin de vie dans un lieu qu'elles ont souhaité, qu'elles ont pensé et qu'elles veulent gérer en toute autonomie. Cette saga des Babayagas, comme elles aiment à le dire, s'inscrit dans le choix volontaire d'un groupe de femmes - une vingtaine – qui se croisent et qui décident de s'établir à Montreuil-sous-Bois, en banlieue parisienne pour vivre le vieil âge dans un projet autogéré, solidaire, citoyen et écologique.

Au travers de cette description monographique nous tenterons de saisir les fondements de ce projet, ses choix et les négociations qui ont dû s'opérer pour mener à bien une telle opération. Nous verrons aussi ce qui a fait résistance et ce qui a dû être abandonné de l'idéal d'origine.

Ce travail a été réalisé à partir d'entretiens individuels, de rencontres avec le groupe de femmes et avec les architectes, de la consultation d'archives, durant la période de mars 2009 à février 2010.

## **1. Généalogie de l'opération**

Le projet est né de l'initiative de Thérèse Clerc<sup>64</sup>, une militante féministe engagée dans la vie associative montreuilloise où elle fonde la Maison des Femmes (projet conçu dès 1995 et inauguré en septembre 2000, avec l'aide de la ville de Montreuil et l'appui personnel de Jean-Pierre Brard, député-maire, ainsi que du Conseil Général et d'un financement de la DDE).

---

<sup>63</sup> Cette monographie, réalisée par Anne d'Orazio et Stéphanie Veermersch, est basée sur une enquête de terrain et de consultation d'archives qui s'est déroulée entre mars 2009 et février 2010. A cette date, le permis de construire vient d'être déposé et il est en cours d'instruction dans les services de la ville de Montreuil.

<sup>64</sup> Nous avons pris le parti de conserver le nom réel des personnes qui ont pris des positions publiques dans le projet des Babayagas et de donner des pseudonymes aux autres pour préserver leur vie personnelle.

La Maison des Babayagas doit beaucoup au parcours et au personnage de cette femme. Retracer la généalogie de l'opération ne peut se faire sans l'inscrire dans la vie et l'histoire personnelle de Thérèse Clerc. Ses rencontres, ses engagements sont au cœur de la construction de ce projet ; ils fondent largement le cadre idéologique qui le sous-tend. Aujourd'hui, la Maison des Babayagas est un projet à plusieurs voix, porté par un trio fondateur autour de Thérèse Clerc.

### **a. Parcours et engagement**

**Thérèse Clerc**, née à Paris en 1927, d'une famille de « *droite nationaliste* » épouse à l'âge de 20 ans un petit entrepreneur et élève ses 4 enfants sans indépendance financière. Elle rejoint l'église de son quartier où elle fait la rencontre de prêtres ouvriers qui marque une première ouverture sociale et politique. Ce passage par le christianisme social fut celui de l'éveil à une conscience politique au travers des questions de rapport de classes, des guerres coloniales, ... En mai 68, Th. Clerc a 41 ans. Elle est à Paris avec sa famille : « *Je suis née en mai 1968. Ça a été la résurrection, l'insurrection, la remise en cause de la morale familiale et de la morale traditionnelle, de la sexualité, de l'obéissance, de la soumission, de toute la liberté dont l'individu a besoin sans laquelle il ne peut s'accomplir. Donc si vous voulez, c'est à ce moment-là que moi j'ai suivi mai 1968 avec passion. C'est là que j'ai osé divorcer, c'est là que je suis née.* »<sup>65</sup>

En 1969, elle divorce et s'engage très vite dans le mouvement des femmes. « *Je peux dire que les deux premières années du mouvement des femmes, 1969, 1970, ça a été la parole, la parole, la parole et c'était comme des écluses qui s'ouvraient après 40 années de silence ou de parole autorisée.* »<sup>66</sup>

L'engagement militant de Th. Clerc se poursuit au début des années 70 et particulièrement au travers du MLAC (73-75), à Montreuil, ainsi qu'au PSU auquel elle appartient durant deux ou trois ans. Sans formation particulière, Thérèse Clerc commence à travailler dès 1969, tout d'abord comme vendeuse dans de grands magasins, puis après avoir passé son permis de conduire, elle prend des cartes de représentante de commerce, activité qui lui laisse la liberté d'organiser son temps et de poursuivre son engagement militant tout en élevant ces enfants. Parallèlement à cela, et dès 1979, elle suit les séminaires mensuels de « Dialogues de femmes », initiés par Alice Colanis. Par la suite, elle crée avec une amie une petite entreprise de prêt-à-porter dans le Sentier. « *J'ai fini d'élever mes quatre enfants, j'avais ma petite entreprise qui marchait difficilement... Faut dire que quand on milite, les affaires nous semblent très lointaines et beaucoup moins intéressantes (...). J'ai été très peu à l'école, je m'y ennuyais prodigieusement, et la valeur du savoir m'est apparue beaucoup plus tard. Elle m'est apparue après avoir milité sur le terrain. Aujourd'hui, je ne peux pas dissocier le savoir universitaire, que je n'ai pas acquis, mais auquel je me suis beaucoup frotté, son efficacité sur le terrain.* »<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> Entretien de Th. Clerc, du 5 mai 2009

<sup>66</sup> Entretien de Th. Clerc, du 5 mai 2009

<sup>67</sup> Entretien de Th. Clerc, du 5 mai 2009

## **b. Faire vivre des projets locaux**

Installée à Montreuil depuis le milieu des années 70, elle se lance au début des années 90 dans le projet de la Maison des femmes de Montreuil, largement en référence au lieu parisien. « *En 1990, il y a eu une chute du mouvement. Est-ce que le mouvement était très vieux ? Est-ce qu'il y a eu une chute de dynamisme ? Les débuts ont flanché, est-ce qu'il y avait moins d'idées, moins de revendications à ce moment-là ? (...) alors je voyais la maison des femmes de Paris, qui elle, fonctionnait depuis au moins 25 ans, et je me suis dis que ça faisait quand même un lieu... c'est pas mal, parce que les femmes, elles peuvent trouver ce dont elles ont besoin. Donc c'est là ou j'ai trouvé... j'ai mis 5 ans à partir de 1995 pour monter cette maison des femmes.* »<sup>68</sup>

Par ailleurs, elle a fait quelques années auparavant l'expérience de l'accompagnement en fin de vie de sa mère. En 1997 elle écrit un texte manifeste, *Sans culotte, tricoteuse, pétroleuse ou ... citoyenne ?*, qui sera le point fondateur de la Maison des Babayagas. Dans le même temps, elle sollicite le député-maire de Montreuil, Jean-Pierre Brard, dont elle a déjà obtenu l'appui à la création de la Maison des femmes, pour lui demander son soutien au projet des Babayagas, soutien qu'elle obtiendra dès le 12 février 1998 à l'occasion d'un courrier que lui adresse le député-maire et qu'il formule ainsi : « *Les femmes ayant le privilège d'une vie plus longue se trouvent plus nombreuses que les hommes dans les structures d'accueil, les clubs de retraités, etc. Une maison des femmes autogérée dans un cadre associatif, loi de 1901, se justifie pleinement.* »<sup>69</sup>

Le projet propose une alternative aux structures d'accueil des personnes âgées et doit permettre à un groupe de femmes (une trentaine à l'origine) de vivre collectivement : « *Avec la "Maison des Babayagas", nous voulons vivre en plénitude cette nouvelle étape, qui peut s'annoncer longue, en inscrivant nos vies personnelles dans un compagnonnage nous évitant la solitude, en lien avec la vie sociale et culturelle de notre quartier, de notre ville, ... et au-delà, pour mériter jusqu'au bout le beau nom de citoyenne.* »<sup>70</sup>

Dès les premiers textes, les principes de la Maison sont énoncés :

« **Autogérée**, la maison des Babayagas sera une maison de femmes âgées, **solidaires et citoyennes**. Pleinement autonomes, refusant l'assistanat, elles géreront leur maison elles-mêmes, n'acceptant d'aide extérieure que le moins possible pour pallier leurs forces déclinantes.

*Solidaires* : c'est dans la vie collective qu'elles s'aideront à bien vieillir ensemble et à mourir.

*Citoyennes* : loin de s'enfermer en ghetto, les Babayagas seront ouvertes sur la ville en vivant la société en terme de service, soutien scolaire, aide aux jeunes femmes, laverie collective, alphabétisation, transmission et échange réciproque de savoir et de tradition, initiation au S.E.L. etc.

---

<sup>68</sup> Entretien de Th. Clerc, du 5 mai 09

<sup>69</sup> Courrier de J.P. Brard, député-maire de Montreuil, adressée à Th. Clerc en date du 12 février 1998

<sup>70</sup> Article et interview publié dans le Réseau Education Populaire 93

Mais aussi soins du corps, gymnastique, thérapies, massages, sans oublier la culture, concerts, expositions, jour de réception conviviale interculturelle, intergénérationnelle et gastronomique. Ces dames créeront du lien et du bien et oeuvreront à la cohésion sociale de leur quartier. Elles éviteront le social martyr pour inventer du social ludique. La vieillesse n'est pas forcément un naufrage. »<sup>71</sup>

Ce n'est que plus tardivement, vers 2002, que le terme « *écologique* » sera énoncé au titre des principes de la Maison et ainsi défini : « *la maison des Babayagas sera construite avec une exigence d'économie d'énergie et de respect de l'environnement. Dans son fonctionnement, nous veillerons particulièrement à une gestion rigoureuse de l'eau, des énergies, des déchets.* »<sup>72</sup> Pour donner corps au projet, un document est élaboré, intitulé *Un projet de vie, pour soi, avec les autres*, dans lequel l'argumentaire principal est repris sur les principes de :

- « *Vie autonome, (...) préservant l'intimité de chacune,*
- *Vie en un lieu où peuvent se nouer des liens d'amitiés, antidote à la solitude,*
- *Vie en lien, (...) avec le monde extérieur* »<sup>73</sup>

### **c. La longue marche institutionnelle**

Pour mener à bien ce projet, une association loi de 1901 est fondée le 12 mai 1999, dont la dénomination est *La Maison des Babayagas* et l'objet ainsi énoncé : « *l'association a pour but de créer un module innovant et citoyen de logements de personnes du troisième âge, d'exercer d'une façon générale toutes activités liées indirectement ou directement à l'objet ci-dessus rappelé.* »<sup>74</sup> L'association est déclarée en préfecture de la Seine-Saint-Denis, le 14 mai 1999 et publiée au Journal Officiel du 12 juin 1999. Des trois femmes composant le bureau de l'association au dépôt des statuts, seule Thérèse Clerc reste engagée dans l'aventure.

L'association restera en sommeil jusqu'en 2001, date à laquelle Thérèse Clerc fait part de son projet à Joëlle une ancienne militante PSU et Sabine, artiste peintre, qui toutes deux ont eu une difficile expérience d'accompagnement en fin de vie de leurs parents. Toutes trois décident de relancer l'initiative. Elles réactivent l'association, le texte écrit par Thérèse en 1997 reste bien le socle idéologique du projet.

Dès le début 2002, les trois femmes organisent une série de rencontres et de rendez-vous pour donner corps au projet et mieux comprendre l'univers et les dispositifs administratifs dans lesquels doit évoluer la Maison des Babayagas. Le souhait étant d'inscrire l'opération dans une production du logement social conventionné, elles rencontrent en février-mars 2002, Georges Pilaert, directeur d'une maison de retraite qui les éclaire sur le montage institutionnel d'un tel lieu : « *nombre de résidentes pour un coût optimal, type de structure - maison de retraite ou foyer-logement -, contraintes des institutions collectives et celles du*

---

<sup>71</sup> Article et interview publié dans le Réseau Education Populaire 93

<sup>72</sup> Article et interview publié dans le Réseau Education Populaire 93

<sup>73</sup> Note de présentation du projet des Babayagas, juin 1999

<sup>74</sup> Statut de l'association de la Maison des Babayagas

*logement social - puisque nous souhaitons nous intégrer dans une structure HLM -, articulation entre tâches assumées par les résidentes et celles nécessitant des personnels rémunérés, attachés à la maison et/ou intervenants extérieurs ? »<sup>75</sup>*

Le travail d'information se poursuit en juillet 2002 par la rencontre de Mohamed Malki<sup>76</sup>, responsable de l'association Accordages qui les invite à créer « *une petite cellule de quelques femmes que notre projet pourrait personnellement intéresser, et d'entamer ensemble une réflexion qui nous amènerait à rédiger une charte de vie* »<sup>77</sup>. Dans la foulée, elle constitue le cercle des Amis des Babayagas qui aura pour objet d'aider à la diffusion du projet, de soutenir financièrement l'initiative ainsi que de constituer un comité de « marrainage ».

Les rencontres et contacts se poursuivent tant avec des élus locaux que des techniciens, de la ville, du Conseil Général ou d'autres structures publiques. Ainsi, fin août 2002, lors d'un déjeuner à la Maison des Femmes, elles échangent avec Jean-Pierre Brard, député-maire de Montreuil, sur le lieu d'implantation (dans les anciens Murs à Pêches, à proximité de la ferme Moulou) ainsi que sur la perspective écologique de l'opération. Ce dernier les invite à prendre connaissance de plusieurs expériences européennes et particulièrement allemandes dont elles pourraient s'inspirer. Dès lors, l'affirmation de la dimension écologique du projet vient compléter les visées d'autogestion, de solidarité et de citoyenneté.

Dans le cadre de cette réflexion, une rencontre s'organise avec Raphaële Héliot, architecte au CAUE 93, qui exprime son enthousiasme pour le projet et livre quelques pistes de réflexions et de contacts.

En septembre 2002, elles organisent un stand à la Biennale de l'Environnement de la Seine-Saint-Denis qui leur permet de prendre de nombreux contacts avec des institutionnels et professionnels et contribue à rendre visible la démarche.

Fin décembre 2002, les Babayagas sont reçues par Jean-Luc Bonnabeau, directeur de l'OPHLM de Montreuil, qui leur fait part de l'intérêt qu'il porte au projet et de la possibilité que l'office puisse prendre en charge le projet. A la même époque, un rendez-vous est organisé auprès de Paulette Guinchard Kunstler<sup>78</sup>, député du Doubs, et Secrétaire d'Etat aux personnes âgées du gouvernement Jospin.

---

<sup>75</sup> Extrait de La Saga des Babayagas, n°0, avril 2003

<sup>76</sup> Mohamed Malki : Sociologue des organisations et en économie des systèmes de production. Il est depuis 1993 chargé d'enseignement (sociologie et économie) à l'Institut régional de Travail social de Paris. En 2000, il fonde l'association Accord'âges dont il est responsable projets depuis 2001. Il est l'auteur d'un Guide méthodologique, *L'intergénération, une démarche de proximité* (Documentation Française 2005), réalisé à la demande du Ministère délégué à la Sécurité sociale, aux personnes âgées, aux personnes handicapées et à la famille.

<sup>77</sup> Extrait de La Saga des Babayagas, n°0, avril 2003

<sup>78</sup> Paulette Guinchard Kunstler rejoint en 1969 le PSU de Michel Rocard, puis en 1986 le PS. Infirmière en psychiatrie dans des établissements pour enfants autistes, puis responsable de formation pour les soins aux personnes âgées, elle mène en parallèle de sa vie professionnelle une activité de militante politique et syndicaliste. Elle devient élue municipale à Besançon de 1977 à 1989, puis conseillère régionale. En 1999, le gouvernement de L. Jospin la charge du rapport « Vieillir en France : enjeux et besoins d'une nouvelle orientation politique en direction des personnes âgées en perte d'autonomie ». En 2001, elle est nommée Secrétaire d'Etat aux personnes âgées.

A l'échelle locale, les contacts se poursuivent avec différents acteurs associatifs montreuillois pour inscrire le projet dans les dynamiques locales urbaines.

En février 2003, un déjeuner est organisé à la Maison des Femmes en présence de Jean-Jacques Serey, premier adjoint au Maire, en charge de l'habitat et de l'aménagement. Cette rencontre permet à l'élu d'exposer les diverses potentialités de terrains et de proposer d'aider le groupe dans ses relations entre les collectivités locales, les acteurs publics les institutions et leurs administrations. La question de l'accès au foncier reste, à cette date, ouverte et les terrains des murs à pêche n'apparaissent plus comme l'unique perspective. D'autres aides ponctuelles sont mobilisées dans les réseaux de connaissance des unes et des autres dont entre autres celle de François Lachgar de la Confédération Nationale du Logement, ainsi que celle de Hakim Hamadou, à l'époque directeur de l'agence de l'Energie MVE qui se propose d'apporter un soutien en ingénierie de projet sur sa dimension environnementale de la construction.

Au début de l'année 2003, une bonne douzaine d'« *aspirantes Babayagas* » a rejoint le groupe et parallèlement, le cercle des *Amis des Babayagas* s'est étoffé. Cette année marque l'ancrage du projet dans les sphères institutionnelles, administratives et politiques mais aussi auprès des médias nationaux auxquels le groupe de femmes a recours régulièrement, rendant ainsi l'initiative incontournable. Les premiers articles paraissent en mars 2003 dans la revue du GREP<sup>79</sup> ainsi que dans le numéro 659 de Lien Social<sup>80</sup>. La communication et l'utilisation médiatique sont principalement orchestrées par Thérèse Clerc qui utilise sans relâche son réseau et mobilise ses connaissances. La mise en visibilité du projet et son assise médiatique sont définitivement acquises à l'automne 2003, lorsque *Le Monde* publie dans son édition du 27 septembre un long article intitulé *Une maison de retraite autogestionnaire et solidaire, initiative de « copines de 25 ans »*. Cet article fait écho aux vingt mille morts de la canicule de l'été 2003 et à la prise de conscience à l'échelle européenne des phénomènes de vieillissement de populations et de l'isolement d'un grand nombre de personnes âgées. Dès lors, l'initiative des Babayagas apparaît comme une réponse innovante que l'auteur<sup>81</sup> présente comme la naissance d'un « *nouvel acteur social* » portant un projet à coût réduit dans une « *maison unisexe* ». Cette annonce prend appui sur l'engagement pris, quelques mois auparavant, par le directeur de l'OPHLM de la ville de Montreuil, Jean-Luc Bonabeau, de porter et de financer le projet. L'office est alors officiellement désigné comme maître d'ouvrage de la Maison des Babayagas.

Cette année 2003 est aussi celle de l'engagement d'un travail régulier du groupe de femmes autour de la définition du projet, des éléments de programme, de la rédaction d'un cahier des charges,... A cette même période, la recherche d'aide et de financement se poursuit et l'association obtient une subvention auprès de la Fondation de France.

---

<sup>79</sup> Le Groupe de Recherche pour l'Education et la Prospective édite la revue *POUR*. L'article « La maison des Babayagas : une vieillesse solidaire » paraît en mars 2003, dans le numéro 177.

<sup>80</sup> « Les vieilles dames s'organisent pour créer la 'Maison des Babayagas' », article écrit par Katia Rouff, dans la rubrique *Innovation*.

<sup>81</sup> Yves Mamou, journaliste au Monde, est auteur de *Parents à charge, quand nos proches deviennent dépendants*, Ed. Grasset, 2000

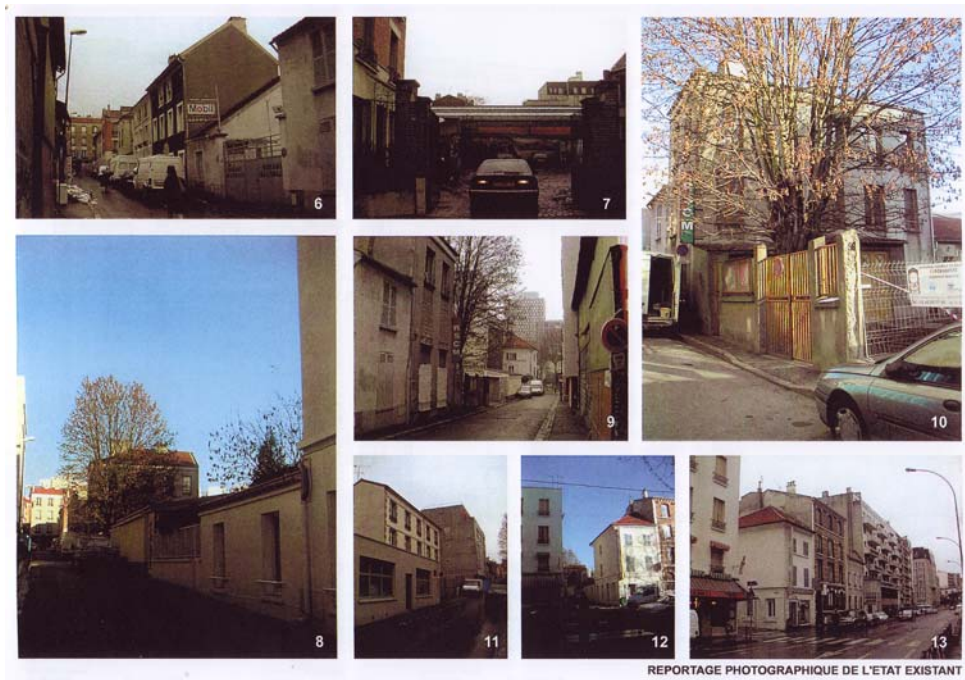


Figure 4 : repérage de la parcelle du 6/8 rue de la Convention



#### **d. Les débuts du projet architectural**

Au début de l'année 2004, l'OPHLM lance une consultation de maîtrise d'œuvre par le biais d'un appel à candidature sur référence auprès d'architectes. Plus d'une quarantaine d'équipes répond à l'annonce et l'office, après sélection des dossiers, organise en présence des Babayagas un jury final. Le choix se porte, à l'unanimité, sur l'équipe de Jade et Samy Tabet, agence d'architecture et d'urbanisme installée à Paris, dont les références et le travail portent largement sur la production du logement social, foyers de jeunes travailleurs, logements étudiants mais aussi sur des équipements spécifiques pour le compte d'associations. La détermination du choix, pour les Babayagas, réside essentiellement, outre sur la personnalité de Samy Tabet et le soin qu'il porte à la question de l'habitat et la fabrication du logement, sur le fait que son agence n'a jamais produit d'équipement spécifique dédié aux personnes âgées et qu'elle n'est pas empreinte d'une vision normative des programmes de type MAPAD ou EHPAD. A la date de la consultation, deux hypothèses de foncier, propriétés de la ville, sont à l'étude pour accueillir le projet. L'une sur une parcelle dans le secteur des murs à pêche, l'autre sur un terrain de plus petite taille, en centre ville, à quelques mètres de la Place Jean Jaurès, du métro Mairie de Montreuil, du nouveau théâtre et à l'arrière de la Maison des femmes.



Figure 5 : vue perspective du projet. Permis de Construire de février 2006  
Un premier travail s'engage entre les architectes, la maîtrise d'ouvrage de l'OPHLM et les Babayagas sur une étude de faisabilité et une analyse pré-programmatique. Les premiers

échanges font très vite ressortir des potentiels fort différents sur chacune des hypothèses foncières. Le premier terrain, plus vaste, est loin des infrastructures ordinaires et quotidiennes. Le terrain du centre ville, au 6-8 rue de la Convention, malgré une plus petite superficie, présente l'immense avantage d'être pleinement inséré dans le tissu urbain et bénéficie ainsi de toutes les commodités, infrastructures et équipements de proximité. C'est donc ce dernier qui est retenu, au cœur de la Zac « Ilots de l'Eglise ».

En mai 2004, Samy Tabet présente aux partenaires (OPHLM, Les Babayagas et l'Agence de l'énergie MVE), une première faisabilité, estimée alors entre 2 et 3 millions d'euros, pour une Shon d'environ 900 m<sup>2</sup>. En octobre 2004, les études en phase esquisse sont présentées à la maîtrise d'ouvrage. Une analyse en est faite du point de vue de la performance environnementale et énergétique par MVE afin de satisfaire aux exigences et critères en vue de l'obtention d'un classement HPE ou THPE<sup>82</sup> et de rechercher les financements et subventions adaptés. Dès lors, les études techniques se poursuivent en comité réduit entre l'OPHLM en qualité de maître d'ouvrage, les architectes, les bureaux d'études techniques et MVE. Si les Babayagas sont absentes de cette phase de travail, il faut souligner que l'essentiel du projet, dans ses caractéristiques idéologiques et morphologiques, est fixé dès cette période. Il ne subira plus de modifications notables, indépendamment des arrivées et départs dans le groupe des participantes.

Les relations se tendent entre le groupe de femmes et l'Office, notamment à l'occasion du montage du projet auprès des organismes de tutelle et des pouvoirs publics ; en effet, le projet est perçu comme inégalitaire du point de vue du traitement et de l'offre auprès de personnes âgées. Son caractère non mixte renforce cette vision auprès d'un certain nombre de cadres et d'élus communistes de la ville et du Conseil Général. L'arbitrage viendra en 2005 de la ville de Montreuil et du politique qui délèguera à son Service Etude-Habitat, en la personne de Véronique Vergès, la reprise du projet, son portage et sa médiation. *« Ce qui s'est passé, c'est que la conduite de projet est tout d'un coup passée, d'un opérateur simple de bailleur social, à la ville qui le récupérait, (...) seule à même de le mener à bien. Et à ce moment-là, j'ai instauré la première réunion de groupe projet où j'ai invité les Babayagas, à l'encontre même de ce que faisait l'office HLM à ce moment-là... qui ne souhaitait pas forcément aborder à nouveau ce type de sujet avec les Babayagas, puisque c'était un point de blocage du projet (...) dans ce contexte là, à un moment donné, je pense que tout le monde s'est trouvé coincé aux entourures, parce qu'il ne s'agissait plus de constituer et de construire et d'imaginer un bâtiment (...) mais il ne s'agissait pas d'un simple bâtiment, il s'agissait vraiment d'avoir une plus grande cohérence par rapport à ce qu'était le mouvement des personnes âgées, quelles sont les instances compétentes et pour un projet atypique, comment on fait. ? ( ...) La commande politique a consisté à dire : maintenant, on a presque finalisé les études techniques, on a commencé à entrevoir un foncier pour pouvoir l'établir à un endroit, le projet de vie des Babayagas est bien avancé et pourtant, on ne sait pas faire ... On ne sait pas vraiment le mettre en projet pour obtenir les financements,*

---

<sup>82</sup> HPE : Bâtiment à Haute Performance Energétique (ou THPE : Très Haute Performance Energétique) dont les caractéristiques sont définies par la réglementation thermique en vigueur. A l'époque, il s'agissait de la RT 2000.

*auprès de qui ? ... Et puis ensuite au-delà des financements, comment on fait un projet global qui s'intègre dans la cité ? »<sup>83</sup>*

Ainsi, le pilotage du groupe projet par les services de la ville permet de réinstaller les Babayagas au cœur du processus et de travailler avec elles le contenu programmatique et l'argumentaire face aux services financeurs du département et de la région. Des échanges se poursuivent sur plusieurs rendez-vous où sont, entre autres, évoqués des projets et expériences nationales (nordistes et bretonnes) et étrangères (Belgique et Pays-Bas). Ce travail permet au groupe de se forger des références communes (Béguinages, Habitat groupé, Co-housing, coopératives,...). Cette étroite collaboration entre le Service Etude Habitat de la ville de Montreuil et les Babayagas permet d'instaurer un contact pérenne auprès des instances subventionnant l'opération. Cette étape se fait en l'absence de l'Office qui se sent mal à l'aise dans la négociation. Les techniciens et élus du Conseil Général s'inquiètent de la dimension d'autogestion du projet et de sa capacité d'évolution et de renouvellement au-delà du groupe fondateur. Ils interrogent la ville et les Babayagas sur les conditions de garantie de la philosophie générale et sur les structures prévues.

*« C'était assez bien structuré à l'intérieur de la maison des Babayagas avec un bureau, des listes d'adhérentes au fur et à mesure... la chose en fait, qui leur posait un problème...c'était là pour le coup vraiment un problème politique et éthique... C'était de dire que c'était vraiment réservé à des femmes. (...) dès l'instant où c'est financé de manière publique, comment on dit aux hommes voulant rentrer dedans que ce n'est pas possible(...), nous on a fourni les arguments (...). Bon il y avait pas mal de raisons effectivement pour que ce soit des femmes... elles le disaient fort bien...démographiques, économiques. Et puis ensuite, en termes d'entraide. »<sup>84</sup>*

Malgré l'argumentaire construit et la contradiction apportée, le Conseil Général considère le projet comme discriminant et non conforme à son cadre politique et idéologique d'égalité et de mixité. Toutefois, et comme le fait remarquer Véronique Vergès, la spécificité de l'opération peut être rapprochée d'autres programmes soutenu par le Conseil Général. *« C'était totalement hypocrite parce que le conseil général venait de livrer une maison de retraite entièrement destinée aux travailleurs migrants des années 60 qui avaient vieilli sur place et qui n'étaient que des hommes. Ils étaient quand même au nombre de 60... On n'était pas sur 18 et à priori ça n'avait posé aucun problème (...) Enfin, cela voulait dire pour nous, qu'ils savaient faire du sur mesure quand il le fallait... malgré tout puisque c'était du sur mesure (...). Et que dans ce cas là, ça coïncitait. »<sup>85</sup>*

Cette étape de mise en cohérence du projet du point de vue de chacun de ces partenaires donne lieu en février 2006 à la constitution d'un comité de pilotage auquel participent l'OPHM de Montreuil, la Ville de Montreuil, le Conseil Général et la DDE, le Conseil

---

<sup>83</sup> Entretien de V. Vergès, ancienne chargée d'étude au Service Etude Habitat de la ville de Montreuil, particulièrement en charge des dossiers spécifiques et du logement pour personnes âgées. (réalisé en mars 2009)

<sup>84</sup> Entretien avec V. Vergès, (réalisé en mars 2009)

<sup>85</sup> Entretien avec V. Vergès, (réalisé en mars 2009)

Régional, l'Etat, l'association « la Maison des Babayagas », MVE et l'architecte Samy Tabet. Un dossier de présentation complet sera rédigé en avril 2006 par Véronique Vergès du Service Etude Habitat de la ville. Ce document reprend l'argumentaire général de l'opération tant du point de vue de la ville que de l'association ; il présente le cadre opérationnel envisagé en conformité aux recommandations de la région et prescriptions du schéma départemental en faveur des personnes âgées de la Seine-Saint-Denis et montre combien le projet s'intègre et répond aux besoins communaux identifiés en matière de diversification et d'offre logement pour les populations âgées. Des bilans financiers de l'opération, ainsi qu'un prévisionnel de fonctionnement accompagnent les plans du projet en phase APD. Le document précise très largement les modes de fonctionnement au sein de la Maison des Babayagas et énonce l'articulation possible entre les différentes organisations parties prenantes et plus spécifiquement entre le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) à qui l'on délègue la gestion des logements privatifs, sous convention avec l'OPHM et l'association des Babayagas. Le soin apporté à ce dispositif tente de lever les doutes et réticences des institutions engagées financièrement en proposant la création d'une structure de type « foyer-logement non habilitée à l'aide sociale, dont la dénomination repose sur le simple fait de regrouper des logements occupés en exclusivité par des personnes âgées »<sup>86</sup>. Ce projet bien que présenté comme expérimental doit pouvoir entrer dans la catégorie des projets innovants, en raison de son projet social, du plan départemental.

Le document se clôt sur un planning prévisionnel où il est annoncé :

- présentation et approbation du projet au Bureau Municipal, en juin 2006,
- dépôt du permis de construire, en juin 2006,
- dépôt du dossier de financement, à l'été 2006,
- cession du terrain de la ville à l'OPHM, en juillet 2006,
- début de chantier, en janvier 2007,...

Le planning prévisionnel prit du retard, mais les Babayagas en profitent pour communiquer largement sur l'avancée du projet et pour préfigurer, par un colloque intitulé « *Peur de l'âge ou fleur de l'âge* », leur projet d'université populaire UNISAVIE (Université du Savoir des Vieux) portant sur « *savoirs des vieux, savoirs sur les vieux, une exigence pour vivre et vieillir en citoyenneté* ». A l'occasion du colloque des 9 et 10 mars 2007, réunissant plus de 150 participants, est prévue la pose de la première pierre, le permis de construire ayant été déposé fin 2006 et le dossier de consultation des entreprises en cours d'élaboration. Cette cérémonie eut bien lieu, mais agitée par la colère : le Conseil Général de Seine-Saint-Denis venait, quinze jours auparavant, d'annoncer son refus de prendre en charge le projet au motif de la « *discrimination du fait d'un habitat réservé à des seules femmes vieillissantes, cooptation, pas de prévision de la perte d'autonomie* ». Malgré la déception, le groupe des Babayagas ne désarme pas et repart plus convaincu que jamais à l'assaut des résistances institutionnelles brandissant bien haut l'arme médiatique qu'elles exploitent à leur guise

---

<sup>86</sup> Extrait du dossier de présentation, d'avril 2006, p11 – SEH Ville de Montreuil

depuis maintenant 4 ans. Dans l'attente du déblocage institutionnel, le groupe fort d'une vingtaine de femmes, organise depuis plus d'un an des temps partagés autour d'un déjeuner mensuel, d'une réunion de travail ou plus ludiquement lors de rendez-vous trimestriels à l'occasion de « la colo des Babas » qui se déroule dans un centre de vacances de la ville de Montreuil, à Saint-Bris le Vineux, où une douzaine de Babayagas se retrouve, durant une semaine, et s'essaie au collectif.

La longue route des institutions reste semée d'embûches et l'hypothèse faite par les services de la Ville de monter le projet autour de la notion de foyer-logement semble battre de l'aile comme en atteste cet extrait d'une page du site Internet de l'association :

*« Alors, voyons : foyer logement ? L'un veut bien le financer mais l'autre pas, et puis, il faut bien un(e) chef pour que ça fonctionne. – l'autogestion ! ... à vos âges, est-ce bien sérieux ? Avez-vous songé à l'Alzheimer ? – bon sang, mais c'est bien sûr : Alzheimer nous guette toutes ! – En tout cas, votre cas n'est pas prévu : ... pas de case ... pas de sous !*

*Pourquoi pas alors de simples logements sociaux ... – Pour des seules femmes et qui se choisissent, qui se cooptent ! Pas du tout prévu par les textes ! – Mais, si nous ne nous choisissons pas, impossible d'impulser solidarité et autogestion ! – Bien sûr ; et votre projet est formidable ; nous en sommes convaincus. Mais ... pas de case ... pas de sous !*

*Ayant épuisé les contacts : Conseil Général, Conseil Régional, CNAV, DDE934, – chargés de mission, directeurs, élus, ... – notre dossier en l'état ne trouvant décidément pas preneur pour les indispensables subventions complétant les emprunts de l'OPHM, Jean-Pierre Brard, l'ancien maire de Montreuil, avait présenté l'aventure Babayagas à Christine Boutin, la Ministre du logement. Elle nous reçut, fort intéressée, nous confia à l'un de ses attachés de Cabinet, et la machine se remit en route, début janvier 2008, avec retour à la DDE 93. »<sup>87</sup>*

La rencontre du cabinet de la Ministre au début de l'année 2008 relança le projet en sommeil institutionnel depuis plusieurs mois en raison, entre autres du départ du directeur de l'office HLM, ainsi que d'un grand nombre de techniciens tant du côté du bailleur que des services de la ville. Le changement municipal, en mars 2008, pouvait laisser craindre une rupture de l'accord politique passé entre le maire sortant et Thérèse Clerc et un nouvel enlisement du projet. L'effet fut inverse, Dominique Voynet avait déjà exprimé son soutien au projet. Ainsi dès l'installation de la nouvelle équipe municipale, le dossier considéré comme sensible est directement pris en charge par le cabinet de Dominique Voynet et confié à l'un de ses plus proches collaborateurs en la personne de Sébastien Maire. L'équipe opérationnelle est au complet à l'été 2008 lors de l'arrivée du nouveau directeur de l'office, Jean-Paul Bléry. Dès lors, les groupes de travail entre partenaires reprennent : un comité de pilotage est constitué de l'office, du cabinet du maire et des Babayagas. Les blocages institutionnels semblent s'estomper et en janvier 2009, Sébastien Maire annonce par voie de presse<sup>88</sup> la relance officielle du projet. Les arguments et obstacles annoncés en mars 2007 sont contournés grâce à des modifications apportées dans le montage du projet. Il est proposé que « *sur les*

---

<sup>87</sup> Extrait de la Saga des Babayagas, <http://www.lamaisondesbabayagas.fr/pages/sagababayagas4.html>

<sup>88</sup> Article du *Parisien*, « le projet de maison de retraite relancé » de Marjorie Corcier, en date 13 janvier 2009

*25 logements prévus, six seront occupés par des jeunes de moins de 25 ans. Dès lors, les financements redeviendraient possibles au titre des logements sociaux. « Tous les obstacles ne sont pas levés : le plan de financement n'a pas encore été validé officiellement », avertit le responsable au cabinet. Des mécènes privés, notamment une caisse de retraite, se sont manifestés et pourraient financer un quart de cette opération estimée à 3,4 millions d'euros. Le conseil général de Seine-Saint-Denis en revanche répète pour sa part que sa position « n'a pas changé pour l'heure ».*<sup>89</sup>

A l'automne 2009, le dernier permis de construire a été déposé par les architectes, le bouclage financier est, selon les dires de Thérèse Clerc, acquis. Le chantier devrait pouvoir commencer au deuxième semestre 2010.

### **e. Les références idéologiques du projet**

Le projet de la Maison des Babayagas est au carrefour de plusieurs influences idéologiques, catholicisme de gauche, communisme municipal, économie solidaire, autogestion et bien sûr féminisme.

La solidarité est fondamentale, non pas au sens pécuniaire mais dans la quotidienneté, dans le soin apporté les unes aux autres, dans le soutien pensé jusqu'à l'accompagnement en fin de vie ; on rejoint ici les notions de *care* ou de soutien, fondamentales et fondatrices dans les opérations pour personnes âgées. De la même façon, l'autogestion et la prise en charge font partie des dimensions qui, si elles sont habituelles pour des opérations de ce type, prennent ici un relief tout particulier du fait de leur importance vis-à-vis de la nécessité de rester autonome. C'est bien parce que les maisons de retraite nient totalement la capacité de prise en charge de l'individu par lui-même, l'infantilisant de ce fait, qu'elles sont rejetées et que naissent ces projets. Partage et convivialité sont également des valeurs importantes, que les espaces collectifs sont censés permettre de développer. Si ces derniers sont d'ailleurs discutés dans le cadre du projet, l'espace de logement, lui, est assez peu pensé, soulignant l'accent mis par les participantes sur le collectif, et le collectif au-delà du groupe et ouvert sur la cité (les espaces collectifs sont situés en rez-de-chaussée).

Le souci de la durabilité et de construire un habitat écologique est bien présent, même s'il ne le fut pas à l'origine. Il est intégré et fait partie des dimensions techniques. Concernant la qualité architecturale, elle est au service du projet, elle est une des formes de réalisation du projet mais les négociations ne se situent pas à ce niveau-là.

Enfin, innovation et diffusion sont des valeurs fortes du projet Babayagas, qui entendent être à l'avant-garde de la prise en charge des vieux au sein de la société.

---

<sup>89</sup> Extrait de « le projet de maison de retraite relancé », in *Le Parisien*, du 13 janvier 2009

## 2. Partenariat et montage du projet

L'histoire et la généalogie de l'opération nous ont permis d'identifier les principaux acteurs et intervenants. Nous nous attacherons ici à préciser les rôles spécifiques de chacun, les hypothèses et choix de montages tant financiers, juridiques que de gestion et de comprendre sur quels critères ces choix se sont opérés et comment ils se sont négociés.

### a. Les principaux acteurs

La première structure identifiable est celle que le premier groupe « historique » de femmes a constitué le 12 mai 1999 pour porter le projet, sous la forme d'une association Loi de 1901 dont la dénomination est *La Maison des Babayagas*. Cette forme associative fonctionne de manière traditionnelle du point de vue de sa structuration en responsabilité partagée par la présidente, la secrétaire et la trésorière. De manière à rendre plus opérationnelle les activités de l'association, il est décidé dès 2002 de constituer un *cercle des Amis des Babayagas* ainsi qu'un comité de « marrainage-parrainage » composé de personnalités aussi diverses que variées telles que le professeur Etienne Beaulieu, Marie-Georges Buffet, Dominique Cabrera, Noëlle Châtelet, Françoise Héritier (professeure au Collège de France), Albert Memmi, Edgar Morin, Michèle Perrot, Michel Rocard ... Cette première organisation a dès le début du projet sollicité la ville de Montreuil et plus précisément son premier magistrat, le député-maire Jean-Pierre Brard. Le soutien sans faille que celui-ci apporte au projet constitue le socle de l'engagement de la collectivité, engagement qui ne sera pas démenti 10 ans plus tard lors du changement de l'équipe municipale. Dès l'origine, le projet est pensé dans une dimension sociale et d'intérêt public, d'équipement de proximité, de lieux d'accueil quelque soit les conditions de revenus et de subsistance. *« Toute personne qui le souhaite, doit pouvoir être accueillie en ce lieu, sans que la modicité des revenus y fasse obstacle. Les revenus personnels liés à une certaine péréquation des frais constituent un des volets du financement. Les exigences de ce mode de vie, impliquant une certaine réciprocité, doivent d'ailleurs permettre un coût moins élevé, direct et indirect, en maintenant les personnes en meilleur état physique et surtout psychique. Mais la participation des différentes formes d'allocation et d'aide sociale permettra à ce choix de vie d'être, sans empêchement financier aucun, celui de toute une chacune ( !!!), sur les seuls critères d'un désir partagé, éclairé par une décision consciente. »*<sup>90</sup> Ces quelques lignes montrent bien que ce qui fonde le projet est un idéal de solidarité et d'entraide qui doit trouver naturellement un enracinement dans un portage social et public. Ainsi, l'OPHLM de la ville sera tout naturellement sollicité par les élus pour accompagner ce projet. Une première rencontre entre l'association et le directeur de l'office, Jean-Luc Bonabeau, aura lieu en décembre 2002. L'engagement ferme de l'organisme se fera courant 2003, date à laquelle il est officiellement nommé maître d'ouvrage de l'opération « Maison des Babayagas ». Toutefois, cet engagement de l'office à devenir porteur, en qualité de maître d'ouvrage, ne se fait pas sans heurts et difficultés. En effet, pour un certain nombre de cadres de la structure et entre autres les monteurs d'opérations, cette décision est vécue comme imposée, venant d'en haut, du politique. Ce

---

<sup>90</sup> Extrait de *Un projet de vie, pour soi, avec les autres*. Document de présentation de *La Maison des Babayagas*, 1999



« mariage de raison » qui avait été considéré, du point de vue politique, comme un élément facilitateur est devenu au cours du montage de l'opération un des points de blocage. « *Ce n'était pas forcément l'opérateur le plus à l'écoute (...) C'était d'entrée pas l'opérateur qui avait à faire ses preuves par rapport à la ville... Dommage, finalement, parce que je pense qu'il y avait d'autres opérateurs sociaux qui étaient déjà un peu plus loin dans ce genre... disons, de culture qui auraient peut-être pu apporter plus que de rester en vase clos, ce n'était pas du tout la même ouverture qu'un opérateur qui est sur tout le territoire français, et qui directement est confronté à d'autres montures de projets...à d'autres territoires. Voilà et que finalement, c'était un peu claustrophobe ce mariage. C'est resté très montreuillo-montreuillois (...)* Et du fait de cet étrange mariage et de la tournure que ça avait pris, c'était devenu plus compliqué. Enfin, ils étaient concernés, mais ils n'étaient pas à l'origine... »<sup>91</sup>

Toutefois, l'OPHLM, malgré ses réticences et ses difficultés n'a jamais été désavoué et reste aujourd'hui encore le principal porteur de l'opération. Ce premier tour d'horizon des acteurs nous montre quels ont été les niveaux d'accord et d'agencement et comment le pacte original de bonne entente, passé entre Jean-Pierre Brard et Thérèse Clerc, reste la pierre fondatrice de cet assemblage. L'OPHLM n'étant convoqué à cette association qu'en qualité de monteur. Il n'est donc pas un acteur à part entière de la négociation. Il devient de fait un acteur d'exécution, contraint à rendre possible l'opération.

## **b. Les partenaires institutionnels**

Très vite dans le montage de l'opération la recherche de financements, tant au titre de l'investissement que du fonctionnement, a été au cœur du processus. Le recours au portage par le logement social a nécessité une approche financière conforme à la production réglementée du logement. Or, le cadre institutionnel actuel prévoit deux types de structures répondant à l'hébergement de la personne de plus de 60 ans : la Maison de retraite et le logement-foyer. Dans le premier cas, il s'agit d'un établissement où l'hébergement est collectif qui assure une prise en charge globale de la personne. Dans le second cas, il s'agit d'un groupe de logements autonomes bénéficiant, de manière facultative, d'équipements et de services collectifs. Dans les deux, ces modes d'hébergement sont des équipements sociaux et médico-sociaux et ils relèvent, selon les textes en vigueur, des dispositions de l'article L. 312-1.1.6° du code de l'action sociale et des familles<sup>92</sup>. En ce qui concerne les logements-foyer, ils bénéficient des aides apportées à la création du logement social, telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitat<sup>93</sup>, et leurs utilisateurs peuvent prétendre aux aides au logement, de type APL ou AL. Par ailleurs, les lois de décentralisation ont confié aux départements les compétences relatives à la solidarité de proximité et plus spécifiquement l'ensemble des actions relatives au social et médico-social. Dans un cadre ordinaire de création d'un logement-foyer, il est mis en place une convention tripartite entre Etat, département et gestionnaire. Cette convention notifie le type de

---

<sup>91</sup> Entretien de V. Vergès, (réalisé en mars 2009)

<sup>92</sup> Voir pour plus de détail la note produite par la DGUHC, *Les logements-foyers pour personnes âgées*, en date de juin 2004.

<sup>93</sup> Voir article R . 355-55, qui les caractérise comme « établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs moyennant une redevance ».



subvention, la tarification ainsi que l'octroi des « aides personnalisés autonomies » (APA) en fonction du degré de dépendance (GIR 1 à 4) évalué par la grille nationale AGGIR (Action Gériatrique Groupe Iso Ressources). Dans ce cadre conventionnel de financement du logement pour personnes âgées, les services de la ville de Montreuil ainsi que l'OPHLM se sont tout naturellement tournés vers le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis pour monter le projet de la Maison des Babayagas et obtenir les subventions adéquates. Toutefois, la réception du projet par le Conseil Général, à majorité communiste, s'est très vite heurtée à un désaccord idéologique de fond portant sur la non mixité de l'opération et sur de vives inquiétudes quant à l'autogestion, comme le rappelle V. Vergès lors d'un entretien : « *la chose en fait, qui leur posait un problème...c'était là pour le coup vraiment un problème politique et éthique (...). Bon je ne sais pas non plus pourquoi ça coïncitait, peut-être aussi parce que tout à coup c'était une fenêtre ouverte sur un énorme manque en France en termes de débats sur les personnes âgées... Ils ont bien senti que les Babayagas, c'était autre chose que les papys immigrés en termes de médiatisation.* »<sup>94</sup>. A l'inverse de la position du Conseil Général, qui, comme on l'a dit, s'est retiré du projet début 2007, alors qu'un premier permis de construire avait été déposé, celle du Conseil Régional fut immédiatement beaucoup plus favorable. Il se positionna en facilitateur, proposant des ouvertures et des orientations permettant de sortir le projet de la stricte dimension sanitaire et de l'exclusive compétence du Conseil Général. « *Du côté de la région par contre, ils avaient une difficulté et une facilité à la fois... C'est-à-dire qu'eux, ils accordent les financements quand le conseil général y va. Mais ceci étant... c'est la forme de leur cofinancement (...). Voilà, la problématique, c'est qu'en France il y a une problématique Santé qui se dresse tout de suite derrière, avec des niveaux de dépendance, (...). Donc voilà, il fallait pouvoir gérer ça. Mais le conseil régional avait tout de suite dit qu'il existait un biais de financement, (...). Ce n'était pas du côté des personnes âgées, c'était... par l'insertion, (...) par la solidarité (...). A ce moment-là, si on avait vraiment été capable de monter au créneau en montrant que c'était vraiment un projet qui avait un sens plus général... qui allait faire de la formation par rapport à tout ce qui était la gériatrie, la manière de conserver les personnes âgées indépendantes plus longtemps, par des méthodes pas que médicales, mais aussi par des méthodes d'entraide etc... Alors, potentiellement, ils pourraient y aller tout seul. Et ils nous ont dit tout de suite oui. D'ailleurs, c'est eux qui nous ont dit que cette ligne existait, on ne pouvait pas savoir. Donc ils étaient plutôt partie prenante.* »<sup>95</sup>

Dès lors, l'option qui avait été celle de proposer un montage opérationnel en logement-foyer fut abandonnée à la suite du refus du Conseil Général et à sa référence systématique au champ médico-social. Les différentes pistes recherchées par la suite, l'ont été dans une perspective de banalisation de l'opération comme le rappelle l'interview donnée, en janvier 2009, par Sébastien Maire, en charge du projet au Cabinet du Maire, Dominique Voynet. Les aménagements apportés au projet consistent en la création de quelques studios destinés à des jeunes de moins de 25 ans. Ainsi la mixité serait respectée, et le projet pourrait rentrer « dans les cases de l'administration » au titre du financement du logement social.

---

<sup>94</sup> Entretien avec V. Vergès, (réalisé en mars 2009)

<sup>95</sup> Entretien avec V. Vergès, (réalisé en mars 2009)

### **c. Les partenaires techniques**

En appui aux démarches administratives et de montage opérationnel, des professionnels interviennent essentiellement autour de l'équipe de maîtrise d'œuvre pilotée par Samy Tabet. Il est à rappeler que l'équipe d'architecte a été sélectionnée en 2004, lors d'une procédure de consultation lancée par l'OPHLM, les Babayagas ayant participé au jury final. Bien que le groupe de femmes n'ait pas été à l'origine de la consultation de maîtrise d'œuvre, le choix final de l'architecte s'est fait de manière conjointe et consensuelle. Selon Samy Tabet, un rapport de confiance s'est immédiatement établi entre l'architecte et les porteuses du projet. *« On s'est reconnu quelques sensibilités communes, anciennes mais toujours très présentes, très latentes...mais à mon avis, elle (Thérèse Clerc) est comme ça. En 25 ans, 30 ans, 40 ans... que sais-je ?... Mais des sensibilités réelles, c'est-à-dire des sensibilités sociétales, d'engagement politique, d'engagement philosophique... qui sont très présentes dans ce projet et que bien sûr nous accompagnons... Mais je ne peux pas moi faire la translation de toutes ces choses... Donc, je pense que c'est ça qui a permis d'établir un peu cette relation de confiance. Je crois qu'elles savaient, que je ne leur ferais pas de sale coup, en quelque sorte... je ne viendrais pas saper dans le projet (...); il y a eu une espèce de confiance et de grande sensibilité commune, et de sympathie qui a fait qu'elles ont trouvé en moi un allié, ce qui est effectivement et objectivement le cas... Je peux le confirmer. »*. Cette rencontre, dans la confiance, entre architecte et porteuse de projet, a permis de faire face aux difficultés de l'opération et aux hésitations du maître d'ouvrage et de créer ainsi de véritables alliances dans la coopération. Ce travail de construction du rapport, dans les aller-retour du projet, a été facilité, selon Samy Tabet, par la présence bienveillante de Véronique Vergès et l'apport technique du Service Etude Habitat de la Ville. *« Je crois que le service « étude habitat »...a enfin du temps de Véronique (...) très vite été porteur de ce projet, très encourageant de ce projet...Je suppose que par ailleurs comme il a été porté par lui-même pour des raisons évidentes d'adhésion philosophique... je ne sais pas comment l'appeler... donc ses avis sont appuyés. Et après je pense que la personnalité de Véronique Vergès a dû jouer... après ce sont des questions de sensibilité, de personnalité, de ...enfin d'infléchissement de l'un à l'autre, de ceci de cela... »*. Pour l'agence d'architecture, l'investissement dans ce type de projet est inscrit dans sa culture et dans les valeurs qu'elle porte : *« Ce qui nous intéresse, c'est justement ça, c'est précisément ça. Essayer de trouver ces espèces de chemins de traverse qui font que premièrement, on arrive à proposer des alternatives à ces mouirois, en l'occurrence je parle de ce projet particulier, les Babayagas... mais c'est une idéologie et un schéma que l'on peut reproduire à l'infini. L'ensemble des équipements, sociaux, sanitaires, sportifs et culturels...donc essayer de trouver ces espèces de chemins de traverse, qui font que l'on puisse proposer autre chose que des mouirois... »*.

Malgré une pratique importante des projets institutionnels et associatifs, Samy Tabet ne cache pas les doutes qui ont été les siens, à l'entrée dans l'opération : *« Moi j'avais des doutes au début sur la faisabilité de la chose, honnêtement... parce que la disparité était tellement énorme, entre cet imaginaire qu'elles avaient et puis la réalité de la situation administrative, technico-administrative, appelez-la comme vous voulez... A travers, l'OPHLM, à travers le DDE, les bureaux de contrôle, les financements, à travers toutes ces choses... Pour moi, la disparité était tellement énorme que j'avais énormément de doutes*

*sur la capacité d'arriver à quelque chose. Et ça c'est la différence essentielle avec un projet lambda qui lui n'appelle pas ces tensions. »*

Pour mener à bien ce travail, l'équipe de maîtrise d'œuvre s'est naturellement adjoint les services d'un Bureau d'Etudes Techniques qui est aussi en charge de l'économie du projet. Par ailleurs, lors des premières études de définition, la maîtrise d'ouvrage, sur les conseils de la ville de Montreuil, avait eu recours à l'agence locale de l'énergie MVE, en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage, en vue de la définition de la performance énergétique du projet et de la mobilisation de subventions spécifiques. Toutefois, cette mission AMO ne s'est pas concrétisée au-delà de la première année d'étude, l'office n'ayant pas trouvé les cadres adéquats à ce partenariat.

Les équipes professionnelles qui sont mobilisées sur ce projet le sont depuis maintenant plus de cinq ans, avec d'importantes périodes d'arrêt complet. Si aujourd'hui, cette opération semble trouver les cadres de sa réalisation, nous pouvons toutefois considérer que la spécificité de ce montage, la particularité des porteuses de projet, la qualité de leur engagement en font, semble-t-il, une expérience unique dont les conditions de reproductibilité ne sont pas assurées, ni garanties. Par ailleurs, et comme le rappelle Samy Tabet, ce n'est que dans la vie de l'opération, dans son usage au quotidien que pourront être tirés les enseignements d'une telle proposition qui n'a rien voulu abandonner de son idéologie.

### **3. Le groupe des habitantes, trajectoires et valeurs : les aventurières de la vieillesse**

La génération dite du baby-boom, qui fut la première à se poser la question des conditions de sa jeunesse et de son entrée dans la vie adulte à l'occasion de Mai 68, est aussi la première à se poser la question des conditions de son vieillissement : « après avoir transformé toutes les étapes du cycle de vie à chaque fois qu'ils les ont franchies (...) les babies-boomers seront-ils porteurs de nouveaux comportements au moment de la vieillesse ? » (Bonvalet, Ogg, 2009). La filiation assumée et revendiquée des Babayagas vis-à-vis de Mai 68 est fondatrice. La maison des Babayagas s'enracine ainsi dans une vision du monde, dans un contexte social et institutionnel (les plus de 60 ans devraient représenter un habitant sur trois à l'horizon 2050, posant ainsi de façon massive la question de la prise en charge du vieillissement dans le contexte démographique d'un allongement de l'espérance de vie) mais également existentiel et philosophique car il engage les modalités par lesquels l'individu aujourd'hui se construit, et ce jusqu'à sa mort. Les récits de vie des Babayagas posent la question du rapport à l'autonomie (ne pas être infantilisé), aux enfants (ne pas leur faire porter le poids de la prise en charge, ne pas dépendre d'eux), à autrui (éviter la solitude, satisfaire les besoins sociaux, résister à l'envahissement du groupe) et à la société (persister dans la citoyenneté, maintenir une conscience politique) ; ils engagent le rapport à la vieillesse (l'apprivoiser) et à la mort (l'anticiper), et convoquent fortement le rapport au

corps (pallier la perte d'autonomie). Mais ce projet se situe également dans la lignée d'utopies féministes soucieuses de donner à la femme une place entière, sécurisée et sécurisante au sein de la ville, à l'instar d'Herland, imaginée par Charlotte Perkin Gillman (1860-1935). Société utopique uniquement composée de femmes, ces dernières y font tout comme les hommes, parvenant, grâce à la sollicitude (care) dont elles s'entourent les unes les autres, à se reproduire. On retrouve dans les Babayagas la force de cette éthique du dévouement mutuel qui permet cette fois-ci non pas de donner la vie mais de la quitter avec douceur et sérénité.

Il n'est pas de trajectoire type menant une femme à la maison des Babayagas, un seul chemin que toutes auraient emprunté. Pour les porteuses du projet, « *nous sommes toutes des militantes, nous avons toutes été engagées dans notre vie* ». Cette position de militance, voire de *résistance* mais également *d'invention sociale*, constitue la carte de visite incontournable de l'opération, son label. Il correspond à l'esprit du projet, qui veut constituer un exemple à suivre, un modèle universel à reproduire -« *nous sommes l'avant-garde éclairée qui va proposer les modèles d'une nouvelle société* »- mais n'embrasse pas nécessairement l'ensemble des parcours de vie des participantes. Cette communauté de vue concourt à les souder et l'appartenance aux Babayagas apparaît la plupart du temps comme un aboutissement, une conséquence logique d'un parcours de vie. Ainsi Chichi peut-elle déclarer que « *les Babayagas clôtureraient ma vie d'une façon cohérente* ». Au-delà des multiples trajectoires, des différences dans les « carrières » (Becker, 1963 ; Bacqué, Vermeersch, 2007) militantes de ces femmes, elles ont toutes montré une conscience sociale aigüe vis-à-vis des événements sociaux et politiques advenues au cours de leur existence. Le projet est pensé comme politique, il veut constituer une réponse à un problème posé à et au sein de la Cité, celui de la façon dont on s'occupe des vieux, et dont les vieux s'occupent d'eux-mêmes. Néanmoins, tout en ayant conscience de cette dimension et en y adhérant, les différentes Babayagas vont le porter plus ou moins fortement : ainsi Claude ne fera ni de social ni de politique dans les Babayagas, elle en a fait « *toute sa vie et n'en veut plus* ». On peut d'ailleurs émettre l'hypothèse qu'une telle attitude ne peut se développer et avoir toute sa place au sein des Babayagas qu'à condition d'être solidaire d'une conscience sociale et/ou politique toujours présente, même si mise en sommeil dans la façon dont elle s'extériorise.

L'autonomie est sans doute là le bénéfice le plus attendu et le plus largement partagé par les Babayagas : être autonome le plus longtemps possible. Son expression est solidaire d'un rejet assez violent de la maison de retraite, justement parce qu'elle dénie aux individus la capacité à se prendre en charge eux-mêmes : « *c'est des mouroirs. C'est des endroits où ... on est une chose qui vieillit. On nous parle comme à des bébés. On nous fait chanter Le p'tit vin blanc pour les jours de fête. C'est horrible, je trouve... C'est horrible. On déprécie la personne humaine. On retombe en enfance. On est obligés de retomber en enfance. On est pris en charge totalement. Si on veut se tirer, on ne peut pas. Il paraît qu'ils vont mettre des bracelet, maintenant, comme les prisonniers, parce qu'il y a beaucoup de vieux qui veulent fuguer, ils peuvent pas. Mais ils fueraient, les pauvres, ils mourraient aussi. C'est pas marrant, mais pour moi, c'est une prison en attendant le cercueil. C'est un mouroir, alors plus ou moins de luxe, mais la plupart ne sont pas luxueux... Même quand c'est correct... Moi,*

*moralement, mentalement, psychologiquement c'est une horreur, je trouve. Moi je préférerais me suicider avant, franchement, j'aimerais pas être dans une situation comme ça. Je ne voudrais pas.* » Quasiment toutes les Babayagas connaissent d'assez près –pour leur mère, leur sœur ou une amie- cette situation de la prise en charge institutionnelle, dans le cadre de maison de retraite ou de l'hôpital. Or il s'agit là d'une expérience totalement fondatrice de la volonté de vieillir autrement : si toutes n'ont pas les mêmes trajectoires sociales ou militantes, si toutes n'ont pas le même rapport au féminisme, elles ont en commun, de façon unanime, le refus d'aller dans une telle institution. Ou plus exactement d'y être placée, car c'est justement afin d'éviter le moment où elles ne seront plus en capacité de choisir, et où leur entourage choisira alors pour elles, qu'elles se lancent dans la maison des Babayagas alors qu'elles ne sont pas encore en situation de perte d'autonomie nécessitant une prise en charge.

La situation spécifique de cette génération de femmes au sein de la famille n'est pas anodine. Elles sont plusieurs à appartenir à « la génération pivot » (Attias Donfut, 1995), née entre 1939 et 1943 et caractérisée par son intense participation à la solidarité familiale : parents, enfants et petits-enfants, elles se sont occupées ou s'occupent d'une manière ou d'une autre de trois générations. Thérèse souligne à plusieurs reprises qu'elle a élevé ses quatre enfants, qu'elle s'est occupée de ses 14 petits-enfants, et qu'elle compte à présent s'occuper d'elle-même et vivre pour elle. C'est d'ailleurs au nom de cette vie en toute autonomie, y compris vis-à-vis de leurs enfants, qu'elles refusent l'idée de la recohobitation. Thérèse souligne qu'elle n'aimerait pas faire vivre à ses filles ce qu'elle a elle-même expérimenté avec sa propre mère. Il s'agit là de la volonté de ne pas imposer à ses enfants une épreuve difficile, de ne pas s'exposer au risque d'intrusion au sein de leur vie, mais réciproquement de ne pas dépendre d'eux, voire de ne pas être soumis à leurs exigences ou à leurs critiques. Conciliation du confort des enfants et du confort de soi, tel semble être le compromis auquel permet de parvenir la solution Maison des Babayagas.

Elle se pose d'ailleurs également au sein-même de la maison des Babayagas, qui n'est pas envisagée comme une communauté au sein de laquelle toutes partageraient chacun de leur moment avec leurs autres. Les appartements sont privatifs et l'on ne met en commun que les moments que l'on veut bien partager. La sauvegarde de son intimité propre est essentielle, et fait partie des rares craintes évoquées par les unes ou les autres. La gestion du rapport au groupe et de sa possible intrusion fait en effet partie des constantes de la vie des groupes autogérés, qui essaient de trouver un compromis entre vivre ensemble et vivre chacun chez soi. Danièle l'exprime tout à fait bien : *« ce sera quand même chacune chez soi, c'est une expression que j'aime pas trop, avec les portes ouvertes mais chacune chez soi quand même, c'est pas on partage tout, love and peace, c'est un peu dépassé pour nous... on sera même très indépendantes les unes des autres je l'espère »*.

Pour clore ce rapport à l'autonomie, soulignons qu'il s'agit là d'un chapitre essentiel et structurant de la plupart des opérations d'habitat autogéré initiées dans les années 1980 par les contemporains des Babayagas, qui revendiquaient également cette filiation soixante-huitarde (Bacqué, Vermeersch, 2007) : par l'autogestion justement, ces habitants entendaient se donner la possibilité non seulement d'habiter autrement mais aussi de choisir les modalités de cet habitat alternatif, y compris dans ses formes et ses modes de gestion au

quotidien. Dès lors il n'est pas étonnant que cette problématique ressurgisse avec d'autant plus de force dans le cadre d'habitats pour personnes âgées.

Dans les représentations, la vieillesse menace l'autonomie de l'individu, les hommes menacent l'autonomie de la femme, vivre au sein d'une maison de femmes permet ainsi une mise à distance de l'une comme des autres et pose les conditions du maintien de l'autonomie de chacune par le groupe. La présence du groupe permet d'une part de pallier aux petites défaillances physiques quotidiennes, qui se font de plus en plus nombreuses avec l'avancée en âge et qui obligent parfois à une prise en charge totale, par sécurité, alors même que l'entièreté de l'existence n'est pas concernée par ces gestes : lacer ses chaussures, se coiffer, boutonner une robe... Ici, la non-mixité permet de surcroît de pallier aux difficultés liées aux soins du corps : on peut par exemple demander de l'aide pour prendre sa douche, l'intimité féminine est protégée. Plus, la charte des Babayagas mentionne que « le transfert en milieu hospitalier ne se fera qu'en cas d'extrême nécessité ». Autrement dit c'est une aide à la fin de vie qu'apporte le groupe : « c'est dans la paix et la tendresse que se fera l'ultime passage » (Charte). Vivre le mieux possible sa vieillesse, en adoucir les maux quotidiens et accompagner la mort sont les rôles que les Babayagas se font le devoir d'endosser les unes vis-à-vis des autres, afin de garder tout au long, une indispensable « *dignité* » (Brigitte). Pourvoyeur de services au quotidien, le groupe dispense également une affection qui autorise une mort douce, comme au sein d'autres utopies cette même attention (*care*) autorise à donner vie... en se passant des hommes (Tronto, 2009<sup>96</sup>).

Mais, en-deçà de cette vocation quasi philosophique, le groupe apporte également une vie sociale pour remédier à l'isolement, toujours possible. Pour ces femmes actives tout au long de leur vie, maintien du lien social, dynamisme et insertion dans un projet collectif vont de pair, et la maison des Babayagas leur permet justement cette alliance.

Cela ne fait pas d'elle des amies *a priori* : l'appartenance aux Babayagas ne fait pas, de fait, le lien. Les affinités se tissent petit à petit, entre les unes et les autres, au gré des rencontres dans le cadre de l'opération ainsi qu'en-dehors. Certaines se voient pour des sorties culturelles, s'invitent les unes les autres. D'autres non, moins par choix que par nécessité quand, comme Brigitte, elles travaillent encore. Certaines travaillent avec un ergothérapeute dans le cadre d'un atelier de danse, d'autres ont choisi de ne pas le faire.

## 4. L'opération

### a. La formulation de la demande

Un document faisant état d'un projet de cahier des charges a en toute vraisemblance été rédigé, fin 2003, par Thérèse, Sabine et Joëlle. Cette note, de deux pages, intitulée *Projet de cahier des charges pour la maison des Babayagas* est constituée d'un préambule resituant l'enjeu sociétal de la création d'un lieu pour personnes en âge de retraite. « *C'est un projet*

---

<sup>96</sup> Tronto, J., Mozère, L., Maury, H. (2009), *Un monde vulnérable ; pour une politique du care*. Paris, La Découverte.

de vie pour une trentaine de **personnes vieillissantes et solidaires**, organisées en **autogestion**, et avec une grande ouverture sur le quartier et la ville. Cette maison sera un choix des participantes, et devra être **accessible à tous** (pas de sélection par l'argent), HLM ou logement social. Idée de « **foyer-logement** ». <sup>97</sup>Le document se poursuit par un paragraphe consacré au bâtiment dans lequel il est annoncé que celui-ci « se veut un exemple, un module européen, et à ce titre elle sera (la maison) conçue dans le respect de l'environnement et dans l'optique du développement durable ». S'en suit l'énumération d'objectifs ou de qualités techniques auxquels doit répondre le bâtiment. Une réflexion, sur l'insertion urbaine et sa connexion aux services, est esquissée. A la date de rédaction du document, l'hypothèse envisagée reste celle du « nouveau quartier des Murs à pêches ». La rédaction se poursuit sur les parties privatives et collectives. Le paragraphe concernant la partie privative ne fait que quelques lignes, donne des indications sur la taille et l'organisation du logement individuel : « un studio indépendant par résidente (environ 40 m<sup>2</sup>), clair avec vue sur le jardin, une kitchenette, une salle d'eau, une terrasse ou loggia, des placards et sera équipé de prises électriques, téléphoniques, de télévision, du câble, d'internet. Ce logement permettra de vivre selon ses propres habitudes (...), et en prévoyant la possibilité de répondre aux invalidités qui peuvent survenir (...) ». A contrario, le paragraphe consacré à la partie collective est constitué d'une longue énumération d'espaces et de fonctions dont il est rappelé que l'objectif est « de permettre le maintien à domicile, aussi longtemps que ce sera possible ». La disproportion entre les énoncés de l'une et l'autre partie est significative de l'enjeu du projet et de l'investissement fait sur le cadre collectif. Le soin apporté à la rédaction va jusqu'à prévoir « 2 ou 3 chambres d'amis avec salle d'eau et WC, qui pourraient également servir aux nouveaux postulants pour qu'ils puissent voir s'ils se sentent bien dans ce mode de vie. » Ce document, très synthétique, a vraisemblablement servi de base de discussion avec l'office. Aucun élément quantitatif de surface ou de coût ne figure.

En date du 16 mars 2004, un deuxième document provenant des Babayagas est rédigé, il s'intitule *Projet de programmation pour la maison des Babayagas*. A la différence du précédent, il est rédigé dans des termes plus techniques, faisant référence à des cadres normatifs, tels que « HQE » et à une estimation des surfaces globales du projet « 750 m<sup>2</sup> environ ». Sa rédaction indique une acculturation aux cadres de rédaction programmatique où apparaissent des éléments de description quantitatifs et qualitatifs. A la différence de la note précédente, la partie consacrée aux espaces privatifs (logement) est plus fournie et mieux renseignée. Un long paragraphe fait part d'attention aux qualités d'ambiance et de confort. Il est à noter aussi que la taille estimée des studios a été revue à la baisse puisqu'il est annoncé que « leur surface est comprise entre 32 et 38 m<sup>2</sup> ». En ce qui concerne la rédaction du programme de la partie collective elle est cette fois-ci scindée en deux catégories, celle dite « ouverte au public » et celle « réservée aux résidentes ». Cette distinction se fait tant au niveau des capacités d'accueil de chaque partie que de leur emplacement dans le bâtiment. Ainsi, la partie dite « ouverte au public » pourra accueillir 20 à 25 personnes et sera entièrement située à rez-de-chaussée, tandis que la partie « résidentes » pourra se situer dans les différents niveaux de la maison. Il apparaît clairement qu'un cadrage tant en possibilité foncière qu'en capacité d'accueil a été fait, passant d'une hypothèse d'origine de trente logements à une capacité de seize à dix-huit personnes. Nous pouvons supposer que ce travail a fait l'objet d'une étude de faisabilité

---

<sup>97</sup> Extrait du préambule du *Projet de cahier des charges pour la Maison des Babayagas* (2003)

réalisée par l'OPHLM et déterminé par le choix du site. Ce n'est que dans les dernières lignes du document qu'une allusion concernant le site est faite au sujet du souhait d'un traitement fleuri des abords et de la conservation de l'érable sycomore.

## **b. Le choix du site et ses potentialités**

Comme nous l'avons précédemment évoqué, plusieurs hypothèses de sites avaient été envisagées par la Ville de Montreuil pour l'accueil de l'opération des Babayagas. Le choix final s'est porté sur un terrain disponible, propriété de la commune, en centre ville, dans la zone piétonne de l'Eglise, à proximité de la station de métro *Mairie de Montreuil*, de petits commerces et du local de la Maison des femmes. Cet emplacement jouit d'une situation privilégiée dans la ville et permet de bénéficier de l'ensemble des services de proximité. Cet élément a été fondamental dans les discussions relatives au choix du terrain entre les porteuses du projet et la collectivité. Les potentialités foncières de ce site montrent la qualité de l'engagement de la ville et la volonté de voir aboutir le projet dans un cadre opérationnel facilité. En effet, les premières hypothèses retenues l'avaient été sur des sites du secteur *Murs à pêches* dont l'évolution est à ce jour encore très incertaine. Le choix du secteur de la Zac de l'Eglise affirme un principe de réalité et une volonté de pragmatisme opérationnel.

La Maison des Babayagas devra donc s'édifier sur un terrain situé au 6-8 rue de la Convention, à Montreuil, dont l'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées AF 149 et 308 de la ZAC des îlots de l'Eglise. Cet ensemble était à l'origine destiné à l'accueil des bureaux du *Red Star Club de Montreuil* - club sportif, historique, de la Ville-. Au moment où le terrain est proposé, deux anciens bâtiments existent perpendiculairement à la rue, en R+3 et en Rez-de-chaussée.

## **c. Les débats**

Comme cela a été souligné, l'essentiel du projet est finalisé pour une part dès 1997, le texte fondateur écrit par Thérèse constituant un socle idéologique sur lequel on ne reviendra plus, y compris concernant les éléments de discorde qu'il peut comporter, notamment l'exclusivité féminine du recrutement. Concernant cette dimension, si de nombreuses femmes déclarent qu'elles ne verraient pas d'inconvénient à la présence d'hommes, leur inclination féministe allez largement partagée les incite sinon à y souscrire, du moins à s'en accommoder sans trop de problème. Le trio initial se reconfigure en 2002 et permet aux principes énoncés par Thérèse de prendre corps, de façon concrète. En 2004 les dimensions architecturales sont fixées. L'essentiel de la négociation se fait alors avec les partenaires extérieurs, et non au sein du groupe. Cela ne signifie pas que tout débat en soit absent, mais il ne porte ni sur les principes de composition architecturale, ni sur les principes idéologiques de base. Ce sont des éléments du quotidien, du collectif, qui sont mis en discussion. Pour cela sont créés des dispositifs tels les déjeuners mensuels ou la « colo », sorte de retraite collective réunissant toutes les participantes qui le peuvent dans un lieu de villégiature prêté pour l'occasion par la



mairie de Montreuil, et qui leur permet d'expérimenter la vie collective et de discuter de leur future organisation de vie, de façon approfondie et intensive.

L'observation de moments de vie quotidienne du groupe fait ressortir d'une part la centralité de la personnalité de Thérèse ainsi que du trio qu'elle forme avec Joëlle et Sabine, d'autre part l'existence d'un groupe affinitaire. Le premier point est particulièrement important vis-à-vis de l'existence, ou non, de débat. Lors des déjeuners mensuels, les fondamentaux du projet ne sont pas débattus, admis et reconnus par toutes. En revanche, des opérations plus ponctuelles font l'objet de discussions, à l'instar du spectacle de danse. Mais, si des oppositions peuvent surgir dans ce cadre à Thérèse, elles ne s'expriment pas de façon forte mais plutôt feutrée et presque non-dite. L'activité danse regroupe une dizaine de Babayagas une fois par semaine. Toutes paraissent y trouver un certain plaisir. En revanche, l'idée d'en faire un spectacle public ne fait pas l'unanimité, et peu se sont déclarées enchantées à cette idée. Pourtant, toutes se prêtent, lors d'un déjeuner, au jeu du nom du spectacle, et aucune « n'ose » manifester frontalement son opposition au dit spectacle. La dimension prescriptrice de Thérèse vis-à-vis de ce qui doit être fait ou non par les participantes, de ce qui peut être dit ou pensé, participe certainement d'un certain unanimité qui peut camoufler certaines réticences et minimiser les discordances. Ces dernières s'expriment alors de façon individuelle, par exemple lors des entretiens ou d'aparté, mais peuvent n'être pas formulées collectivement. Cela ne signifie pas que tout débat soit absent de l'association et des moments collectifs et l'observation n'a été ni assez longue ni assez prolongée pour émettre une conclusion définitive. Mais le caractère charismatique et du leader ainsi que du trio qu'elle forme avec S. et J., est le garant de la cohésion et simultanément d'un certain contrôle de la parole.

#### ***d. Les épreuves***

Les principales épreuves traversées par les Babayagas sont liées au rapport du collectif à l'institution, et l'on peut considérer qu'elles ont permis au collectif de se consolider, par un mécanisme assez classique. La date de naissance initiale du projet est 1997, il aura par conséquent mis plus de 10 ans à aboutir. Même si la plupart des participantes ne sont pas là depuis cette date, elles reconnaissent toutes que ce temps est « long », et la persévérance qu'il leur aura fallu pour le mener à bien, pour ne pas renier leur participation, en étant largement partagée est fédératrice. Cela étant, loin d'être réservée aux Babayagas, cette épreuve du temps et du rapport de force aux institutions est typique des projets d'habitat autogéré.

Quant aux épreuves liées au collectif, épreuves de vie collective caractéristiques de la vie des groupes, elles ont parfois abouti à l'éviction de certaines personnes dont la personnalité a pu être jugée incompatible avec le projet collectif. Elles sont aujourd'hui pensées, intégrées et anticipées par l'intermédiaire de l'existence d'un médiateur.

## **e. Les savoirs**

Parmi l'ensemble des savoirs que l'on peut identifier tout au long du montage de ce type d'opération, les Babayagas en maîtrisent plusieurs : savoirs militants, d'organisation, de débat et de négociation, indéniablement présents ne serait-ce que par l'intermédiaire de Thérèse Clerc qui les compte dans son bagage militant personnel. De la même façon, la compétence sociale, de la vie en collectivité, est l'apanage de Thérèse ainsi que de ses acolytes les plus militantes et les plus soixante-huitardes. Les parcours de vie sont ici essentiels pour activer des éléments essentiels au montage de tels projets. Ils permettent également de disposer des réseaux militants, politiques mais également institutionnels permettant d'aller chercher des partenariats (les Babayagas parviendront à mobiliser le Cabinet de Christine Boutin).

La centralité et l'importance du personnage de Th. Clerc ressort clairement de l'énoncé des types de savoir disponibles au sein de l'association : on peut souligner ici le profil d'entrepreneuse qui est le sien, et que l'on retrouve au cœur de la plupart des opérations de ce type. A l'instar de Monique pour Diapason, il s'agit de profil de femmes habituées de la prise de risque, personnelle et professionnelle, et assez typique de la figure de l'individu positif décrite par R. Castel, tout à fait apte à l'autonomie et à l'auto prise en charge. L'injonction à l'autonomie est centrale dans leur parcours, dans tous les domaines de leur existence (des séparations qui les ont amenées à vivre seules avec leurs enfants, des bifurcations professionnelles choisies, des investissements associatifs et militants) ; surtout, pour Thérèse, une identité qui s'est construite immédiatement dans le registre politique. On retrouve chez toutes deux une aspiration à se construire ses propres conditions d'existence et à construire des structures d'engagement pour les autres. Les réponses architecturales et le cadre de négociation

Dès les premières études de faisabilité réalisées en mai 2004, l'équipe d'architectes travaille sur la base d'un canevas programmatique réalisé conjointement par l'OPHLM et l'association des Babayagas. Ce document prévoit dix-huit logements d'environ 35 m<sup>2</sup> ainsi qu'une série d'espaces communs tels que espace d'accueil, bureau, salle commune, salle polyvalente, salle de gymnastique ..., tous situés à rez-de-chaussée. L'opération s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de l'îlot de l'Eglise par procédure de ZAC. La création d'un jardin public en cœur d'îlot viendra compléter la réalisation d'un équipement public, initialement prévu sur des parcelles réservées, à l'emplacement d'un ancien garage donnant rue de l'Eglise. Par ailleurs, le règlement de zone indique que des dispositifs de masse doivent permettre la « continuité physique à l'alignement (...) avec passages en cœur d'îlots et retraits localisés des bâtiments »<sup>98</sup> Une autre disposition prévoit que le gabarit d'îlot ne devra pas excéder une hauteur relative de R+4 avec des marges de reculement et de prospects entre bâtiments. Ces donc dans un contexte urbain dense et constitué que les premières esquisses de plan masse sont présentées. Le principe d'implantation et d'occupation de la parcelle « prévoit 2 corps de bâtiments perpendiculaires à la rue de la Convention, reliés par les circulations, ainsi qu'un corps de bâtiment à simple R.d.C. en alignement et en continuité avec le local technique GDF. Cette organisation permet d'ouvrir l'ensemble des logements

---

<sup>98</sup> Extrait du RAZ, tel que transcrit dans la note de présentation préliminaire de faisabilité, réalisée en mai 2004 par les architectes : J. et S. Tabet

vers le Sud et l'Ouest, et d'assurer un recul conséquent par rapport à la rue (...). Elle permet également de ménager un espace d'arrivée sur une cour intérieure de l'opération, ainsi qu'une transparence à R.d.C., au-delà de la liaison entre les deux corps de bâtiments, vers le futur jardin public projeté sur la parcelle n° 148. Cette disposition reprend un principe d'occupation de parcelle existant au niveau des n° 10 à 16 de la rue de la Convention, tout en étant conforme au règlement de la ZAC. Le corps de bâtiment construit à l'alignement est surplombé par une terrasse accessible complétant avantageusement les activités collectives des usagers. Cette disposition permet d'assurer la continuité du bâti à l'alignement et de prolonger l'expression horizontale du local technique »<sup>99</sup>. Cette première étude de faisabilité réalisée en mai 2004 jettera les bases du principe de plan masse et de la volumétrie générale. Lors des étapes suivantes, à savoir les phases Esquisse en octobre 2004 et Permis de construire de février 2005, peu de variations sont à constater : des aménagements portant essentiellement sur les espaces collectifs à rez-de-chaussée, et l'introduction en variante d'un bassin de balnéothérapie. Ce bassin fera, d'ailleurs, l'objet de vifs conflits entre les Babayagas et l'office HLM, car perçu comme une exigence superfétatoire par ce dernier. A ces phases, le programme est établi sur 16 logements pour les résidentes et deux « chambres d'amis ». Le principe général d'organisation en plan situe l'ensemble des espaces collectifs et « publics » au rez-de-chaussée et destine les étages courants au logement, à l'exception du dernier niveau du bâtiment sud qui accueille l'atelier et des terrasses accessibles. Tous les logements bénéficient d'une exposition sud, avec loggia. Ils sont équipés d'une kitchenette et d'une salle d'eau individuelle.

La version du projet en phase APD, en date de février 2006, apporte comme modification principale la création d'un cinquième niveau sur le bâtiment situé en limite nord. Ceci permet de passer la capacité d'accueil à 19 logements de résidentes. Les grands principes d'organisation sont maintenus, toutefois un examen attentif des plans permet de constater qu'un certain nombre de locaux communs ont été supprimés à rez-de-chaussée, tels que le salon de coiffure et de pédicure et l'infirmerie, et remplacés par les « chambres d'amis ». La buanderie, quant à elle, a été repositionnée dans les étages courants avec différents locaux techniques. Ce travail de ré-organisation de l'espace participe, selon l'architecte, à une recherche sur le juste équilibre entre le collectif et l'individuel. *« Oui, on a beaucoup parlé de la mise au point du programme, bien sûr elles étaient arrivées avec un programme qui était absolument énorme... ce que je comprends, parce qu'elles y mettaient toutes leurs attentes depuis des années (...). Donc il a fallu petit à petit travailler avec elles pour expliquer... En plus de ça, sont venues très vite se greffer les questions, que l'on connaît tous, qui sont les questions de constructibilité, de montage financier, donc d'opérations, donc d'efficacité en termes de logements, de loyers, de financement... Et on sait tous que dans ce genre d'équipement, les parties collectives sont mal financées par rapport aux autres parties des bâtiments... Donc petit à petit, les parties collectives ont été... les surfaces ont été revues à la baisse (...), l'équipe des Babayagas était toujours très inquiète et à chaque fois très embêtée de devoir lâcher, telle salle de ceci, telle salle de cela... Moi je les avais prévenues pour avoir travaillé avec ce type de choses... on travaille beaucoup sur des résidences étudiantes, sur des foyers de jeunes travailleurs, des choses comme ça... Donc, là où « la*

---

<sup>99</sup> Extrait de la note de présentation du projet lors de l'étude de faisabilité, réalisée en mai 2004 par les architectes : J. et S. Tabet

*problématique de la vie communautaire » est également présente, donc il y a une espèce d'équilibre à trouver entre les parties du bâtiment à proprement parler et la partie collective de vie collective. (...) Et l'équilibre est très important à trouver, (...) Donc, il faut y aller avec quand même (...) un peu de perspicacité pour que ces liens que l'on recherche dans ce genre de lieux... puissent réellement prendre... Disons qu'il y a un équilibre très ténu entre les parties privatives et les parties collectives... ». Cette négociation sur la réduction des espaces collectifs s'est faite entre l'architecte et le collectif de femmes, non sans difficultés et sans résistances. « Il y avait toujours le noyau des cinq, sept qui étaient assez présentes... je crois que c'est vraiment autour de ces discussions, que l'essentiel se joue. Moi, j'ai toujours effectivement peur, des locaux qui sont vacants... ça me choque toujours, face au problème que l'on sait et qu'on connaît, qu'il n'y ait pas comme ça une rationalité et un travail au plus juste... une recherche au plus juste des espaces qu'il faut pour qu'il soient bien remplis. (...) Donc maintenant, on est arrivé, je pense à un équilibre assez bon. Je le crois. Et je pense que les Babayagas s'en sont un peu convaincues... aussi ça a été une bataille (...). Elles ont essayé de résister, de résister... Mais, je pense qu'elles ont eu raison de la traiter et maintenant je pense qu'elles en sont convaincues et je suis moi-même convaincu, que plus tard, si on arrive à aller jusqu'au bout de ce projet, ce que j'espère, je pense qu'elles seront convaincues de la justesse de ces décisions... »<sup>100</sup>. Ce travail d'itération autour de la recherche de la juste réponse et de l'équilibre de l'espace s'est fait sans outillage et méthodologie spécifique mais avec les outils traditionnels déployés par l'architecte. « Très vite on est allé dans le projet lui-même, très très vite, parce que je crois que si on travaille trop longtemps sur des organigrammes, ça reste trop théorique, ça n'a pas de sens (...) parce que je pense que de toute façon, dans aucun projet le fait de trop s'attarder sur des organigrammes... ça ne sert à rien... un projet architectural ce n'est un pas un organigramme, ce n'est pas un tableau Excel, c'est pas des flèches et des machins... ce sont des espaces qui s'entrecroisent, qui s'enchevêtrent et se superposent... qui ont un sens ou qui n'ont pas de sens, qui se font défaut... enfin je ne sais pas (...). Donc, je n'étais quand même pas très surpris qu'elles n'aient pas de difficulté à lier les espaces... Elles lisaient les plans sans difficulté, donc il n'y a pas eu de gros problèmes de compréhension, de confiance non plus. Là par exemple, nous avons présenté le permis de construire, et donc nous avons préparé une maquette pour qu'elles puissent réaliser de façon un peu plus précise les différents espaces et la mise en place des espaces... donc l'accompagnement ne se passe pas mal... Mais, je trouve que les choses se sont passées assez vite et plutôt bien. Elles ont bien compris la hiérarchie des choses... »<sup>101</sup>.*

Les discussions entre le maître d'œuvre et le groupe de femmes se sont toujours faites avec l'arbitrage final du maître d'ouvrage. Il est à rappeler d'ailleurs, qu'un grand nombre de réunions techniques, organisées par le maître d'ouvrage, ont eu lieu hors de la présence des utilisatrices finales. Ce dernier se trouvant peu à l'aise face aux attentes et demandes du groupe de femmes, concernant les espaces collectifs. L'attention portée aux logements individuels n'a semble-t-il pas fait l'objet d'autant de discussions et le consensus semble avoir été trouvé facilement bien que selon Samy Tabet, la conception négociée, avec les Babayagas n'est pas achevée. « On est en train de retravailler un peu les appartements, en leur proposant différents types d'habiter... Ce sont des choses toutes petites mais ce sont des choses importantes. Donc, elles ont entre 30 et 38 m<sup>2</sup>, donc dans cet espace, il faut faire

---

<sup>100</sup> Entretien Samy Tabet, juin 2006

<sup>101</sup> Entretien Samy Tabet, juin 2006

*ce qu'on appelle une entrée, donc un seuil de maison, un lieu où l'on peut cuisiner, un lieu où l'on dort sans obligatoirement recevoir le lit dans la figure quand on rentre... un lieu où l'on puisse un peu écrire, recevoir des amis, manger...une table avec deux, trois, quatre chaises... Donc ça fait beaucoup de choses pour 38 m<sup>2</sup>, donc nous travaillons beaucoup sur ces espaces, afin de leur proposer différents types (...), le but n'est pas du tout de produire (...) une cellule absolument égalitaire (...) je l'avais dit, de toute façon on n'y arrivera pas, la géométrie du terrain... ne le permettra pas. Bon. Il y aura une inégalité obligatoire, mais vous allez vous adapter pour une bonne raison que les unes sont plus pauvres que les autres, ou un peu moins riches, ou un peu plus riches... Que sais-je encore ? Donc certaines vont louer, 30 m<sup>2</sup> certaines vont louer 38 m<sup>2</sup> et quand il y aura un bout de balcon, bon je suppose que les loyers seront un peu plus chers... Les choses vont se passer également comme ça. Mais par contre, il y aura un tronc commun qui sera absolument présent partout, c'est-à-dire que l'on essaiera dans la mesure du possible, (...) de trouver tous ces espaces de façon à donner à chacun, un peu d'une maison. » Ce travail qualitatif sur l'intérieur du logement se fera à partir d'une maquette que l'architecte est en train de réaliser, pour permettre à chacune des Babayagas de prendre la mesure du projet. Mais le souhait de Samy Tabet est que cette réflexion reste commune, que le groupe reste le lieu commun de la négociation. « Donc, elles réfléchissent de façon collective... Je suppose que certaines se voient plutôt ici que là (...) Mais non non, moi je ne veux pas rentrer dans ce débat. Je n'ai pas vingt clients, je traite avec un groupe. Et puis après, elles voient comment elles les attribuent et comment elles analysent et comment elles occupent chacune les logements (...). Ce n'est pas un rassemblement de quelques copains mettant de l'argent en commun pour construire... On n'est absolument pas dans ce schéma, on est dans un schéma totalement différent. A la base c'est un projet philosophique, sociétal, et puis il se fait effectivement qu'elles sont vingt, qu'elles vont partager ce projet, mais que accessoirement sur la marge, elles vont occuper chacune un appartement légèrement différent... ».*

\* \*  
\*

Depuis la fin de l'année 2009, le projet de la Maison des Babayagas est entré dans une phase pré-opérationnelle soutenue. Un travail régulier avec la Ville de Montreuil, l'OPHM et l'association des Babayagas a permis de recalibrer le projet et d'en préciser le statut. L'opération comportera 24 logements sociaux : 20 pour les Babayagas et 4 pour des jeunes en insertion. Tous seront locataires de l'office OPHM. Le rez-de chaussée du bâtiment accueillera des locaux collectifs, distincts des logements et qui seront loués à l'association des Babayagas. Une convention tri-partite entre la Ville de Montreuil, l'OPHM et l'Association des Babayagas organise le dispositif et permet les attributions.

Sur la base de ce montage, les accords financiers de l'Etat et de la Région sont acquis, avec un soutien fort de la Ville et de l'OPHM qui abondent au montage financier de l'opération.

Sur ces bases le permis de construire est déposé fin 2009 et accordé en avril 2010. Depuis, les études techniques se sont enchaînées et la consultation des entreprises en cours devrait permettre une ouverture de chantier au début 2011.

## **Le Village Vertical <sup>102</sup>, Villeurbanne (69)**

### **ZAC « des Maisons Neuves »**

Début 2012, un immeuble d'habitations porté par un collectif de 11 ménages réunis dans l'association « Village Vertical » devrait sortir de terre dans la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne. Il comprendra 15 logements, dont 4 logements d'insertion financés en PLAI, ainsi que des espaces mutualisés. Destiné à être géré sous forme coopérative, le Village - comme l'appelle familièrement ses membres - articule des dimensions de solidarité sociale, d'engagement écologique et de convivialité de voisinage. Une des particularités saillantes du groupe est –au-delà des valeurs fortes qui le constituent- son pragmatisme et sa capacité de négociation qui lui ont permis de franchir les différentes étapes de montage d'un projet complexe ainsi que l'importance accordée au fonctionnement démocratique et à l'engagement concret de chacun des membres dans la phase de montage, vécue ici comme une préfiguration du voisinage à venir.

Né à partir de l'initiative de quelques individus, le projet n'a pu se développer que par la rencontre de collectivités territoriales (la Ville de Villeurbanne, la Communauté urbaine du Grand Lyon) qui ont apporté une aide décisive en débloquant la question cruciale du foncier avec la proposition d'un terrain au prix du logement social, dans une ZAC en création. Cette configuration a facilité le montage d'un projet, qui a ainsi pu s'appuyer sur l'expertise de deux opérateurs : l'OPAC du Rhône, aménageur de la ZAC et la coopérative d'HLM Rhône Saône Habitat qui assure la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte du Village Vertical, dont l'opération est intégrée à un bâtiment de 45 logements dans lequel RSH construit 30 logements en accession sociale.

Par ailleurs, un réseau mi professionnel-mi militant, où figure notamment l'association Habicoop - dont l'objet social est le développement des coopératives d'habitat- s'est mobilisé en misant sur ce groupe « sérieux », à travers lequel il était possible d'expérimenter les modalités de réalisation d'une opération d'habitat coopératif.

---

<sup>102</sup> Cette monographie, réalisée par Marie-Pierre Marchand, est basée sur une enquête de terrain qui s'est déroulée entre septembre 2008 et juillet 2009, avec quelques éléments de mise à jour en novembre 2009. Elle prend en compte seulement la phase de montage de l'opération, avant le dépôt du permis de construire.

## 1. La naissance d'un projet

On peut distinguer deux moments clefs dans la naissance du Village Vertical. Dans un premier temps, le projet émerge à l'initiative d'un couple de trentenaires qui réunit quelques amis en recherche d'un logement mieux adapté. Les motivations de ces premiers fondateurs s'articulent autour de la nécessité concrète (le besoin de logement, dans un contexte de difficulté d'accès qui revêt un caractère nettement générationnel) ainsi que d'une coloration militante basée sur l'engagement social de certains d'entre eux et appuyée sur une envie de « vivre autrement ». Dans une seconde étape, l'échec rapide d'un projet élaboré sur un mode spontané (groupe autonome construit entre amis, projet totalement privé autour de l'acquisition d'un immeuble à rénover) va le conduire à un stade plus élaboré intégrant deux caractéristiques majeures : la structuration, avec un cadre et une méthode de travail très définis et l'acceptation en profondeur d'un partenariat public, jugé nécessaire à la réalisation du projet.

### ***a. Des trentenaires engagés socialement***

L'histoire du Village Vertical remonte à l'année 2005, quand Bernard et Laurence, âgés de 30 et 31 ans à l'époque, décident d'envoyer un courrier à une dizaine de leurs amis pour les inviter à une réunion chez eux, autour d'un projet d'habitat partagé.

Cette idée ne naît pas par hasard et l'on peut en déceler les prémices dans leurs parcours de vie respectifs, dans leurs engagements mais aussi dans leurs premières et difficiles expériences de l'accès au logement.

Bernard dispose d'un parcours militant où se mêlent luttes sociales et expériences alternatives. Aujourd'hui, enseignant spécialisé dans un collège en ZEP au Mas du Taureau à Vaulx-en-Velin, il n'en est pas à son premier engagement : théâtre et journal étudiant, « Unicité »<sup>103</sup>, etc. Il a été objecteur de conscience, ce qui lui a permis d'avoir une expérience de développement local dans une commune, qui ne l'a pas franchement convaincu. Il est syndicaliste depuis 10 ans à l'Union syndicale solidaires, où il a des responsabilités. Il cite une étape importante pour lui, en 2002 avec un collectif AC ! et une grève de la faim.

Vraisemblablement influencé par son histoire familiale (ses parents avaient acheté un hameau dans le Vercors dans les années 70), il s'intéresse aux « alternatives en milieu rural » et a encadré bénévolement des chantiers de jeunes, de type éco-village, notamment au Viel Audon.

De ce parcours, il tire lui-même la conclusion en disant « j'articule deux formes de militantisme : pratique militante alternative et territoriale, pratique militante traditionnelle ».

---

<sup>103</sup> Volontariat étudiant

Les valeurs du Village seraient ainsi nées de cette alchimie, entre défiance envers la politique classique, engagement pour la transformation sociale et enracinement dans le local : « ce que j'ai appris en faisant les chantiers d'éco village, c'est que l'alternative est à construire ici et maintenant ». A ce propos, Bernard et Laurence relatent qu'au début des années 2000, ils avaient pensé, avec d'autres amis, monter un projet d'habitat lié à une activité en zone rurale. Leur approche a progressivement évolué sur le thème « on est acteur là où l'on vit et là où on vit c'est en ville », ce qui ouvre vers le projet actuel.

Après des études dans le développement rural et touristique et des difficultés à accéder à un emploi dans cette spécialité, Laurence a découvert que « sa voie était dans le social », à la faveur d'un poste d'emploi jeune au CRIJ. Elle a repris des études pour devenir assistante sociale, métier qu'elle exerce aujourd'hui à l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration. Ce tropisme vers le « social » se traduit aussi par des engagements associatifs : aide aux malades séropositifs et soutien juridique aux personnes sans papiers. Elle se dit très curieuse des affaires du monde, aime aller à des rencontres, des débats...

Même si elle dit qu'elle n'aurait pas eu seule, l'idée d'une expérience comme le Village Vertical (elle parle de sa famille en milieu rural, qui n'ouvrirait pas à ces « idées là »), elle s'y est engagée avec enthousiasme, principalement motivée par les valeurs de partage et de convivialité véhiculées par le projet et aussi pour ne plus « subir la situation actuelle du logement », contre laquelle elle est très remontée.

### ***b. La « galère » du logement urbain pour des jeunes ménages aux revenus moyens***

Un bébé est arrivé en 2005, chez Bernard et Laurence. Ils envisagent de s'agrandir à terme, d'autant plus qu'ils veulent une grande famille mais la période correspond à une explosion des loyers. Toutes les personnes de leur entourage sont confrontées à ces difficultés et ainsi germe l'idée de se regrouper pour trouver des solutions collectives.

Une visite de la cité radieuse de Marseille les renforce dans l'idée que « le projet urbain peut conforter le voisinage ». Locataires dans une grosse copropriété à Villeurbanne (9 étages, ambiance que Bernard qualifie de « délire sécuritaire avec des petits retraités pauvres qui se barricadent »), ils souffrent fortement, tous les deux, de l'anonymat et d'une absence de convivialité. Laurence raconte aussi les difficultés pour trouver ce logement et rapporte l'humiliation ressentie quand la Régie leur a demandé une caution parentale alors qu'ils étaient dans la vie active tous les deux. Ayant aujourd'hui déménagé dans un logement qui leur convient mieux, elle garde intacte toute sa révolte : « Finalement on reste là en attendant mais c'est lourd, c'est cher, le privé. On subit, on en a marre, on sera content de sortir de ce système privé, l'augmentation des loyers avec l'indice de construction et ça augmente sans cesse...c'est hallucinant que le gouvernement ne se positionne pas là-dessus ».



### ***c. Un démarrage détendu, entre amis***

Suite à la première réunion, un groupe de 4 ménages se forme, en tout 8 personnes en comptant les enfants. Ils commencent à prospecter, de manière assez décontractée, avec des ballades dans Lyon, en faisant le tour des agences immobilières, du cadastre... A l'époque, Ils espèrent trouver une petite usine à rénover de manière écologique. Cela n'aboutit pas, faute d'opportunité accessible, ce qui fait dire à l'un d'entre eux : « la tension sur le marché était déjà trop forte, on avait 10 ans de retard sur l'immobilier ». Cette réflexion renvoie à l'expérience d'une génération qui - pour cela aussi- a le sentiment d'arriver trop tard. Au bout de 6 mois, 2 des 4 ménages se désinvestissent car cela ne va pas assez vite. De ce premier groupe, deux couples demeurent aujourd'hui dans le Village Vertical.

### ***d. Le passage progressif dans la sphère publique***

A partir de cette première étape, le projet va évoluer vers une configuration plus construite, en intégrant progressivement une dimension institutionnelle et en définissant des fondements destinés à permettre l'intégration de nouveaux ménages sur une autre base que celle de l'affinitaire. De cette perte de l'innocence qui résulte de la confrontation au réel et de l'impossibilité de monter un projet « seul dans son coin », vont naître les caractéristiques du Village d'aujourd'hui, entre cadre constitué et partenariat assumé.

D'une part, il s'agissait de construire les bases d'un projet, dans lequel d'autres personnes pouvaient venir les rejoindre : « on ne fait pas venir des personnes sur du flou » dit Bernard, à ce propos. La question du cadre et celle de la méthode de travail vont alors prendre une importance considérable. Une association baptisée « Village Vertical » est constituée à l'automne 2005, des statuts et une charte affichant les valeurs de base du projet, vont être rédigés. Les fondamentaux du fonctionnement datent de cette époque : partage de la maîtrise du projet, fonctionnement au consensus avec un « Conseil de village » décisionnaire sur tout, mandat précis des gens sur des tâches.

L'idée du statut de coopérative est venue dans la foulée, en référence aux expériences à l'étranger, notamment en Suisse. Des premiers ménages arrivent, par le bouche à oreille, à partir d'un « milieu » sensibilisé, terme que nous préférons à celui de réseau qui implique une dimension plus construite qu'elle ne l'est à ce stade.

D'autre part, il s'agit de trouver des partenaires pouvant aider et accompagner le projet. Assez vite, les choses s'enchaînent avec la rencontre d'Habicoop, qui cherche un projet pilote. La prospection foncière - nerf de la guerre - s'organise, en intégrant cette fois le recours aux collectivités territoriales. La lecture des documents rédigés à cet effet illustre la construction progressive d'un « argumentaire » qui marque la maturation d'un projet intégrant la sphère publique, avec ce que cela implique de mécanismes itératifs plus ou moins conscients.

## **2. Un partenariat effectif qui va influencer sur le montage du projet**

L'entrée en jeu des partenaires va se faire progressivement entre 2006 et 2008, à travers plusieurs contacts croisés qui finissent par se rejoindre et, selon les termes d'une élue de Villeurbanne, « s'auto crédibilisent » au sein d'un milieu professionnel et institutionnel local où les gens ont l'habitude de travailler ensemble et, surtout, jouissent d'une certaine liberté de manœuvre pour proposer des innovations. Le partenariat qui s'établit ainsi est marqué par une confiance mutuelle qui n'exclut pas de vifs débats et certaines incompréhensions mais qui ouvre vers une véritable dimension de co- construction du projet.

### ***a. Les partenaires du projet***

#### **Le projet se structure avec l'intervention d'Habicoop**

En 2006, la rencontre avec Habicoop s'avère déterminante pour la structuration du projet. Cette association a été fondée en 2005 par la NEF, l'URSCOOP Rhône-Alpes et des individus proche de la mouvance de l'économie solidaire et de l'écologie (dont 2 architectes), afin d'accompagner les coopératives d'habitants. Elle développe une approche militante tournée vers « l'alternative coopérative » autour de la propriété collective vécue comme refus de la spéculation immobilière, la promotion des solidarités de voisinage, le respect de l'environnement et la mixité sociale et intergénérationnelle. Soutenue financièrement par la Fondation de France, la Région Rhône Alpes, le Fonds social européen, son approche est opérationnelle avec une dimension d'ingénierie auprès des porteurs de projet. Elle s'investit fortement dans la constitution d'un réseau pour l'échange et la promotion des coopératives d'habitants, au niveau régional<sup>104</sup> mais aussi avec l'ambition de contribuer à la fédération d'un réseau national.

Avec le Village Vertical, la relation est particulière puisque l'opération est considérée comme « projet-pilote », destiné à expérimenter grandeur nature le montage juridique, financier et partenarial des coopératives d'habitants. Entre intérêt bien compris et valeurs communes, les deux parties ont imaginé une démarche originale de co-construction qui s'est traduite par une convention pour le soutien technique du projet. Il y a une certaine interpénétration des deux entités. Le Village Vertical siège au C.A d'Habicoop et est impliqué dans la commission juridique et financière où les points de blocage sont identifiés, à partir de leur cas. Habicoop les assiste techniquement, est présent à toutes les étapes du montage ainsi que dans les relations institutionnelles. Mais le groupe s'organise seul et veille à la maîtrise de son projet, Habicoop ne participant pas, par exemple, au Conseil de village. Les entretiens montrent que ce point est important pour les Villageois qui, tout dévoués qu'ils soient à la « cause commune », manifestent la volonté de se concentrer sur leur projet spécifique.

Le rôle d'Habicoop, comme partenaire-relais est essentiel. Il paraît évident que son expertise a fait gagner du temps au groupe. Ainsi, dès 2006, le Village dispose d'une pré-étude

---

<sup>104</sup> Outre le Village Vertical, elle accompagne 3 autres groupes : la Duchère, Confluences et Saint-Germain au Mont d'Or.

architecturale<sup>105</sup> réalisée par un architecte, membre fondateur d'Habicoop, qui permettra d'engager les premières négociations sur la ZAC, y compris dans leurs dimensions financières. Par ailleurs, les partenaires institutionnels plébiscitent tous la présence de cette structure tiers, dont la compétence, notamment en matière juridique, a pesé dans la crédibilisation du projet.

C'est aussi par Habicoop, que le rapprochement avec Rhône Saône Habitat, coopérative HLM du département, se fait dès 2006. Son directeur Benoît Tracol, qui siège au CA, s'engage fortement dans le soutien au projet, tant au niveau de la recherche foncière que des conseils techniques en matière de montage d'opération, alors même qu'il n'est pas encore question d'un immeuble partagé. Personnalité respectée dans le milieu local du logement, il apporte sa caution professionnelle auprès du Grand Lyon et de la Ville de Villeurbanne, collectivités avec lesquelles sa structure a monté plusieurs projets d'accession sociale à la propriété.

### **La porte d'entrée dans le jeu institutionnel : des acteurs « militants » au sein de leurs institutions respectives**

Un certain nombre des premiers ménages du Village Vertical sont villeurbannais et c'est tout naturellement qu'ils se tournent vers la Municipalité pour trouver un terrain. C'est dans cette ville que leur recherche aboutira finalement, après un intermède du côté de Vaulx-en-Velin. Béatrice Vessiller, conseillère municipale verte d'une Municipalité « gauche plurielle » est rencontrée fin 2005, de manière à la fois informelle (elle connaît à titre amical, les parents de Bernard) et officielle (cela se fait sur la base d'une plaquette rédigée par le Village Vertical). D'emblée accrochée par le projet : « Je me suis dit, tiens des ménages qui se prennent en main pour le logement, on va les aider, c'est nouveau », elle demande aux services municipaux d'étudier les possibilités foncières, notamment autour de terrains industriels pas chers, à faire muter. Différents rendez-vous se tiennent avec la Direction du développement urbain, l'élue au logement mais rien ne débouche. Présidente du Conseil de quartier où le projet de ZAC des Maisons neuves est en cours d'élaboration, elle lance alors l'idée de l'implantation du projet « à titre expérimental », dans une ZAC dont le cahier des charges développe de fortes ambitions en matière de développement durable. Il est à noter, à ce propos, que conseillère municipale à Villeurbanne, elle est par ailleurs Vice Présidente au développement durable du Grand Lyon. Elle en parle au Maire dont elle reçoit « l'écoute bienveillante ».

Parallèlement, un contact se noue avec le Grand Lyon, via Habicoop qui cherche à sensibiliser la Communauté Urbaine sur la question des coopératives d'habitants. Le même phénomène de « parrainage » par des personnes motivées au sein de l'institution va se produire mais cette fois, ce sont les techniciens qui jouent le rôle de poisson-pilote, en la personne de Martine Chanal, chargée de mission habitat au sein de la Délégation Générale au développement urbain, où elle s'occupe plus spécifiquement des gens du voyage -ce qui lui fait dire qu'elle est sur tous les dossiers un peu hors cadre- et du chargé de mission à

---

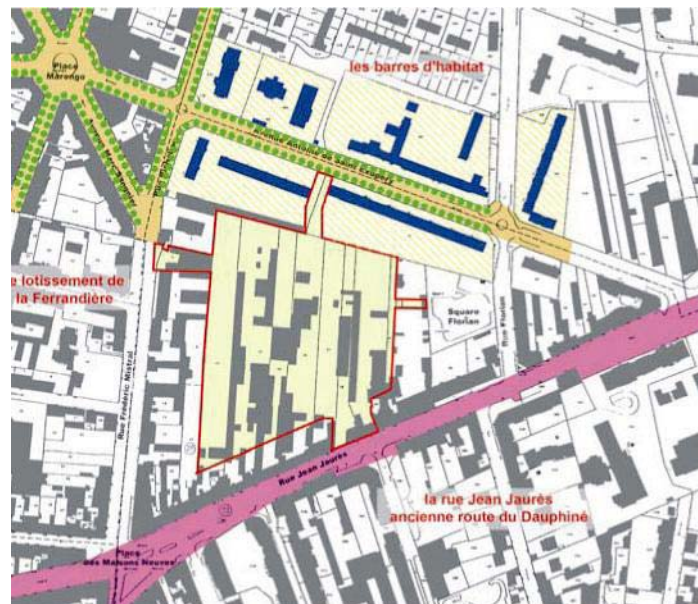
<sup>105</sup> Les grandes lignes du projet architectural sont posées dès cette époque : une quinzaine de logements sur 3 niveaux, avec un niveau 0 réservé à des espaces collectifs (salle commune, buanderie, chambres d'hôtes...) ainsi qu'un local professionnel, une desserte des logements par des coursives en façades, pouvant aussi servir de balcons, jardins ou terrasses collectives.

l'économie solidaire : « Habicoop sonnait à toutes les portes et c'était un peu nébuleux. Tous les deux, on s'est organisé sans commande politique réelle et on a décidé de travailler en organisation de projet ».

A travers la mobilisation de ces différents acteurs, le dossier commence à avancer concrètement dès 2007, autour de l'hypothèse de l'implantation dans la ZAC : comité technique transversal au sein du Grand Lyon, réunions inter-partenariales (OPAC du Rhône, Ville de Villeurbanne, Grand Lyon).



Plan de quartier

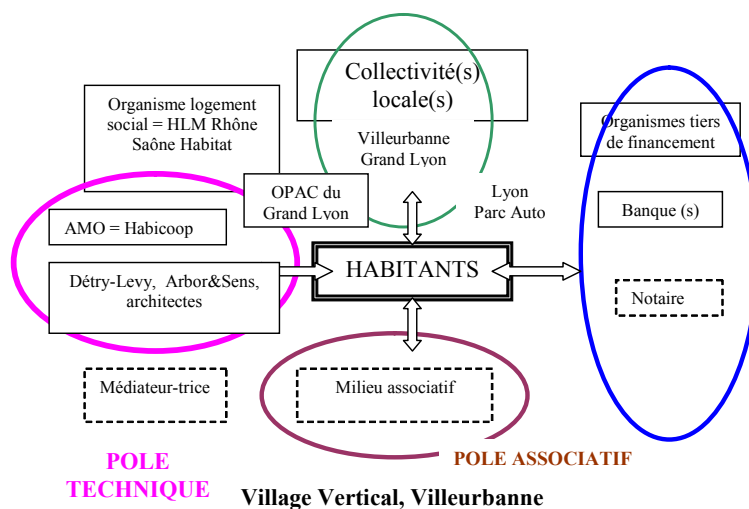


Contexte Urbain

Figure 6 : localisation de la ZAC des Maisons Neuves

La présence d'acteurs engagés qui tentent d'ouvrir les portes des institutions à des projets expérimentaux est un classique du genre mais ces tentatives ne sont pas toujours couronnées de succès. Dans la situation présente, on peut relever plusieurs facteurs qui ont joué favorablement. D'une part, les personnes en question jouissent d'une position, qui pour n'être pas centrale, n'en est pas marginale pour autant. Ainsi Béatrice Vessiller n'a pas de délégation sur l'habitat ou l'urbanisme, ne siège pas à l'époque au Comité de pilotage de la ZAC mais joue habilement de ses 3 casquettes (présidente du Conseil de quartier, élue municipale et vice-présidente au Grand Lyon) pour assurer l'interface. Le fait qu'elle soit, à titre professionnel, fonctionnaire de l'Équipement, connaissant bien les problématiques et les réseaux professionnels de l'habitat renforce encore ce rôle. Par ailleurs, elle est élue verte dans une municipalité de gauche, où le jeu politique semble assez équilibré et où elle peut assurer le rôle de « tête chercheuse » qu'on accepte parfois des élus de ce parti.

Au Grand Lyon, le projet est d'abord soutenu par des chargés de mission qui ont en charge des thèmes peu classiques (gens du voyage, économie solidaire) mais dont la fonction, avec ce qu'elle comporte de souplesse et de nécessaire innovation, est tout à fait reconnue. Ils jouissent d'une marge de manœuvre pour débroussailler le projet, ont la capacité d'interpeller leur direction et les autres services, dans le cadre d'une organisation par projet, allant même jusqu'à provoquer un comité de pilotage politique sur le sujet. Enfin, marque d'institutions non seulement ouvertes mais responsables, les relais semblent se prendre avec une relative fluidité quand le temps des décisions arrive : validations politiques dans les instances appropriées, passage de relais aux opérateurs concernés, sans que les précurseurs soient pour autant écartés.



### Une fonction d'assistance à la maîtrise d'ouvrage éclatée en plusieurs pôles

La dimension très expérimentale du projet, les étapes de son évolution rythmées par des rencontres partenariales progressives et surtout la très forte volonté de maîtrise du projet par un groupe attaché à discuter à égalité avec ses partenaires expliquent l'absence de tête à tête classique entre un groupe « commanditaire » et un AMO chargé de la mise en œuvre du projet, comme on peut l'observer dans d'autres exemples. Dès le début, on observe plutôt une intervention croisée entre Habicoop, l'OPAC, RSH, sans compter l'aide des techniciens

des collectivités territoriales. Tout le monde cherche des montages adaptés et le véritable pivot reste le groupe d'habitants, nullement dessaisi du montage du projet, même quand on passe à des étapes plus techniques.

Le rôle de Rhône Saône Habitat va cependant s'affirmer lors du passage à l'opérationnel. Au départ, il s'agit d'un simple compagnonnage dans le cadre d'un réseau intéressé par une expérimentation. Par la suite, les nécessités du montage (voir point sur l'opération) vont conduire à une opération groupée qui n'était pas prévue au départ. Le « mariage » se réalise dans le cadre d'une libre association et sur un principe où chacun y trouve des bénéfices. Le Village Vertical dispose des ressources d'un opérateur professionnel sans que son autonomie décisionnelle soit remise en cause. En effet, le groupe reste porteur ou étroitement associé à toutes les phases de conception et de montage : relation directe avec les architectes, négociations directes avec les associations logement, participation aux réunions avec OPAC et même l'urbaniste de la ZAC... Rhône Saône Habitat, qui investit fortement sur cette expérimentation complexe pour une structure de petite taille, en tire des avantages en termes de capitalisation aussi bien en externe (une chargée de communication a été embauchée récemment pour travailler sur le projet), qu'en interne (programmation participative qui interroge les pratiques de maîtrise d'ouvrage, éco-habitat...).

### **Les architectes, un vrai choix et de nouvelles perspectives**

Le choix des architectes est porté en grande partie par le Village Vertical. Le groupe est soucieux de s'entourer d'un cabinet proche de ses valeurs et, très tôt, sans connaissance de ce milieu professionnel, il part à la recherche de partenaires potentiels. Dès le printemps 2007, avant toute concrétisation foncière, le groupe écrit à différents cabinets repérés en architecture bioclimatique. Sur cette base, 10 architectes sont rencontrés et un premier « tri » s'élabore sur la base de la motivation écologique et participative. Lorsque le partenariat avec le bailleur RSH est acté, la consultation s'établit sur la base de cette première liste, dans un processus de décision conjointe entre les deux parties.

Le travail de programmation effective commence en avril 2009, avec les cabinets Arbor&sens et Détry-Lévy, réunis pour l'occasion. Bien que leur intervention dans un projet dont l'histoire est déjà très dense soit récente, la greffe prend autour de valeurs partagées qui se traduisent en méthodes de travail : une première journée d'échange pour mettre au point la façon de travailler, des séances de programmation participative, des formations sur des points techniques, à la demande du groupe... L'équipe d'architectes, extrêmement mobilisée, permet de renforcer encore l'exigence en matière d'éco-construction. On note même une « alliance objective » entre le Village Vertical et les cabinets pour pousser Rhône Saône Habitat à aller plus loin, dans ce domaine. De plus, ils apportent la traduction et la compréhension de l'espace et semblent « autoriser » les personnes à rêver sur le logement, y compris pour les parties privatives. Les futurs habitants se prennent au jeu alors que ce n'était pas la dimension la plus apparente du projet.

## ***b. Les motivations des collectivités territoriales***

### **La recherche tâtonnante d'une troisième voie pour l'habitat**

Les enjeux en matière d'habitat des deux collectivités territoriales sont assez clairement établis comme en témoignent le PLH<sup>106</sup>. Ville de près de 140 000 habitants, cette ancienne banlieue industrielle vit une évolution de son statut urbain. De ville d'agglomération, elle devient noyau central et ses équipements structurants attirent la population extérieure au même titre que Lyon. En matière d'habitat, la pression s'installe, avec une forte augmentation de la demande en locatif social et une flambée du prix du foncier<sup>107</sup>. Comme dans beaucoup de villes aux caractéristiques similaires, le signal d'alarme est venu avec le départ des jeunes ménages vers la périphérie, notamment à l'arrivée du deuxième enfant. Pour maintenir un équilibre jusque-là assez satisfaisant, il faut plus de locatif social (même si le taux est déjà de 25%) et plus d'accession sociale et abordable, alors que le marché ne joue que sur le haut de gamme. La Municipalité et le Grand Lyon s'y emploient avec le lancement de 4 grandes opérations urbaines (dont la ZAC des Maisons neuves) qui conjuguent des objectifs de « densité assumée dans les cœurs de vie », de soutien au logement social, à l'accession abordable ainsi que de production d'un foncier libre, moins cher que le coût du marché.

Equilibre et mixité sont ainsi au cœur des préoccupations des collectivités locales. Dans ce contexte, le discours sur l'accès au logement pour tous (à noter que le groupe emploie peu le terme -galvaudé à ses yeux- de mixité) développé par le Village Vertical fait mouche. Les acteurs institutionnels interrogés se sont déclarés séduits, en premier lieu, par la volonté de mixité sociale, caractérisée notamment par les logements d'insertion : « Ils se sont affichés sur l'insertion et on les attend » dit un partenaire de la communauté urbaine.

Au-delà de la préoccupation pour le logement d'insertion dans un cadre qui éviterait la relégation par son échelle « plus humaine » - dimension dont on notera qu'elle plaît aussi aux acteurs de la sphère politique parce qu'elle témoigne d'un état d'esprit solidaire et citoyen - apparaît aussi la préoccupation de l'accès au logement des classes moyennes ou plutôt des catégories les moins fortunées de cette couche sociale. Il se trouve cependant que cette dimension s'exprime d'une manière plus sous-jacente, comme si la conscience existait mais que sa formulation et encore plus sa théorisation demeuraient encore embryonnaires.

Est-ce parce que cette problématique pose ouvertement la question centrale des nouvelles délimitations qui traversent et fracturent les classes moyennes ainsi que celle des réponses politiques à y apporter ? Il est caractéristique, à ce propos, de voir que le débat interne qui a eu lieu à propos du soutien au Village Vertical s'est essentiellement focalisé sur la question de la légitimité de l'aide publique à accorder ou non à une opération ne rentrant pas complètement dans le cadre du logement social, tout en étant assez proche.

Un des techniciens parle ouvertement d'une certaine réticence au départ, au sein de la Direction du Développement urbain de Villeurbanne, à propos de l'opportunité de mettre de

---

<sup>106</sup> PLH du Grand Lyon, avec déclinaison par commune

<sup>107</sup> 80% de ce qui se vend est à 3500€/m<sup>2</sup> alors que le revenu moyen de la grande majorité des accédants ne leur permet pas d'acheter à plus de 2800 €/m<sup>2</sup>

l'argent public sur une opération de ce type, vu le contexte tendu sur le logement social. La conviction est venue au fur et à mesure, grâce au sérieux des interlocuteurs mais surtout quand il s'est avéré que la grande majorité d'entre eux était éligible au moins aux PLS. La garantie d'emprunt de la Ville est ainsi justifiée par « le caractère expérimental social et environnemental » de l'opération.

La question des seuils est emblématique de la tension du système d'aide actuel, conçu à une époque où les délimitations sociales et les réponses en termes de produit logement, en fonction de catégories établies semblaient plus claires. D'où un certain tâtonnement qui se lit au niveau sémantique. A plusieurs reprises, des acteurs politiques ont justifié leur soutien : « on les aide mais c'est justifié car ces ménages ne sont pas riches », montrant ainsi que les frontières entre riches ou pauvres sont brouillées, ce qui explique certainement la fortune du terme abordable, avec le flou qui le caractérise. Béatrice Vessiller dit ainsi « On peut assimiler leur projet à de l'accession abordable, on est cohérent. Si les coopérateurs ne sont pas éligibles aux plafonds, ils se débrouillent ». Avant de disposer de ces données, le vice président à l'urbanisme du Grand Lyon s'est, selon nos informateurs, montré très prudent avant d'accepter le montage avec l'argument de ne pas risquer d'aider des « bobos ».

Le caractère hybride de la coopérative, avec sa dimension de propriété collective peu repérable dans les catégories classiques, alimente aussi une certaine ambivalence. Le même technicien, aujourd'hui convaincu de la nécessité d'expérimenter cette voie nouvelle, pense néanmoins que la généralisation ne pourrait se faire qu'avec du financement privé, assorti d'aménagements fiscaux. « Sinon, n'importe quel citoyen lambda pourrait dire pourquoi vous ne m'aidez pas à devenir propriétaire ». En même temps, quand il dit « le libéral pur a ses limites », on n'est pas loin de la prescience d'une troisième voie, avec la question de l'hybridation des ressources, chère aux tenants de l'économie solidaire. La chargée de mission du Grand Lyon reprend d'une manière plus positive la question du soutien à une certaine forme d'accession, rendue nécessaire par l'évolution du marché mais qui respecterait l'impératif d'équité et limiterait les phénomènes spéculatifs : « on est bloqué depuis longtemps sur cette question de l'aide, d'un côté, c'est nécessaire de soutenir, de l'autre, on ne veut pas que les gens fassent la culbute avec de l'aide publique ».

### **Au-delà de l'éco-construction, une approche globale du développement durable**

Pour les acteurs institutionnels rencontrés, ce n'est pas l'aspect de l'éco-construction qui est le plus mis en relief, même s'il est reconnu comme très positif, d'autant plus qu'il y aura les mêmes critères environnementaux sur les 30 autres logements de Rhône Saône Habitat. Ils nuancent en tout cas la thèse des villageois qui se drapent volontiers dans un rôle de pionniers en la matière. Ils font état d'expériences plus ambitieuses en matière de BBC (notamment une opération privée primée au niveau national) sur la ville, sans compter les prescriptions de l'agenda 21 et son volet logement social.

Au-delà de telles ou telles performances techniques, il semble que ce qui a attiré les partenaires réside plutôt dans l'illustration concrète et accessible « *pour tout le monde* », d'une dimension globale d'écologie urbaine, intégrant de multiples dimensions de la vie quotidienne. La convention passée récemment entre le Grand Lyon et Habicoop pour le soutien des coopératives, montre bien cette attente (trop ?) globalisante : « Les coopératives d'habitants constituent des formes de logements innovantes, alternatives au logement



privatif et au logement social », en alignant toute une série d'items autour des principes d'économie solidaire et développement durable : propriété commune, mutualisation des services, recherche d'harmonie entre modes d'habitat, modes de vie et environnement, souci de mixité sociale, culturelle et générationnelle...

### ***c. Un projet se construit et évolue, entre points d'accord et zones de frottements***

#### **La ZAC : un support approprié pour l'expérimentation**

Située au sud-ouest de Villeurbanne, à la lisière de Lyon, la ZAC des Maisons Neuves est d'une superficie de 2,5 hectares et prévoit la création de 260 à 280 logements, dont 20% en locatif social et 15% en accession abordable<sup>108</sup>. L'opération, inscrite à l'agenda 21, a de fortes exigences en matière de développement durable : circulations douces et priorité aux piétons dont zone 20, place centrale transformée en jardin entouré de fosses de récupération des eaux de pluie, logements HQE.

L'opération est conduite par l'OPAC du Rhône pour le compte du Grand Lyon, la Ville de Villeurbanne ayant en charge les espaces verts, les espaces publics, les équipements. De ce fait, le Comité de Pilotage est animé conjointement par le Maire de Villeurbanne, Jean-Paul Bret, également 1<sup>er</sup> vice-président du Grand Lyon et le vice-président délégué à l'urbanisme appliqué et opérationnel du Grand Lyon, Gilles Buna, qui occupe la même délégation au niveau de la Ville de Lyon.

Il semble que la ZAC des Maisons Neuves ait fourni un support pertinent pour faire avancer le projet. D'une part, le cadre formel que constitue une ZAC s'est révélé propice à des prises de décisions assez rapides puisque toute la programmation étant liée, il a fallu trancher assez vite sur l'emplacement réservé, le plan de financement, etc. D'autre part, la dimension inter partenariale de la ZAC a certainement provoqué un effet d'auto-entraînement, comme en témoignent les débats au sein du Comité de Pilotage et les échanges de courrier entre la Ville de Villeurbanne et le Grand Lyon. On voit ainsi s'ébaucher une sorte de partage des rôles entre les deux collectivités, avec une dimension de proximité portée par la Ville qui parraine, en quelque sorte, un projet émanant d'habitants et le Grand Lyon qui doit davantage tenir compte des implications financières et raisonner à une échelle plus large, d'autant plus que les décisions prises peuvent faire école sur tout son territoire.

Enfin, la procédure de ZAC a facilité l'implication d'intervenants professionnels de qualité, l'OPAC du Rhône puis plus tard Rhône Saône Habitat, opérateurs dont le soutien technique contribue à lever progressivement les obstacles et les points d'interrogation de cette opération expérimentale.

---

<sup>108</sup> L'opération du Village Vertical n'est pas comptée dans ces données.

## **Les évolutions du projet : vers un apprentissage mutuel ?**

Début 2008, le principe d'installation dans la ZAC semble mûr et le travail des techniciens, les réunions conjointes ont conduit à des avancées significatives : accord pour la garantie d'emprunt par la Ville, étude de deux hypothèses foncières : bail emphytéotique auquel sera finalement préféré la vente du terrain au coût du logement social (soit 150 €/m<sup>2</sup> au lieu de 700 €). Ces éléments seront validés avant la fin de la mandature. Mais des points importants restent en suspens, qui vont progressivement être résolus dans le cadre de négociations parfois serrées :

### **La bataille de la parcelle**

Au départ, le Grand Lyon a identifié 2 îlots (B et D) pour accueillir la construction. Les villageois sont intéressés par une autre parcelle, la C, en raison de son orientation plein sud qui permet d'obtenir de meilleures performances énergétiques, dans le cadre d'une architecture bioclimatique revendiquée par le groupe. Mais cette parcelle est dédiée à l'accession privée. Le débat qui s'engage alors fait apparaître la forte capacité de négociation d'un groupe qui a su s'entourer et s'est donné les moyens de se former pour faire valoir ses arguments. En effet, le Village Vertical a pu s'appuyer sur ses rencontres amont avec des architectes pour faire évoluer le projet et parfaire ses connaissances, notamment sur les questions énergétiques. Début 2008, ils obtiendront ainsi trois « études de faisabilité » qui démontrent la pertinence de l'îlot C pour maximiser les apports solaires hivernaux.

Dans un contexte difficile (estimations financières de la ZAC à la hausse qui obligent à revoir le bilan financier et les prévisions sur le nombre de logements), les arguments du Village discrètement soutenus par les techniciens, finiront par faire mouche et le Comité de Pilotage du 23 juin 2008 accepte de reconsidérer la localisation malgré un manque à gagner d'environ 100 000 €, au prétexte de l'innovation représentée par le projet. En revanche, le Comité de Pilotage insiste sur le fait d'adosser le projet à une opération de Rhône Saône Habitat, pour « garantir la pérennité d'une telle expérimentation ».



Figure 7 : repérage du secteur environnant

## Un montage ad-hoc

L'immeuble autonome de 12 logements prévu au départ aboutit ainsi à une opération de 15 logements intégrée dans un bâtiment de 45 logements au total. Dans cet immeuble, RSH disposera de 30 logements en accession sociale et ce montage donnera lieu à terme à la constitution de deux copropriétés bien distinctes. Le montage précis est en cours de définition et prendra vraisemblablement la forme de la vente du terrain à RSH avec cession ultérieure au Village Vertical et maîtrise d'ouvrage déléguée à RSH qui passe le contrat avec les architectes de l'opération.

Cette évolution permet d'aborder la question de la taille optimale pour ce type d'opérations. Les villageois sont accrochés à une opération d'une quinzaine de logements : moins, c'est une dimension trop « familiale », plus ferait perdre - à leurs yeux - la dimension de convivialité et la possibilité d'investissement de tous, qu'ils recherchent. Mais ils prennent conscience que cette échelle n'est pas viable et le partenariat avec RSH permet de réaliser l'économie d'échelle nécessaire. Cependant, la complexité d'un tel montage « bricolé » rend difficile sa généralisation tant il repose sur la confiance mutuelle entre les deux parties. Par ailleurs, dans le cadre de la programmation architecturale, commencent à apparaître certaines difficultés liées à l'articulation des deux opérations (décisions sur la fermeture des espaces, pose des panneaux solaires...), dans la mesure où les futurs habitants ne sont pas tous représentés à ce stade.

## **Adapter certains éléments du projet, en conformité avec la ZAC**

La construction au sein de la ZAC implique aussi des spécificités qui vont faire évoluer le projet initial. L'obligation de réaliser des stationnements en sous sol alors que le Village Vertical n'en souhaite pas, en constitue un bon exemple. Ainsi, l'idée d'un partenariat avec Lyon Parc Auto<sup>109</sup>, afin d'ouvrir une station d'Autolib', structure d'auto partage associée à LPA, va naître assez vite, d'autant plus qu'une personne du Village Vertical y travaille. Deux hypothèses sont alors élaborées. Celle d'une diminution des places à construire en sous-sol, en contrepartie de la construction d'une station d'auto partage en surface, est lancée mais n'aboutit pas. C'est une solution plus classique qui sera mise en œuvre avec la location d'une partie du sous-sol à LPA pour un parc de 2 ou 3 véhicules, accessible à tout public. Ce sera la deuxième station d'auto partage à Villeurbanne et la première à l'initiative d'habitants.

## **Des adaptations de programme, plus qu'un simple renoncement**

D'autres aspects du projet initial - et non des moindres- vont faire l'objet de tâtonnements et de modifications, sous l'effet de contraintes financières et réglementaires qui n'avaient pas été anticipées, faute de connaissance. Mais il semble qu'à chaque fois le même cocktail constitué de fermeté sur les objectifs, allié à un pragmatisme doublé d'imagination ait permis de les dépasser.

Les parties communes, qui alourdissent le montage financier de l'opération, vont ainsi être progressivement réduites. Si la salle commune reste un élément non négociable du projet, les autres espaces vont se trouver modifiés. 110 m<sup>2</sup> étaient prévus pour des locaux professionnels mais les villageois se rendent compte de la complexité de gestion de ces espaces et, faute de candidats extérieurs, la décision est finalement prise de renoncer, fin 2008. Olivier qui monte un projet de création d'une activité de massage décide de réserver un espace au rez-de-chaussée, pour cette activité. Alors qu'initialement, il pensait s'installer dans un quartier plus central, il vit cela comme un engagement supplémentaire et dit « le fait, qu'il y ait une activité, c'est bien pour le Village ».

Les chambres d'hôtes suivent un chemin similaire, c'est-à-dire une sorte de « privatisation », mais avec le souci de rester dans l'objectif initial. Le projet « Altern'accueil », dont les scénarios initiaux déclinaient différentes modalités de financement et de gestion pour des chambres d'hôtes (assortie dans l'hypothèse la plus ambitieuse de table d'hôtes et autres activités type épicerie et salon de thé, avec création d'emploi à la clef...) sera finalement abandonné dans sa dimension d'accueil coopératif. Il est remplacé par une formule moins ambitieuse : 3 chambres d'hôtes regroupées au rez-de-chaussée, directement financées et gérées par 3 ménages intéressés par cette activité. Le Village entend bien sûr que l'esprit associatif reste de mise (prix négociés pour les amis des autres villageois, contribution à la diffusion de l'expérience, en accueillant des personnes intéressées...).

---

<sup>109</sup> SEM gestionnaire du stationnement public dans l'agglomération lyonnaise

## **Les PLAI : la difficile articulation entre mixité et cooptation**

C'est la question la plus problématique, dès le départ. Comment concilier la visée sociale d'un accueil de ménages peu fortunés, dans le cadre des logements PLAI et l'exigence d'un voisinage partageant les valeurs du projet. A partir d'une approche théorique au début, cette question va révéler toute sa complexité au moment du passage à l'opérationnel car elle se heurte à un contexte réglementaire difficile à aménager.

La principale difficulté est celle de l'attribution des logements en PLAI. La subvention d'Etat implique en effet une réservation de logements dans le cadre des contingents préfectoraux. Comme le fait remarquer la chargée d'opération de RSH, un temps pressenti pour porter les PLAI avec un système de bail à construction : « dans le cadre d'une commission d'attribution classique, ça ne marche pas, si vous refusez quelqu'un qui remplit les conditions de ressources, c'est discriminatoire ». Tous les partenaires pointent cette difficulté et sont intéressés par l'expérimentation, à ce titre : comment faire évoluer les cadres pour que les critères de ressources puissent être complétés par la dimension d'adhésion au projet, avec le flou que cette notion recoupe.

Dès le départ, le Village vertical a cherché, avec l'aide d'Habicoop à privilégier le partenariat avec des structures d'insertion par le logement, pour la dimension d'accompagnement des ménages, le groupe se sentant capable d'offrir un « environnement aidant » mais pas un suivi pour des personnes en difficulté. L'idée était également de disposer d'un cadre plus souple permettant de se mettre d'accord sur les candidatures avec des partenaires de confiance. Cette recherche a été longue et souvent décevante pour le groupe : Habitat et Humanisme sollicité en premier lieu ne s'est finalement pas montré intéressé car l'association, semble-t-il, trouvait le projet trop petit ; d'autres structures comme l'ALPIL, le MLAL ne se sont pas engagées. En juin 2009, l'URHAJ, structure qui fédère un certain nombre d'associations pour le logement des jeunes en Rhône Alpes, s'est déclarée prête à assurer le portage financier des logements en PLAI, y compris le prorata des parties communes. L'association gérerait ainsi les logements en direct, en s'orientant vers un logement de type 1 et un grand appartement en colocation. Après les refus essuyés, les villageois ont eu l'impression de rencontrer un partenaire enthousiaste, désireux de s'impliquer et voyant dans l'opération un environnement porteur pour l'insertion des jeunes.

Par ailleurs, une personne membre du Village Vertical a des ressources lui permettant d'accéder à un PLAI. La question de l'attribution comme de la pérennisation de son logement est une donnée essentielle qui reste à sécuriser.

## ***d. Les premiers effets du partenariat se lisent dès la phase de montage***

### **Les premiers retours sur l'institution**

Si les acteurs de première ligne ont été intéressés d'emblée par cette initiative « *bottom up* » et s'y sont impliqués pour ce qu'elle recelait de modes de travail nouveaux avec les citoyens, qu'en est-il au-delà du cercle quasi militant des premiers convaincus ?

Différents témoignages montrent que les techniciens et acteurs politiques de proximité sont « bluffés » par le sérieux et la capacité d'apprentissage de personnes qui ne connaissaient pas du tout les procédures et le montage d'une opération d'aménagement

Par ailleurs, la programmation participative impulsée à l'initiative du groupe interroge les pratiques des opérateurs. Par exemple, la chargée d'opération de RSH exprime très bien ce qu'elle qualifie de mode de coopération différent et riche : « les idées foisonnent, prenez par exemple le partenariat avec Lyon Parc Auto. Au début, je me suis dit : est-ce qu'ils ne mettent pas la charrue avant les bœufs, on a plein de choses à faire avant cela mais en fait, ils ont raison. Cela nous oblige à réfléchir autrement : est-ce que l'envers, ça ne serait pas l'endroit ? C'est nouveau pour nous car d'habitude on a un fonctionnement de promoteur avec des habitants virtuels. Là on a les habitants face à nous ».

Ce tableau positif peut néanmoins être nuancé par un certain agacement qu'a parfois provoqué un groupe qui se met en position de négocier à égalité et qui peut apparaître comme « exigeant » ou donneur de leçons, en interpellant les politiques sur un terrain ouvertement idéologique. Ces légers frottements, qui restent limités, font partie du processus d'acculturation mutuel à l'œuvre. Par ailleurs, on note chez les villageois plongés ainsi dans une dimension de citoyenneté active, une découverte progressive du monde politico-institutionnel avec une réévaluation plutôt positive de cette sphère, à partir du moment où le dialogue s'installe et où ils prennent conscience qu'ils peuvent peser sur des décisions publiques.

### **Un groupe d'habitants soucieux d'imposer un dialogue à égalité**

Le cadre structuré dont s'est doté le Village Vertical vient en appui de l'exigence de maîtrise sur l'opération. Les partenaires sont abordés avec un projet, des principes, un mode de fonctionnement clairement affichés et cela influe sur les modalités du partenariat. Ça ne flotte pas, il faut les prendre au sérieux... Certaines des modalités de fonctionnement du groupe (décisions collégiales, auto-formation, partage des tâches) viennent encore conforter la force qu'ils tirent de la responsabilité collective. Par exemple, le fait de prendre toutes les décisions importantes en Conseil de Village permet de prendre du recul par rapport à d'éventuelles pressions des partenaires. Cela contribue aussi à inverser certaines logiques technicistes : imposer la logique de la discussion, le temps de la décision, le consensus. Certains membres du groupe théorisent cela comme un mode de rapport au pouvoir différent et souhaitent que cette expertise là, soit reconnue par leurs partenaires.

## **Des incompréhensions autour de la communication**

Dans un contexte où le thème des coopératives opère une timide mais réelle percée au niveau de l'opinion, sans que beaucoup de projet soient entrés dans une phase concrète, l'opération du Village Vertical s'est retrouvée médiatisée dans la presse locale et nationale, à partir de l'hiver 2008-2009 (articles dans Libération, Politis, le Progrès, FR3, etc....)

Cet effet communication est bienvenu pour la Ville de Villeurbanne, même si elle ne l'a pas particulièrement recherché, dans un contexte où la ZAC avait eu jusqu'à présent une presse défavorable, en raison d'une forte opposition liée à la crainte locale de la densification (une pétition avec 2000 signatures). Cela provoque un effet d'entraînement au niveau local et l'opération commence à se rendre visible dans les instances municipales : mention au cours des vœux du Maire, présentation au Conseil de municipalité et à la Conférence Municipale du Logement.

Les acteurs locaux qui ont appuyé le projet s'en réjouissent mais le groupe du Village Vertical a du mal au début à gérer cette médiatisation, certains des membres en refusant le principe ou voulant l'encadrer très strictement. Leur attitude est parfois mal comprise, voire gentiment moquée, notamment le principe de faire attendre les journalistes, le temps que le Conseil de village se détermine sur l'opportunité : « ils poussent un peu avec leur conseil de Village ». Puis progressivement, le groupe définit une position pour affronter cette « célébrité » non désirée : réponse aux seuls médias locaux et non commerciaux pour le national, recherche d'un partenariat sur le long terme avec FR3, initiative d'un documentaire maîtrisé par eux, etc.

## **Aller vers la généralisation : un projet qui ouvre vers plus loin...**

La méthode du « projet pilote », au cœur de la stratégie d'Habicoop et des acteurs institutionnels de la première heure semble d'ores et déjà porter ses fruits. On peut en citer deux exemples concrets :

Le Grand Lyon a en vue, dès le départ, la dimension de transférabilité. Son intérêt pour les coopératives a été inscrit dans le PLH, l'Agenda 21, le plan de mandat et -comme on l'a vu- deux autres groupes sont appuyés dans l'agglomération. La dynamique lancée autour du projet Village Vertical qui s'est développé plus rapidement, a certainement contribué à faire inscrire une démarche de partenariat pérenne avec Habicoop. Une délibération du 9 mars 2009 formalise l'adoption d'une convention assortie d'une subvention de 15 000 € /an sur 3 ans pour le soutien et l'accompagnement d'ingénierie par Habicoop, aux coopératives du territoire.

Par ailleurs, Habicoop a animé un travail de lobbying, dans le cadre de la loi dite Boutin et le groupe du Village Vertical a été sollicité pour contribuer, en tant qu'exemple vivant pourrait-on dire. La dynamique créée localement autour du projet a rendu possible la mobilisation des élus locaux, dans ce cadre : conférence de presse en décembre 2008 suivie d'une journée de travail en avril 2009 avec le conseiller technique de la ministre venu sur le terrain, thème des coopératives d'habitants abordé par Gérard Collomb lors de sa rencontre avec Christine Boutin, au titre de Président des Communautés Urbaines de France.

Les questions issues de l'expérimentation contribuent ainsi à alimenter la réflexion autour de divers points : création d'un statut de coopérative d'habitants, dérogation à certaines règles

pour pouvoir expérimenter (critères pour les PLAI, aménagements fiscaux, etc.), rôle des collectivités locales et des organismes HLM... Le sujet de la constitution et du rôle des collectifs d'habitants commence aussi à émerger en filigrane, tant les efforts déployés par un groupe extrêmement mobilisé et solide constitue certainement la dimension la moins reproductible : « Notre problème à nous au Grand Lyon est comment modéliser : il faut aller vers un aspect massif et moins basé sur les groupes », dit en substance Martine Chanal.

### **3. Le groupe des habitants : trajectoires et valeurs**

#### ***a. Les caractéristiques du groupe***

##### **Fluctuations et pérennité d'un groupe**

Depuis fin 2005, début de l'aventure, d'autres personnes ont assez vite rejoint les deux ménages fondateurs qui restaient. Un noyau de base se constitue entre 2006 et juillet 2007, avec neuf ménages, dont sept sont encore là aujourd'hui. Suite à deux départs, une « campagne de recrutement » est lancée qui aboutit à une réunion destinée à de nouveaux adhérents, en septembre 2008. Deux nouveaux ménages intègrent le groupe et l'édifice sera finalement complété à l'été 2009 par un autre, permettant au groupe d'être presque au complet, pour finaliser la programmation des logements.

Malgré ces quelques allers et venues somme toute limités, l'existence d'un noyau de base - qui va au-delà des ménages fondateurs - a permis la stabilité du projet, même si les deux départs de 2008 ont été, semble-t-il, difficiles à absorber dans la mesure où il s'agissait de personnes compétentes et fortement investies. La raison principale de cette pérennité du groupe tient certainement à la façon dont les membres du Village se sont cherchés et trouvés. Une « villageoise » exprime joliment ce qui ressemble, à ses yeux, à un petit miracle : « Les gens viennent grossir le groupe, sans être *vraiment des copains* et ils adhèrent aux fondements. Même ceux qui arrivent en cours de route, bien sûr ils vont réinterroger certains points, questionner mais sur la base c'est acquis ».

Les membres du groupe ne sont évidemment pas là par hasard et c'est certainement ce qui explique le « miracle » en question. En termes de circonstances concrètes, la rencontre avec le Village Vertical s'est faite de multiples manières : certains (minoritaires) ont cherché de manière déterminée et à partir de rien, à se renseigner sur l'existence d'un projet de ce type, d'autres en ont entendu parler par des relations, certains connaissaient un des membres du Village Vertical. Cependant, on constate que toutes ces personnes naviguent, de près ou de loin, dans un milieu qui s'intéresse aux expériences alternatives et écologiques et que c'est dans ce cadre là que le premier contact a pu se faire : une rencontre via le groupe des logiciels libres d'ATTAC ; une personne venue par une information du site du Réseau habitat groupé, tuyau donné par une personne de son association de jardin partagé, etc... On



notera le rôle du salon Primevères pour relayer les premières initiatives (stand Habitat groupé, stand OIKOS, réunions où des groupes parlent de leurs expériences) ainsi que l'importance croissante des réseaux informatiques qui semblent se développer et s'interconnecter au fil du temps. Ainsi lors de la réunion « nouveaux adhérents » tenue en septembre 2008, la plupart des candidats présents avaient eu connaissance de la tenue de cette réunion via les listes du Réseau habitat groupé et d'Habicoop.

Enfin, on remarquera que les membres du groupe ont non seulement choisi de s'inscrire dans un projet d'habitat coopératif mais aussi dans *ce projet-là*. Toutes les personnes interviewées déclarent avoir été attirées par le côté sérieux et concret du groupe et se sont décidées très vite, sur cette base. Certains avaient eu des contacts préalables avec d'autres groupes sans accrocher parce qu'ils les avaient trouvé trop idéalistes, pas assez concrets ou marchant à l'affectif. De la même manière, un certain nombre de personnes ont approché le Village Vertical et n'ont pas donné suite, comme si un processus d'auto sélection « naturelle » se produisait, ce qui tend à démontrer l'importance du choix mutuel dans la pérennité d'un groupe.

Ces derniers éléments tendent à montrer qu'un processus de cooptation, basé en partie sur une dimension affinitaire est à l'œuvre. Mettant surtout en avant leur accord sur le projet, les membres du Village Vertical ne le vivent cependant pas comme cela. Ils se montrent même particulièrement méfiants vis-à-vis de la question de l'affectif, comme on le verra dans le chapitre consacré au fonctionnement du groupe. Il apparaît néanmoins qu'au-delà de l'adhésion à de simples « valeurs objectives » définies dans la charte, les membres du groupe se sont *aussi* rapprochés sur des bases qui s'explicitent moins clairement mais qui semblent relever d'une proximité dans les comportements au quotidien. Des caractéristiques comme la transparence sur les questions d'argent, l'envie de partager, la capacité à adopter les compromis nécessaires aux décisions collectives, la priorité donnée à l'implication concrète dans le projet, un goût de la discrétion ainsi qu'une attitude bienveillante et tolérante paraissent être relativement partagées par les membres du groupe.

## Différents et pareils

De prime abord, c'est une relative diversité qui caractérise les 10 ménages actuellement membres du Villageois Vertical. Au niveau générationnel, les âges des membres adultes s'échelonnent de 29 à 55 ans, avec un relatif équilibre entre des jeunes trentenaires, des personnes dans la quarantaine et 3 cinquantenaires. Il en va de même pour la composition familiale puisque 5 ménages sont des couples avec enfants, qu'on compte 3 célibataires et 2 personnes divorcées avec de grands enfants<sup>110</sup>. La dimension du Village sera très familiale avec 15 jeunes enfants et un ou 2 adolescents ou jeunes adultes. Il y a aussi une certaine diversité d'origine : une femme franco-allemande, une personne d'origine afghane, 3 personnes française issues de l'immigration.

Mis à part deux personnes, tous les membres adultes du Village Vertical ont fait des études supérieures, entre bac + 2 et bac + 5. Trois d'entre eux travaillent dans le domaine de l'éducation (professeur, institutrice, documentaliste), 5 d'entre eux dans des métiers à

---

<sup>110</sup> En garde partagée ou qui ne seront plus forcément là au moment de l'emménagement

vocation sociale, sanitaire ou socio culturelle (éducateur, psychomotricienne, assistante sociale, chargé de mission dans une association d'insertion logement, animateur d'atelier personnes âgées qui par ailleurs est enseignant de yoga...). Une travaille à Autolib' après un parcours professionnel dans le social. Il y a aussi un ingénieur spécialisé dans l'informatique musicale, 2 personnes en invalidité, une mère au foyer, 1 ouvrier, 1 chef de petite entreprise (épicerie). Sauf ces deux derniers, tous travaillent dans le secteur public ou associatif de type para public.

L'ensemble des ménages se situe en-dessous des plafonds PLS, sauf une personne qui est au-dessus, une autre étant éligible au PLAI. Sur les 10 ménages actuels, 8 sont locataires, dont un en HLM. Une des familles propriétaires est à l'étroit avec ses 4 enfants, une autre personne, célibataire, a des revenus un peu supérieurs à la moyenne des autres « villageois ».

Compte tenu de la diversité des situations personnelles, l'élément déclencheur de la participation au projet ne revêt pas la même signification dans le parcours de chacun. Mais pour une bonne partie d'entre eux, on peut dire que cela correspond à une étape de vie : installation plus pérenne pour des ménages trentenaires ou quarantenaires qui vont ou veulent avoir un deuxième ou troisième enfant, réinvestissement d'un lieu et d'un projet de vie après une séparation, questionnement sur un mode de vie jugé trop solitaire ou pas assez en phase avec ses engagements, etc.

Même si la situation par rapport au logement n'est pas forcément idéale pour tous (cherté et exigüité pour certains), personne ne semble être dans une situation d'urgence criante, ce qui – au passage- explique aussi la pérennité du groupe à travers les années, même si pour certains le temps est long<sup>111</sup>...

Ce panorama assez varié semble plaire aux membres du Village Vertical qui se défendent beaucoup du qualificatif « d'entre-soi ». Pourtant, on pourrait tout aussi bien mettre en valeur la diversité des situations socio démographiques, des revenus et des professions que souligner les vraies proximités entre plusieurs des membres, à savoir des études supérieures, des métiers socio-éducatifs en relation plus ou moins directe avec le secteur public, etc. Cela montre bien la difficulté de catégorisation, selon qu'on regarde le niveau culturel, le mode vie ou les revenus.

### **Qui sommes-nous : un projet qui conduit certains à se représenter socialement**

Alors même qu'ils se félicitent de ne pas fabriquer de l'entre-soi et se battent réellement pour créer du logement très social, peu d'entre eux abordent frontalement la question de leur propre appartenance sociale, tant est généralement implicite le sentiment d'appartenance à une classe moyenne globalisante, dont on n'interroge pas trop les contours.

Ainsi, le fait d'être confronté aux règles de financement d'une opération aidée a amené certains à se situer, pour la première fois personnellement par rapport aux catégories délimitées par les plafonds de ressources, expérience réservée généralement aux plus pauvres. Dans le cadre d'un Conseil de Village, une scène a pu ainsi être observée où, suite

---

<sup>111</sup> Il ya eu quelques déménagements depuis le début du projet.

à une erreur d'interprétation - qui a pendant un temps fait penser qu'un nombre important de ménages pourraient bénéficier de PLAI- les réactions révélèrent que ces personnes étaient un peu désarçonnées en découvrant (à tort) qu'elles relevaient des fameux logements d'insertion.

C'est naturellement dans les polarités que la question est la plus aiguë. Fabrice, dont les ressources sont situées au-dessus des PLS se dit soucieux que l'opération ne soit pas trop aidée car cela le gênerait. Il dit plusieurs fois qu'il n'est pas dans la cible, qu'il définit comme celle des locataires en dessous des plafonds du logement social. Il réfléchit à cela posément en disant que la force du groupe, c'est d'essayer de parler sans tabou des questions d'argent.

Colette explique qu'au début elle était mal à l'aise, n'ayant pas d'apport personnel. Le groupe l'a rassurée en affirmant avec force qu'elle était membre à part entière, que la question des ressources ne devait empêcher personne d'être dans le projet. Aujourd'hui, elle a positivement ce qu'elle vivait comme une gêne initiale et dit « parmi les fondateurs, je fais partie de la mixité sociale ».

Un couple Sophie et Roman développe une réflexion plus affirmée sur la question des classes sociales : référence positive à la culture ouvrière, dont leur famille est issue et aux quartiers populaires jugés plus chaleureux et solidaires. Ils analysent leur positionnement social par rapport au marché de l'habitat : « Pour nous qui sommes de la classe moyenne avec un petit apport, le type d'habitat qu'on va avoir, avec ce standard-là au niveau écologique, n'était pas accessible. Là avec une accessibilité de classes moyennes ou populaires, on va avoir une qualité d'habitat réservée aux classes supérieures ».

## ***b. Les valeurs***

Dans les entretiens avec les membres du Village Vertical, on remarque une vraie fluidité entre l'évocation de la trajectoire qui a conduit à l'engagement dans le groupe, l'énoncé des besoins personnels et les valeurs que les personnes entendent promouvoir à travers ce projet. Presque tous, à des degrés divers, essaient avec honnêteté et une certaine réflexivité de faire la part entre ce qui relève de leurs idéaux et ce que l'opération leur apporte personnellement. Cette approche claire permet d'articuler intérêt individuel et intérêt collectif qui ne sont pas vécus ici comme forcément contradictoires. On voit ainsi apparaître l'idée que le projet leur permet de vivre selon leurs valeurs dans un monde qui ne leur en offre pas l'opportunité. Le collectif, débarrassé de toute logique autoritaire et totalisante, est alors vécu comme une chance et une source de liberté plus que comme contrainte.

## **Une envie de partage et un projet de vie**

Cela rejoint une histoire de vie qui, pour beaucoup d'entre eux, a été nourrie par des expériences collectives inscrites dans la vie quotidienne : Sophie qui a grandi en HLM garde un bon souvenir de ces années étudiantes dans un immeuble où il y avait tout un groupe de jeunes et beaucoup d'entraide et de convivialité. Marianne a toujours vécu dans des situations de partage d'habitat (colocation, appartement individuel avec un jardin en commun puis achat en copropriété avec une autre famille). D'autres personnes pointent le fait qu'ils ont grandi dans des familles nombreuses, etc.

« Les gens qui sont là ont tous un vécu collectif, ce projet ne peut pas correspondre à des gens trop fermés, trop centrés sur eux » résume Laurence, citant des exemples de personnes qui les ont approchés et ne sont pas restés, se révélant peu désireuses de faire des concessions au projet collectif.

Plusieurs expriment fortement leur envie de convivialité qui, avant toute visée idéologique, est d'abord vécu comme un besoin jugé naturel : « J'ai toujours recherché cela, le voisinage, partout où j'ai habité, je suis frustrée si on ne peut pas se parler, ça fait partie de la vie quotidienne, ça me manquait là où je suis » dit Marianne.

Cette volonté de se réunir comporte de multiples facettes plus ou moins développées selon la situation et la personnalité de chacun : « simple » recherche de convivialité, besoin de protection sous-jacent (perspective du vieillissement pour les plus âgés, expérience sociale rude pour les trentenaires, solitude pour d'autres, etc.).

Pour certains d'entre eux, cela se transcende dans une dimension globale qu'ils nomment explicitement un « projet de vie » et qui leur permet d'articuler bien plus qu'une solution au logement, une façon de vivre au quotidien dans le respect de leurs valeurs et dans un environnement à la fois sécurisant et emprunt de complicité.

Pour Olivier qui, à la campagne, avait un projet de vie global : « maison ouverte, famille, exercice de son métier de prof de yoga », il s'agit de continuer avec ses idéaux de toujours, Pour Fabrice, c'est l'occasion de vivre concrètement son engagement écologique. Chez d'autres encore, perce une dimension plus combattante qui va au-delà de la convivialité pour aboutir à la construction de nouvelles solidarités jugées nécessaires aujourd'hui : « On voulait des relations saines, se connaître, partager... Notre monde est dur, nos sociétés ont peur des gens qui se fédèrent pour être autonome, c'est dur à avoir cette solidarité de manière spontanée, dans mon travail, il y a des gens qui n'ont rien ».

## **Ce n'est pas de la politique, c'est concret...**

Vouloir créer de nouvelles solidarités relève-t-il d'un projet politique et les villageois se vivent-ils comme des militants ? Au niveau des parcours, Bernard est celui qui est le plus proche de la sphère politique, même s'il n'a jamais été membre d'aucun parti. Beaucoup développent d'autres formes d'engagement dans la sphère citoyenne, à des degrés divers : soit sur un mode quotidien (jardin partagé, AMAP, association culturelle), soit sous une forme plus idéologique (ATTAC, aide aux sans-papiers, association de quartier de type militant, etc.)

La plupart des villageois affichent tous, à des degrés divers, une non adhésion aux modes de vie consuméristes, l'aspiration à une société plus juste, une conscience sociale et écologique qui les pousse au désir de partager plus, au refus des ghettos sociaux et, pour certains, une réticence vis-à-vis de la propriété privée. Mais le credo le plus partagé réside dans l'importance du quotidien. La politique classique ne leur paraît pas se situer dans ce registre et ils mettent clairement en opposition la lutte quotidienne et la politique : « Ce n'est pas de la politique, c'est concret dit l'un d'eux, aller pour plus que contre. J'avais du mal avec ATTAC, cela restait théorique, il y avait peu de propositions ». D'autres encore, parlent du côté « naturel » de leur engagement et semblent se méfier de la théorisation, en mettant en avant une dimension sensible qui renvoie (discrètement) à des références culturelles autour du développement personnel et des philosophies orientales.

Néanmoins, on sent que l'inscription dans le projet et sa très forte dynamique conduisent les opinions à se renforcer et à se fédérer (cela est visible dans le discours commun des membres). Il semble que ces « militants du quotidien » adoptent un discours de plus en plus idéologique, en relation avec leur immersion dans la sphère publique. Une forte conscience d'être des « pionniers » est présente chez presque tous et cette dimension d'innovation, en même temps qu'elle les valorise, leur donne conscience d'une responsabilité et d'un rôle à jouer pour convaincre et essaimer. Comme le dit une villageoise : « Finalement, c'est quand même militant puisqu'on a envie de changer les choses et qu'on s'investit dans le lobbying : ça vise à de la transformation »...

### **Des valeurs écologiques, comme une évidence...**

Les valeurs écologiques, qui font consensus dans le groupe, sont plutôt en phase avec cette nouvelle forme d'engagement aux contours élargis (et parfois un peu flous), ce que résume Sophie, décrivant son parcours idéologique : « Je suis de plus en plus sensible à la question de l'écologie. Avant j'étais très à gauche, plutôt tentée par les partis révolutionnaires. Maintenant, je suis de plus en plus attachée au militantisme du quotidien, agir local et penser global ».

Il s'agit d'une conception de l'écologie en actes qui prend en compte l'ensemble du spectre, des matériaux de construction aux modes de vie permettant sobriété et mutualisation, tout ce qu'ils nomment « écologie de vie ». Certains décrivent leur prise de conscience relativement récente de l'importance de la localisation et des transports. Il y a eu un vrai basculement campagne-ville dans l'imaginaire des « villageois ». Alors que quelques uns d'entre eux rêvaient d'aller vivre à la campagne, ils sont passés à l'idée d'une écologie plus urbaine, aussi bien pour des raisons idéologiques que de réalité pratique et économique : « l'avenir de l'écologie se fait en ville, avec de la densité et le tramway. On a vu des copains à la campagne, galérer avec deux voitures, les plannings... » dit Roman.



Figure 8 : maquette du projet en phase esquisse  
Toiture en panneaux photovoltaïques

Le résultat de cet engagement partagé, bien que porté plus fortement par 2 ou 3 personnes pour qui « ce n'est pas négociable », est que rien de ce qui semblait essentiel aux membres du groupe n'a été lâché sur ce sujet : lutte pour la parcelle la mieux orientée, choix des équipes d'architectes les mieux référencées en la matière, décision unanime de renoncer aux baignoires, négociations sur le parking, etc. Par ailleurs, ils ont conscience que seul le projet d'habitat groupé pouvait leur permettre d'atteindre ces standards écologiques.



Figure 9 : élévations Sud et Nord  
Toiture en panneaux photovoltaïques  
Architectes : Détry-Lévy et Arbor&sens

### La mixité : tenir bon malgré tout

Qu'elle soit envie naturelle de partage, devoir de solidarité ou conviction socio-politique affirmée, cette dimension est tenue jusqu'au bout par le groupe. Même si c'est tardivement, un véritable débat a eu lieu au sein du groupe, au-delà même des questions techniques. Des limites ont été posées assez clairement : choix de personnes « intégrables » au niveau du comportement, accompagnement social car « ce n'est pas au voisinage de faire le suivi social », affirmation du besoin de tranquillité : « on va habiter, pas militer... ». Cette prudence vient aussi du fait que certains connaissent, de par leur métier, les questions d'insertion par le logement : « Associer des gens à mille lieux de vous, c'est artificiel et voué à l'échec. Il faut être clair sur les critères comme l'intérêt des ménages au projet et savoir refuser si cela ne va pas » dit Marianne.

Ils pensent tous que les personnes qui vivront dans les logements PLAI doivent être intégrées au groupe au maximum : participer au conseil de village, être responsabilisées (trouver des formes même si l'association est pour un temps plus limité). Ils se déclarent prêts à s'investir pour accompagner cette intégration dans le fonctionnement du Village.

### **c. Le fonctionnement du groupe**

#### **Un credo fort : des voisins, pas des amis...**

Cette assertion est tellement martelée qu'elle en deviendrait presque étrange, d'autant plus qu'on remarque des relations plutôt sympathiques, voir chaleureuses entre les membres du groupe et que l'on s'aperçoit au fil des rencontres que certains se connaissaient avant ou sont devenus proches. Mais comme le dit une villageoise : « S'il y a des amitiés qui se sont créées, elles restent discrètes, ça évite des affinités trop visibles ». Il ne s'agit donc pas de bannir toutes relations interpersonnelles mais de tenir le cap en basant le recrutement et le fonctionnement du groupe sur une adhésion au projet et à ses valeurs plus que sur de l'affectif. Il semble que cela soit vécu comme un gage d'efficacité et d'objectivité dans les décisions à prendre. Cela rassure également la plupart des membres qui sont soucieux de faire la part des choses entre leur vie personnelle et leur engagement collectif. Deux personnes expriment une méfiance vis-à-vis du tout communautaire, nourrie par des expériences vécues ou racontées par des proches et parlent des dangers à tout mélanger « habitat, affectif, sexuel, politique ». Le respect de la vie privée est d'ailleurs clairement mentionné dans la charte du Village Vertical qui précise que « les villageoises et les villageois ne vivent pas en communauté ».

#### **La vérité est dans la méthode...**

Le groupe est très structuré avec des règles de fonctionnement, des outils et des méthodes de travail mis en place dès le départ et régulièrement réévalués. Il nous semble qu'il ne s'agit pas seulement d'une affaire d'organisation mais que cela va bien au-delà. Il y a, en effet, une profonde interaction entre les principes et la méthode. Le projet final se construit et se vérifie dans son montage même et c'est cela qui fait la véritable force du groupe. Ce mode de fonctionnement attire des personnes qui s'y retrouvent et apprécient le côté structuré et clair. C'est certainement ce que veut dire une formule lancée par l'un des villageois : « Un bon projet sélectionne les bonnes personnes ».

La valeur fondamentale du Village Vertical est celle de la démocratie (certains parlent de sociocratie – définie comme partage égalitaire du pouvoir). De là découlent les principes de fonctionnement du Village : ensemble des décisions prises dans le cadre du Conseil de village auquel tous doivent participer<sup>112</sup>, recherche du consensus, partage et rotation des responsabilités, gestion collective de nombreuses tâches, circulation de l'information et transparence.

L'organisation concrète en découle. Le Village Vertical fonctionne sous forme associative « à direction collégiale ». Le Conseil de village se réunit tous les mois afin de prendre les décisions qui s'imposent. C'est un véritable lieu de débats, avec une parole qui circule réellement, un ordre du jour et une animation tournante. Entre les Conseils de village, une réunion hebdomadaire facultative (les Jeudis Verticaux) permet un travail en continu : échange d'informations, thème précis à approfondir, réunion à préparer. Par ailleurs, une

---

<sup>112</sup> Au moins 1 personne par ménage et décisions prises si au moins 2/3 des membres sont présents.



liste de thèmes qui se déclinent en différentes tâches a été établie et permet de répartir les responsabilités, tout en s'appuyant sur des référents qui maintiennent la cohérence : accueil des nouveaux / communication interne / architecture / communication externe - partenariat externe / juridique et financier. Les réunions partenariales sont nombreuses et il est conseillé de s'y rendre au moins à deux.

Le rôle des outils informatiques est primordial pour assurer information de tous et réactivité. Une des personnes parties a mis en place l'infrastructure informatique. Le premier niveau est purement interne avec le wiki, site web éditable qui comprend la base (documents de travail, comptes-rendus de réunion, etc.) et la liste de diffusion interne aux associés pour le fonctionnement quotidien. Il y a aussi une liste des gens autour : « les nouvelles du village » ainsi qu'un site web public.

En plus des statuts de l'association, de la charte du Village, un petit texte « être villageois, ça implique » rappelle les règles de base du fonctionnement. Une « procédure d'accueil » est formalisée : une rencontre, la participation à un Conseil puis la personne décide : « On a décidé qu'il fallait participer vite : prendre du pouvoir sur le projet dès que possible ».

### **Un fonctionnement sur un mode partagé et fluide**

Ce mode de fonctionnement semble effectif, même s'il a évolué au fil du temps et qu'il faut parfois opérer des réaménagements. Toutes les personnes interrogées se déclarent globalement satisfaites et l'on ne sent pas de frustrations particulières. Il semble qu'il y ait une place et un rôle pour chacun, même si certains ont parfois l'impression d'en faire trop. Le travail soutenu que cela implique (la plupart y passent au moins 2 soirs par semaine plus un certain temps chaque jour pour la consultation des mails), la façon disciplinée de tenir les réunions (ne pas sortir de l'ordre du jour, ne pas partir avant la fin...) sont acceptées car jugées utiles. Comme le dit un « villageois » : « Parfois, c'est rigide mais ça aide ».

A l'observation, on remarque que les informations essentielles, même très récentes, sont connues par tous et que le niveau de compréhension du projet par chacun est bon, y compris sur des sujets techniques, ce qui est un signe patent d'une bonne gestion de projet partagé. Surtout, tous parlent de respect mutuel et d'écoute. A rebours du caractère très cadré de la discipline collective, il y a aussi une réelle souplesse d'un groupe qui tolère que l'investissement dans le projet puisse varier ponctuellement en fonction de la disponibilité, des compétences, de l'intérêt pour tel sujet.

On note aussi une forme de bienveillance dans les échanges, qui – par ailleurs - permet d'étayer ceux qui en ont besoin, en donnant le temps de l'apprentissage, comme le montre ce témoignage d'une personne aujourd'hui très impliquée : « Ici on ne reproche pas aux gens de ne pas faire, j'ai été 6 mois à la ramasse, on ne me l'a jamais reproché, on ne te dit jamais, tu n'as pas fait cela ou tu ne comprends rien ».

### **Mais des adaptations à opérer, en phase opérationnelle**

Aujourd'hui le groupe se trouve à un tournant. Des questions n'ont jamais été vraiment abordées comme celle de la gestion des conflits et certains pensent, en s'inspirant du

système de médiateur extérieur qu'ils ont vu en Suisse, qu'il faudrait s'en préoccuper avant que des problèmes ne se produisent. Une des villageoises raconte qu'elle avait proposé au début, l'intervention d'un formateur du collège coopératif pour animer une réflexion sur la priorisation des objectifs et que cela a été refusé, ce qui montre - comme on l'a déjà vu dans le chapitre sur les partenariats - le rapport complexe du groupe avec l'extérieur, dès qu'il s'agit de la maîtrise du projet.

Le groupe vient aussi de décider de réactualiser la charte rédigée au tout début, d'autant plus que nombre de ménages sont arrivés depuis. Pour certains, il est nécessaire de reprendre le temps de débattre des vrais priorités de chacun : « à priori, on est tous d'accord mais c'est trop universel, c'est en allant dans le concret qu'on voit si on est vraiment en phase ».

Par ailleurs, le mode de décisions au consensus est –de fait- plus complexe à gérer dans les étapes plus opérationnelles : « Le rythme du projet bouscule l'organisation, être aux deux tiers au Conseil de Village, décider au consensus, attendre quand on n'a pas réussi à se mettre d'accord, et bien en phase opérationnelle, ça coince un peu » résume une des membres du groupe...

#### ***d. Les acquis du projet pour les individus qui composent le groupe***

##### **Le choix du logement : un rêve qui ne semblait pas à portée de mains**

Ils ont (ou prennent en cours de route) tous conscience que le choix de décider de son espace de vie est « un luxe inouï », selon les propos d'une future habitante. Face à cela les inévitables contraintes ou renoncements générés par un projet collectif ainsi que par les aspects financiers ne pèsent pas vraiment. D'une part, on est face à des individus qui ont des exigences personnelles modérées, avec notamment une réflexion sur la « sobriété ». D'autre part, ils ont une vision assez claire de leurs limites financières et comprennent que cette forme d'opération leur permet d'accéder à une satisfaction par rapport au logement, supérieure à ce qu'ils pourraient avoir individuellement, en termes divers selon les besoins de chacun : taille, construction écologique, qualité de conception, localisation, etc : « En fait seuls, on n'avait pas vraiment le choix. Le compromis qu'on fait avec le groupe (sur les plans...) n'a rien à voir avec celui qu'on aurait fait par l'achat individuel, où on aurait été sur des standards classiques de construction, sans rien concevoir ».

Cette notion d'alternative réelle est encore plus fortement ressentie par une personne, locataire en HLM, sans possibilité d'accession : « Les espaces communs, ça m'intéresse (salle commune, buanderie...) parce que j'aurai un petit logement, comme ici. C'est de l'ordre du rêve, je n'y avais même pas pensé, j'étais formatée car je n'avais pas les moyens d'autre chose ». Tout cela se fait en référence constante avec le logement HLM qui est subi. « Les HLM, c'est bien mais il y a plein de choses qu'on ne choisit pas, par exemple, je n'aime pas le chauffage électrique... Je ne pensais pas que je pouvais avoir accès à quelque chose que je choisis ».

Pour une autre personne, assistante sociale, cette découverte que le choix du logement est possible influe même sur son approche professionnelle : « C'est difficile quand les gens ne peuvent pas choisir. C'est une violence, je me souviens un monsieur avec qui j'avais visité un logement, la cuisine était toute petite alors qu'il adore cuisiner, il n'avait pas la possibilité de refuser, vu sa situation et j'ai trouvé cela très dur. Il y a un vrai problème avec le logement social : logements mal conçus, mal placés, les charges sont trop chères. L'expérience personnelle que je vis modifie ma position professionnelle. A une réunion, j'ai dit que je refusais d'imposer un logement, être logé, ce n'est pas à n'importe quel prix. Ca je ne l'aurai pas fait avant ».

Il semble que le processus de programmation n'ait pas généré de frustrations, du fait des arbitrages collectifs maîtrisés et plusieurs villageois réfléchissent sereinement au fait « qu'il faut savoir sortir du rêve » (jardin privatif à un moment menacé, standards écologiques encore plus élevés, certains espaces collectifs). « On s'y retrouve, il y a une satisfaction personnelle, sinon on ne le ferait pas : plaisir du groupe, du travail ensemble, des capacités qu'on découvre en soi mais on s'y retrouve aussi sur la satisfaction d'un logement qui correspond à ses aspirations ».

### **Apprentissages et renforcement de soi**

La plupart des membres du Village Vertical font état d'un projet riche en termes d'apprentissages et renforcement de soi. Il y a la satisfaction de participer à une expérience collective, d'y apporter quelque chose mais aussi d'apprendre des méthodes de travail : « Ca m'a permis de prendre en charge pas mal de choses, je ne pensais pas y arriver aussi facilement. C'est une responsabilité à titre individuel mais le groupe aide, on n'est pas seul, on réfléchit ensemble, c'est de l'intelligence collective ».

Plusieurs parlent d'une implication dans l'animation qui renforce la confiance en soi : « Le principe du consensus amène tout le monde à se positionner, c'est comme faire du théâtre, c'est difficile mais ça aide et cela valorise certains. Moi, ça m'a aidé à prendre la parole, avant c'était difficile mais maintenant je m'aperçois que l'assurance, je la garde, ça fait du bien, c'est rassurant ». L'apprentissage concerne aussi la vie en groupe, où il faut bien se dire les choses : « Même, si on n'est pas des amis, on ose se dire les choses, bon il faut prendre des gants, il y a parfois un malaise mais bon, on y arrive ».

Si certains ont des compétences de type professionnel, qu'ils ont pu mobiliser dans le projet (domaine du travail social et du logement d'insertion, compétences très pointues en informatique ...), aucun membre ne connaissait vraiment le domaine de l'architecture et de la construction et les procédures liées à l'aménagement. Dans ce dernier domaine, les apprentissages techniques ont été appréciés. Mais la plupart insistent surtout sur leur découverte des institutions, que beaucoup ne connaissaient pas et qui leur a permis d'accéder à une citoyenneté active : « On apprend énormément avec les partenaires : le logement social, la possibilité de faire du lobbying. Comment, en tant que citoyens, on peut faire bouger la loi, les histoires d'amendements... être un rouage citoyen ».

Chez beaucoup d'entre eux, cela produit un autre regard sur les institutions et la politique. Des acteurs politiques qu'elle découvre ainsi, une villageoise note « qu'ils attendent que les citoyens aient des désirs ». Certains développent ainsi une vision plus ouverte et plus

positive du système et des hommes politiques : « C'est nouveau, on se dit que c'est un élu mais aussi un citoyen, c'est un individu qu'on peut sensibiliser et il va convaincre son groupe, son parti... ». Le lobbying sur le statut des coopératives a permis à l'un d'entre eux, très clairement engagé à gauche, de rencontrer des parlementaires de diverses familles politiques et de se rendre compte qu'au-delà des camps « il y avait quand même un intérêt, un travail, une prise au sérieux de ces thématiques...Pour lui c'est « un élargissement de son horizon politique ».

## **En conclusion**<sup>113</sup>

L'étude de la phase de montage de l'opération du Village Vertical a permis de dégager des lignes de force qui peuvent expliquer le probable aboutissement du projet : un groupe solide, volontaire et stable qui a misé sur un mode de fonctionnement articulant en profondeur les principes et la méthode et a su se doter de règles claires et d'outils de gestion de projet efficaces, dans une référence constante au concret et à la nécessité de formation. Les personnes qui composent le groupe se sont choisies sur la base de valeurs communes et sont soucieuses du bon équilibre entre engagement collectif et respect de leur vie privée. Par ailleurs, un partenariat de qualité s'est établi, dans un contexte politico institutionnel local marqué par une ouverture « tranquille » à l'innovation et servi par des agents-relais et des opérateurs qui - en jouant le jeu de la conception participative- ont permis les transferts de compétence indispensables. Enfin, il semble que le cadre d'une opération publique comme celle de la ZAC s'est révélée, dans ce cas, propice à la fédération des acteurs.

Encore faut-il préciser que cette opération d'habitat groupé se présente dans un contexte où presque rien n'est balisé, demandant ainsi beaucoup d'acharnement, ce qui ne la rend pas reproductible en l'état. C'est tout l'enjeu d'une expérimentation de pointer une série de questions à résoudre autour du statut de coopérative d'habitants, du financement de ces opérations, de la nature de l'ingénierie, du rôle des collectivités locales et des organismes HLM, etc.

Cette étude de cas nous permet également de questionner les enjeux de la politique de l'habitat, à travers plusieurs points clefs : la question des classifications et des seuils du système actuel d'aide au logement, la question du logement abordable et de la légitimité de l'aide publique en direction des classes moyennes peu fortunées, la question de l'hybridation des ressources publiques-privées pour une troisième voie en matière d'habitat et la possibilité de réalisation d'une mixité sociale à « échelle humaine ».

---

<sup>113</sup> Depuis l'automne 2009, fin de l'observation de terrain, le projet du Village Vertical a continué à avancer. Toujours très médiatisé, le groupe a reçu en mai 2010 le prix de l'initiative citoyenne, dans le cadre des « Trophées du développement durable » (Ordre des Avocats de Lyon et Groupe le Progrès). Le permis de construire a été obtenu en octobre 2010. Une famille a quitté le projet, de ce fait un autre ménage est recherché pour un futur F5.



## **la Coopérative Arbram, Toulouse – La Reynerie (31)**

### **Une coopérative d’habitation à vocation sociale et participative<sup>114</sup>**

#### **Quartier du Grand Mirail**

## **1. Généalogie de l’opération**

### ***a. L’émergence de l’opération et son référentiel***

L’expérience d’habitat coopératif de la Reynerie est née d’une initiative de l’association Actions, Etudes et Recherches autour de l’Architecture (AERA) à partir d’une réflexion sur le contexte français, actuel et passé, du logement et d’un premier inventaire des expériences coopératives étrangères en particulier canadienne et suisse. La Reynerie constitue l’une des premières expériences d’un programme expérimental plus large qu’elle contribue à préciser.

L’association AERA (Actions, Etudes et Recherches autour de l’Architecture)<sup>115</sup> est créée en 1991 pour impulser et de développer des actions et programmes expérimentaux. Stéphane Gruet, son directeur, en définit ainsi l’objet : « On a une vocation naturelle depuis toujours à nous intéresser à la ville et à l’habitat ; on a travaillé depuis la création sur ces questions d’abord à partir de la recherche, puis à partir des années 2000 en développant des programmes expérimentaux d’action... Les programmes sur l’habitat se sont donc faits dans la continuité, c’était une perspective que l’AERA voulait développer ».

---

<sup>114</sup> Cette monographie a été réalisée à partir d’un suivi-observation sociologique de l’opération par Jean-Marie DELORME depuis son lancement (en septembre 2006) jusqu’à la dernière réunion avec les coopérateurs et la Mairie de Toulouse (le 30 avril 2010) pour expliquer son ajournement ; il s’est agi d’une observation directe de l’ensemble des réunions (et d’une partie de la programmation individuelle faite en face-à-face avec les ménages), mais aussi de contacts réguliers avec l’AERA et les futurs coopérateurs, d’interviews de partenaires et acteurs, et d’une analyse des documents de communication produits.

<sup>115</sup> L’AERA est composée de trois collèges : membres fondateurs, collectivités et adhérents (150 à ce jour) qui élisent un CA de 11 membres avec des profils relativement diversifiés : professionnels, enseignants de l’ENSA de Toulouse (dont un sociologue), fonctionnaires d’Etat (DDEA et DRC), représentants d’associations d’habitants, artistes... L’AERA co-produit des actions avec le Centre Méridional de l’Architecture et de la Ville (CMAV) dont elle est aussi la cheville ouvrière, et développe ses propres programmes.

Outre une part d'autofinancement (comme prestataire du CMAV<sup>116</sup>), l'association est soutenue par des subventions publiques (Etat et collectivités territoriales) et par des Fondations.

La perspective d'un programme d'action sur l'habitat a pris corps au début des années 2000. En 2002-2003, un réseau inter-associatif de développement local (social et urbain) se monte sur l'agglomération toulousaine, soutenu par la Fondation de France<sup>117</sup>, qui regroupe une cinquantaine d'associations, et dont l'AERA assure le secrétariat. Il s'agit de faire remonter des projets puis de les porter devant les collectivités locales. L'AERA engage « un programme expérimental d'habitat coopératif à vocation sociale et participative » à partir de 2005. L'opération de Toulouse-La Reynerie est initiée dans le cadre de ce programme expérimental soutenu par plusieurs partenaires en particulier le PUCA, la Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre. Le programme comporte deux volets : un volet opérationnel exposé ici, et un volet relatif à la formalisation juridique (un statut de SCI d'Accession à la Propriété –SCIAPP- favorable aux coopératives d'habitation).

La démarche de l'AERA s'appuie sur l'analyse d'expériences étrangères. De l'expérience suisse, l'AERA retient la pratique d'espaces communs (espace pour enfants, garage à vélo, buanderie, atelier, etc.). De l'expérience plus récente des coopératives d'habitat au Canada (années 1970), elle retient l'existence d'un réseau organisé de structures d'accompagnement (les Groupes de Ressources Techniques) et d'une Charte liant les habitants. Plus largement l'AERA a fait un tour d'horizon de différentes expériences coopératives dans le monde : Amérique latine (Uruguay et Brésil), Suède (modalités de cooptation), Pologne de l'entre-deux-guerres, Portugal (modalités d'accession progressive à la propriété). Pour autant, ses dirigeants se défendent « d'importer un modèle développé ailleurs pour le plaquer en France » et cherchent à « imaginer un dispositif adapté au contexte juridique et culturel français ». L'association relève la nécessité de trouver de nouvelles réponses à la question du logement des populations défavorisées et/ou démunies et pour ce faire elle promeut une alternative au parc locatif social. L'association s'appuie aussi sur la tradition d'habitat coopératif français qui reste selon ses dirigeants à revisiter. Cette tradition s'est épuisée par le fait notamment des lois Chalandon de 1971 qui ont distingué coopérative de consommation et coopérative de production. L'AERA promeut un système juridique qui se situe entre la location et l'accession à la propriété, avec une accession progressive indivise pendant toute la durée de l'opération/acquisition (soit environ 35 ans).

## ***b. Le cadre d'un programme expérimental***

Les objectifs retenus pour l'ensemble du programme expérimental sont larges, ils comportent des dimensions sociales, économiques et politiques:

---

<sup>116</sup> Le CMAV qui réunit différents acteurs de la ville et de l'architecture de l'agglomération toulousaine est d'abord un lieu au centre-ville de Toulouse (dont l'auditorium où se tiennent les réunions pour la coopérative d'habitat) ; il organise expositions et débats tout au long de l'année.

<sup>117</sup> Ce partenariat -noué par l'AERA- est en fait plus ancien ; il remonte à une exposition au CMAV relative à AZF, l'usine chimique dont l'explosion le 21 septembre 2001 a marqué la ville de Toulouse, et qui a donné lieu à un mouvement de solidarité dans le milieu des architectes.

- Une sécurisation résidentielle par une accession progressive à la propriété (comme propriétaire dès l'entrée dans les lieux) constituant ainsi une épargne immobilière ;

- La participation des habitants à différents niveaux comme notamment la programmation ou la gestion ; s'y ajoute l'idée de cooptation (choisir ses futurs voisins). ;

- Une inscription dans une démarche de développement social durable et une économie solidaire avec l'idée de renouveler les modes de production et de gestion du logement social, la recherche d'un montage qui permette d'autres approches innovantes sur le plan économique (insertion par l'économique), social (prise en compte des situations de fragilité sociale) et environnemental. A cela peut s'ajouter l'objectif d'adapter l'habitat dans la durée (plutôt que de devoir déménager) ;

- Des objectifs de responsabilité, d'éducation et de citoyenneté qui font écho à la tradition coopérative (dont s'inspire, et que met en avant, la Charte de la coopérative) ;

- Le développement des solidarités au niveau du voisinage et de l'ensemble de la coopérative avec comme effet escompté de faciliter les intégrations, de permettre l'accès à des biens et services (mutualisation d'espaces et de services), la solidarité étant aussi dans la manière d'accéder ensemble à la propriété.

- La mixité interne qui est un objectif imposé par des quotas (mixité de ressources et d'origine culturelle)

- Mixité territoriale : intégrer de petits ensembles de logements sociaux mixtes y compris dans des communes réticentes, développement de l'accession à la propriété en Zone Urbaine Sensible (ZUS)

Le programme prévoit de soutenir une série d'expériences dans l'agglomération toulousaine. Sous réserve d'un foncier disponible, environ une dizaine de communes de l'agglomération, se sont déclarées intéressées. Et depuis les dernières élections, la ville de Toulouse soutient explicitement le programme.

L'opération de Toulouse-La Reynerie a comme spécificité d'être localisée dans le quartier du Grand Mirail, objet d'une opération ANRU en cours, et Zone Urbaine Sensible. L'opération est une des premières reconstructions ANRU programmée ce qui fait peser sur le projet des enjeux sociaux et politiques spécifiques.

### ***c- Le rôle de l'AERA et la structuration de la démarche***

En plus du suivi du projet architectural, l'AERA prend en charge un accompagnement pour les futurs coopérateurs, soit (1) l'information, (2) l'organisation du travail, (3) le recueil de données, (4) la programmation, (5) le processus de cooptation.

- (1) Information et formation

Elle se fait « à la demande » - des futurs habitants qui sont informés formellement à chaque lancement d'opération, et aussi par contacts et rendez-vous directs avec l'AERA ; les réunions permettent une information par questions/réponses. Différents thèmes sont



évoqués : philosophie de l'opération, montage juridique, problème de l'accession, évocation d'autres expériences coopératives, avancement du projet architectural. Comme le dit un coopérateur, « on apprend toujours quelque chose », c'est une sorte de formation « sur le tas » où chacun développe sa propre compréhension et se fait une idée (une représentation) de l'opération. Ces réunions sont complétées par des séances ou petites conférences thématiques : développement durable (avec l'ADEME), expériences étrangères (montage réalisé à partir d'un voyage d'étude en Suisse de l'AERA avec l'ENSA de Toulouse), réunion avec un invité (ainsi le Directeur de la Sté HLM Patrimoine D. Leclerc) ou par une visite sur le site avec les habitants des deux immeubles voisins.

- (2) Organisation du travail, réunions et interfaces.

Les réunions se tiennent dans l'auditorium du CMVA, elles sont ouvertes à tous les candidats y compris ceux d'autres opérations et aux observateurs mais seuls les candidats à l'opération sont invités à participer activement à la réunion. Une hiérarchisation se fait en trois cercles autour des tables disposées au centre : le premier cercle est celui des coopérateurs cooptés, le deuxième celui des candidats à la cooptation et le troisième celui des curieux ou professionnels suivant le programme. En général, les réunions se terminent par un buffet coopératif, chacun apportant quelque chose et l'AERA fournissant les boissons. Ce moment partagé permet d'autres expressions et interconnaissances.

- (3) Recueil et capitalisation des données

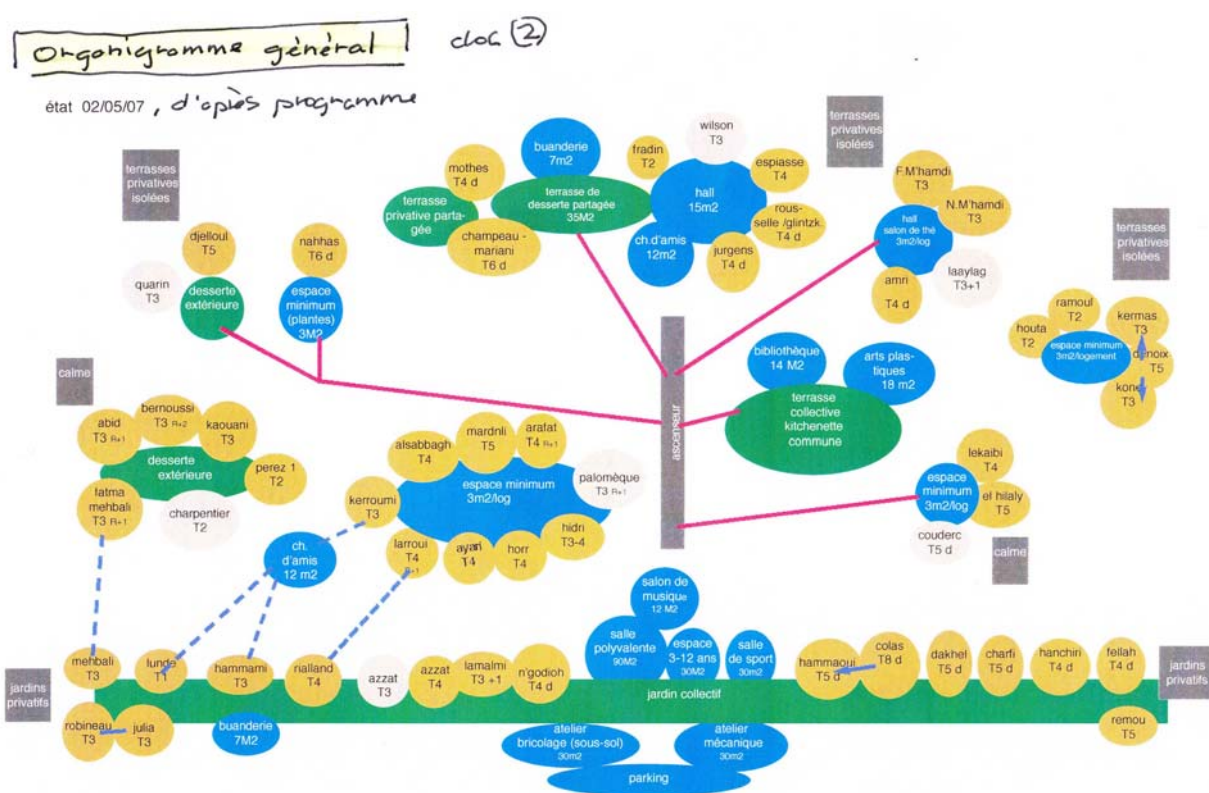
Tout un travail de suivi est géré par l'AERA : a) Fiche de présentation du programme des coopératives d'habitation b) Fiche d'inscription c) Dossier de candidature avec demandes relatives au logement, surfaces, nombre de pièces et spécifications particulières d) Fiche de « solvabilité » avec ressources propres et revenus de transfert pour calculer la mensualité correspondant à la demande exprimée. S'y ajoutent des documents au cas par cas (par exemple sur la présentation du projet architectural en cours). En fait ce parcours d'inscription (à tous les sens de ce terme) dans l'opération n'a rien de bureaucratique (ce n'est pas une logique de guichet), il passe toujours par une relation personnelle avec l'AERA et des adaptations aux différentes situations. Ensuite ces documents sont traités plus ou moins systématiquement (en fonction du temps) en interne avec des restitutions orales et parfois documentaires aux habitants.

- (4) Une procédure de programmation participative.

La programmation repose sur un principe de décisions collectives sur les différents espaces et leur aménagement à partir de votes individuels. Une carte, dont dispose chaque participant, permet un recueil des avis ; elle a quatre couleurs (vert/d'accord, rouge/pas d'accord, orange/pas tout à fait d'accord, gris/ce n'est pas clair), l'orange supposant une intervention du coopérateur pour préciser le problème, et le gris suppose que l'animateur reformule la question. Ce système de vote ou d'avis n'apparaît pas contradictoire avec une élaboration collective car il permet des sondages rapides sur la question en cours ainsi que le recueil d'une pluralité d'avis qui autrement ne sont pas exprimés. Malgré tout, les questions peuvent parfois être trop restreintes ou trop cadrées empêchant la réflexion.

Ensuite une procédure « en arbre » permet de sérier les problèmes concernant tout les coopérateurs (le tronc commun), ou un groupe (par exemple autour du partage d'un espace comme un espace enfants), ou quelques-uns (une chambre d'amis partagée), ou seulement

un ménage (son « unité » d'habitation) ; selon les cas il y aura des travaux en plénière ou en petits groupes. Le travail est ainsi organisé pour traiter différents thèmes ou options ayant du sens du point de vue de « l'habitation » : niveaux ou situations dans l'immeuble (rez-de-chaussée et jardins, étages courants, terrasses...), accès (intérieur/extérieur, ascenseur ou non...), espaces partagés, usages communs, etc. Le paramètre de proximité ou contiguïté ou de liens physiques entre logements est aussi pris en compte. Les résultats de la discussion sont restitués au fur et à mesure en projection vidéo, sous forme d'un « espace social » de l'immeuble coopératif où chaque ménage est représenté par une bulle (et un nom) et localisé en fonction des différents paramètres évoqués ; cela permet aux coopérateurs de « rentrer » dans le programme, d'en voir les tenants et aboutissants et de visualiser des situations à la fois « abstraites et concrètes » ; c'est aussi une vue « partagée » en simultanée qui stimule et fait réagir chacun.



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

- (5) Une procédure de cooptation.

Pour l'opération Reynerie, la cooptation a commencé à la onzième réunion. Une Charte, inspirée par la tradition coopérative et les expériences canadiennes, a été proposée aux premiers candidats ; ce « noyau » de départ est constitué de candidats qui ont déjà participé à plusieurs réunions d'information et de programmation. La Charte est débattue et adaptée. Elle pose un ensemble de principes en quatre grandes rubriques : projet de vie commun, développement durable, intimité et vie sociale, respect des différences. Outre sa fonction de

référence commune, elle servira pratiquement à l'élaboration d'un règlement (usage des espaces) et pour l'organisation de la gestion interne (commissions). Il est prévu qu'elle soit entérinée ultérieurement par un vote par l'ensemble des coopérateurs. A partir de cette Charte, le premier noyau de candidats se coopte mutuellement sur la base d'une procédure anonyme qui s'organise en cinq temps :

1) Première présentation (en début de réunion, suivie d'un travail de programmation) : nom, situation de famille, motivation générale pour le projet coopératif

2) En fin de réunion -après le travail de programmation - deuxième présentation plus développée : avec avis sur la Charte (les principes) et apports possibles à la coopérative en termes de savoirs et de savoir-faire ; l'ensemble des présents qui le souhaitent posent alors anonymement des questions par écrit à l'adresse de tel ou tel candidat, qui sont collectées dans un chapeau ; elles sont tirées et lues au hasard par des candidats coopérateurs volontaires, et les candidats interpellés répondent à chaque question comme ils veulent.

3) Suit un premier tour de vote pour les coopérateurs, auquel participent les candidats concernés ; devant les noms et les photos des candidats, ils répondent sur deux colonnes par oui ou par non et en cas de non celui-ci doit être précisément motivé.

4) Si le dépouillement fait apparaître un ou plusieurs « non » pour un ou plusieurs candidats avec une motivation, celui-ci ou ceux-ci doivent répondre et défendre chaque fois leur candidature, d'autres pouvant plaider pour eux ; il s'agit de convaincre les réticents de changer d'avis sur la personne.

5) Au terme de ce second échange ouvert, un second vote a lieu avec cette fois trois colonnes : oui définitif, non pour le moment, non définitif (il n'y en aura pas). Il faut donc un agrément à l'unanimité pour qu'un(e) candidat(e) soit coopté(e). Sauf circonstances exceptionnelles un coopté ne peut déchoir de son droit à intégrer la coopérative.

La procédure de cooptation s'effectue donc à partir d'un consensus et d'un agrément à l'unanimité. Ce principe de l'unanimité est diversement perçu par les coopérateurs mais il ne sera pas remis en cause. La cooptation suppose une certaine interconnaissance ; les questions personnalisées complémentaires obligent tout le monde à poser et à clarifier ce qui apparaît faire problème. Il arrive que les candidats se retirent d'eux-mêmes, jugeant que cela ne leur convient pas. En dernier ressort l'AERA pourra servir d'instance de recours (cela se produira une fois pour une question de violence dans un ménage).

## **2. Chronologie, avancement et aléas de l'opération**

L'histoire de l'opération est marquée par celle du montage juridico-financier relatif à une SCI-APP, et de sa formalisation juridique. Au moment de l'écriture de cette monographie (janvier 2010), le projet est ajourné (en attente d'une nouvelle étude d'urbanisme quant à sa localisation et à sa taille). Il y a vraisemblablement plusieurs raisons à cette situation dont une pétition d'habitants du Satie, l'immeuble de logements sociaux jouxtant le terrain destiné à l'opération et les hésitations de l'opérateur HLM Patrimoine La Languedocienne à s'engager plus avant, et ceci malgré un soutien du Maire de Toulouse.

La présence des coopérateurs apparaît discontinue dans l'histoire de l'opération ; ils n'existent pas au départ puisqu'ils n'en sont pas à l'origine. Un groupe d'une cinquantaine de ménages se constitue durant l'année 2007 dans la dynamique de l'élaboration du programme, mais qui sera interrompue par la remise en cause d'un premier projet architectural qui provoque une démobilisation alors que le groupe commençait à se connaître et à se constituer..

Le groupe des futurs coopérateurs peine ensuite à s'autonomiser et à s'emparer du dispositif, en raison de son instabilité mais aussi de périodes « d'éclipses », de discontinuités dans leur information et leur association au projet : le choix des architectes par exemple lui échappe totalement, ils sont peu informés sur ce sujet ainsi que sur les différentes démarches partenariales. De nombreux enjeux extérieurs (urbains, partenariat complexe) surdéterminent le projet et imposent des réorientations dont il est difficile de saisir les tenants et aboutissants. Il apparaît difficile pour les coopérateurs d'avoir prise sur ce qui se passe, et même de croire à cette capacité d'avoir prise.

De ce point de vue, l'intervention de l'AERA apparaît souvent prise dans une double contrainte, et son accompagnement relève de deux logiques contradictoires :

- pousser les coopérateurs vers la prise d'initiative et leur autonomisation ;
- garder/reprenre le contrôle sur ce qui se passe et sur l'action en cours ; cela créant de la confusion chez les coopérateurs.

### ***a. Les conditions initiales de l'opération***

La ville de Toulouse a un plan de démolition d'une partie de la Reynerie avant d'imaginer une reconstruction (dans le contexte de l'ANRU), et également un projet de voie qui traverse le quartier. Le projet urbain vise à :

- mettre en place un espace public « digne et conséquent »
- ouvrir des possibilités de densification dans trois zones de construction potentielle dont celle du carrefour de l'avenue de Reynerie qui sera retenu comme site pour la coopérative d'habitation
- transformer les immeubles existants par une dé-densification pour certains et de résidentialisation pour d'autres qui va concerner la coopérative d'habitation et l'immeuble voisin dit « le Satie ».

Contacté par l'AERA, le bailleur de l'immeuble Satie (la Sté HLM Patrimoine) intéressé par le programme expérimental, accepte de s'engager dans l'opération en tant qu'opérateur. C'est un engagement informel, non contractualisé. Suite à une demande faite à la Ville, un accord se fait sur le terrain situé au carrefour de l'avenue de Reynerie qui pose cependant un certain nombre de questions ainsi résumées par l'architecte en chef :

- Un débat sur le gabarit : un maximum de 40 logements a été annoncé contre 60, nombre initial et finalement maintenu dans le programme de l'opération ;

- La nécessité d'un partage des parkings et espaces verts entre la coopérative et « le Satie » (environ 240 logements sur deux immeubles en fait, l'un en R+11 et l'autre en R+15).

- Une mise en cohérence nécessaire de la réhabilitation du Satie et de sa résidentialisation et la reconstruction coopérative



L'insertion du projet Abram au sein de l'îlot Satie

(photo de maquette)

### ***b. Le lancement de l'opération***

La présentation de l'opération qui fait suite à une communication limitée (mais systématique auprès des habitants du Satie voisin) est une étape importante pour recruter de futurs coopérateurs. Elle se déroule de fait principalement en 5 réunions échelonnées entre fin septembre et fin novembre 2006, dont une sur le site de La Reynerie avec 70 participants, et les autres (en centre-ville au CMAV) avec une moyenne de 26. L'information se fait à travers un exposé et un jeu de questions-réponses. Les nouveaux postulants ont la possibilité d'assister au processus de programmation en cours, et aussi d'échanger avec l'équipe de l'AERA (lors d'entretiens individuels).

### ***c. Elaboration participative d'un programme***

La phase de programmation s'étale sur 17 réunions (6 mois) au cours desquelles s'exploré et se précise un programme, avec l'aide des dispositifs prévus initialement qui sont adaptés à chaque réunion.

Le programme de l'opération Toulouse-La Reynerie contient une présentation générale : le contexte du programme expérimental (dont La Reynerie est une opération emblématique), avec les principes d'organisation (organigramme ou « espace social », distribution des

logements), et les exigences architecturales (notamment l'adaptabilité). Le programme des espaces traite notamment des logements, des espaces dédiés (espaces partagés pour une activité), des espaces collectifs (intérieurs et extérieurs). S'y ajoutent des exigences architecturales, techniques et environnementales (forme générale, charte de recommandation urbaine, relation à l'environnement). Il y est joint la Charte de la coopérative de l'Arbram, association des habitants.

Ce travail de programmation est complété par des travaux en ateliers d'étudiants de l'ENSA de Toulouse explorant différentes hypothèses pour « l'immeuble » (barre, plots, solutions intermédiaires) et un mémoire de fin d'études d'architecte soutenu à Bordeaux relatif à une stratégie de conception pour prendre en compte une multiplicité de demandes (une complexité).

#### ***d. Programmation et premier projet architectural***

Début février 2007 une équipe d'architectes concepteurs est retenue par la SAHLM Patrimoine et l'AERA à l'issue d'un appel d'offres sans programme auprès d'une demi-douzaine d'architectes en novembre 2006. Philippe Guittou et Florence Coderc, qui ont chacun leur propre structure coopérative sont retenus et s'associent comme équipe de maîtrise d'œuvre.

Une réunion a lieu fin février 2007 pour préciser les modalités de travail avec l'AERA, les engagements et l'état d'esprit : « travailler en allers-retours et non en tout ou rien ». Le rythme des réunions va dès lors se ralentir (6 sur 1 année), le travail de conception est alors au centre avec le problème complexe de la prise en compte d'une diversité de demandes dans le cadre du logement social (et quelques difficultés supplémentaires comme les demandes de proximité entre logements qui ne seront pas retenues par la suite). La première esquisse proposée est assez largement remise en cause et discutée par l'AERA. A cette phase, les réunions de coopérateurs ne sont plus systématiquement organisées avec les architectes-concepteurs. Après plusieurs mises au point et réorganisations du travail entre les concepteurs et l'AERA, cette dernière juge la réponse architecturale non satisfaisante. La rupture est entérinée à la rentrée 2008 (et l'équipe de concepteur dédommagée pour son travail par la SAHLM Patrimoine). Il semble qu'il y ait eu au moins trois problèmes (cf. entretien avec F.Coderc) : une complexité de l'opération et une question de méthode pour intégrer les différentes demandes, une coopération insatisfaisante pour l'AERA (qui attendait un travail en coopération), une qualité du projet qui n'a pas convaincu. Les coopérateurs sont informés de ce qui se passe, sans être impliqués dans la décision si ce n'est par un avis individuel sur les plans.

Par ailleurs, des entretiens sont menés par l'AERA avec chaque ménage. Ils aboutissent parfois à modifier presque totalement l'unité d'habitation qui doit intégrer les logiques « d'un espace collectif privé ». Les demandes sont rarement exprimées sur un mode explicite par les coopérateurs, mais plutôt sur le mode de « ça convient » ou de « ça ne convient pas ». L'examen des ressources lors de ces entretiens a amené à exclure une candidate cooptée qui était au-dessus des « plafonds » HLM ; mais il n'y a pas eu d'exclusion par manque de

ressources à ce niveau d'implication des coopérateurs (un filtrage s'effectue lors du premier dépôt de candidature).

### ***e. Entrée en scène d'une nouvelle équipe de concepteurs***

Un nouvel appel d'offres est lancé au dernier trimestre 2008, pour aboutir fin janvier 2009 à entériner le choix de l'Agence GGR de Toulouse ; Alain Grima est responsable du projet au sein de l'Agence, et un jeune architecte Douchan Pallacios recruté spécifiquement pour faire le lien entre l'agence et l'AERA). Entre mars et juillet 2009, 6 réunions se tiennent dont 2 avec A. Grima et D Pallacios puisqu'il y est question de l'avancement du projet. Pour A. Grima, dont l'équipe avait participé au voyage d'étude sur les coopératives en Suisse et qui n'avait pas été retenu à l'appel d'offres précédent, c'est « un défi de complexité ».

Les réunions et les rencontres avec les coopérateurs sont l'occasion d'une ré-actualisation du programme. Les coopérateurs, qui doivent s'adapter et comprendre un nouveau projet avec une autre méthode, vivent un décalage et il y a un certain désengagement dû à l'allongement de la réalisation. La communication est relancée et une nouvelle procédure de cooptation est prévue ; le collectif des coopérateurs apparaît relativement déstabilisé (avec des départs et de nouveaux arrivants dont certains s'impliquent cependant rapidement). Un travail préalable est fait pour la constitution de l'association de l'Arbram où se mettent en œuvre les coopérateurs.

Un dépôt de permis de construire est prévu pour la rentrée 2009.

### ***f. Période de « Stand by »***

- La conception est arrêtée depuis juillet 2009 (sur demande de la SAHLM Patrimoine).

Une concertation avec les habitants du Satie a été initiée par la Mairie avec l'AERA dans les locaux et avec différents services de la SAHLM Patrimoine (service commercial et service gestionnaire de l'immeuble) ; elle a porté sur la résidentialisation et la réhabilitation de leur immeuble ; la possibilité d'une résidentialisation commune avec la coopérative a été abandonnée et l'AERA qui en assurait l'animation s'est retirée. La concertation a continué en interne avec l'opérateur HLM.

- Fin décembre 2009, les enjeux urbains et d'implantation restent conflictuels, l'opération est ajournée le temps d'une nouvelle étude d'urbanisme, quelques mois dans le meilleur des cas. L'opérateur hésite ou ne souhaite pas s'engager plus avant pour des raisons internes semble-t-il (un nouveau Directeur, faire cette expérience de coopérative apparaît moins évident à l'équipe actuelle). Et il y a eu trois pétitions des habitants du Satie géré par la SAHLM Patrimoine. Mais il faut noter que ce retrait de l'opérateur intervient alors que la situation juridique (le statut de SCI-APP) semble réglée et qu'il y a un soutien affirmé par le Maire de Toulouse.

- Une lettre ci-après adressée par l'AERA aux coopérateurs fin décembre 2009 prend acte de la situation.

Les coopérateurs qui ont fait confiance pour certains depuis un peu plus de trois ans à travers une série d'aléas, une trentaine de réunions (et la conscience plus ou moins claire de prendre un risque), expriment pour certains un sentiment légitime d'instrumentalisation.

Toulouse, le 17 décembre 2009

Chers coopérateurs,

Nous apprenons aujourd'hui que la Société HLM Patrimoine, suite à son changement de direction et à un récent Conseil d'Administration, se dit « très réservée » quant à la suite du projet de la coopérative de l'Arbram.

Les motifs invoqués sont notamment liés aux difficultés actuelles du quartier et à l'opposition de certains habitants du Satie à une construction à cet endroit. Ceci, s'ajoutant aux difficultés inhérentes à un montage innovant qui suppose une certaine prise de risque pour l'opérateur HLM, explique ses réserves sur le projet en l'état.

Tout d'abord, croyez que nous partageons votre contrariété tant nous sommes mis en difficulté du fait du retard accumulé sur ce projet. L'A.E.R.A. fait depuis 2007 tout ce qui est en son pouvoir pour favoriser l'avancement des études, résoudre les problèmes réglementaires, et vaincre les résistances à la réalisation de ce projet expérimental.

C'est ainsi que les problèmes juridiques bloquants ont été réglés. La loi et son décret d'application peuvent désormais être mis en œuvre de façon sécurisée tant pour les coopérateurs que pour l'opérateur HLM associé.

Nous avons par ailleurs obtenu le soutien clair de la Ville de Toulouse à la réalisation de ce programme coopératif sur ce site dans le cadre des opérations de reconstruction au Mirail.

Cependant une nouvelle étude d'urbanisme, au premier trimestre 2010, vérifiera la pertinence de l'implantation et du gabarit du projet tel qu'il a été proposé initialement.

Les élus de la ville ont enfin exprimé le vœu de vous rencontrer dans les premiers mois de l'année pour entendre vos attentes à l'égard du projet.

Nous persistons donc, dans l'attente du résultat de cette étude, à défendre la pertinence de ce projet tel qu'il a été étudié pour vous et avec vous, et cherchons une solution pour l'opérateur HLM.

Cependant, nous nous devons d'être pessimistes quant à l'issue de ce projet qui, pour voir le jour, risque d'être considérablement remanié, voire déplacé sur un autre site.

Dans l'attente de meilleures nouvelles, recevez chers amis, mes salutations les plus cordiales, et mes meilleurs vœux pour ces fêtes de fin d'année.

Stéphane Gruet  
Directeur de l'A.E.R.A.



### **3. Partenariat et montage du projet**

#### ***a. Les partenaires du programme expérimental***

Ce programme fait l'objet d'un suivi institutionnel important. Trois partenaires liés à l'Etat et à des fondations humanitaires le soutiennent à divers titres :

- Le PUCA et le Ministère du logement (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction) pour les aspects expérimentaux, et un suivi des opérations ;
- La Fondation de France sur les solidarités de voisinage et la participation des habitants ;
- La Fondation Abbé Pierre sur le logement des plus précaires –les catégories HLM « PLAI »- dans le cadre de l'expérimentation d'un accès dit « très social » à la propriété (c'est-à-dire déplacer le seuil d'accession à la propriété vers de nouvelles catégories qui n'y accèdent pas habituellement) ;

S'ajoutent à ces partenaires pour des aspects plus ponctuels :

- L'ACSE (ex FASILD) pour l'intégration des publics issus de l'immigration (notamment les familles nombreuses) ;
- La DIESES pour le soutien à l'expérimentation sociale ;
- La Région Midi-Pyrénées pour des actions sur les « solidarités de voisinage ».

Ces partenaires ne financent pas directement la réalisation de l'opération mais ils financent la mission de l'AERA. Ils contribuent par ailleurs à façonner le programme expérimental en posant des exigences en contrepartie de leur aide : action sociale en direction de publics spécifiques, accompagnement et « ingénierie sociale », innovation, exigences de méthode et de réflexivité sur l'action et les conditions de sa reproductibilité..

- La mise au point d'un cadre juridique est élaborée avec le Ministère du logement et son Cabinet, la Direction du Droit de l'Habitat, le PUCA, la DG ANL, l'USH et la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM, dans le cadre d'une commission qui inclut aussi des partenaires individuels (comme l'ancien Directeur de la Sté HLM Patrimoine).
- Pour le conseil et la réflexion sur le programme : le GRECAU de l'ENSA de Toulouse (laboratoire dont les thématiques portent sur le développement durable et les questions environnementales) – Pour l'ingénierie sociale la Sté Archipel à Zurich (Suisse)

Et il faudrait ajouter à cet ensemble les partenaires potentiels que sont les collectivités locales ; en effet plusieurs collectivités locales -dont Toulouse et plusieurs communes de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse- se montrent intéressées et prévoient de mobiliser du foncier notamment dans le cadre des ZAC (il y en a plusieurs sur Toulouse).

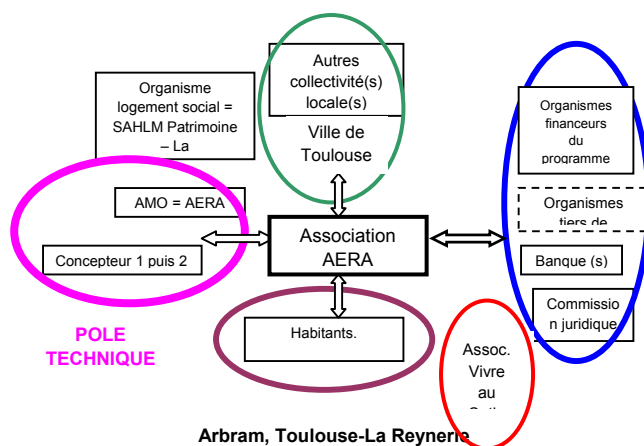
## **b. Les acteurs et le système d'action de l'opération Reynerie**

Le montage opérationnel associe un opérateur social, l'AERA qui joue un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage, le collectif des habitants, la municipalité de Toulouse et la maîtrise d'œuvre.

### **L'opérateur social : La SA HLM Patrimoine–La Languedocienne**

Il détient les clés de la décision de faisabilité (c'est lui qui finance la conception et la réalisation de l'opération Reynerie comme maître d'ouvrage) et du projet coopératif par son engagement dans la SCI-APP. D'autre part il est au cœur de la problématique de l'îlot Satie : reconstruction coopérative et résidentialisation /réhabilitation des immeubles du Satie (dont il est le bailleur social). Comme opérateur HLM, il représente une capacité de mobilisation financière et partenariale. Les trois financeurs identifiés de cette opération étant la Caisse des Dépôts et Consignation (prêt PLAI et PLUS), le Crédit coopératif, et la Caisse d'Épargne.

L'engagement de la Sté HLM Patrimoine apparaît particulièrement lié à l'engagement personnel de son directeur intéressé à développer d'autres formules d'habitat social et à permettre la participation des habitants. L'ajournement actuel du projet apparaît consécutif au changement de direction de la Sté Patrimoine et semble-t-il d'une réorganisation interne.



### **L'AERA (Action, Etudes et Recherches autour de l'Architecture), association loi de 1901**

L'AERA est un acteur-clé notamment par sa capacité de capitaliser les informations et les savoirs relevant de champs différents (et d'en faire une synthèse transversale) ; son action relève de trois légitimités différentes (qui ne sont pas sans contradiction, notamment pour ce qui est de la représentation des habitants) :

\* celle du programme expérimental d'abord « assurer toutes les tâches complémentaires à une opération classique »; pour cela l'AERA est rémunérée par plusieurs partenaires (PUCA et Fondations).

\* celle d'une assistance à maîtrise d'ouvrage puis d'une maîtrise d'ouvrage déléguée de fait pour la SAHLM Patrimoine pour lesquelles il n'y a pas de contractualisation et pas de rémunération (cela se faisant par le programme expérimental) ; donc l'AERA a une liberté de négociation mais aussi une fragilité vis-à-vis de la SA HLM.

\* celle enfin lui venant de son rôle de médiation au sein du groupe des habitants et entre habitants et professionnels. Dans cette perspective, l'AERA conçoit aussi son rôle comme garant d'un « esprit coopératif », social et solidaire fondant le projet expérimental.

Stéphane Gruet, son directeur, assure le leadership du programme et les relations partenariales d'une équipe composée d'un architecte (Pierre-Etienne Faure) qui suit l'opération sur les aspects opérationnels, et d'une chargée de mission (Patricia Grand) qui assure le travail administratif, documentaire et relationnel au quotidien avec les ménages coopérateurs. Enfin notons que le président de l'AERA avait une mission d'AMO sur l'économie générale du projet (économie de la construction, consommation, entretien...) en début d'opération.

### **Le collectif des futurs habitants**

Ce collectif d'habitants cooptés a participé à l'élaboration du programme (certains depuis le début en 2006, soit plus de 2 ans) et à l'aventure coopérative avec ses aléas. L'allongement de la durée de réalisation a provoqué des départs, une certaine déstructuration ou un flottement de ce collectif (avec de nouveaux arrivants qui n'en ont pas partagé l'histoire).

Les habitants sont organisés au sein d'une association Arbram dont le nom, qui signifie arbre en arabe, a été retenu par les coopérateurs pour indiquer une organisation de la coopérative sous forme de différents regroupements -comme des embranchements différenciés- qui cependant constituent un tout.

Cette association -dont le principe a été proposé par l'AERA « pour solidariser les habitants » vise à prendre en charge les problèmes de la vie ordinaire de la coopérative, sa gestion mais aussi ses relations avec l'associé-gérant l'opérateur HLM (comme la préparation de l'AG de la SCI-APP ou la collecte et le versement des loyers). Cette solidarisation est d'autant plus nécessaire que le montage retenu prévoit une adhésion individuelle à la SCI-APP. Si l'idée ne vient pas du groupe d'habitants, sa première mise en œuvre -lors de deux réunions de mai et juin 2009- semble augurer de la possibilité d'une autonomisation du groupe.

Une série de décisions sont prises qui préfigurent les statuts. Chaque ménage associé dans la SCI-APP est membre de droit de cette association (avec un représentant par ménage quel qu'en soit la taille). Il est prévu que le bureau se réunisse ordinairement tous les 2 mois, et en assemblée générale tous les 6 mois environ ; l'accent est mis sur la présence en limitant les possibilités de délégations pour « éviter que les gens parlent au nom des autres »

ce qui est une proposition de l'AERA. Enfin six commissions sont retenues qui favorisent une diversité d'implications, et traitent des problèmes au quotidien :

- Secrétariat-gestion, relation avec l'extérieur et l'associé-gérant ;
- Finances, et collecte des ressources à destination de l'associé-gérant ;
- Entretien, maintenance et préparation des gros travaux ;
- Prévention des impayés, et recherche d'habitants repreneurs si nécessaire ;
- Prévention et gestion des conflits ;
- Vie collective, gestion des différents espaces partagés, animation et évènements.

### **Les habitants de l'immeuble voisin « Le Satie ».**

Plusieurs sont engagés dans l'opération coopérative et y ont été cooptés. L'opération prévoit une résidentialisation commune, voire des équipements partagés (des jeux pour les enfants et un amphithéâtre de verdure). Mais suite à une pétition adressée à la Mairie à l'initiative d'habitants du Satie participant à la Confédération Nationale du Logement (CNL), qui remet en cause le terrain retenu pour la future coopérative, aujourd'hui parking du Satie, cet objectif semble abandonné. La Mairie -propriétaire du foncier- a cependant confirmé l'implantation de la future coopérative (faute d'autres fonciers disponibles) ; une concertation est en cours entre la Sté Patrimoine bailleur de cet immeuble HLM et ses habitants, pour une réhabilitation d'ensemble de l'immeuble, et un déplacement du parking.

### **Une collectivité partenaire : la ville de Toulouse**

Elle est un acteur de l'opération à plusieurs titres : comme propriétaire du foncier (mis à disposition de la coopérative dans des conditions favorables), responsable du projet de rénovation urbaine sur le Grand Mirail dont fait partie le quartier La Reynerie classé en ZUS avec des financements ANRU, et plus largement par son projet de développer une nouvelle politique du logement. Si la Municipalité précédente (UMP) avait mis ce terrain à disposition de l'opération, la nouvelle Municipalité (PS) confirme son soutien à l'opération et plus largement au programme des coopératives d'habitation. Ainsi de nombreux contacts ont lieu, via L'AERA, avec différents services et leurs élus et avec l'architecte-conseil chargé de la rénovation urbaine.

### **Le pôle technique et de conception**

L'Agence GGR de Toulouse, architectes concepteurs, créée en 1984 par trois architectes : Alain Grima, Laurent Gouwy et Jean-Luc Rames. Alain Grima est le responsable du projet qu'il reprend « à zéro », sans tenir compte du projet de l'équipe des concepteurs précédents. Un jeune architecte est embauché pour travailler sur cette coopérative d'habitation et intégrer les évolutions du programme.

### ***c. Un montage juridique sous forme de SCI-APP : les acquis, aléas et incertitudes***

A l'initiative de l'AERA, une rédaction concertée est en cours associant plusieurs directions du Ministère du logement, l'USH, la Fédération HLM, et la SAHLM Patrimoine pour élaborer une formule juridique de SCI-APP adaptée aux « coopératives d'habitation à vocation sociale et participative » qui conditionne directement la faisabilité de l'opération Toulouse-La Reynerie. Mais il reste plusieurs problèmes à résoudre : (1) un problème économique : en effet, l'opérateur HLM apporte à la SCI-APP l'immeuble réalisé avec les emprunts à la Caisse des Dépôts et consignation (CDC) dont il reste détenteur ; il faut donc rétablir par dérogation la faculté pour la Sté HLM opérateur de prêter -d'être un prêteur secondaire- à une SCI-APP, ce qui n'est pas le cas actuellement ; (2) une question de la déconnexion entre les droits de vote dans la SCI-APP et le nombre de parts détenues qui fait que l'opérateur HLM n'apparaît pas (suffisamment) garanti du remboursement de ses emprunts puisqu'il perd la majorité dès les premières cessions de parts. Une solution évoquée est que, dans tous les cas de figure, l'associé-gérant ou l'ensemble des associés-habitants, garde une minorité de blocage pour obliger à une codécision. (3) Enfin se pose la question de la rupture de bail d'un locataire-associé qui ne doit pas mettre en difficulté la SCI-APP ; une solution semble d'abord d'anticiper au maximum ces situations en ménageant une possibilité de revente des parts dans les meilleures conditions, une déchéance des droits d'associé, mais aussi un relogement en tant que simple locataire HLM dans le parc de l'opérateur.

L'objectif affiché est, autant que faire se peut, de solidariser les parcours pour préserver une homogénéité de statuts des coopérateurs, et par là une meilleure cohésion sociale au sein de l'immeuble. Il faut cependant noter que si les habitants-associés sont solidarisés sous certains aspects (harmonisation du rythme d'accession, propriété indivise pendant la durée de l'acquisition) ils ne le sont pas au sein de la SCI-APP, puisqu'ils y sont associés individuellement comme personnes physiques ; ceci est d'autant plus vrai que les opérateurs HLM refusent la répartition des votes initialement prévue..

## **4. Le collectif des futurs coopérateurs**

### ***a. Constitution et évolution d'un groupe d'habitants***

Un groupe initial s'est constitué au long d'une année de travail partagé, dans la dynamique de la programmation selon une procédure formalisée animée par l'AERA : « il y a eu un élan » dira une coopératrice. Avec les aléas de l'opération (la mise en œuvre d'une deuxième conception en particulier) qui font reculer la perspective de réalisation, le groupe initial diminue et pour partie se déstructure (départ de quelques individualités importantes, difficulté à maintenir les diverses mixités). Le groupe est actuellement en recomposition -une

nouvelle procédure de cooptation a été initiée au printemps 2009- dans l'attente d'un éventuel redémarrage qui dépend maintenant de l'opérateur HLM.

### **Rappel sur le parcours d'accès à la coopérative**

Après une période d'information sur le programme expérimental (articles dans la presse locale -notamment La Dépêche du Midi-, fiche de présentation, et réunions) l'entrée dans la coopérative d'habitation se fait à travers une série d'étapes plus ou moins formalisées : inscription au programme (pour être informé), dossier de candidature (qui sera complété progressivement, notamment pour la solvabilité), mais surtout présence aux réunions et participation à la programmation. Il y a donc au départ un principe de participation aux réunions et une interconnaissance minimum ; le principe d'au moins trois présences aux réunions sera finalement retenu par l'AERA pour qu'un candidat puisse se présenter à la cooptation. Les liens entre coopérateurs se font par la présence, les interventions, les votes le cas échéant, et formellement au moyen de tours de table avec comme exercice imposé de se présenter en quelques minutes, d'exposer ses motivations et de répondre à la question « Que pensez-vous apporter à la coopérative ? ». Ils se font aussi de manière informelle lors des buffets coopératifs qui favorisent de nombreux échanges et l'expression de personnes qui prennent peu la parole en réunion (des femmes d'origine étrangère notamment) ; un repas coopératif hors cadre, réunissant (presque) tous les coopérateurs, leurs conjoints et leurs enfants, sera organisé un samedi .

A ce stade l'AERA porte l'initiative : elle a défini les procédures, elle gère les inscriptions et anime les réunions. Le parcours d'accès est géré dans une relation personnalisée entre les futurs coopérateurs et l'AERA.

Si au départ les initiatives d'inscription au programme sont individuelles (suite aux diverses informations), une logique d'interconnaissance s'y ajoute ensuite (réseaux familiaux ou amicaux, milieux associatifs), mais il semble difficile de parler de stratégies en réseaux. Les engagements se font plutôt par intérêt pour la formule (les engagements sont d'abord le plus souvent pragmatiques) mais aussi, sauf cas d'espèces assez rares, pour l'esprit coopératif et les possibilités d'échanges (pour partie découverts lors des réunions et des moments vécus ensemble).

L'accès à la coopérative est aussi déterminé par la volonté des partenaires du programme expérimental d'assurer- une mixité dans le peuplement de la coopérative et de faciliter un accès social (pour les familles nombreuses issues de l'immigration). Plusieurs quotas sont ainsi posés : mixité de ressources (25% de PLAI, 50% de PLUS, 25% de PLS), mixité d'origine (20% de familles nombreuses –de plus de 4 enfants- issues des immigrations) et de quartier (50% venant du quartier du Grand Mirail et 50% de « l'extérieur »). L'AERA semble avoir développé une action volontariste pour répondre à ces quotas (c'est-à-dire susciter des candidatures, des volontés de s'installer sur le quartier) ; mais cette action sera finalement partiellement contredite par les aléas de l'opération, son allongement dans la durée et le retrait de plusieurs coopérateurs ; il s'en suivra dans la pratique -pour conserver un effectif suffisant- un assouplissement des règles posées au départ.

## L'étape de la cooptation

La procédure de cooptation – décrite au début de cette monographie suppose de la part des candidats une adhésion de principe à la Charte de la coopérative ; cette Charte a été discutée et entérinée par le noyau initial de coopérateurs, à partir d'une proposition de l'AERA s'inspirant du modèle canadien et des principes de la tradition coopérative.

La cooptation se présente comme une procédure ritualisée d'entrée dans le groupe, où chaque candidat se trouve confronté aux regards et aux questions des autres. A part un tour de table formel, les questions sont libres, anonymes et formulées par écrit, comme les tours de vote ; mais cela n'a rien d'un réquisitoire. Les questions interpellent les candidats sur des problèmes concrets (la manière de vivre ensemble), relationnels (par exemple «Aimez-vous vivre avec des étrangers ? », des problèmes pressentis (manque d'écoute), sur ce que les candidats peuvent apporter en particulier à la coopérative, leurs savoirs ou savoir-faire (voir surtout leur « savoir-vivre » ou leur « art de vivre » quelque soit leur condition). A l'issue des deux tours de vote à bulletin secret -un deuxième tour éventuel pour des questions complémentaires-, si le candidat n'est pas coopté, il est ajourné (il n'y a pas eu de non définitif sur La Reynerie). Seuls deux candidats sont partis du fait de cette procédure : l'un, commerçant d'origine libanaise, venu avec son fils, s'est retiré après avoir été ajourné deux fois ; l'autre, une jeune femme, avait menacé le gardien du parking de la cour suite à une discussion pour un stationnement. Elle s'est vue reprocher ce comportement par des coopérateurs et, après plusieurs ajournements et plusieurs échanges avec l'AERA, s'est finalement retirée. Le plus souvent l'ajournement résulte de difficultés à s'exprimer (ainsi d'un candidat qui ne parle pratiquement pas le français), ou d'une présence insuffisante aux réunions.

### Exemple de cooptation :

Après un rapide tour de présentation d'une quinzaine de coopérateurs, KA se présente brièvement, indiquant qu'il est célibataire et précise « je suis là pour la première fois » ; sollicité pour en dire un peu plus, il ajoute qu'il a un CAP, et a monté son entreprise dans le bâtiment. SG -qui anime la réunion et cette cooptation- signale au passage deux dispositifs permettant d'intégrer les coopérateurs à l'opération pour la phase travaux. Ces dispositifs sont : une clause d'insertion faisant obligation aux entreprises de réserver un quota d'heures pour engager des coopérateurs recherchant de l'emploi, et une clause de sous-traitance donnant priorité aux coopérateurs-entrepreneurs. Vient ensuite la procédure des questions écrites, qui amène KA à préciser qu'il travaille à Narbonne, et qu'il est prêt à prendre comme stagiaires des coopérateurs : « je prends déjà des jeunes de mon quartier ». La question suivante l'interpelle : « Vous êtes nouveau, vous n'avez pas assisté à beaucoup de réunions ? ». Il répond qu'il travaille beaucoup ; P-E. F. -qui a vraisemblablement mené l'entretien individuel pour l'AERA- ajoute qu'il a été coopté avec sa famille (représentée par sa mère), mais qu'il lui convenait plutôt d'avoir un logement autonome. SG, toujours pour l'AERA, ouvre « une parenthèse » qui fait question : « Parmi vous, tout le monde est-il venu en couple ou maritalement (aux réunions) ? Car on découvre (lors des entretiens individuels) que les conjoints de coopérateurs ne sont pas toujours d'accord (pour s'engager dans la coopérative d'habitation) ». Puis la lecture des questions reprend. « Aimez-vous la ville de Toulouse ? ». KA a étudié au lycée Bayard, mais il a trouvé son travail à Carcassonne. « Pourquoi venir de si loin, et en plus à La Reynerie ? ». « Je viens pour être à proximité de ma mère ; je ne sais pas comment c'est La Reynerie ». A la question de

savoir ce qu'est la vie en commun pour lui, il répond que c'est d'abord sa famille (directe, et élargie à sa tante), et que son appartement serait surtout fonctionnel. La dernière question, avant le tour de vote, sera pour savoir s'il joue au foot. Le premier tour de vote (une quinzaine de coopérateurs s'expriment) présente, parmi une majorité de réponses positives, une réponse négative (non motivée, mais la procédure n'est pas toujours bien comprise sur ce point). Comme « il faut respecter la procédure (une cooptation à l'unanimité) » un 2ème tour de vote est envisagé, avec un risque pour le candidat de voir reporter sa candidature à une prochaine séance si l'objection perdure. En fait de questions, la tante de KA intervient « Il est gentil, serviable, et a fait des études au lycée Bayard (à Toulouse) ; j'espère qu'il va revenir. Il est chef de famille (par procuration), car son père est décédé à Carcassonne... » Le 2ème tour de vote entérine un accord définitif.

La cooptation prend beaucoup de temps, depuis la première cooptation d'un « noyau de base » d'une douzaine de coopérateurs en janvier 2007, jusqu'à la dernière cooptation de janvier 2008 décrite ci-dessus qui amène le groupe à 53 ménages cooptés. La capacité initiale prévue était de 60 logements mais il y a quelques familles très nombreuses occupent chacune l'équivalent de deux logements.

Cependant cette dynamique ne se maintient pas, en raison notamment des incertitudes qui pèsent encore sur l'opération (le statut juridique qui en conditionne la faisabilité) et de l'allongement des délais. Ainsi sur les 53 coopérateurs engagés au 1er trimestre 2008, il n'en restera que 43 en novembre 2008 (après le changement d'équipe de concepteurs, et un nouvel allongement des délais de réalisation), et 30 à 35 en juillet 2009 ; ceci oblige l'AERA à relancer une nouvelle procédure de cooptation. En fait un ensemble de facteurs, liés à la vie et à la temporalité propre des ménages, interviennent dans les décisions de retrait ; les aléas de l'opération et les délais de l'opération jouant un rôle de déclencheur de leur décision.

Cette situation pose le problème de l'existence d'un groupe, qui est toujours pour partie en renouvellement, avec des niveaux d'engagement et de compréhension différents.

### ***b. Profils statistiques des ménages coopérateurs***

(Etat au 1er trimestre 2008)

La description statistique permet de donner une image d'ensemble du peuplement de la coopérative à l'issue de la phase de programmation qui en a constitué un moment fort et attractif (c'est pourquoi nous proposons un arrêt sur image sur cette période). La dynamique ou le « potentiel coopératif » de La Reynerie repose sur deux piliers :

- des PCS populaires (les 2/3) principalement issues de l'immigration et porteuses d'initiatives (notamment commerçantes) associées à des couches moyennes-supérieures minoritaires (à peine 1/3) mais engagées ou militantes (dont quelques professions libérales) ;
- des différences et une pluralité culturelle



## Une population future de 175 personnes

L'opération Reynerie concerne, au 1er trimestre 2008, 53 ménages et 175 futurs habitants toutes catégories d'âge confondues (soit en moyenne 3,3 personnes par ménage).

– 81 adultes -au sens de personnes de plus de 18 ans autonomes matériellement-, dont une majorité de femmes, ont un âge moyen de 44 ans (réparti de 23 à 71ans).

– 77 enfants ou jeunes se répartissent sur plusieurs tranches d'âge (14 moins de 4 ans, 20 entre 5 et 9 ans, 24 pré-adolescents entre 10 et 14 ans, 19 jeunes entre 15 et 18 ans) qui vont engendrer la nécessité de différencier les espaces qui leur sont consacrés.

– 17 jeunes adultes de plus de 18 ans, non-indépendants économiquement et qui résident chez leurs parents.

Type de ménage ►	Vivant seul(e) Jusqu'à 39 ans	Vivant seul(e) 40 ans et plus	Couple sans enfant Jusqu'à 39 ans	Couple sans enfant 40 ans et plus	Famille monoparentale (avec enfants)  (dont familles nombreuses)				Couple avec enfants  (dont familles nombreuses)				Non Informé	TOTAL	
					1	2	3	4 et +	1	2	3	4 et +			
REYNERIE	6*	5	3	3	7*	6	3	-	2	5	4	9	-		
	11		6		16				11				9	-	53
%	21 %		11 %		30 %				21 %				17%	-	100%

Figure 9 : Typologie des ménages

Plus des deux tiers des ménages sont des familles avec enfants, parmi lesquels 16 ménages monoparentaux (soit 30% des ménages- contre une moyenne française en ZUS de 14,2% en 2006). Il y a donc une sur-représentation de cette catégorie des familles monoparentales à qui la coopérative d'habitat semble apporter des réponses.

9 familles nombreuses –ayant 4 enfants ou plus- sont issues des immigrations, dont un couple français mixte par les pays d'origine. Le nombre moyen d'enfants par famille est de 2,7 (entre 2 et 3). L'écart apparaît moins grand pour le taux de familles nombreuses –autre caractéristique des ZUS- avec 17% sur l'opération Reynerie contre 12,9% en moyenne sur les ZUS.

Deux situations de cohabitation (notées \*) correspondent à des solidarités familiales : une famille monoparentale, avec une enfant déjà âgée, qui héberge maintenant leur grand-mère revenue d'Algérie ; et une jeune fille autonome, vivant seule, qui héberge sa sœur.

## **Une population très majoritairement française et une pluralité d'origines**

Du point de vue de la nationalité, une majorité des ménages (33 ménages soit 62 %) est de nationalité française, et la plupart des autres ménages sont « engagés » dans la nationalité française ; il y a ainsi 9 ménages mixtes (soit 17 %), et 5 ménages étrangers (soit 10%) mais dont les enfants sont de nationalité française. Au total 89 % des ménages comportent au moins une personne (adulte ou enfant) de nationalité française. Cependant les ménages issus des immigrations toutes origines confondues représentent 75 % du total (soit 40 ménages sur 53). Il y a donc une importante pluralité culturelle.

Parmi eux, 37 ménages viennent des différents Sud : 28 du Maghreb, 7 du Moyen-Orient, et 2 de l'Afrique subsaharienne. Trois « dynamiques culturelles » semblent à ce jour plus significatives : celle des Marocains (pour le Maghreb), celle des Syriens (dont le groupe s'est réduit) et celle des Français d'origine (dont le groupe s'est réduit également). Il faut noter l'importance des ménages mixtes par leur origine (4 dont 1 franco-syrien et 1 algéro-syrien) susceptibles de faire lien ou médiation entre des cultures différentes.

Des PCS populaires issues des immigrations -plutôt qualifiées et actives-, complétées par des couches moyennes-supérieures -aux profils plutôt militants- constituent la dynamique de l'Arbram.

Les actifs –ménages ayant au moins un emploi- représentent 38 ménages sur 53 (soit 72%), il y a 9 (soit 17 %) demandeurs d'emploi, et 6 ménages sans activité dont 1 retraité. Il y a donc une dynamique d'actifs sur la coopérative d'habitat.

– Ces actifs correspondent majoritairement à des catégories populaires -28 chefs de ménage, soit 53%- si l'on réunit artisans, petits commerçants, employés et ouvriers ; et cette proportion des catégories populaires passe à 68% (36 ménages sur 53) si l'on réintègre dans la profession qu'ils ont occupée les demandeurs d'emploi et les retraités ; il faut noter que les emplois qualifiés, spécialisés ou indépendants apparaissent être la règle parmi les actifs, et qu'il y a assez peu de ménages sans aucune qualification -ouvriers d'entretien, agents de service-, soit seulement 20% des actifs (si l'on réintègre les demandeurs d'emploi et les retraités). Plusieurs stratégies de promotion sociale, de qualification, ou de développement se font jour : création d'entreprise pour les ouvriers qualifiés ou spécialisés (notamment du BTP), accession à des fonctions médico-sociales pour les femmes (aide maternelle ou aide-soignante notamment), activité commerciale. Ces capacités d'initiatives et d'autonomie réinvesties dans la coopérative peuvent en faire un moyen de promotion sociale (accès à la propriété, réseaux sociaux nouveaux, apprentissages et échanges mutuels, accès à de nouvelles possibilités).

– Les 17 ménages restant (soit 32%) relèvent des PCS moyennes-supérieures (dont plusieurs professions libérales, un architecte, un paysagiste, un designer) et jouent un rôle important d'initiative complémentaire.

## Des ressources moyennes faibles

	Plafond PLAI	Plafond PLUS	Plafond PLS	Non informé	TOTAL
Nombre de ménages	43	4	2	4	53
% réalisé	81 %	7,5 %	4 %	7,5 %	100 %
Quota initial	25 %	50 %	25 %		100 %

Globalement, la participation des ménages (à travers une mensualité qui inclut l'accèsion à la propriété) correspond à 30% du revenu disponible avec des disparités allant de 22% à 44%. Au regard des plafonds HLM, les ressources des ménages sont donc assez faibles et l'évolution récente du groupe de coopérateurs semble amplifier cette tendance. L'objectif initial de mixité de ressources n'a pas pu être atteint.

## Des parcours résidentiels de proximité

Plus des 4/5 des ménages-coopérateurs proviennent de la ville de Toulouse et, parmi eux, ceux qui viennent du quartier du Grand Mirail où est localisée l'opération sont nettement majoritaires. Cette tendance semble s'être amplifiée avec l'évolution récente du groupe.

Les 13 autres ménages toulousains sont issus des différents quartiers de la ville de Toulouse, mais un seul vient du quartier le plus central ; même si le quartier est bien desservi (le métro au cœur de Reynerie place Abbal) il ne permet pas le même usage du centre-ville, et l'implantation relève alors d'un pari volontaire. Enfin l'opération bénéficie de quelques opportunités de reports plus lointains (de personnes y ayant déjà habité).

Les intentions de déménagement vers la coopérative s'expliquent par des contraintes et insatisfactions relatives au logement occupé (risque de fin de contrat, manque de surface, voire insalubrité) mais pas toujours (ainsi de plusieurs ménages de coopérateurs ayant des enfants et souhaitant les élever dans un cadre plus convivial).

## ***c. Dispositif d'implication, rôle dévolu au groupe et participation des coopérateurs***

Le processus d'accompagnement est animé par l'AERA en position de tiers mais aussi acteur-relais à plusieurs titres dans l'opération, et représentant les habitants-coopérateurs dans la phase initiale où ceux-ci ne sont pas encore présents. Par rapport aux futurs coopérateurs, l'AERA dispose à la fois d'une antériorité, et d'un ensemble d'informations et de savoirs acquis. L'enjeu pour les futurs coopérateurs est donc de pouvoir exister comme groupe constitué susceptible d'initiatives et d'être présent dans la continuité de l'action, de

comprendre le dispositif c'est-à-dire de se former et de s'informer, de pouvoir prendre des décisions en connaissance de cause. Les futurs coopérateurs n'ont pas un rôle de décision à toutes les étapes du projet.

### **L'ouverture décisionnelle**

Au regard d'autres opérations, la marge de décision des coopérateurs semble relativement contrainte en termes de :

- Statut. Il n'y a pas de participation du groupe à la définition du statut : la SCI APP – où les coopérateurs sont associés individuels- est proposé et expliqué par l'AERA et résulte d'une négociation entre plusieurs partenaires extérieurs dont la SA HLM ; cependant les coopérateurs participent à la constitution de leur association l'Arbram (moins décisive sauf pour la gestion interne et quotidienne)

- Composition du groupe. Il ne s'agit pas d'un groupe spontané, il se constitue à travers diverses procédures et relativement au projet coopératif et architectural.

- Méthodes. Parmi les méthodes proposées par l'AERA, certaines ont pu être adaptées, discutées et entérinées par les coopérateurs d'autres non. La distinction s'est jouée essentiellement sur un différentiel de niveau d'information et de savoir (ne serait-ce que la prise de conscience pour les coopérateurs de la possibilité de discuter les règles posées au départ)

- Choix des concepteurs. Les coopérateurs n'y ont pas été associés. Après coup, quelques-uns pensent qu'il aurait été intéressant de participer au choix de l'architecte ou tout au moins à l'audit de quelques concepteurs (c'est aussi un élément d'intelligibilité de l'action).

- Lieu et partenariat. Le choix du terrain préexistait à l'entrée en jeu des coopérateurs et convenait à la SA HLM Patrimoine qui envisageait une résidentialisation commune avec l'immeuble voisin, qu'elle gère. Les candidats pouvaient s'inscrire sur différents programmes qui s'ouvriraient et n'étaient pas contraints de choisir La Reynerie. Le partenariat avec la SA HLM n'a fait l'objet que d'une information partielle.

- Architecture et conception du logement. Les coopérateurs ont été associés pour une part très importante à la programmation collective et à l'articulation programme-projet. La taille de l'opération n'a pas fait l'objet d'un choix pour les futurs habitants. Un système constructif a été proposé par la 2ème équipe de concepteurs pour prendre en compte la diversité des demandes dans le respect d'un budget raisonnable ; les modèles d'appartements initiaux, prévus pour être adaptables, ont d'ailleurs été très largement remaniés (surfaces, espaces, terrasses, etc.) suite à une élaboration menée par l'AERA (notamment P.-E. Faure) avec chaque ménage. Il y a eu aussi des remaniements pour permettre un meilleur fonctionnement coopératif (circulations, espaces communs).

- Gestion. L'association Arbram, en cours de constitution, a vocation à prendre en charge la gestion de la coopérative.

## **Modes d'engagement et de participation**

Les habitants n'existent pas comme acteurs à l'initiative du projet, ils ne le deviennent que progressivement en intégrant le dispositif à titre individuel, mais leur existence comme groupe constitué et susceptible d'initiatives propres, reste problématique. La procédure individualisée présente des avantages (tout le monde n'a pas à décider de tout, ou à décider pour d'autres selon la procédure en arbre) mais il y a probablement aussi la crainte qu'un groupe réellement constitué soit susceptible de porter la contradiction

Une logique d'information et une imprégnation longue sur la durée est essentielle pour que les coopérateurs comprennent le dispositif, voient comment et jusqu'où intervenir (compte tenu de la complexité du projet de cet immeuble et de la singularité du programme). S'approprier ou s'emparer du dispositif proposé (de ses procédures) passe par un engagement des coopérateurs qui se fait progressivement, par un apprentissage et une compréhension des procédures, l'acquisition ou le développement d'une culture coopérative.

Cet engagement vient en continuité de plusieurs types d'expériences

- expérience professionnelle : sur la Reynerie, le projet a intéressé de petits artisans du bâtiment issus des immigrations dans une idée proche de l'auto-construction (une clause particulière dans les marchés de travaux prévoit de faire appel à ces artisans et aussi de proposer de l'activité aux personnes sans emploi impliquées dans la coopérative)

- expérience d'engagement: un engagement politique ou associatif antérieur semble souvent exister chez les coopérateurs. Un certain nombre de militants politiques ou humanitaires ont adhéré sur la base de l'idée de coopérative.

D'autres motivations sont identifiables : celle d'éviter de faire appel au crédit, par exemple, pour les musulmans qui souhaitent se conformer à cet interdit de la religion musulmane. L'argument économique est souvent évoqué mais il est rarement la seule motivation : la recherche de vivre ensemble autrement, l'interconnaissance et la convivialité à l'échelle du voisinage sont recherchées en particulier par les ménages avec enfants ; sur ce même registre, la possibilité de rencontrer d'autres cultures est évoquée aussi bien par les coopérateurs issus des immigrations que les coopérateurs de tradition française.

## La Coopérative du Grand Portail, Nanterre (92)<sup>118</sup>

### Chronique d'un « mariage arrangé<sup>119</sup> »

#### Eco-quartier Hoche à Nanterre

*Ce texte est à lire comme un propos d'étape, rédigé à la fin de l'année 2009. Il couvre la période courant du lancement de l'opération jusqu'à l'épisode du choix du promoteur. Le travail de recherche se poursuit actuellement, tant en ce qui concerne l'observation que les entretiens. Les relations entre les acteurs parties prenantes de l'opération, les termes du projet lui-même ne cessent de se recomposer au gré de l'avancement de l'opération. Aussi il faut prendre en considération que cette analyse, loin de présenter un propos ferme et définitif sur la coopérative, est susceptible d'évoluer.*

### 1. Généalogie de l'opération

#### a. Un projet né d'un voyage en Allemagne

Le 6 mai 2009 au soir, à l'Agora de Nanterre, espace consacré aux initiatives habitantes et à la participation, a lieu la réunion publique de lancement du projet de coopérative de logements de l'Eco-quartier Hoche. Sont présents : le maire de Nanterre, Patrick Jarry, réélu l'année précédente, la chargée d'opération du service municipal de l'habitat chargée du suivi de l'opération, les représentants de l'établissement public d'aménagement Seine-Arche (EPASA) partenaire du projet, l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) choisie pour engager le projet, ainsi que les candidats intéressés. La dimension publique et officielle donnée à cette première réunion traduit d'emblée la portée exemplaire et médiatique que la municipalité accorde à ce projet. Il s'agit en effet, pour la mairie et l'EPASA, d'une opération à « forte valeur ajoutée » politique et idéologique, le projet faisant même officiellement partie du programme électoral de la liste PC au printemps 2008.

Le projet s'inscrit d'abord dans la perspective des efforts engagés par la mairie depuis plusieurs années pour développer l'accès social de ses habitants, dans un contexte général de flambée des prix de l'immobilier. Contexte général accentué localement par la présence toute proche du pôle d'emploi de La Défense, qui a conduit de nombreux cols

---

<sup>118</sup> Cette monographie a été réalisée par Claire Carriou, à la date de janvier 2010.

<sup>119</sup> Selon les propres termes d'une habitante.

blancs à s'installer à Nanterre, pratique d'accès et moins chère, et a rendu désormais inaccessible aux nanterriens modestes toute acquisition sur place. Le projet de coopérative est à replacer au sein de choix politiques complexes, tendus entre deux objectifs parfois contradictoires, visant tout à la fois à multiplier l'offre de locatif social, à bénéficier de la promotion immobilière tout en cherchant à rétablir la possibilité pour la population locale de mener un itinéraire résidentiel ascendant sur place, en prenant appui sur un projet d'achat. Cet argument a été bien reçu puisqu'il constitue l'un des motifs essentiels de la mobilisation des participants.

Ce projet se différencie, toutefois, des projets classiques d'aide à l'accession (construction en VEFA par un promoteur immobilier). Il consiste ici à former un collectif d'habitants –une coopérative annonce le maire lors du lancement de l'opération- vivant ou travaillant à Nanterre et de l'impliquer dans la conception et la gestion de leur futur habitat. Selon l'idée initiale présentée aux futurs habitants, il s'agissait même de hisser ce collectif au rang de maîtrise d'ouvrage chargée de la commande et du suivi du bâtiment à construire. Ainsi les habitants ne devaient donc plus être des clients passifs d'un promoteur immobilier tirant profit à son compte de l'opération, mais, selon les préceptes du projet coopératif (Attar et al., 1998; Toucas, 2008 ; Maury, 2009), évincer cet intermédiaire gênant pour devenir leur propre promoteur selon le principe de l'autopromotion. Ce montage présentait bien sûr des avantages financiers indéniables : économies d'échelles, maîtrise des coûts, suppression des frais de communication et de vente etc. Avantages financiers qui, s'ajoutant au faible coût du foncier, ont permis à la mairie et à l'EPASA d'annoncer aux habitants des estimations de prix plafonds très attractifs, un tiers au-dessous du marché : 3000 euros le mètre carré.

Mais, pour l'équipe municipale, les attendus de ce dispositif se situent au-delà de la seule dimension économique ; du reste, pour des raisons juridiques et financières que l'on verra plus loin, le montage en autopromotion a dû être abandonné après le lancement de l'opération. Les attendus concernent également les niveaux sociaux et politiques. Le maire y voit l'occasion d'engager une action participative forte dans le champ de l'habitat, en rendant des habitants acteurs de la conception, de la construction et même de la gestion de leur immeuble, dans un domaine resté traditionnellement à la marge de ce mouvement. Le contexte y est favorable, il est vrai : au même moment, plusieurs municipalités de gauche et de droite initient leur propre coopérative d'habitat, le plus souvent directement liées au mouvement HLM. Plaine-Commune par exemple monte alors sa coopérative d'accession sociale. La chargée d'opération pour la municipalité de Nanterre ira rencontrer sa directrice, Anne Vauvray. Dans le département des Hauts-de-Seine, on peut mentionner également la création de la coopérative d'accession sociale des boucles de la Seine à Gennevilliers, qui sera même sollicitée lors de la consultation pour le choix du promoteur de la coopérative Hoche. Depuis plusieurs années par ailleurs, le conseil municipal à majorité PC en place, composé d'un adjoint chargé de la participation, encourage les initiatives qu'il qualifie lui-même de participatives : organisation et gestion du FALP -réseau du forum mondial des autorités locales de périphéries, participation à différents réseaux internationaux dédiés à la participation (le maire de Porto Alegre vient régulièrement à Nanterre), organisation d'Assises citoyennes, création de l'Agora, maisons d'initiatives citoyennes, consultations multiples etc. Au niveau politique, la ville de Nanterre affiche une proximité avec certains réseaux internationaux des mouvements altermondialistes, influencés par les idées sud-

américaines en faveur de la démocratie participative et de l'économie solidaire. Cette fibre est également présente au sein de la population : certains habitants sont engagés dans des mouvements de trocs de service (SEL), de réseaux d'entraide, d'associations, voire de mouvements politiques alternatifs (CAN : comité alternatif nanterrien). Comme plusieurs autres municipalités communistes travaillant à réaménager leurs traditionnels positionnements politiques en perte de vitesse, l'équipe municipale de Nanterre voit dans les dispositifs participatifs un moyen de reconfigurer la gestion politique locale, de mieux connaître les attentes de la population, de renouer un dialogue avec elle (Nez, Talpin, 2010), voire de la mobiliser.

Ses efforts pour mobiliser la population prennent en effet une autre dimension, institutionnelle et politique, qui prend sens dans le cadre du conflit récurrent qui l'oppose à l'Etat, quant à l'usage et à l'aménagement de son propre territoire. La participation, indique Claudine Mignard, responsable de la vie citoyenne à Nanterre, ce n'est pas seulement l'échange, le débat, « c'est la mobilisation populaire face aux décisions de l'Etat, c'est un moyen de lutter contre les décisions autoritaires » (entretien avec Claudine Mignard, 2009). Les débats récents et actuels se portent aujourd'hui sur l'aménagement des territoires s'étirant jusqu'à la Seine, que l'Etat a tendance à envisager comme une zone d'extension naturelle, d'intérêt national, de la zone économique de La Défense, au détriment, selon l'équipe municipale, des choix politiques locaux et des intérêts de la population locale. Les termes de ce conflit opposant la ville à l'Etat sont anciens. Plus de 50 ans plus tôt, déjà, l'équipe municipale s'était heurtée à l'Etat, lors de la construction des premières tours de bureaux à Puteaux, brutalement édifiées à côté des immenses bidonvilles de la commune, et des premiers aménagements « sauvages » de l'Etat à Nanterre : prison, infrastructures lourdes de transport, université, centre d'hébergement pour sans domicile fixes etc. Dans ce conflit historique, un compromis a été trouvé, en 2000, avec la création d'un établissement public (d'Etat donc), autonome de l'EPAD consacré à l'aménagement de la Défense, destiné à l'aménagement des territoires situés sur l'axe conduisant du centre d'affaires à la Seine. Présidé par le maire de Nanterre, l'EPASA apparaît alors comme une structure institutionnelle laissant une marge de décision plus grande à la commune dans les grands arbitrages nationaux concernant son territoire. On comprend mieux, ces éléments rappelés, que l'EPASA soit partie prenante du projet de coopérative de l'éco-quartier Hoche. Au sein de cette immense opération d'aménagement des terrasses de Nanterre, visant à relier la commune à la Défense, le projet de coopérative témoigne aussi des bonnes volontés politiques de coopération avec les intérêts locaux – outre qu'il offre l'opportunité de lancer un programme innovant de production architectural.

Avant la campagne de 2008, l'idée de créer une coopérative d'accession sociale à Nanterre avait déjà été suggérée, notamment par la chargée d'opération pour la municipalité, très marquée par les expériences sud-américaines sur lesquelles elle avait travaillé lors de son parcours universitaire. Elle-même déclarera plus tard lors d'un entretien, quelques mois après le lancement de l'opération : « *Cette opération, je voulais la faire depuis plus de dix ans !* ». Mais le projet avait jusqu'alors essuyé les refus répétés de l'adjoint au logement de sensibilité socialiste, président de l'office municipal, qui y voyait une « *farce pour bobos* ». Pour lui, la solution à la crise du logement à Nanterre restait l'action de l'office, capable de garantir l'intérêt général de la construction modeste : « *l'office sait faire* ». C'est un voyage d'étude du maire à Fribourg-en-Brisgau en Allemagne, en hiver 2006, qui relance le projet de



coopérative sur les rails. Le maire, des représentants du service habitat et de l'EPASA visitent alors plusieurs quartiers récents d'habitat autogéré, construits à l'initiative de populations en provenance de milieux aisés. Aux dires de la chargée d'habitat, la chargée d'opération pour la municipalité, le maire y a apprécié la dimension autogestionnaire de ces projets. « *Il est revenu de ce voyage en voulant une coopérative pour Nanterre, mais en social : pas question de faire des coopératives de bobos à Nanterre !* ». L'EPASA est associé dès l'origine. Au même moment, le sujet est investi par des membres du comité alternatif nanterrien (CAN), collectif politique local proche de la gauche altermondialiste et alternative, soutenu par José Bové et composé de la jeune élite intellectuelle et politique locale -« *des fils de* » selon un de nos interlocuteurs-. Sur un terrain qui leur appartient, ils développent leur propre projet de coopérative et contribuent à populariser leur projet auprès de l'équipe municipale comme des habitants. C'est dans ce contexte devenu favorable que le projet de coopérative est apparu dans le programme électoral, lui donnant désormais un poids et une visibilité publique sans précédent. Tout l'enjeu est alors celui des modalités de transfert, à une population modeste, d'un projet généralement porté par des habitants privilégiés, économiquement comme culturellement, et réunis en groupes autoconstitués.

A la suite de cette mission allemande, la formulation comme la conception du projet sont réalisées de concert par la chargée d'opération pour la municipalité et la chargée de mission à l'EPASA (entretiens avec les concernées, 2009). Ces dernières s'investissent très fortement dans l'opération, avec un engagement politique marqué pour la chargée d'opération pour la municipalité, au point que l'on peut rapprocher cette dernière de la figure de l'acteur-relais. Ainsi leur implication personnelle compte largement dans la formulation comme dans le lancement de l'opération, même si celui-ci est encadré par un comité de pilotage plus politique réunissant notamment le maire de Nanterre, l'adjoint au logement, des représentants de l'EPASA, l'AMO et les deux chargés de mission, chargé de superviser et de valider les opérations. La collaboration des deux femmes se poursuit ensuite de façon très rapprochée pour le recrutement des candidats de l'opération et le lancement des premiers « *ateliers d'architecture populaire* » du lundi soir. Cette harmonie de vue trouve ses sources dans les convergences idéologiques des deux femmes, dans les relations d'ordre amical qui les unissent, mais aussi dans un climat de relative coopération politique et institutionnelle entre la ville de Nanterre et l'Etat. La formation de l'EPASA en 2000 avait constitué une forme de compromis entre les ambitions de l'Etat sur les terrains nanterriens situés dans le prolongement de la Défense et le souhait de la mairie de défendre les intérêts locaux. Ainsi le projet des terrasses, qui favorise un aménagement mixte, mêlant activités de bureaux, aménagement d'espaces publics et rénovation de logement en lien avec le tissu local, apparaît l'expression de ce compromis (Roncayolo, 2006). Les rôles de ces deux institutions étaient donc complémentaires, l'EPASA apportant la garantie de la faisabilité du projet en acceptant de céder le terrain à moindre coût et la ville de Nanterre la constitution du groupe d'habitants.

Importé d'Allemagne, le projet de coopérative voyage jusqu'à Nanterre, où son contenu est largement transformé et réapproprié au regard des orientations politiques locales et des références des acteurs qui le portent. L'itinéraire idéologique du projet témoigne de ces différents emprunts. Son intégration finale dans le programme municipal de 2008, après

plusieurs refus, révèle, en toile de fond, les réflexions en cours sur le sens politique et les modalités d'exercice actuels du communisme municipal. Il évoque les recompositions politiques à l'œuvre aujourd'hui dans les anciennes communes de la banlieue rouge entre la ligne traditionnelle PC, la ligne socialiste et la ligne du front de gauche, marquée par les expériences sud-américaines et les initiatives de l'économie solidaire.

L'un des deux principes de base retenus par les élus repose sur la sélection des candidats par la mairie et l'EPASA, d'après des critères de ressources, et ce, pour s'assurer que le public concerné sera bien modeste. Pas de cooptation donc. Les conditions de candidature stipulent que les bénéficiaires de cette coopérative doivent être des ménages primo-accédants (pas de célibataires) et doivent provenir du parc social ou bénéficier de revenus compatibles avec les plafonds de revenus HLM. La règle sera conservée une fois le projet réellement mis en route, après l'élection municipale de 2008. Le second principe avancé est que les futurs habitants soient liés à Nanterre, qu'ils y vivent ou y travaillent. En termes de fonctionnement par ailleurs, la municipalité associée à l'EPASA dote les habitants d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) les premiers mois de lancement de l'opération, celle-ci leur permettant de définir les formes de leur engagement et de lancer le projet. Elle leur cède également un terrain à bas coût (offre) dans l'éco-quartier Hoche en cours d'aménagement qui leur donne l'assurance de produire des logements à moindre coût.



Figure 10 : emplacement du futur éco-quartier Hoche (doc. Agence CUADD)

Le terrain de l'éco-quartier borde le parc écologique du Chemin de l'Île récemment planté et paysagé au bord du fleuve, dernière terrasse des 17 prévues sur l'axe reliant la Défense à la Seine.





Si l'on s'en tient à sa dynamique sociale et politique, le projet de coopérative de Nanterre présente une toute autre configuration que les projets participatifs de construction menés dans les années 1970 et 1980 en France. A la différence de ces derniers qui étaient engagés à l'initiative des habitants eux-mêmes (et ce, même s'ils sont relayés par les bailleurs sociaux) (Bacqué, Vermeersch, 2007 ; Bonnin, 1979), l'opération de la coopérative de Nanterre est très largement portée par le pouvoir politique. La participation revêt même ici un enjeu politique national et local fort, dans un système d'action qui dépasse largement la sphère d'intérêt des futurs coopérateurs. Avant même que le projet ne soit engagé, le projet a déjà valeur exemplaire pour sa dimension participative, ce qui place les futurs coopérateurs concernés dans la situation paradoxale de devoir participer et de devoir concevoir un projet collectif avant même d'avoir pu se connaître et au risque d'être instrumentalisés à des fins politiques.

Déroulé de l'opération, de mai 2009 à décembre 2009

Mai 2009 à juillet 2009	Septembre à décembre 2009
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Introduction des habitants à la démarche participative</li> <li>- Présentation des éco-quartiers</li> <li>- Introduction aux modalités de financement et de montage juridique de l'opération</li> <li>- Retours d'expériences vécues d'habitat autogéré datant des années 1970 et 1980</li> <li>- Critiques des logements personnels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition du montage financier et juridique de construction de l'opération : abandon du projet initial d'auto-promotion</li> <li>- Choix de l'intitulé de la future association, création de cette association « Le Grand Portail » et élection de ses membres</li> <li>- Introduction à l'architecture HQE</li> <li>- Préparation de l'audition des promoteurs et choix des promoteurs</li> <li>- Premières réflexions sur le projet individuel et collectif d'habitat : remise d'une ébauche de programmation</li> <li>- Choix de l'architecte en toute fin de période</li> </ul>

### ***b. Une participation encadrée***

En pratique, la participation des habitants reste très encadrée, tant au niveau des dispositifs mis en œuvre qu'au niveau de l'espace décisionnel laissé aux coopérateurs. Avant même l'entrée en scène des habitants, le projet se définit donc par un cadrage méthodologique et idéologique pré-défini, avec ces doubles références, celles portées par la ville et l'EPASA qui ne se recouvrent pas tout à fait et celles portées par l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Il faut dire qu'aux intentions et aux attentes politiques très fortes de la mairie se superpose le poids des valeurs véhiculées par l'agence CUADD chargée d'organiser la participation. Dans cette opération, on distingue ainsi une dynamique ternaire : celle qui est insufflée par le pouvoir politique (ville et EPASA), celle qui est apportée par l'AMO en charge d'organiser le lancement de l'opération, et face à ces deux dynamiques, celle qui émerge progressivement et non sans mal des habitants. Dans ce rapport de force complexe, la question reste entière de savoir si c'est la voix des habitants qui primera.

L'équipe retenue à l'issue de l'appel de marché est l'équipe pluridisciplinaire CUADD conseil (Conseil en Urbanisme et Aménagement pour un Développement Durable), formée à l'occasion de cet appel d'offres. Son fondateur est un jeune architecte habitué et convaincu des dispositifs participatifs, qui se positionne à l'interface des questions de ville, d'architecture et de concertation et évolue à la croisée des milieux professionnels, institutionnels et associatifs. A l'initiative de l'association lyonnaise Robins des villes spécialisée pour ses savoir-faire en matière de participation urbaine, il a été longtemps très impliqué dans le tissu associatif et participatif lyonnais et est aujourd'hui bien intégré dans les réseaux nationaux voire internationaux qui se développent sur ces thématiques. Il représente actuellement l'un des jeunes professionnels en vue de ce champ d'intervention urbaine émergent qui s'attachent (aussi) à en faire un marché. Le reste de l'équipe est plus disparate. Elle comprend un designer industriel de formation, qui joue le rôle de l'animateur lors des réunions des habitants, s'attachant à reformuler les formules parfois complexes et savantes de ses collègues, dénouant l'atmosphère parfois tendue, évoluant entre les divers ménages pour connaître et faire connaître les intérêts de chacun. S'ajoutent à l'équipe un architecte et un juriste. Pour ces membres, la coopérative de l'éco-quartier Hoche représente une première dans le champ de l'habitat alternatif et participatif, qui leur laisse espérer également une percée dans un nouveau marché porteur. En pratique, ils découvrent au fur et à mesure du déroulement de l'opération les spécificités juridiques et méthodologiques propres au projet. Enfin l'équipe comprend un dernier membre, rallié plus tardivement, architecte, ancien enseignant d'UP6, mobilisé dans les années 1970 et 1980 par les expériences d'habitat autogéré et investi, depuis plusieurs années, par la question de l'habitat écologique à propos de laquelle il a produit plusieurs ouvrages. Il endosse plusieurs rôles, celui de spécialiste, celui d'interlocuteur lors des ateliers de concertation réalisés en petits groupes, enfin celui d'observateur : il est également présent aux ateliers dans le cadre de ses recherches futures.



Figure 13 : réunion publique de lancement de la coopérative en mai 2009.  
Le maire de Nanterre, Patrick Jarry, présente l'opération.  
(photo de l'agence CUADD)

Suivie et encadrée par la chargée d'opération pour la municipalité et la chargée d'opération pour l'EPASA, cette équipe est chargée d'animer, pendant la première phase du projet (jusqu'en décembre 2009), les réunions de travail avec les futurs coopérateurs. Ces réunions sont qualifiées d'« *ateliers d'architecture populaire* », selon des termes choisis par la mairie de Nanterre. Son rôle consiste à aider les habitants à se constituer en une structure juridique, à définir le programme de la future habitation et à conduire les habitants à la désignation de l'architecte. Tâche on ne peut plus complexe qui les conduit à négocier entre le cahier des charges (très lourd) de la mairie, les attentes des habitants, leur propre vision du projet et leur ambition de se faire un nom sur cette opération à fort potentiel médiatique dans l'espoir de remporter ce nouveau marché.

Les références portées par l'AMO se différencient légèrement de celles de la mairie, où l'on retrouve la marque des références sociales, solidaires et participatives des mouvements coopératistes et altermondialistes. Elles s'affilient plus directement à celles des expériences d'habitat autogéré menées, en France comme en Europe, dans les années 1970 et 1980, mais apparaissent dans une version actualisée et écologique, et sans doute moins affirmée politiquement et idéologiquement. La référence communautaire apparaît peu, de même que toute référence directe à la critique artiste et politique, héritée de 1968, des valeurs individualistes, de l'économie marchande et de l'autorité de l'Etat. Sont prégnantes en revanche dans les discours de l'AMO la dimension collective du projet, les valeurs de la solidarité (notamment pour ce qui concerne l'éducation et la garde des enfants voire même le financement du projet), incarnées par la disposition architecturale de ces bâtiments. En pratique, l'AMO insiste davantage sur la dimension construite du projet que sur sa dimension sociale et politique.

Ces expériences n'en sont pas moins tacitement instituées en réalisations exemplaires et les futurs coopérateurs implicitement considérés en continuateurs de ce mouvement. Une visite est ainsi organisée, le dernier week-end du mois de juin, avec les futurs coopérateurs, dans plusieurs opérations d'habitat autogéré dans la région parisienne « *pour donner à voir des exemples d'opérations de ce type* ». Au programme : la visite des Jardies de Meudon et de deux autres opérations à Châtenay-Malabry, plus modestes. Dans chacune des opérations, les coopérateurs sont reçus par les habitants qui leur font visiter le bâtiment, leur racontent la genèse des projets et les difficultés rencontrées. L'AMO revient très largement sur la dimension collective et solidaire des projets ; elle insiste sur les multiples espaces communs de ces opérations (espace réservé pour les machines à laver, salle commune, chambre d'amis, cave etc.). Elle évoque également les avantages financiers indéniables qu'induit la réalisation d'une construction collective. Dans l'ensemble, ces opérations apparaissent comme des références récurrentes, des modèles par rapport auxquels situer le projet des futurs coopérateurs.

Les ateliers ont lieu le lundi soir, à partir de 18h30 puis 19h -leur durée s'étirant jusqu'à 22h / 23h- selon une fréquence initialement prévue de deux par mois. A partir de septembre 2009, leur intensité s'accroît puisque le rythme prévu est quasiment d'un atelier par semaine, à l'Agora de Nanterre ou bien dans la salle du conseil d'administration de l'EPASA.



Figure 14 : réunion de travail de la coopérative à l'Agora  
(maison des initiatives citoyennes de Nanterre) lors des ateliers du lundi.  
Photo de l'agence CUADD.

Le principe général de fonctionnement de ces ateliers, arrêté conjointement par l'AMO, la mairie et l'EPASA, est que la soirée est divisée en trois temps : un premier temps de travail collectif, un dîner pris en commun à partir des victuailles que chacun veut bien apporter puis un dernier temps de travail. Le dîner en commun, conçu par la mairie et l'EPASA comme un moment de constitution du collectif, constitue effectivement l'un des temps forts de ces soirées : en pratique l'un des rares qui permette aux candidats de s'exprimer de façon plus libre et informelle, hors des débats organisés et orchestrés par l'AMO, et de connaître « *ses futurs voisins* » (comme l'indiquent nombre de coopérateurs). Selon la méthodologie d'intervention proposée par l'AMO et validée par la mairie et l'EPASA, les ateliers courant de mai à septembre 2009 sont conçus comme des temps de formation (en particulier concernant des questions d'ordre juridique) et non comme des moments d'échange, ce qui est du reste souvent regretté par les habitants eux-mêmes. Cette idée d'une formation nécessaire à la participation vient de la mairie et l'EPASA, qui considèrent nécessaire de fournir aux futurs coopérateurs les outils, les éléments d'information, et même le langage, leur permettant de décider. Au cours de ces premiers mois, les soirées d'ateliers s'apparentent ainsi à des cours, à l'occasion desquels l'AMO endosse le rôle de formateur et où les candidats présents –souvent des hommes, les femmes étant majoritairement peu présentes en dépit des incitations répétées de la mairie à les faire venir- prennent consciencieusement des notes. Quelques-uns posent parfois des questions très précises, techniques, portant directement sur la compréhension du cours à proprement parler, mais ne traitant par directement du projet (à construire) qui réunit les présents. Le ton est directement donné par l'AMO, dont l'un des membres n'hésite pas à dire : « *vous avez du travail à faire pour la prochaine fois* » ou encore « *voici votre cahier de devoir de vacances* » en distribuant à chacun un carnet de bord du travail réalisé et du programme des prochaines séances. Le rythme lui-même ne prête guère à l'improvisation ou aux discussions plus spontanées : le programme est toujours déterminé à l'avance, les soirées d'ateliers sont menées à bon

rythme par l'animateur de la soirée, la quantité d'informations délivrées est importante, plusieurs copies doubles par soir. Si l'on excepte les dîners, dont la durée est toujours réduite faute de temps, ces soirées laissent somme toute peu de place aux habitants pour échanger, apprendre à se connaître, apprendre même les prénoms et noms des uns et des autres –qui sont encore à la rentrée scolaire 2009 largement méconnus des uns et des autres (entretien avec D. D.).

La teneur comme le déroulement de ces ateliers évoluent toutefois au cours des mois suivants avec l'affirmation progressive du groupe d'habitants comme acteur partie prenante de l'opération. Retenons toutefois de ces premières remarques que la participation proposée aux futurs habitants de la coopérative s'inscrit dans un cadre procédural et idéologique dont les contours sont, pour une large part, déjà dressés et progressivement réévalués par les institutions. On peut parler ici *a minima* de participation accompagnée. L'exemple le plus révélateur en est certainement la manière dont est mobilisée la référence à la coopérative par les institutionnels. Dans son intervention inaugurale en mai 2009, le maire lui-même présente un discours contradictoire : il annonce un projet de coopérative participative tout en précisant que les habitants auront le choix de la forme juridique qui leur conviendra le mieux (SCI ou coopérative). L'AMO reprend à son compte ce discours double, laissant théoriquement le choix aux habitants tout en choisissant d'avance. Ainsi, le juriste de l'équipe, lors de l'un des premiers ateliers sur les questions juridiques avance que la forme de la coopérative « *correspond bien à l'esprit de votre projet* » (atelier d'architecture populaire du 22 juin 2009). Quelques semaines plus tard enfin, l'AMO, la mairie et l'EPASA modifient le cadre opérationnel annoncé : au mois d'octobre 2009, ils expliquent aux habitants qu'il faudra renoncer à la formule juridique coopérative et qu'il conviendra de faire appel à un promoteur. En l'état des dispositions juridiques françaises actuelles, un montage juridique et financier en autopromotion paraît difficile selon eux, faute de solvabilité financière suffisante des habitants pour obtenir les prêts bancaires nécessaires à l'autopromotion. Les habitants demeurent, en tout état de cause, largement à l'écart de ces décisions techniques et opérationnelles qui définissent les modalités de leur intervention.

## **2. Partenariat et montage du projet**

### ***a. Une dynamique habitante qui émerge progressivement***

Le cas de Nanterre soulève principalement une question, celle de la capacité d'une dynamique *top down* à faire émerger un collectif d'habitants en capacité de décision. Quelle est en effet la marge de manœuvre effective laissée aux habitants ? A quelles conditions un collectif d'habitants peut-il émerger et se construire ? Selon le projet initial défini par la chargée d'opération pour la municipalité et par la chargée d'opération pour l'EPASA, l'idée était bien d'arriver à une autonomisation progressive des habitants. D'abord objet central d'un projet qui leur préexistait, ceux-ci étaient chargés d'en devenir progressivement sujets



sans être pour autant abandonnés par les institutions. Dans le projet politique présenté aux habitants, il y avait donc l'ambition affichée d'une inversion des rôles et des compétences décisionnaires au profit des habitants, cette inversion devant être juridiquement actée dès l'accès à la propriété du terrain. L'interrogation demeure sur la portée de l'accompagnement par les puissances publiques. Le risque est grand que l'initiative publique ne contienne les possibilités de décision et d'action des habitants dans le cadre défini par les autorités.

En pratique, les candidats au projet de coopérative ont peiné à se constituer en collectif lors des premiers mois qui ont suivi le lancement du projet. Au début du mois de septembre 2009, le groupe des habitants avait certes mené quelques initiatives, il s'était penché sur la question de la conservation des arbres plantés sur le terrain, la maison ancienne, la grande grille et le portail de style fin XIXe siècle qui ceint l'ancien jardin. Mais celles-ci restaient encore peu nombreuses, en tous cas bien en-deçà des espérances de la mairie. Plus gênant, le groupe avait perdu plusieurs membres depuis le mois de mai 2009. Des 19 participants à la réunion inaugurale, moins d'une dizaine seulement était restée pendant l'été. Plusieurs mois après le lancement de l'opération, le service habitat de la mairie était ainsi toujours en recherche active de candidats supplémentaires... Cette situation était source d'inquiétude forte à la mairie comme à l'EPASA, le chiffre de 11 ménages constituant en effet la limite minimale pour la faisabilité de l'opération. Avec ce chiffre déjà, l'EPASA était contrainte de revoir à la baisse le prix de vente de son terrain pour maintenir un coût équivalent par ménage. Dès le lancement, le nombre de ménages intéressés s'est avéré peu élevé, témoignant d'un décalage entre les attentes et les ambitions accordées à ce projet par la mairie comme par l'AMO et la demande des habitants.

L'annonce du lancement du projet a été diffusée par deux canaux. Une brève est parue dans le journal municipal de Nanterre et parallèlement, en décembre 2008, une campagne d'information a été menée sur la base du fichier informatique constitué par le service habitat sur les ménages intéressés par un projet d'accession encadrée. Dans les deux cas, l'article invitait les candidats intéressés dont le profil répondait aux critères indiqués (plafonds de revenus cadrant avec ceux du parc social, primo-accession et candidats vivant ou travaillant à Nanterre) à adresser un dossier de candidature au service habitat. Au début de l'année 2009, le service habitat n'avait reçu que 42 dossiers. Il a alors invité chacun des ménages intéressés à étudier la faisabilité financière du projet avec l'ADIL. Au terme de ce processus, et sans que le service habitat n'ait eu à sélectionner les candidats (sauf pour un ménage dans la limite haute des plafonds de revenus qui a bénéficié de l'appui du service), moins d'une vingtaine de ménages restait dans la course. En pratique, c'est donc la question financière qui a été le critère « naturel » de sélection des candidats, plus que l'adhésion aux dimensions collective ou écologique du projet par exemple. Et c'est là sans doute l'une des gageures essentielles du projet : faire accoucher d'un projet de vie collectif des populations qui ne partagent à minima que la capacité d'accéder à la propriété et le souhait non formalisé de participer à une coopérative... Le projet précède le groupe. L'un des coopérateurs n'hésite pas à parler de « *mariage arrangé* » à propos du groupe formé insistant sur le fait que « *la mairie nous a mariés* » (entretien avec D. D.). On est loin, ici, du processus de cooptation qui a présidé à la constitution des groupes dans les projets d'habitat des années 1970 et 1980 et laissait jouer à plein le jeu des affinités électives, personnelles et politiques, au fondement du projet collectif.

Par ailleurs, bien que le projet affiche des prix au mètre carré très attractifs (3000 euros le mètre carré), le coût total moyen d'une acquisition demeure élevé pour une population locale

qui reste relativement modeste. Selon le nombre de pièces des appartements, on arrive à des prix estimés de 195 000 euros pour un 3-pièces de 65 m<sup>2</sup> et de 255 000 euros pour un 4-pièces de 85 m<sup>2</sup>. L'effort financier demandé apparaît d'autant plus fort que les habitants de Nanterre bénéficient d'une offre de logements locatifs sociaux relativement nombreuse et souvent de qualité. Dans bien des cas, les logements actuels des coopérateurs sont plus grands que ne le seront leurs futurs appartements en accession, les revenus de certains ménages ne leur permettant pas toujours de pouvoir prétendre à un nombre de pièces aussi important. Quelques-uns parmi les candidats toujours en lice aujourd'hui ont ainsi des plans de financement très serrés, les conduisant à modifier durement leurs conditions de vie (augmentation du temps de travail, réduction des dépenses, réduction de l'espace à vivre etc.) pour réaliser ce projet d'accession.



Figure 15 : première visite du futur terrain de la coopérative avec les habitants, en mai 2009.  
Au second plan, on aperçoit le grand portail de l'ancienne propriété,  
qui a donné son nom à l'association d'habitants.  
(photo de l'agence CUADD)

Les quelques mois qui nous séparent du lancement de l'opération invitent à porter un nouveau regard sur la dynamique d'acteurs à l'œuvre. On assiste désormais au passage, bon gré mal gré, d'un ménage à deux têtes à un hybride à trois têtes avec l'entrée en scène des habitants. Pour le cas de Nanterre, il convient ainsi de décliner dans le temps les relations inter-acteurs. En l'état d'avancement actuel du projet, il serait plus précis de distinguer *a minima* deux moments partenariaux qui correspondent à autant de modalités de prise de décision : celui de l'initiative qui est le moment de la définition des termes du projet, de son cadre (qui lance le projet ?) et celui de l'entrée en opération du projet et de sa réalisation concrète (qui décide ? et avec quelle marge de manœuvre ?). Dans le premier moment, on est bien dans une dynamique de portage institutionnel (*top down*) qui fait coexister, au cœur du dispositif, l'EPASA et la ville de Nanterre, relais et interprètes des intérêts locaux et nationaux. Aujourd'hui, plusieurs niveaux d'initiative se superposent pour former une dynamique assez complexe où se côtoient, outre la ville de Nanterre, l'Etat représenté par l'EPASA associé depuis l'origine au projet mais aussi les habitants associés à l'AMO.

Des 11 ménages restant au début du mois de septembre, celui-ci est désormais passé à 15 puis à 16, juste avant les fêtes de fin d'année. Le passage à 15 s'est opéré au compte-goutte au cours du mois d'octobre, après que le comité de pilotage chargé de suivre et de guider la réalisation de la coopérative ait réaffirmé, à la mi-septembre, sa volonté de voir le nombre de coopérateurs augmenter – comment justifier politiquement qu'une telle opération ne concerne que 11 ménages ? Le recrutement des 4 ménages supplémentaires a été réalisé par une campagne intensive d'information engagée à la fois par le noyau dur des coopérateurs, inquiets par cette question risquant de mettre en cause le projet et par la chargée d'opération pour la municipalité elle-même. A posteriori, on peut faire l'hypothèse que la mobilisation autour du recrutement a été l'un des premiers sujets qui a rapproché les futurs coopérateurs et instillé une dynamique collective. Par ailleurs, le temps passé ensemble a constitué sans conteste un socle de références pour les coopérateurs : l'été a constitué une sorte de cap dans la conscience collective, un peu comme une limite temporelle à partir de laquelle les choses sont devenues plus sérieuses. La constitution de l'association « Le Grand Portail », l'élection des membres du bureau de l'association ainsi que des administrateurs, lundi 23 novembre 2009, ont permis également de franchir un cap symbolique dans la constitution du groupe en donnant corps, en rendant tangible l'existence du groupe. Elles ont comme officialisé et incarné la réalisation du projet d'immeuble et la constitution du groupe des futurs habitants. Par contraste avec le silence des habitants lors des premières séances du lundi soir, on sent ainsi depuis l'automne l'émergence d'une dynamique habitante. Cette dynamique revêt plusieurs formes :

- expression des intérêts, attentes voire exigences personnelles, mais aussi expression des désirs concernant le logement et l'immeuble. Cette forme d'expression personnelle est favorisée par la méthode de travail mise en œuvre par l'AMO ; celle-ci a choisi d'engager d'abord les habitants dans la définition de leur programme concret d'habitat personnel, avant d'aborder la question des potentiels lieux collectifs.

- expression d'attentes collectives. Depuis la rentrée scolaire de 2009, on voit progressivement s'esquisser la formulation d'un « nous » par quelques-uns des coopérateurs qui s'attachent à embrasser la dimension collective et à exprimer voire à défendre l'intérêt du groupe. On voit ainsi émerger des figures de leaders dont la principale caractéristique est ici de savoir faire valoir l'intérêt du groupe, rappeler, reformuler, envisager les différentes propositions en cohérence avec les valeurs implicites qui réunissent les coopérateurs. Il faut souligner ici l'importance du passage aux questions concrètes, aux questions qui touchent directement aux savoirs d'usage des coopérateurs et à leur intérêt, dans l'investissement personnel comme collectif des coopérateurs dans le projet.

- enfin confrontation autour de prises de position différentes. L'épisode du choix du promoteur, sur lequel je reviendrai, a été l'occasion, pour les habitants, de mieux connaître les visions de chacun, d'éprouver les modalités du dialogue, d'opposition et de prise de décision au sein du groupe, d'apprécier les modalités d'engagement des uns et des autres dans le projet collectif. L'expérience du conflit et de sortie du conflit ont constitué à ce titre des épreuves fondatrices pour le groupe.

Ainsi la teneur des ateliers du lundi soir s'est transformée au cours de l'automne 2009, laissant désormais plus de place à l'échange et au débat qu'à la formation à proprement parler. L'AMO joue toujours un rôle central, logistique, organisationnel et animateur – d'autant plus central depuis le départ de la chargée d'opération pour la municipalité. En pratique, l'AMO agit comme un maître d'orchestre : elle établit l'ordre du jour, distribue la parole, marque la pause et détermine l'heure de fin des repas collectifs etc. L'emploi du temps des soirées est réglé à l'avance par des *Powerpoint* projetés sur le mur, réalisés par l'AMO. Elle se charge de l'animation des soirées, s'attache à impliquer activement les habitants en attribuant des tâches à chacun en fonction de ses intérêts : prospecter auprès des banques, faire le diagnostic des arbres de la parcelle, recueillir les propositions de noms pour la future association coopérative, rassembler les différentes propositions de lieux collectifs etc. La dimension éducative du travail de l'AMO laisse de plus en plus place au dialogue : avec les habitants précisément chargés des dossiers, mais plus largement avec l'ensemble des coopérateurs à mesure que le projet devient concret, ainsi qu'avec les leaders qui se chargent de faire émerger un point de vue général. De ce point de vue, la prise de décision s'est opérée jusqu'à présent selon des modalités diverses. Le vote est jusqu'à présent mobilisé pour des décisions considérées de première importance, nécessitant l'implication de chacun, concernant le nom de la coopérative par exemple. Un premier vote a été réalisé en atelier puis un contre-vote a été organisé par internet pour s'assurer de la participation de tous les habitants. C'est également la solution du vote qui a été retenue par l'AMO concernant le choix du promoteur, après des débats visant à dégager un consensus –mais cette fois avec une légitimité plus que faible (voir infra).

A côté des votes, des débats s'ébauchent qui tendent vers l'élaboration collective, notamment pour ce qui concerne la programmation architecturale des lieux communs : nombre de pièces communes, fonctions, modalités de financement et de gestion, degré d'équipement de ces lieux communs (salle commune avec WC et cuisine, buanderie commune, espace de bricolage, local poussettes, local poubelle, jardin potager commun, barbecue, jeux pour enfants etc.). Avant que les habitants ne soient pris par la question du choix du promoteur, le débat a été lancé, à l'initiative de l'AMO, sur cette question. Les ménages ont d'abord été invités à faire leurs propositions avant que celles-ci ne soient présentées aux coopérateurs et discutées. Les deux séances de discussion sur le sujet, ainsi que les quelques échanges de mails consacrés à ce sujet, ont jusqu'à présent permis aux coopérateurs de s'accorder sur quelques propositions importantes (un accord est acquis sur le principe de la salle commune), mais aussi de pointer du doigt les questions sensibles sur lesquels une décision précise sera nécessaire (prise en charge financière notamment, en terme d'investissement mais aussi de gestion, question épineuse de la buanderie).

Aussi ces débats qui se sont engagés à propos des lieux collectifs témoignent-ils assez bien de la consistance du groupe tel qu'il fonctionne maintenant. Une forme d'élaboration collective se met en place, une méthodologie du débat et de l'échange d'idées s'esquisse, des voix s'expriment qui s'attachent à prendre en charge le nous et à formuler l'intérêt commun à tous. On voit même, avec le temps, l'émergence de tensions et parallèlement de liens affinitaires plus personnels s'ébaucher entre différents coopérateurs, témoignant à tout le moins d'un intérêt pour ces autres, futurs voisins, ni tout à fait amis, ni étrangers. La

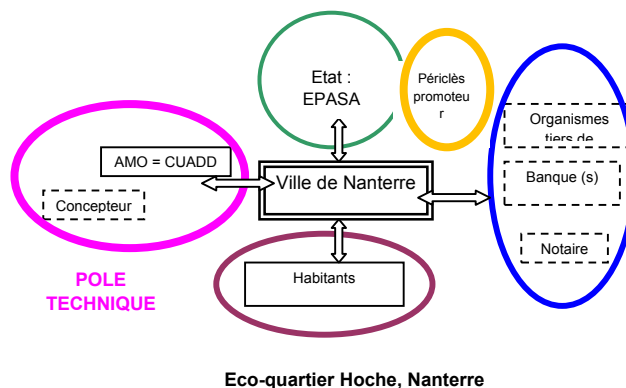
conscience de partager une aventure peu ordinaire comme la durée de l'expérience jouent également en faveur de ces liens nouveaux qui s'ébauchent. Il faut noter que c'est ici l'élaboration du projet architectural, à partir des logements personnels puis des espaces collectifs, ou encore la constitution du cadre juridique et symbolique d'action (création de l'association) qui fournissent matière à la constitution du collectif d'habitants. On est donc dans une dynamique inverse de celle des Babayagas par exemple qui se fonde d'abord sur la défense d'un projet philosophique et sociétal, et non spatial. A Nanterre, c'est d'abord le bâti, le futur bien commun qui constitue le socle d'une coopération et d'une mise en commun des intérêts et qui conduit ensuite, dans un second temps, à la formulation de premières hypothèses sur les modalités de coexistence dans la future construction. Les premières discussions portant sur la teneur des liens des habitants dans le futur immeuble (quel mode de voisinage, quel partage des espaces communs, pour y faire quoi, selon quelles modalités de rencontre etc.) se sont posées à partir du moment où a été mise sur table la question très concrète de savoir lesquels pouvaient être construits. Le processus de constitution du groupe s'adosse ici d'abord à la dimension pragmatique de la réalisation du futur logement, dans la perspective d'un partage bien compris d'intérêts.



Figure 16 : Premières réflexions des ménages sur leurs futurs appartements (automne 2009). Avec l'aide de l'AMO, les ménages ont réalisé des montages en papier et carton de leur futur lieu de vie dans le but de les aider à formuler leurs attentes.

## ***b. Les aléas du portage institutionnel***

Au cours des derniers mois de l'année 2009, les relations inter-acteurs se sont également modifiées parmi les acteurs qui pilotent le projet, institutions et AMO. La direction politique à double tête (ville/EPASA) n'est pas sans poser des difficultés aujourd'hui, alors que le contexte politique et institutionnel qui avait présidé à l'émergence du projet est profondément remanié avec les velléités actuelles d'affirmation de l'Etat. Les raisons en sont, en toile de fond, la crise immobilière qui rend le contexte économique moins favorable à la prise de risques, le durcissement des relations entre la ville de Nanterre et l'Etat, mais aussi plus directement les départs successifs de la chargée d'opération pour l'EPASA et de la chargée d'opération pour la municipalité suite à des demandes de mutation (été 2009 et octobre 2009), pour des raisons personnelles et des motifs liés aux changements politiques et institutionnels en cours dans le contexte actuel. Leurs départs posent de manière très forte la question de la pérennité idéologique du projet et de la fidélité aux principes participatifs fondateurs : la chargée d'opération pour la municipalité n'est pas remplacée pour le moment, seul un étudiant stagiaire suit la coopérative pour le compte de la mairie. La chargée d'opération pour l'EPASA a elle été remplacée. En l'absence de contrepoids au sein de la mairie du fait du départ de la chargée d'opération pour la municipalité, on voit bien les risques possibles d'un tel partenariat qui place l'agence CUADD dans une situation difficile, comme l'illustre assez bien l'épisode assez douloureux du choix du promoteur.



Le choix du promoteur a constitué un moment marquant dans l'avancement de l'opération, autant par le poids symbolique et opérationnel de la décision que par la manière selon laquelle il s'est déroulé. Première action d'importance pour la coopérative, il a été à l'occasion d'éprouver les relations entre les acteurs présents, ainsi que la capacité décisionnelle des habitants. En pratique, il a engendré de nombreuses tensions entre la mairie, l'EPASA, l'AMO mais aussi au sein du groupe d'habitants. Quelques semaines (à peine) après cet épisode, il apparaît encore difficile de démêler les fils de cet imbroglio, tant les affects engagés par les uns et les autres (institutionnels comme habitants) ont contribué à cristalliser les désaccords et à opacifier les enjeux soulevés. Tentons néanmoins d'en rendre compte, car ils permettent de révéler la complexité des relations entre les différents partenaires impliqués et les tensions à l'œuvre. Pour résumer les faits, les dissensions ont clairement émergé du fait de la difficulté des habitants à faire émerger un consensus quant



au choix du promoteur, les votes étant très partagés entre deux candidats, Urbancoop d'un côté, petite structure de promotion directement soutenue par l'AMO et Périclès de l'autre, promoteur récemment fondé et soutenu par l'EPASA. Le soir du jury, Périclès l'a emporté d'une voix, après que la mairie ait annoncé se rallier au choix des habitants. Mais à la suite de révélations sur le passé judiciaire du fondateur de Périclès, les désaccords persistants au sein du groupe des habitants ont ébranlé la faible légitimité du vote et ont rouvert le champ des discussions, dans lequel l'AMO puis l'EPASA se sont engagés. Un atelier extraordinaire a alors été convoqué avec les habitants, puis une entrevue organisée avec le fondateur de Périclès. Enfin un ultime vote a été organisé par l'AMO, à l'issue duquel une tendance plus majoritaire s'est dessinée en faveur de Périclès.

En pratique, les débats ont eu lieu à plusieurs niveaux, non seulement au sein du groupe des habitants (je reviendrai plus loin sur les arguments en jeu), mais aussi –et c'est là ce qu'il convient de souligner ici – au sein des institutionnels, principalement l'AMO et l'EPASA, la mairie faisant beaucoup plus discrètement entendre sa voix depuis le départ de la chargée d'opération pour la municipalité, et enfin entre les institutions et les habitants. On constate que les débats au sein du groupe des habitants ont fonctionné comme une caisse de résonance des rapports de force tendus, des divergences idéologiques et des conflits d'intérêts des acteurs institutionnels en présence. L'EPASA reprochant à l'AMO de ne pas respecter la neutralité de sa position et de chercher à influencer le vote des habitants, l'AMO investissant l'espace idéologique de la mairie pour défendre les valeurs participatives qu'elle estime être à mal par l'EPASA, au risque de ne pas prendre suffisamment au sérieux les termes du débat au sein du groupe des habitants et d'accepter que ceux-ci puissent faire des choix contraires à leurs propres convictions. Il faut dire qu'avant même le jour du jury, des tensions avaient émergé entre l'EPASA, l'AMO et la ville portant sur les modalités de la participation des habitants à ce vote et le cadre des relations entre les institutions et les habitants. Le projet initial visait, comme évoqué plus haut, à constituer une coopérative de construction, plaçant les habitants en situation d'autopromotion. Mais suite aux recherches engagées en ce sens par le juriste de l'AMO et la mairie, le projet a été abandonné par les institutions, en raison des difficultés à pouvoir financer l'opération, et, comme on peut le supposer, de leurs doutes quant à la capacité des candidats à porter une telle initiative. De fil et en aiguille, la mairie, l'EPASA associés à l'AMO ont conservé la main mise du montage technique et opérationnel de l'opération et ont proposé aux habitants au cours du mois d'octobre 2009 (sans réelle négociation) de faire appel à un promoteur. Ils ont également travaillé à l'avance à la méthodologie de la prise de décision (répartition de la parole et du nombre de voix entre les partis), mais sans qu'une répartition claire des rôles entre les différents acteurs ne soit posée. C'est dans ce contexte à la fois tendu et incertain que les habitants ont, malgré tout, été invités à se prononcer. Et l'on peut faire l'hypothèse que les tensions exprimées ont pour partie reflété, amplifié ces désaccords et imprécisions de fond sur le rôle des habitants dans le processus décisionnel et leur marge d'autonomie par rapport aux institutions.

Cet exemple témoigne de deux principales fragilités d'un projet porté par les institutions et les structures accompagnatrices. Mentionnons d'abord les difficultés de ces derniers à assumer, crédibiliser la décision propre des habitants, surtout si elle apparaît contraire à leurs propres convictions. Cet exemple pose également la question de la solidité et la fiabilité du portage institutionnel dès lors que les principales figures porteuses (acteurs-relais) garantes de son soutien se retirent. On arrive ainsi à ce paradoxe selon lequel les institutions

publiques rendent possible le lancement de cette initiative, mais représentent en même temps une fragilité certaine du fait de la défaillance possible de ses acteurs-relais, des conflits, des temporalités et enjeux propres à la vie politique. Quelle est la fiabilité des institutions publiques dès lors qu'elles portent ce type de projet ?

### ***c. Une claire répartition des rôles entre les partenaires ?***

Ainsi les relations apparaissent particulièrement complexes et ambivalentes entre le groupe d'habitants et les institutions, EPASA, mairie ou AMO. Un collectif d'habitants prend forme, il n'y a pas de doute— la force des débats engagés à propos du choix du promoteur en est l'une des expressions les plus évidentes-, mais sans toutefois manifester de claire volonté d'autonomisation par rapport à l'AMO comme des institutions porteuses. C'est là un point important qu'il paraît important de souligner dans les dynamiques d'acteurs. Plutôt que de souhaiter s'affranchir de ses tutelles, le groupe de coopérateurs s'appuie au contraire sur l'AMO ou plus généralement sur ceux qu'il reconnaît comme dépositaires de savoirs, d'expérience et d'idées concernant la réalisation de l'immeuble comme son contenu (architectural voire même dans une certaine mesure idéologique lui-même). Il faut savoir, par exemple, que l'idée d'ajouter des espaces collectifs supplémentaires (à la norme de la promotion privée : salle collective, espace de bricolage, cave etc.) n'est pas venue des habitants eux-mêmes, mais de l'AMO. C'est l'AMO qui a évoqué l'existence possible de tels espaces dès les premières séances. Et a organisé des visites d'anciennes opérations d'habitat autogéré datant des années 1970 et 1980 dans la région parisienne, avec l'idée, plus ou moins avouée, de faire des coopérateurs nanterriens des héritiers de ces expériences comportant de nombreux espaces collectifs. Et en pratique, aujourd'hui, les espaces collectifs constituent une des données incontournables de la programmation architecturale et urbaine du futur ensemble immobilier, alors même que les habitants n'y avaient guère pensé au moment de leur engagement dans l'initiative (cf. entretiens). L'exemple des espaces collectifs montre bien les embrayages complexes qui se produisent entre dynamique publique, relayée par l'AMO, et dynamique habitante dans la définition même du contenu du projet.

La faveur accordée par les habitants du groupe au promoteur Périclès plutôt qu'à Urbancoop peut également se comprendre dans cette perspective. Si l'on exclut la candidature de la Sablière qui n'a convaincu aucun coopérateur, Périclès est celui qui a présenté le discours le plus construit, dans sa présentation orale et formelle comme dans son organisation, et le discours le plus évocateur et le plus théorique sur le contenu architectural et urbanistique de l'opération. Périclès a ainsi parlé de l'architecture elle-même, de sa conception de l'habitat et des noms d'architectes qu'il proposerait pour le mettre en œuvre : il a nourri son propos d'un appareillage théorique séduisant et a ainsi apporté du concret à son métier de promoteur. Ce discours savant sur l'architecture lui a donné une consistance et du crédit aux yeux des habitants. « *Il était très pédagogue* », n'hésite pas à avancer L.E. à l'issue de la discussion, qui souligne également la qualité de son Powerpoint. A l'inverse, le représentant d'Urbancoop s'est présenté comme un homme pragmatique et du terrain au service du projet des habitants. Plutôt que de proposer lui-même un projet et des architectes, d'esquisser concrètement le rêve, il a au contraire insisté sur sa capacité à se plier à ceux des habitants : « *je ne suis pas un professeur [indique-t-il dans son exposé], je suis « au service de », je ne*



*vous impose pas* ». Propos qui a rencontré une certaine incompréhension chez les habitants ; ainsi P.P., repris par d'autres, de dire « *oui, mais comment choisir un architecte, moi je n'ai pas d'expérience* ». D'autres éléments sont entrés en ligne de compte dans le choix du promoteur Périclès, en particulier la question de l'individualisation du logement –j'y reviendrai. Il apparaît évident, toutefois, que pour un grand nombre des habitants, le choix s'est fait en faveur de celui apparaissant comme le promoteur le plus sérieux, le plus crédible et le plus « sachant », endossant le plus efficacement une posture experte et théorique. Plutôt que de se positionner en égal ou partenaire des coopérateurs, il a au contraire introduit une distance qui a, contre l'attente de l'AMO, joué en sa faveur.

En pratique, le groupe établit de lui-même une distinction claire entre ce qui relève selon lui des savoirs d'expertise et des savoirs profanes, et entre les sachants et les non sachants. Ainsi, à l'exception de l'un des habitants, artisan dans le bâtiment, les coopérateurs restent largement à distance des savoirs professionnels. Non qu'ils ne s'y intéressent pas : ils ont été très attentifs, par exemple, à la conférence de l'architecte de l'AMO, sur l'architecture écologique, mais davantage dans une perspective de formation que dans une perspective d'autonomisation critique par l'accès à de nouvelles informations ou de réflexion commune. Finalement, on a presque l'impression que cette conférence a eu pour conséquence de leur révéler l'ampleur de leur ignorance (supposée) et donc de renforcer le statut d'inaccessibilité des savoirs professionnels, que de renforcer leur capacité d'action et de jugement ou de co-production. Du reste, à l'issue de cette conférence, l'un des coopérateurs a fait la demande de nouvelles conférences sur le sujet. Cette remarque n'est certainement pas valable pour tous les habitants, ainsi l'un des leaders a pu d'emblée tirer les informations importantes de cette conférence pour le groupe. Mais dans l'ensemble, c'est une tendance qui traverse le collectif naissant. Cette tendance s'est ainsi exprimée de façon particulièrement patente quand les institutions de tutelle ont annoncé aux habitants que, faute de disposition juridique *ad hoc*, ils ne pourraient pas faire construire leur logement par une structure coopérative mais qu'ils devraient faire appel à un promoteur. L'annonce aurait pu être reçue de façon brutale par les habitants. Au contraire, l'annonce a été reçue comme un soulagement par les habitants, qui se sont sentis allégés de n'avoir pas à se charger eux-mêmes de la direction de la construction. Seul l'artisan du bâtiment, qui souhaitait avoir une maîtrise et un regard plus direct sur les travaux voire finir lui-même la construction, s'est senti « trahi ».

A quoi tient donc cette tendance majoritaire ? On peut avancer plusieurs hypothèses :

- bien sûr, on peut voir là l'un des effets directs (effet secondaire) de la dynamique *top down* propre à cette expérience. On serait ici face à processus qui laisse si peu de marge de manœuvre aux habitants qu'ils ne peuvent s'en détacher. Captifs du cadre participatif défini par les institutions, les habitants ne seraient donc pas en mesure de se libérer des contraintes.

- mais, en l'état d'avancement du projet, je pencherais pour une autre approche. On peut aussi penser que les habitants qui ont souhaité s'engager dans le projet avaient pleinement conscience de l'impulsion institutionnelle et publique qui présidait à l'émergence du projet (et

de son cadre potentiellement contraignant). Du reste, nombre des habitants auprès de qui j'ai pu faire un entretien me confirme l'importance qu'a revêtu pour eux l'investissement personnel du maire lors du lancement de l'opération. Envisagée comme un gage de confiance, l'intervention de ce dernier a crédibilisé l'expérience à leurs yeux. Elle leur a permis de se lancer dans cette expérience qui leur aurait sans doute paru trop aventureuse sans le soutien institutionnel. Dans cette perspective, l'intervention publique, et avec elle, les institutions ou figures d'accompagnement, ne semblent donc pas être perçus comme des entraves à une logique participative mais comme des appuis, des soutiens qui rendent possible la participation à ce type de projet d'habitat. Le cadre institutionnel de ce type d'expérience me semble ainsi constituer l'une des composantes essentielles du contrat validé par les habitants lors de leur engagement dans le projet. A ce titre, l'obligation de réussite imposée et proposée par les institutions apparaît, avec celle du prix (3000 euros par m<sup>2</sup>), au cœur du contrat moral liant les habitants à l'initiative. C'est pourquoi il convient ici de souligner le risque que représente la défaillance possible des agents qui portent le projet au sein des administrations, dans la mesure où elle peut remettre en cause l'engagement des institutions.

- en complément de ce dernier point, on peut aussi penser que cette difficulté des habitants à investir des savoirs qui leur semblent inaccessibles et à faire preuve d'une plus grande autonomie tient aussi à la relative faiblesse de leur capital culturel et surtout à l'assurance que celle-ci apporte (voir infra). Les profils socio-économiques de ces derniers diffèrent sensiblement de ceux des groupements d'habitat autogérés des années 1970 et 1980. Les nouveaux ménages recrutés ont beau infléchir légèrement les caractéristiques socio-économiques, dans l'ensemble il s'agit plutôt d'une petite classe moyenne laborieuse proche des milieux populaires. S'ils exercent des métiers qui leur permettent de s'endetter pour 20 à 25 ans afin de devenir propriétaires, une minorité d'entre eux a mené des études supérieures. Leur profil peut être aisément rapproché de celui des « petits-moyens » analysés par Cartier et al (Cartier et al., 2008). Dans leur façon d'appréhender les savoirs professionnels, on sent comme une forme de modestie, de retrait (avec des degrés plus ou moins marqués selon les habitants) qui ne les autorise pas à se sentir légitimes à les manipuler. Et pourtant, deux coopérateurs détiennent des savoirs professionnels liés à la construction ou à la promotion immobilière –l'un est artisan dans le bâtiment et l'autre est chargé d'opération à la Sablière-. Mais il est ainsi intéressant de relever que, même ces deux habitants, n'en font que peu de cas. Le chargé d'opération à la Sablière reste très discret, indiquant qu'il ne se sent pas suffisamment au point pour intervenir davantage et qu'il ne souhaite pas mêler les deux sphères, privée et professionnelle. A Nanterre, on observerait donc plutôt une tendance inverse à ce qui se produit pour Diapason ou pour le Village vertical où les habitants se placent en continuité de leur sphère professionnelle. La tendance semble être plutôt d'affirmer la séparation entre les deux sphères.

Les savoirs professionnels spécifiques sont donc peu mobilisés par les futurs habitants de la coopérative de Nanterre, à la différence de ceux de Diapason. Sont en revanche mobilisés :

- la compétence à se situer dans un collectif
- les savoir-faire d'organisation de l'action collective

L'AMO adopte à ce titre une « démarche proactive », dans la mesure où elle mobilise

directement l'un ou l'autre des coopérateurs sur des sujets précis. A ces deux types de savoirs, j'en ajouterais deux autres, à la fois mobilisés par l'AMO et reconnus par les habitants :

- la compétence à faire émerger le collectif et à formuler l'intérêt du groupe (le « nous »). Il faut souligner ici l'importance croissante des personnalités qui parviennent à parler au nom du groupe, à exprimer les options envisagées au regard d'intérêts collectifs et non strictement personnels.

- les savoirs d'usage du logement et de l'immeuble collectif. Le projet architectural est progressivement constitué sur la base des expériences personnelles de chacun relative au logement et au cadre de vie. J'ai aussi indiqué l'importance de cette étape dans la constitution d'un collectif : c'est la programmation des espaces désirés du logement et de l'immeuble qui permet, à Nanterre, l'ébauche de premières discussions sur les modalités du vivre ensemble.

### **3. Groupe des habitants, trajectoires et valeurs**

#### ***a. Des dynamiques multiples dans la constitution du groupe***

Le groupe s'est constitué en trois temps à Nanterre, qui procèdent de logiques différentes – difficilement réductibles à la seule logique d'attribution :

- d'abord une logique d'attribution orchestrée par la ville de Nanterre et l'EPASA : habiter ou travailler à Nanterre associés à des critères de revenus (entrer dans les plafonds du PSLA). Les candidats intéressés n'ont pas été suffisamment nombreux pour que la ville et l'EPASA aient à opérer une sélection fondée sur d'autres critères (socio-culturels par exemple ou psychologiques). Toutefois, il est à noter qu'un dossier de candidature au moins a été appuyé par la mairie, alors même que les ressources des candidats dépassaient les limites requises. La chargée d'opération pour la municipalité l'explique en indiquant qu'elle a vu en ce couple un élément pacificateur, facilitateur de lien social, essentiel à la cohésion pour le groupe. On est donc très proche, ici, d'une logique de casting fondée sur des critères psycho-affectifs. Du reste son intuition n'a pas été démentie : le couple S. contribue aujourd'hui très largement à souder les différentes sensibilités représentées dans le groupe. Son rôle de médiateur s'est très largement vérifié à l'occasion des débats concernant le

choix du promoteur. L.S. et surtout son mari ont plaidé pour des positions susceptibles de faire émerger un compromis, susceptible de rallier les différentes sensibilités.

- ensuite par « écrémage naturel ». Plusieurs ménages ont quitté le projet dans les premières semaines qui ont suivi le lancement du projet, au point que le groupe des candidats restant a atteint, au début du mois de septembre 2009, une taille limite risquant de mettre à mal la faisabilité de l'opération. En pratique, ces départs témoignent de l'efficacité de choix fondés sur des critères affinitaires. Sont effet partis les ménages se sentant ou bien trop éloignés des valeurs sous-tendues par l'opération, véhiculées par la ville de Nanterre, l'EPASA ou l'AMO, ou bien se sentant en décalage avec les candidats présents, notamment du point de vue des valeurs portées et des profils socio-culturels.

Ce processus est manifeste pour Y.H. et le couple J.B./A.L., par exemple, avec qui j'ai pu faire des entretiens avant leur départ ou juste après. Le premier s'est désisté par défiance avec la dimension collective et participative de l'opération, défiance accrue par la fragilité de sa situation financière, résidentielle et économique présente. Jeune enseignant en classe préparatoire (mathématiques) d'origine étrangère, père d'un enfant de 18 mois vivant avec sa femme, qui reste au foyer, dans un petit appartement de 40m<sup>2</sup> à Nanterre, il projette d'accéder à la propriété. Inquiet à l'idée de son avenir social, Y.H. a un discours ambivalent qui oscille entre les valeurs individualistes du mérite et de l'initiative privée et l'intérêt pour des liens de solidarité, manifestement présents dans sa culture d'origine. L'engagement dans la coopérative se présente pour lui comme une opportunité (comme une autre) de réaliser ce projet d'accession à bas prix, même si pour lui, « *choisir son appartement, c'est un luxe* », l'important étant avant tout de se loger. Le projet est remis en cause au cours du mois de mai quand le couple apprend que la femme est enceinte. Il devient alors encore plus urgent de quitter l'appartement de 40 m<sup>2</sup> qui est aussi un lieu de travail pour l'enseignant. A cette première inquiétude financière s'ajoute la perspective d'un moindre salaire l'année suivante. Dans ce contexte de forte pression économique, il n'apparaît plus raisonnable pour Y.H. de s'engager dans ce projet coopératif, nécessairement de longue haleine et désormais en décalage complet avec ses besoins premiers. De luxe acceptable, la dimension collective du projet lui apparaît de plus comme un danger inutile à endosser. Faire avec les autres devient pour lui un risque. Plutôt que d'offrir une plus grande possibilité d'action et d'initiative, le groupe apparaît au contraire comme une entrave possible au choix personnel (se laisser imposer quelque chose) : il préfère faire le choix de la promotion privée traditionnelle.

Le couple J.B./A.L. présente une autre configuration. Jeunes trentenaires aisés issus de milieux aisés et cultivés, ils travaillent dans les métiers de la culture (au conseil général et à la télévision), ont deux jeunes enfants et vivent dans un pavillon en location dans le centre de Nanterre. Acquis à la cause écologique, ils projettent depuis longtemps de vivre dans un logement plus vert. Ce projet s'adosse également à leur intérêt pour la récupération des biens de consommation (il a construit dans le jardin une serre bio avec des matériaux glanés dans les rues de Nanterre), dans une perspective idéologique qui emprunte, pour la question de l'habitat, aux idées de la décroissance sinon à une éthique de la consommation –mais sans y adhérer complètement, le foisonnement d'objets dans leur maison tend à montrer qu'ils sont des consommateurs achevés. Du reste, ils ne sont pas du tout politisés. Leur engagement dans la coopérative survient après l'échec d'une première tentative d'achat, avec un autre ménage, d'un terrain en face de leur maison actuelle pour y édifier deux constructions distinctes écologiques et à basse consommation énergétique. Lors des

premières semaines, leur enthousiasme pour le projet est évident et se traduit par une volonté évidente de tisser des liens de convivialité. Ainsi le couple propose d'organiser un barbecue dans son jardin (ce qui ne se fera jamais) ; c'est jusqu'alors la première et la dernière proposition de cet ordre qui ait été réalisée sans l'initiative de l'AMO. Au fur et à mesure que les séances du printemps se déroulent, leur présence au sein du groupe se fait plus discrète, ils se distancient progressivement du reste du groupe. Quand je m'entretiens avec eux au début du mois de juillet, ils cachent à peine leur inquiétude sur le projet et ses orientations, évoquant les décalages d'intérêt avec les autres coopérateurs comme les décalages de culture. Ils parlent ainsi ouvertement de leurs différences par rapport aux autres membres du groupe, relevant selon eux, non pas tant du capital économique que du capital culturel.

Ces départs tendent à une homogénéisation des profils socio-économiques et culturels des coopérateurs représentés. Les ménages qui restent après cette vague de départ sont ceux qui constituent le noyau dur des coopérateurs et lui impriment sa marque, notamment en ce qui concerne les valeurs partagées. On peut donc parler d'écémage « naturel », qui dessine en creux un creuset de valeurs reconnues par tous. K.S. lui-même, futur président de l'association Le Grand Portail ainsi que D.D., vice-présidente, sont issus de ce groupe originel. Ce sont eux qui reflètent les principaux pôles de valeurs portées par le groupe. En pratique, les nouveaux membres recrutés après cette date ont eu tendance à s'aligner sur ces deux fronts.

- recrutement affinitaire et logique de réseau. La chargée d'opération pour la municipalité engage enfin à partir, de septembre 2009 une dernière campagne de recrutement, fondée selon de nouvelles modalités : elle mobilise ses connaissances locales, contacte directement des candidats potentiels et surtout fait appel aux coopérateurs eux-mêmes qui sont chargés de recruter. Les réseaux activés par les coopérateurs fonctionnent dans une certaine mesure puisque le ménage M.J./N.B. est mobilisé par D.D.. Le couple J.-M.S./J.L. s'engage, lui, par l'intermédiaire du couple partant, J.B./A.L.. De son côté, la chargée d'opération pour la municipalité recrute un de ses interlocuteurs professionnels, juriste à la Sablière et son amie. Ces recrutements affinitaires ou fondés sur des logiques de réseaux ont des conséquences manifestes sur les valeurs portées par le groupe et son fonctionnement. L'exemple est patent pour les trois femmes évoquées plus haut, dont les profils et les valeurs se rapprochent le plus des « *couches moyennes innovantes* » des années 1970 et 1980 caractérisées par Catherine Bidou. Elles représentent un pôle de valeurs minoritaires au sein du groupe mais qui jouit d'une audience qui tend à se renforcer au fur et à mesure que les nouvelles venues font leur trou au sein du groupe.

Ce processus de constitution du groupe témoigne de la dynamique *top down* caractéristique de l'opération et du rôle de l'intervention publique, mais révèle également des marges de manoeuvre habitantes : le départ par non adhésion aux valeurs représentées, le recrutement par réseau etc. On a bien affaire ici à un processus hybride.

## ***b. Un groupe homogène du point de vue des catégories socio-professionnelles ?***

Les profils socio-économiques et culturels des coopérateurs se sont d'abord homogénéisés avec les départs des premiers candidats (été 2009), mais se sont ensuite de nouveau diversifiés lors de la seconde phase de recrutement (automne 2009). Schématiquement, on peut dégager deux profils :

- ménages peu qualifiés, aux revenus peu élevés, mais qui jouissent de métiers stables leur permettant de contracter un emprunt immobilier pendant plusieurs années. Ces coopérateurs sont peu pourvus de capital culturel –si l'on prend comme référence la culture dite légitime (Lahire, 2006)- et ne font pas de la culture une valeur importante. Il faut souligner ici la forte représentation des fonctionnaires (agents RATP par exemple), ce qui souligne là encore le rôle de l'accès à la fonction publique dans les petites mobilités sociales (Cartier et al., 2008). Sauf pour deux ménages J.C., agent RATP, et N.L., agent de police ; E.S. et sa femme, boulangers bien que frisant la quarantaine), ces ménages sont en général plus fortement représentés parmi les ménages les plus âgés (40 ans et +). Notons enfin que plusieurs des femmes de ces ménages restent au foyer.

- ménages qualifiés, ayant poursuivi des études supérieures. Parmi les ménages qui relèvent de ce profil, deux ont plus de 40 ans (couple S., réalisateur et directeur de production, M.J., maître de conférence à l'université et N.B.), les autres étant en général plus jeunes (fin de la vingtaine et début de la trentaine) : c'est le cas du couple H.P./S.D. (juriste), E.L. (ingénieur) et A.-L.C., J.-M.S. (chargé de mission dans le domaine de la culture sous réserve de confirmation) et J.L. (administratrice), M.D. (ingénieur) et sa femme. Il est à noter que les recrutés les plus récents affèrent plutôt à ce type de profil.

Ces profils reflètent pour une part l'étroitesse des critères de recrutement définis par la ville et l'EPASA : sont ainsi concernés des ménages solvables qui peuvent emprunter (ce qui implique nécessairement le double salaire et les métiers très stables et exclut donc les ménages réellement modestes ou bénéficiant de sources de revenus variables), mais qui ne peuvent pas emprunter au prix du marché (ce qui exclut ici les ménages exerçant des postes à responsabilité à salaires élevés et qui ne sont donc pas en début de carrière). Dans cette perspective, on peut comprendre que les plus qualifiés soient aussi les plus jeunes (salaires encore bas) et que les moins qualifiés soient plus âgés (stabilité financière avérée qui permet de se projeter à plus long terme). Mais on peut aussi se demander si le décalage de qualification entre les deux générations ne témoigne pas de la plus grande difficulté des ménages jeunes actuels qui ne sont pas pourvus de compétences professionnelles valorisées dans le marché du travail à opérer une petite ascension sociale.

Il importe toutefois de souligner que ces différences de qualification, soulignées le plus souvent par la différence générationnelle, ne sont pas directement à l'origine des différentes sensibilités qui partagent le groupe. On aurait pu imaginer en effet des tensions entre les ménages de ces deux profils, les qualifiés et plutôt jeunes d'un côté et les autres. Mais ce n'est pas le cas. Le groupe est certes traversé de tensions ; des registres de valeurs différents y sont défendus, mais sans corrélation entre les profils socio-économiques et le niveau de qualification.

Le groupe est par ailleurs formé de ménages d'origines très différentes : outre les ménages d'origine française, on compte aussi des ménages d'origine sri lankaise et portugaise, une famille d'origine africaine ainsi que plusieurs ménages d'origine maghrébine. A l'exception de la famille sri lankaise qui parle à peine français et se vêt parfois à la mode traditionnelle, on peut faire l'hypothèse qu'il s'agit d'une immigration relativement ancienne voire remontant à la génération supérieure. En tout état de cause, la diversité d'origine ne semble pas poser de problèmes et apparaît même revendiquée par le groupe. Aussi quand une coopératrice propose d'intituler la future coopérative du nom de « Mosaïques » pour « *évoquer cette diversité d'éléments qui, une fois disposés ensemble, forment un bel ensemble* » (mail de L.S. à l'ensemble des coopérateurs au mois de juillet 2009), on peut penser qu'elle fait autant référence à ces cultures diverses qu'à la gamme des projets qui sous-tendent l'engagement des ménages dans l'opération.

Les différentes sensibilités qui marquent le groupe se structurent sur la base d'un pot commun de valeurs organisées autour de l'importance accordée à la propriété, la défense du bien et de sa valorisation, enfin à la promotion sociale. S'y adjoignent l'importance accordée au chez-soi, au logement privé et la recherche d'une certaine forme d'entre-soi (voisinage constitué de pairs), qui se traduit –chez tous sans exception- par un rejet systématique et affiché du « HLM » et de tout ce qui le symbolise (voir infra). A partir de ce pot commun, le curseur de valeurs se déplace selon des polarités qui pourraient être rapidement définies suivant le binôme convivialité/familialisme. Le terme de familialisme a été choisi ici en référence aux valeurs sociales et morales accordées par le réformateur du XIXe siècle Frédéric Le Play à la cellule familiale, selon lui, noyau nodal de la recomposition de la société (Le Play, 1901). Loin de définir des positionnements fermes et définitifs pour les ménages et de délimiter des frontières de valeurs au sein du groupe, les polarités de valeurs dessinent plutôt des tendances par rapport auxquelles les ménages se meuvent :

- un premier pôle de valeurs est porté plus nettement sur les valeurs traditionnelles de la famille, de la cellule privée et de sa sécurité, auxquelles on peut associer celles du bon voisinage. Il s'agit ici d'un ensemble de valeurs qui empruntent à un registre social plus traditionnel et où l'approche même de la famille et de l'éducation est envisagée dans une optique classique : primat de la cellule familiale dans l'éducation des enfants, fonctions paternelles et maternelles clairement distinctes suivant les sphères publiques et privées, investissement prédominant de l'homme dans la coopérative. Plusieurs parmi les femmes des coopérateurs ne sont jamais venues assister aux réunions du lundi soir. Par ailleurs, sur les 16 administrateurs représentant les 16 ménages au conseil

d'administration de l'association « Le Grand Portail » (1 administrateur par ménage), on compte 11 hommes et seulement 5 femmes. Autre élément marquant : au sein du bureau, les deux femmes présentes occupent les postes les moins prestigieux (vice-présidente et secrétaire), tandis que les deux hommes, tous deux très qualifiés (occupent des postes d'ingénieurs), sont respectivement président et trésorier. A ces valeurs familiales, on peut ajouter également le respect des hiérarchies et de l'ordre, une éthique de la bonne dépense et de la sobriété économique propre aux milieux populaires –très présent par exemple au sein du couple So. qui fait accepter aux autres coopérateurs l'interdiction pour l'association de contracter des emprunts. Il est à noter que ces valeurs sont aussi présentes chez les couples jeunes que chez les plus âgés, on n'observe ici ni distinction générationnelle ni de distinction fondée exclusivement sur des critères d'ordre culturel ou religieux<sup>120</sup>. Ce pôle de valeurs est celui qui a d'emblée été le plus représenté parmi les coopérateurs et représente le noyau dur des valeurs partagées. K.S., ingénieur informaticien, père de deux enfants, et aujourd'hui président de l'association « Le Grand Portail » a été élu sur cette ligne de valeurs.

- un second pôle de valeurs puise plus directement aux valeurs de convivialité, de partage et d'innovation sociale telles qu'exprimées par les groupes des années 1970 et 1980. Autour de ces valeurs se retrouvent les plus « babas » des ménages du groupe, largement constitués de femmes. D.D., divorcée avec deux enfants, assistante sociale, adepte du SEL, passionnée par la culture africaine et les valeurs communautaires qu'elle véhicule, en est la meilleure représentante. Engagée dès le début de l'initiative, elle vient d'être élue vice-présidente de l'association « Le Grand Portail » par les coopérateurs. Les motifs d'engagement de cette femme, de même que son profil socio-professionnel, la rapprochent plus directement de ceux des initiateurs de ces expériences d'il y a 20 ou 30 ans. Du reste elle-même a évolué dans un terreau idéologique et politique porteur, depuis son enfance dans un milieu populaire marqué des idées catholiques de gauche puisant aux valeurs solidaristes, jusqu'à son mariage à un homme d'origine africaine et à ses vacances en communauté. Elle s'est très récemment investie dans des initiatives communautaires de construction écologique afin d'acquérir des savoir-faire pour la coopérative Hoche. Proche de D.D., on trouve le couple homosexuel formé par M.J. et N.B., plaidant elles aussi en faveur de valeurs sociales plus émancipatrices et plus ouvertes, notamment pour ce qui concerne le rôle des femmes. Cette posture les conduit – c'est tout particulièrement le cas pour N.B.- à jouer un rôle d'opposition face à l'autorité (il est vrai toute masculine) symbolisée par le président de l'association K.S. et plus largement à défendre le droit à la parole et à la diversité des points de vue, au sein même du groupe d'habitants. Ce rôle a été très marquant lors des discussions pour le choix du promoteur.

---

<sup>120</sup> Il faut noter tout de même que ces valeurs sont plus nettement représentées parmi les ménages musulmans.



### **c. Des logiques diverses d'engagement des futurs habitants**

Les entretiens menés jusqu'à présent permettent de dégager plusieurs motifs à l'engagement des futurs habitants dans l'opération. Deux dimensions apparaissent nettement : l'accession à bas coût, le projet collectif.

1 / Pour tous les ménages, le motif déterminant de leur engagement est celui de l'accession sociale à des coûts avantageux. Comme évoqué, tous sont primo-accédants et n'ont pas pu, jusqu'à présent, mener à bien un projet d'acquisition en raison de la cherté du marché, de la faiblesse relative de leurs apports et de leurs revenus. Néanmoins, ce projet d'accession ne prend pas le même sens pour chacun d'entre eux, ni n'intervient au même moment de leur trajectoire résidentielle. L'âge des ménages semble être ici un caractère important de différenciation : pour les plus âgés, ce projet d'habitat est celui de leur maturité voire de leur fin de vie, que certains envisagent ainsi sans leurs enfants. Il correspond à leur premier mais aussi dernier investissement immobilier et se doit donc de répondre à des désirs et des projections à long terme (en terme d'équipement, de confort mais aussi d'image de soi : idée du standing). Certains des plus jeunes ménages en revanche envisagent d'emblée ce projet comme un projet transitoire dans leur trajectoire résidentielle qu'ils espèrent ascendante, qui se doit de présenter une valeur marchande indéniable. Cette approche demeure toutefois minoritaire. Quelles que soient ces variations, le projet d'accession qui réunit les différents candidats demeure aujourd'hui encore l'élément central de structuration du groupe. Il prend une portée toute particulière pour ces ménages qui proviennent, pour la grande majorité d'entre eux, du parc locatif social et qui n'ont pu, jusqu'à présent, accéder à la propriété en raison du prix de l'immobilier. La coopérative constitue à cet égard une opportunité de réaliser ce projet dans la région parisienne. Ainsi il est symbolique que la première action commune des futurs coopérateurs ait concerné la décision de conserver le grand portail qui ceint le terrain actuel, de style maison bourgeoise de la fin du XIXe siècle. C'est autour de ce portail, marqueur par excellence de la propriété et des limites qui distingue l'espace public de l'espace privé, au style évocateur de la grande propriété bourgeoise, que le groupe s'est placé pour la première fois en capacité de décider. Conscient de la puissance rassembleuse de ce portail, l'un des coopérateurs a même proposé d'intituler la coopérative de « *coopérative du grand portail* » - c'est cette proposition qui a été finalement retenue.

Il est intéressant de noter que cet attachement au projet d'accession apparaît également fondateur du collectif en cours de constitution. Chez les coopérateurs, on retrouve en effet une idée ancienne, historiquement au fondement du principe coopératif selon laquelle c'est l'association et non l'acte individualiste qui permet l'action, ici celle de réaliser une « *bonne affaire* » et d'accéder à la propriété. Les coopérateurs ont une conscience assez claire en effet que c'est par l'association, la mise en commun des compétences et l'élimination des intermédiaires, qu'il leur est possible de faire des économies d'échelle et de tirer les prix vers le bas (entretiens avec P.P. ou K.S. par exemple). Comme dans le projet coopératif historique, l'articulation des intérêts individuels et collectifs place de fait chacun en position de

pouvoir accéder à la propriété, de pouvoir réaliser des équipements et des aménagements qu'il ne pourrait espérer par ailleurs, grâce à la présence des autres. La collaboration avec autrui se présente, dans cette perspective, comme la condition nécessaire de la réussite d'un projet personnel. Via ce principe coopératif apparaît ici réactivé et ramené à la conscience de chacun, à l'échelle du projet, le principe de solidarité citoyenne, au fondement de la société assurantielle, qui garantit des droits sociaux à l'individu mais implique également de sa part des devoirs au regard de la société (Castel, 1995 ; Donzelot, 1994 ; Ewald, 1986). La dialectique entre bénéfices attendus du collectif et solidarité avec autrui apparaît assez bien présente chez les coopérateurs qui s'emploient, dans l'ensemble, à ménager le rapport au groupe.

2 / Du reste, l'engagement de la majorité des ménages dans l'opération n'est pas strictement fondé sur l'opportunité financière. Bien au contraire, à y regarder de plus près, on constate que la dimension collective de l'opération, au niveau des relations de voisinage, constitue aussi un argument de leur investissement. Toutefois, pour la majorité des ménages, le projet social s'affilie à des valeurs qui se distinguent du registre des références portées par la mairie et de l'AMO ; par ailleurs, il n'est pas formulé, publicisé d'une façon qui lui accorde une dimension politique. Il y a bien là des décalages de vues, portant sur le sens même de l'action coopérative, entre les habitants et les institutions porteuses de l'initiative.

Une majorité de candidats témoigne ainsi de l'intérêt que représente pour eux le fait de « *connaître ses futurs voisins* ». Cet aspect est d'autant plus valorisé que la plupart d'entre eux provient du parc social où ils connaissent, selon leurs propres dires, des relations de voisinage parfois complexes et, à tout le moins, non choisies. Pour certains d'entre eux, ces relations de voisinage sont ainsi douloureusement vécues, en particulier dans les cas de coexistence de ménages aux profils socio-économiques et culturels comme aux perspectives d'ascension sociale différents. Le ménage So. (lui informaticien, elle ayant fait une maîtrise de géographie à Nanterre) qui aspire depuis longtemps à l'accession à la propriété, vit mal la présence dans la cour de son immeuble de jeunes bruyants et nombreux, dont les comportements sont associés à ce lieu ne correspondant plus à son projet d'ascension sociale (Chamboredon et Lemaire, 1970). A l'inverse, pouvoir connaître ses voisins signifie ici connaître les ménages auprès desquels il s'agit d'habiter (sachant que, jusqu'à présent, il était toujours possible de se rétracter en cas de divergences), éprouver leurs façons d'être et de se projeter, savoir tout simplement si la population qui va habiter le projet correspond bien aux valeurs qui sont les siennes etc. Autant d'éléments qui permettent de s'assurer de la constitution d'un groupe à peu près socialement homogène, d'un entre-soi, dans lequel chacun se retrouve. Ainsi il importe aux coopérateurs de savoir que chacun des candidats est crédible et solvable financièrement. Avant de pouvoir participer aux réunions du lundi soir, tous les candidats à la coopérative ont dû soumettre un dossier de financement à l'ADIL qui a évalué leur capacité d'emprunt. A priori, ne sont donc membres de la coopérative que ceux qui sont passés par cette épreuve et ont fait montre du « sérieux » de leur candidature. Cette reconnaissance mutuelle par la capacité financière compte pour les coopérateurs : elle constitue à la fois un gage de la respectabilité des ménages, mais aussi de la solidité du groupe. Or lui seul permettra la réalisation du projet immobilier. L'attachement au critère financier apparaît à la mesure de leur volonté de sortir du HLM.

Associée à cette idée de s'assurer de son bon voisinage, on relève également chez beaucoup l'idée de recréer un espace de sociabilité local, à l'échelle de l'immeuble, qui constituerait un espace social et territorial intermédiaire et protégé entre la cellule familiale et la grande ville. Importe ainsi le projet de créer un environnement social facilitant l'éducation des enfants : que ce soit dans l'idée de bénéficier de modes de garde ponctuels, d'avoir à disposition un grand jardin fermé où jouer en toute sécurité (sans avoir à jouer dans la rue) voire une salle de jeux commune qui leur permettrait de se retrouver « les jours de pluie » ou pour fêter les anniversaires. La question des enfants joue sans conteste un rôle important dans la définition du projet d'habitat qui se constitue progressivement : aussi, pour tous, s'il doit y avoir une salle commune, celle-ci sera pour partie destinée aux enfants. C'est autour d'eux que se sont noués les premiers échanges lors des dîners pris en commun. Pour autant, on est loin, ici, des projets d'éducation alternative ou d'éducation plus libre préconisés par les familles des opérations des années 1970 et 1980 (Bonnin, Reynaud, 1982). Bonnin décrit des modalités d'éducation fondées sur le principe de l'ouverture de la sphère familiale à celle du groupe, l'idée étant que les enfants ne soient plus confrontés à la seule autorité parentale mais se meuvent de manière plus responsable dans un collectif d'adultes de référence. Pour les ménages de la coopérative, le projet est plus modeste, se limitant aux dimensions de l'entre-aide et de la sociabilité.

Ce projet de « *bon voisinage* » se construit dans la majeure partie des cas dans la continuité de l'expérience de vie des habitants. Ces expériences peuvent être très diverses, selon les cas : référence au lotissement fermé des années 1980 (l'image est aussi présente dans *La France des petits-moyens* de Cartier et al.), aux solidarités familiales et professionnelles ou encore aux liens issus des ancrages dans le territoire local. Je pense ici au ménage E. (lui agent RATP) qui a fait venir son cousin, également agent RATP dans le projet (J.C.) et nous évoque le réseau familial et amical, largement structuré autour des réseaux professionnels et sportifs locaux, qui lui permet de disposer d'une marge d'autonomie pour la garde des filles par exemple, sans recourir au système onéreux des baby-sitters. On relève également des références culturelles très fortes : le « pays » est évoqué par plusieurs ménages d'origine maghrébine qui partagent une certaine nostalgie des sociabilités traditionnelles de village. Cette référence à d'autres cultures du vivre-ensemble se retrouve également chez le boulanger-pâtissier qui évoque la tradition portugaise de construction de maisons mitoyennes entre membres de la même famille ; du reste lui-même entreprend en ce moment même l'édification d'une telle maison avec un de ses beaux-frères. P.S., d'origine camerounaise et sa femme, qui ont vécu plusieurs années en Côte d'Ivoire mentionnent également les sociabilités africaines et évoquent l'expérience marquante de leur quotidien dans un ensemble immobilier partagé avec d'autres familles. Dans la majeure partie des cas donc, il s'agit bien d'un projet ancré dans les parcours individuels, qui fait écho aux itinéraires résidentiels antérieurs ou aux références imagées portées par les cultures d'origine. Il est à noter que ces références n'empruntent pas, pour la majorité des ménages, aux références communautaires et politiques des groupes constitués dans les années 1970 et 1980, avec l'idée de transformer une société vécue comme sclérosée et fermée. Seule D.D. s'inscrit plus directement dans cette filiation. Pour les autres ménages au contraire, les références plaidant en faveur de liens de voisinage renforcés s'inscrivent plutôt dans la recherche de références passées et/ou authentiques, liées à l'enfance ou à la culture d'origine et qu'il s'agirait de faire renaître. Elles ne s'érigent donc pas en rupture avec des valeurs porteuses de tradition mais bien de les réactiver.

L'idée évoquée est celle d'un espace clos et protégé dépassant la sphère de l'intime, espace possible de la solidarité, mais ne se supplantant pas pour autant à cette dernière. L'attention accordée à l'espace privé reste ainsi prioritaire – le discours du promoteur Périclès sur l'architecture individualisée des futurs logements a été l'un des arguments de poids en sa faveur. Rien de communautaire donc dans ces références, mais plus simplement l'idée d'un nouvel espace social et spatial de proximité, articulé à celui de la famille, et faisant face à l'espace de la grande ville. Sous un mode nettement moins affirmé, on retrouverait presque ici des accents de la dialectique « *vivre ensemble chacun chez soi* » typique des projets d'habitats groupés. Par ailleurs, cette aspiration à vivre ensemble, si elle tend parfois à s'exprimer, reste circonscrite à l'espace de la coopérative et des coopérateurs. L'idée n'a jamais été, jusqu'à présent, d'affirmer une ouverture sur l'espace urbain extérieur –encore une fois, il faut rappeler que ces ménages sont marqués par leur parcours résidentiel en logement social et s'attachent avant tout à un espace sûr, protégé et protecteur. L'idée d'une protection nécessaire est ici à décliner dans ses différents volets : protection de son intimité, mais aussi protection contre la vulnérabilité, l'incertitude sociale et économique ressentie de plus en plus fortement par ces ménages dans le contexte de fragilisation actuelle de l'Etat assurantiel. Il est important de noter que, pour les coopérateurs, c'est de nouveau l'accès à la propriété privée qui apparaît comme un support fiable et sécurisant de l'autonomisation de soi –comme c'était le cas avant la constitution de l'Etat assurantiel (Castel, 2001). L'espace du vivre-ensemble se déploie ici entre l'appartement d'un côté, voulu comme très individualisé, et le grand portail rassurant de l'autre qui clôt l'espace de la coopérative, entendu ici comme espace de pairs.

L'intitulé de la coopérative « Le Grand Portail » traduit assez bien la synthèse entre le projet d'accession à la propriété individuelle (le symbole de la propriété) et celui de la fermeture d'un espace sécurisant. La perception des futurs coopérateurs des opérations d'habitat autogéré historiques présentées par l'AMO est assez révélatrice de ces divergences de vues. De retour d'une visite en juin 2009, aucun n'a souhaité reproduire, par exemple, la réalisation des Jardies de Meudon, l'opération de loin la plus ambitieuse en terme architectural comme en terme de projet collectif, la plus spectaculaire et la plus publicisée – seule la référence reste prédominante pour la famille Sa.. Pour les autres, le projet a semblé trop loin de leurs aspirations et de leur monde ; ils se sont en revanche davantage affiliés à un projet plus modeste en taille, plus récent, délesté de l'appareillage idéologique et politique –notamment pour ce qui concerne les espaces collectifs- et s'apparentant davantage à une construction de la promotion immobilière privée (type résidence).

Le groupe se constitue donc d'abord comme collectif pragmatique, avec cette prise de conscience partagée par tous que c'est bien la mise en commun des efforts (financiers) de tous qui rend possible l'accession à la propriété de chacun (à des prix aussi bon marché). L'articulation des intérêts individuels et collectifs, propre à l'opération, est ici bien présente dans l'esprit de chacun des coopérateurs. On peut avancer, par ailleurs, que le groupe tend progressivement à se constituer en collectif de voisins, collectif solidaire et collectif de protection. Mais, pour le moment, il est encore trop tôt pour savoir quelles seront les tensions entre ces deux projets. Une chose est certaine en tout cas : le groupe est bien loin, pour l'instant, d'imprimer une dimension politique à l'opération, ce qui peut apparaître ici tout à fait paradoxal quand on connaît la dimension politique que lui accordent les institutions de tutelle.



## **Lo Paratge, Saint-Julien de Lampon (24)**

### **Les pragmatiques de la vieillesse<sup>121</sup>**

L'opération menée par l'association Lo Paratge, à Saint-Julien de Lampon en Dordogne, a sans doute pour l'instant moins de valeur heuristique en elle-même qu'à titre de confirmation ou de formulation de nouvelles hypothèses, au vu de ce que l'on a pu analyser chez les Babayagas. En effet, le matériau est constitué par deux entretiens de la même personne, l'AMO, ainsi qu'une rencontre avec la présidente de l'association, mais dans le cadre d'une interview menée par une journaliste.

## **1. Généalogie**

### ***a. Le groupe initiateur ... et ses remodelages***

A l'origine du projet, une agricultrice et une éleveuse de bovins bio. L'une connaît les coopératives d'habitants, répandues dans sa contrée natale, la Suisse. A cela s'ajoute l'expérience, durement ressentie, de la maison de retraite : une de leurs amies a demandé à y séjourner par anticipation, afin de prévenir les difficultés liées à la vieillesse. Or elles l'ont vu se dégrader, en raison de la prise en charge et de l'infantilisation liée à ce type de structure. Elles ont donc décidé de ne pas vivre cela et de s'organiser.

Ces deux personnes étaient sensibilisées par l'écologie et l'environnement, mais non militante. Elles ont entendu parler de Liliane Battais -urbaniste, consultante en environnement, figure locale de l'activisme écologiste- à l'occasion d'une action anti-OGM qu'elle avait contribué à organiser. Elles lui ont demandé si elle accepterait de les aider concernant le montage financier et juridique, ainsi que les aspects environnementaux. Elles ont réfléchi ensemble dans un premier temps, en se réunissant une fois par mois, puis le

---

<sup>121</sup> Cette étude de cas a été réalisée par Stéphanie Vermeersch sur la base de documents recueillis sur place, d'entretiens avec certains membres du groupe initial, ainsi que grâce à des entretiens avec l'accompagnatrice du groupe en AMO, Liliane Battais, et avec l'architecte, Claudine Pialat. Elle a été rédigée en janvier 2010.

groupe s'est étoffé, est arrivé à 25 et à ce moment là elles ont défini ensemble le projet. Ce temps de préparation a duré deux ans et demi, de 2006 à 2008, qui a vu naître l'association Lo Paratge (= égalité/amour fraternel).

Entre temps les initiatrices sont parties, l'une parce que son mari ne voulait pas adhérer à un tel projet, l'autre parce que la forme qui allait prévaloir (de l'habitat collectif et non individuel) ne l'intéressait pas. Ce sont elles qui avaient contacté Liliane Battais. Leur départ n'a cependant pas remis en cause le projet dans la mesure où il a eu lieu alors que le groupe s'était déjà étoffé. La figure de l'initiateur dans ce cas est particulière, c'est Liliane Battais qui la porte tout en ne faisant pas partie du groupe. Plus jeune que Thérèse des Babayagas et Monique de Diapason, elle peut elle aussi être considérée comme une entrepreneuse avec ce que cela comporte en termes de prise de risque et d'autonomie. Elle partage avec Amélie de Diapason une absence de frontière entre les différentes sphères de son existence qui fait que son investissement dans Lo Paratge relève autant d'un intérêt professionnel que personnel et militant.

## ***b. Le choix d'un terrain***

Puis « *quand on a senti qu'on était prêt* », ils se sont mis à chercher un lieu, à réhabiliter ou à construire. Le maire de Saint Julien de Lampon, contacté par L. Battais leur a proposé 3 terrains et ils en ont choisi un. S'ensuit une petite polémique : il n'en informe pas le conseil municipal, car il s'agit alors d'un accord à l'amiable avec L. Battais, celle-ci en ayant besoin afin de monter un dossier de subvention pour le Périgord Noir. Or le conseil municipal apprend ce qui n'est encore qu'hypothétique par la presse (article dans Le Monde de juillet 2008, un journaliste en vacances a entendu parler de l'association par hasard et a fait un papier) et une réunion extraordinaire est convoquée afin d'apaiser le courroux de conseillers furieux d'être mis devant le fait accompli. Cette réunion connaît une énorme affluence, qui conduit l'association à en organiser une nouvelle, spécifique à l'opération, en septembre.

Une fois le projet défini, le terrain trouvé, L. Battais élabore le cahier des charges pour consulter les architectes, constituer l'équipe de conception, et des groupes de travail constitués des personnes qui s'engagent vraiment (1000 euros chacune pour participer au paiement de l'équipe de conception) se réunissent à un rythme beaucoup plus fréquent : tous les 15 jours, autour de la conception avec les architectes, ou avec L. Battais pour le montage juridique et financier. Au printemps 2009 les plans sont quasiment terminés, le chiffrage et le montage financier commencent.

Elles sont aujourd'hui une douzaine engagées, ainsi qu'une vingtaine potentiellement participantes.

Pour construire leur projet, elles se sont inspirées d'autres opérations, qu'elles ont visitées, notamment les Babayagas dont elles se sont inspirées notamment pour l'intervention d'une médiatrice.

### **c. Le projet collectif**

Il se définit comme « un lieu de vie coopératif HQE pour personnes âgées ». Il est un lieu de vie

- **Autogéré** : afin de sauvegarder l'autonomie physique comme psychologique. Il n'y aura pas de personnel encadrant
- **Solidaire** : il s'agit de s'accompagner autant que possible jusqu'à la fin de la vie ; mais la solidarité concerne également les engagements financiers puisqu'il sera établi une péréquation entre les plus fortunés et ceux qui le sont moins, ou encore le chantier sera un chantier école
- **Citoyen** : le groupe participera à la vie du village
- **Ecologique** : la conception est à hautes performances environnementales, aussi bien dans le choix des matériaux, le mode d'énergie, la consommation d'eau, l'assainissement, les déchets, la conduite du chantier etc

Outre ces principes, la Charte, terminée au printemps 2009, se veut un engagement moral, et prévoit

- la déclaration à l'entrée d'une ou deux personnes de confiance, à contacter pour toute décision concernant la vie des résidents
- les conditions de vie se font dans les termes habituels d'une location, à ceci près qu'un double des clés de chaque locataire sera laissé à la permanence, que le locataire devra faire connaître ses périodes d'absence afin d'organiser le fonctionnement collectif, et qu'il ne pourra pas installer une tierce personne dans l'appartement (un couple : deux appartements)
- devoir de participation aux réunions, une fois par mois
- la laïcité, afin d'assurer le respect des convictions personnelles, et l'interdiction du prosélytisme
- une intervention régulière d'une médiatrice extérieure « aidant à démêler les causes d'éventuels conflits pour en permettre la résolution ». La participation aux réunions avec cette médiatrice est un droit et un devoir et les décisions qui y seront prises seront collectivement assumées.

Les objectifs, tels qu'ils sont présentés par l'AMO, sont de montrer que les personnes vieillissantes sont utiles socialement, de participer au développement local notamment en utilisant les services de proximité, de montrer que les constructions à haute performance environnementale ne sont pas plus chères, en coût global, que des constructions conventionnelles, et d'associer le maximum de partenaires locaux publics et privés.



#### ***d. Les références idéologiques du projet***

Elles sont peu importantes étant donné le pragmatisme, ou le réalisme pragmatique, qui semble guider les femmes participant au projet. La maison des Babayagas est un modèle fondateur, féminisme mis à part. L'AMO à l'évidence porte des références simultanément autogestionnaire, de l'économie solidaire, ainsi que liées à son militantisme écologique local, et en imprègne le projet. Parmi elles, la dimension écologique paraît être partagée avec des participantes qui ont milité à l'occasion pour des formations de cette obédience.

Le souci de la durabilité et de construire un habitat écologique est ici extrêmement présent. La sensibilité de l'AMO à ces dimensions y est certainement pour beaucoup. L'habitat prévu est ainsi HQE, les partenaires ont été choisis notamment selon ce critère.

La solidarité est fondamentale, non pas au sens pécuniaire mais dans la quotidienneté, dans le soin apportée les unes aux autres, dans le soutien pensé jusqu'à l'accompagnement en fin de vie ; on rejoint ici les notions de care ou de soutien, fondamentales et fondatrices dans les opérations pour personnes âgées.

De la même façon, l'autogestion et la prise en charge font partie des dimensions qui, si elles sont habituelles pour des opérations de ce type, prennent ici un relief tout particulier du fait de leur importance vis-à-vis de la nécessité de rester autonome. C'est bien parce que les maisons de retraite nient totalement la capacité de prise en charge de l'individu par lui-même, l'infantilisant de ce fait, qu'elles sont rejetées et que naissent ces projets.

Partage et convivialité sont également des valeurs importantes, que les espaces collectifs sont censés permettre de développer. Dans le projet final, une part importante, quantitativement et qualitativement, est dédiée aux espaces collectifs.

Concernant la qualité architecturale, elle se résorbe ici dans la qualité écologique du projet, et est essentiellement jugée à cette aune. Enfin, l'innovation et la diffusion sont présentes mais de façon différente par rapport aux Babayagas, peut-être plus « modeste » ou plus nuancée, ou plus pragmatique : concrètement, ces personnes désirent proposer et vivre un modèle alternatif à la maison de retraite, mais l'absence de montée en généralité politique rend le message moins audible à ce niveau.

## 2. Partenariat et montage du projet

### a. Un montage dans l'esprit coopératif

Il s'agit d'une coopérative d'habitants, chaque résident coopérateur sera à la fois propriétaire de sa part sociale et locataire du lieu. L'AMO L. Battais a proposé cette solution pour plusieurs raisons : l'égalité qu'elle permet d'établir entre les personnes, la pérennité du bien qui reste définitivement dans le domaine coopératif, ainsi que le fait que cela évite la spéculation foncière et immobilière puisque les parts sociales sont indexées sur le coût de la vie et les habitants sont locataires de la coopérative. De façon plus personnelle, L. Battais pense au rôle d'exemplarité qu'aurait une telle réussite, au niveau régional : *« Et donc elles ont choisi la coopérative d'habitants, alors pourquoi ? Parce que, c'est une personne une voix et comme je vous l'ai dit, on a des gens qui n'ont pas les mêmes revenus, donc l'avantage de ça, c'est que cela fait une égalité entre tout le monde, donc cela c'est important. Et le fait que ça soit une coopérative, tout ce qui rentre dans le domaine coopératif y reste, c'est comme pour les associations... Ça c'est bien aussi car cela permet une pérennité... et le fait que ce soit des coopérateurs, c'est-à-dire le fait qu'ils soient uniquement propriétaires de leurs parts sociales indexées sur le coût de la vie ou sur le salaire médian, on n'a pas encore décidé, mais ça évite la spéculation et donc, ce sont ces arguments qui leur ont beaucoup plu. Et moi je pense aussi que si l'on fait ça, ça peut être bien aussi même pour le pays du Périgord noir, car on est dans un pays très touristique où tout est pour le tourisme avec des gros problèmes du coup, pour les jeunes, les familles à se loger de façon permanente... Et si on arrive à montrer que c'est possible de faire ça dans des conditions correctes, on pourra le reproduire autrement, pas que pour les personnes âgées... »*

La coopérative fera l'emprunt nécessaire à l'aménagement du lieu et chaque habitant règlera un loyer

Il a été explicitement choisi de ne pas passer par un bailleur social afin d'éviter les règles d'attribution des logements. L'initiative est privée mais les partenariats sont élargis. Le statut pourrait être celui d'une SCIC, une société coopérative d'intérêt collectif qui permettrait d'associer la commune ou la communauté de communes au projet. Le loyer devrait s'élever à 400 euros mensuels charges comprises.

Le mode de gestion est totalement autogestionnaire, aussi bien concernant le fonctionnement du lieu (pas de personnel encadrant, pas de gardien) que les modalités de renouvellement des locataires (par cooptation, et à l'issue d'un stage de 6 mois la personne pourra décider si elle reste ou pas, et les autres locataires si elles l'accueillent ou non). Le choix de l'autogestion est un choix qui renvoie moins à une idéologie (ainsi que cela est davantage le cas pour les Babayagas) qu'à une décision pragmatique permettant aux habitantes de conserver le plus longtemps possible santé mentale et physique.

## **b. Les partenaires financiers**

Très tôt, et sous l'impulsion de l'assistante à maîtrise d'ouvrage, le montage financier est esquissé, prenant en compte les apports sous formes de prêts bonifiés et aides financières directes d'un certain nombre d'institutions, démarchés par l'AMO.

<b>Produits</b>	
<b>1. Etudes</b>	
ADEME et Conseil Régional (études techniques)	<b>15300</b>
Fondation de France	<b>11600</b>
Futurs habitants	<b>10000</b>
Aide sollicitée auprès du Pays Périgord Noir	<b>11418</b>
<b>2. Travaux</b>	
Estimation aide financière ADEME Energies renouvelables	<b>80 000</b>
Estimation aide financière Etat logements communaux (PLUS)	<b>30 000</b>
Estimation aide financière Pays Périgord Noir	<b>50 000</b>
Estimation financières Caisses de retraite	<b>145 313</b>
Apports futurs habitants	<b>150 000</b>
Emprunt CRAM 0 % sur 20 ans	<b>600 000</b>
Emprunt Crédit Coopératif/NEF sur 30 ans à 5 %	<b>1 141 000</b>
<i>p.m. Epargne de proximité à 3 %</i>	
<b>Total produits</b>	<b>2 244 631</b>

## **c. L'assistance à maîtrise d'ouvrage**

Elle est assurée depuis le début de façon officieuse, et de façon plus officielle une fois que les rôles sont répartis et définis, par Liliane Battais (LB), urbaniste, consultante en environnement. Entrée en jeu dès les prémises et premières réflexions, elle est finalement la plus ancienne dans l'opération, bien que n'y participant pas en tant qu'habitante, puisque les deux agricultrices se sont aujourd'hui retirées. D'où parfois une certaine confusion des genres : *« à la limite je suis la plus vieille du groupe maintenant, puisque j'étais à l'origine et les deux premières n'y sont plus... Et du coup, je les ai vu arriver les unes après les autres...et comme, comment te dire... comme j'ai à la fois la connaissance du groupe et de l'histoire du groupe, même si c'est une courte histoire quand même, et aussi un peu la connaissance technique, du coup, il faut pas tout mélanger, il faut faire attention de ne pas décider pour les autres déjà et de garder une distance malgré tout... Même si à la fin forcément, comme on travaille depuis longtemps ensemble et que l'on se connaît bien, il peut y avoir forcément des liens affectifs qui se tissent et il faut faire attention de ne pas tout mélanger »*.

Son rôle a été dans un premier temps celui de les faire parler, de les écouter, de leur faire préciser leur projet : *« donc en fait moi je les laissais surtout parler... de temps en temps j'essayais de voir si j'avais bien compris ce qu'elles voulaient »*, de penser aux aspects que leur inexpérience leur faisait oublier également : *« moi j'essayais de les pousser parce que j'ai vécu en communauté donc je sais comment ça se passe, donc j'ai posé des questions assez précises quand même »* ; *« les aspects pratiques auxquels il faut penser, c'est souvent moi qui les soulignait, puisque moi j'ai l'expérience de la vie de groupe et elles, elles ne l'ont pas forcément »*. Ici nous pouvons souligner le rôle singulier joué par L. Battais, lié à son intérêt « perso-professionnel » : *« alors par contre ce qui est curieux, pour moi ma motivation personnelle, elle est professionnelle et elle est aussi politique, enfin idéologique, parce que forcément on ne fait pas son métier de manière neutre, c'est impossible »*. En effet, son implication ne peut être comprise indépendamment de son parcours y compris personnel -elle a vécu en communauté et cette expérience lui sert de référence- de ses accointances idéologiques (écologiques, communautaires) qui la portent vers des projets de ce type : *« Mais moi ça me passionne depuis toujours, et d'ailleurs je trouve qu'on vit beaucoup mieux en communauté que tout seul et que c'est très enrichissant personnellement. Parce que les groupes, la vie en groupe, ça oblige à se voir en fait. On a en permanence le regard des autres. Et il n'y a pas de fuite possible quand on vit au quotidien en groupe. Donc, on ne peut pas... On est obligé de bien se connaître, ça conduit à bien se connaître et à voir quelles relations on a avec les autres. C'est intéressant, c'est très enrichissant »*. Intérêt professionnel et intérêt personnel se mélangent et se nourrissent l'un l'autre, à l'instar certainement de la plupart des professionnels qui se lancent dans ce type de projet, très chronophages et énergivores. Ici, il faut souligner le hiatus entre la valeur idéologique portée par L. Battais et l'absence de cette dimension au sein du groupe, absence repérée lors de la rencontre avec la présidente de l'association et soulignée par L. Battais elle-même. De ce point de vue L. Battais n'influence pas le groupe, et n'a sans doute pas essayé : on ne trouve pas de dimension politique explicite dans le projet, il y est d'ailleurs souligné que le prosélytisme y est interdit. Néanmoins, si L. Battais n'insuffle pas de dimension idéologique ou politique dans l'opération, cela ne l'interdit pas, pour elle-même, de la considérer comme un terrain d'expérimentation à valeur d'exemplarité : *« Et moi je pense aussi que si l'on fait ça, ça peut être bien aussi même pour le pays du Périgord noir, car on est dans un pays très touristique où tout est pour le tourisme avec des gros problèmes du coup, pour les jeunes, les familles à se loger de façon permanente... Et si on arrive à montrer que c'est possible de faire ça dans des conditions correctes, on pourra le reproduire autrement, pas que pour les personnes âgées... »*.

Son rôle est également celui d'une pédagogue, notamment dans la compréhension des rôles des uns et des autres que les habitantes ont du mal à comprendre :

*« Je me suis rendue compte très vite qu'elles n'avaient pas une idée claire de qui devait faire quoi. Par exemple, elles ne savaient pas ce que devait faire le maître d'œuvre, quel était le rôle, par exemple mon rôle à moi, AMO... En gros, elles mélangeaient tout... (...) Et il a fallu pendant un certain temps réexpliquer à quoi on sert chacun. Quel est le rôle de l'architecte, quel est le rôle du thermicien, quel est mon rôle »*. Cette compréhension des rôles passe par leur assignation à des personnes aussi bien concernant la rédaction des comptes-rendus : *« je leur dis, « c'est vous qui faites les comptes-rendus, c'est votre projet »... Alors j'en ai fait quelques uns quand c'était un peu technique, mais après je leur dit : « C'est vous qui le faites ! »... Donc les comptes rendus, des fois c'est bon... « C'est vachement bien ton*

*compte rendu, la seule chose, c'est que l'on voit que tu n'as pas du tout compris »... « Ah bon, je n'ai pas compris ! Non mais je l'ai fait exprès, parce que tu comprends, il faut faire réagir... » que pour des aspects plus directement liés à la conception ... « Mais par contre, aller partir à la recherche des matériaux que l'on va utiliser, ce n'est pas leur rôle. Qu'elles s'informent tant mieux, au contraire comme cela on peut mieux... mais par contre, qu'elles disent, je ne sais pas quoi... « On veut de la laine de chanvre... »... Ce n'est pas leur rôle. Donc il a fallu leur expliquer : « Vous, vous êtes les maitres d'ouvrage et nous, on est vos outils. Nous, on sait faire des choses que vous ne savez pas faire, même si vous vous plongez dans les bouquins jour et nuit, de toute façon, vous ne pourrez pas acquérir notre expérience parce que nous, cela fait trente ans que l'on bosse là-dedans, donc vous ne pourrez pas ! Donc que vous vous informiez, c'est bien, c'est vachement important, mais vous ne pourrez pas remplacer ça... Donc il faut que vous nous utilisiez, vous nous preniez comme des outils... Donc, c'est vous qui commandez, qui, à la fin déciderez mais nous on va vous donner les différentes possibilités et vous, vous déciderez ». Voilà en gros, c'est comme cela que j'essaye...mais ça ce n'est pas facile à expliquer, curieusement, qui doit faire quoi » ; « elles ne comprennent pas facilement. Par exemple, nous à quoi on sert comme techniciens. Elles mélangent tout. J'ai vu les derniers comptes-rendus qu'elles ont fait quand je n'étais pas là, et elles retombent toujours dans : « Il faut que l'on recherche des solutions techniques », ce qui est vraiment totalement inutile et aberrant. A partir du moment, où l'on a fait un cahier des charges en disant, on veut que cela soit aux normes environnementales... Après qu'il y ait des choix qu'elles fassent, on leur propose plusieurs solutions... Mais elles n'ont pas encore compris à quoi servait le thermicien, l'architecte et moi. Enfin, elles ont compris, que cela les aidait à concevoir un lieu qui soit conforme à ce qu'elles avaient envie de faire. Mais, elles n'ont pas encore compris, qu'on était leurs outils et qu'il fallait nous utiliser comme des outils. Elles essayent de trouver des solutions techniques alors qu'elles non pas la compétence... Elles ont des notions, ça les intéresse... Mais elles n'ont pas encore compris, qu'elles pouvaient nous utiliser. C'est cela qui est très difficile pour le moment. Ça ne se passe pas mal, mais il faut toujours réexpliquer qui sert à quoi. Puis, ce qui est différent, c'est les niveaux d'expérience de chacun dans le groupe ». Cette difficulté à comprendre le degré et la nature d'intervention de chacun pose problème à L. Battais notamment en ce qu'il amène les habitantes à en rabattre sur leur projet : « c'est cela aussi qui a été difficile à expliquer, c'est-à-dire que comme on a... C'est de dire, bon on fait le projet idéal, et puis après en faisant des priorités... Et après on va resserrer et en fait c'est très difficile parce qu'il y a beaucoup de personnes du groupe qui sont : « Ah bah non, on ne peut pas faire ça, ça va coûter cher », alors qu'elles ne savent pas ce qui va coûter cher ou pas en réalité. Mais, pour certaines d'entre elles... Y en a qui ont tout de suite compris ça... mais les autres, c'est : « On ne peut pas faire ça, ça va coûter cher ». Donc il faut que l'on se restreigne dès le début, elles ne se rendent pas compte que l'on a aucun risque à faire le contraire ».*

Cette pédagogie a beaucoup marqué L. Battais qui souligne à de nombreuses reprises la difficulté de faire comprendre des choses aux habitantes au cours des différentes étapes. La gestion de groupe a également fait partie de ses rôles, à tel point que les habitantes se demandent aujourd'hui pourquoi ce n'est pas elle qui endosse le rôle de la médiatrice, ce que L. Battais ne semble pas avoir totalement écarté. « c'est un fonctionnement de groupe qui part un peu dans tous les sens et donc il faut un peu canaliser ce groupe qui n'a pas

*l'habitude de travailler comme ça. Parce qu'il a quand même fallut réexpliquer comment on fonctionne en groupe. Je vous dis c'est vraiment la difficulté. Ce sont des personnes qui ont beaucoup de caractère, qui ont aussi un certain âge, qui ne vont pas changer du jour au lendemain et il faut qu'elles apprennent à vivre en groupe et donc ce n'est pas évident, mais c'est très intéressant pour ça. Elles ont la volonté de le faire mais ce n'est pas toujours facile .I : Et donc ça, c'est votre rôle, la gestion du groupe ? Ah oui, on ne peut pas faire autrement, donc là, on a copié sur les Babayagas... car quand j'ai vu ça, tout de suite je leur ai dit, il faut faire premièrement une charte, pour se mettre d'accord sur ce qu'on veut faire ensemble. Donc, c'est ce qu'on a fait, qui est d'ailleurs toujours en évolution...la charte. Et puis, je leur ai, surtout conseillé, de choisir, pas immédiatement, mais dès qu'on aura définitivement décidé qu'elle était le groupe, d'avoir un médiateur ou une médiatrice parce que fatalement... ». Fortes personnalités, grand âge, inexpérience se renforcent selon L. Battais pour produire un groupe dont la gestion constitue une grosse partie de son travail d'AMO.*

Elle a également un rôle de proposition au sein du projet dans ses différentes dimensions organisationnelles, financières ou encore dans le choix des partenaires techniques, rôle dont il est difficile de cerner les limites en se fiant au seul compte rendu qu'elle en fait. Une ancienne participante, rencontrée à Sarlat, regrette que l'opération perde en horizontalité du fait notamment du rôle de L. Battais : son influence fait que les décisions perdent de la collégialité, et des personnes sont susceptibles de se sentir dessaisies de leur pouvoir décisionnel. A écouter L. Battais qui se plaint de façon récurrente de ces mamies « *qui ne comprennent rien* », ce qui est vraiment « *le plus fatigant* », on peut en effet émettre l'hypothèse que certaines décisions ont été tranchées afin d'accélérer un processus qui promettait sans cela d'être extrêmement long. On peut imaginer également que ces femmes, non compétentes ont parfois été ravies de s'en remettre à un expert. Cela pose la question de la place de l'expert, et de l'équilibre entre les différentes dimensions du projet : efficacité contre idéologie. Certaines sont prêtes à en rabattre sur l'une de ces dimensions, et d'autres non. De l'amont à la réalisation du projet, c'est certainement LB qui aura joué le rôle le plus important et le plus transversal.

#### **d. Les architectes**

L. Battais a élaboré un cahier des charges qu'elle a soumis aux habitantes, puis diffusé auprès d'une dizaine d'architectes locaux de Dordogne en leur demandant d'envoyer leur book et leur proposition. Le CAUE leur a également donné des adresses. Cinq ou six réponses sont arrivées, examinées ensemble avec les futurs habitants. Les prétendants devaient expliquer leur démarche, leur expérience, et une esquisse de financement. Après une première sélection il en est resté trois, qu'elles ont rencontrées, puis deux entre lesquels le choix a été très difficile et s'est effectué principalement sur la base du prix, mais également de la jeunesse ainsi que d'un certain lien établi par les deux archi choisis avec les habitantes : « *Là, les deux qui restaient étaient très pédagogues... Je leur avais dit qu'il fallait expliquer... « Il faut vraiment expliquer comment vous allez travailler, faire de la pédagogie, car elles n'ont pas l'habitude... » Donc il faut qu'elles comprennent comment ça se passe...et celle qui a le mieux expliqué, ce n'est malheureusement pas celle qui a été choisie à la fin. Elle était parfaite pour ça, elle a vraiment développé quel était le rôle de l'architecte et même comment de manière pragmatique ça allait se passer...très très bien. Et je pense qu'elle a apporté elle, au groupe, la compréhension du rôle de l'architecte, très*

*bien. Alors les autres aussi, ont bien expliqué leurs rôles... Alors ils étaient deux jeunes et je pense que ça a été assez, le contact... ils s'y sont bien pris quoi...ils ont été assez conviviaux... Donc ça ça leur a plu parce qu'elles se sont senties à l'aise... mais alors le prix... Le choix entre ces deux là, ça a été terrible, ça a été très long... il faut admettre qu'ils étaient très bien tous les deux ». Pour les choisir elles ont voté, puis discuté, revoté. Des dynamiques de groupe ont joué également, en la défaveur de la « perdante » qui était soutenue par une ancienne membre de l'association, laquelle a pesé d'un poids négatif.*

L. Battais connaît bien les deux architectes choisis ainsi que le thermicien (son mari) donc le travail est assez facile entre eux, des choix ont été fait de façon « naturelle » : « *on travaille tellement bien ensemble que cela s'est fait naturellement comme ça* » (à propos du choix de la serre photovoltaïque).

L. Battais a suggéré aux architectes « *de faire une première esquisse parce que c'est beaucoup plus facile de critiquer un projet que de partir comme ça, surtout pour des personnes qui n'ont pas l'habitude* ». Puis propositions tous les 15 jours, allers retours et modifications au fur et à mesure, et le projet a été totalement modifié, n'a plus rien à voir avec ce qu'il était au départ. Les discussions avaient lieu en réunion, puis chacune avançait dans son coin, et re-proposait des choses la séance d'après.

### **3. Le groupe des habitant(e)s, trajectoires et valeurs**

#### **a. La vieillesse sans la solitude**

Les motivations semblent être assez similaires à ce que l'on a pu observer dans le cas des Babayagas, la dimension féministe, politique en moins. Mais finalement, les deux projets, au niveau des pratiques, ne sont pas si éloignés, mis à part la dimension intellectuelle propre aux Babayagas, notamment au travers de l'université du savoir des vieux, qui est absente de Lo Paratge.

On constate donc un refus de la maison de retraite avec la récurrente expérience fondatrice d'une personne de l'entourage qui y rentre et s'y dégrade rapidement, et l'affirmation, qui lui est liée, du caractère autogestionnaire de l'opération destinée à maintenir l'autonomie et la bonne santé des personnes. La présidente de l'association raconte comment sa visite à une amie en maison de retraite, à laquelle on parlait en des termes impersonnels et infantilissants « *alors mémé, on danse ?* », a été particulièrement décisive dans sa volonté de se lancer dans cette anti-maison de retraite. De la même façon, la volonté d'anticiper la dégradation, et ainsi de la prévenir, est tout à fait centrale, même si elle n'est pas abordée facilement par l'ensemble des habitantes, le groupe ayant ici un rôle pédagogique central : « *on part avec des personnes tout à fait valides, mais qui ont conscience que peut être un jour ça leur arrivera ; (...) elles annoncent toutes qu'évidemment, elles vont perdre de l'autonomie au fur et à mesure et pourquoi elles font ce projet, c'est parce que pour le moment elles sont valides, etc...mais qu'elles voient leurs amies qui souffrent d'isolement et elles aussi parfois, donc ça les rassure énormément. Donc voilà, elles disent c'est la vieillesse et tout, mais on*

*peut encore faire des choses... (...) C'est vrai quand on disait, il faut que les portes soit suffisamment larges pour le cas où il y aurait des fauteuils roulants, ou des choses comme ça...ou la salle de bain, il faut qu'elle soit suffisamment large, pour les mêmes raisons... C'était : « Oh mais on n'a pas besoin de faire ça, on peut faire comme ci, comme ça »...Oui, aujourd'hui tu peux le faire, mais un jour tu auras peut-être besoin... Pour certaines, c'est évident et pour certaines, il y a vraiment des résistances, ça c'est vrai. Donc le fait de dire... que les locaux soient suffisamment larges, les portes... qu'on ait que des douches... mais bon ça, ça leur plait en réalité, des douches sans seuil...Il y a effectivement certaines personnes qui sont vraiment dans le... mais bon... Le groupe aide énormément à discuter de ce genre de choses. Forcément, parce qu'en gros, il suffit qu'il y en ait une ou deux qui dise : « Mais si regarde, untel... », « Oui, oui, c'est vrai finalement, donc on veut bien l'aborder de cette manière là »...Donc c'est une manière un peu plus douce de l'aborder... ».*

On trouve dans le discours des dimensions qui semblent être classiques de ce type d'opération. Ne pas souffrir de l'isolement, et de ce point de vue les lieux viennent au secours du lien : *« le fait d'avoir un lieu avec des espaces collectifs, une gestion collective, cela fait des opportunités de rencontres et de rupture de l'isolement des gens. Donc même si chacune peut rester chez soi si elle en a envie, en même temps, il y a quand même une obligation de voir les autres et de faire des choses avec, donc cela peut éviter que quelqu'un se replie un peu. Donc on a discuté de toutes ces choses finalement et c'est comme cela que l'on a abouti à un projet qui finalement est quand même plus... et à la charte et au projet qui n'est quand même pas l'image avec des maisons individuelles ».* Ainsi que rester en lien avec la société, notamment la société locale, à travers des activités d'aide aux devoirs, ou d'exposition de peinture ou de sculpture. L'utilité sociale des personnes âgées veut être ici démontrée en même temps que réalisée.

## **b. Montrer une autre voie**

On peut souligner pour finir que le rôle d'exemplarité, souligner par les Babayagas dans leur volonté de constituer *l'avant-garde éclairée de la prise en charge des vieux*, est également ici présente, mais cette fois-ci insufflée de façon beaucoup plus pragmatique, comme une façon de résoudre un problème : *« on va faire ça et ça va permettre à d'autres de voir que c'est possible de s'organiser différemment, parce que l'on ne peut pas se laisser traiter de cette manière »*

L'affirmation et la revendication du féminisme absentes du projet en tant que tel, qui est mixte, mais l'on retrouve une volonté de sélectionner le type d'homme qui ne va pas sans rappeler un type d'expérience fondateur du féminisme pragmatique des Babayagas : le déséquilibre du don-contre don entre l'homme et la femme. *« C'est beaucoup parti sur des hommes, est-ce qu'on a le droit aux hommes ? Pour l'instant, il y en a deux, mais c'est le hasard, elles ne sont pas contre le fait qu'il y ait des hommes, mais des hommes qui se prennent en charge et pas des hommes qui se font prendre en charge... Cela a été une grosse discussion »*

Pour finir, soulignons l'impact de leur médiatisation, dont elles sont fières, et qui constitue une motivation supplémentaire.



### **c. Le mode de constitution du groupe**

Sur le groupe en lui-même, il s'est formé à l'origine par le bouche à oreille, les réseaux plutôt écologistes, puis par voie de presse. Les participantes ont entre 63 et 85 ans, appartiennent largement (les 2/3) aux professions intermédiaires (4), et CPIS (4). 1/3 sont employées et profession libérale.

<b>Nom</b>	<b>Profession</b>
C.D.	Assistante de direction <i>PI</i>
R.S.	Professeur français <i>CPIS</i>
G.S.	Standardiste <i>E</i>
O.D.	employée PTT <i>E</i>
B.H.	Voyagiste <i>PL</i>
M.B.	Kiné en activité <i>PI</i>
M.-C. C	Mère au foyer puis conseillère diététique <i>PL</i>
A.D.	Journaliste-Artiste <i>CPIS</i>
R.R.	professeur allemand <i>CPIS</i>
C.H.	Kiné <i>PI</i>
M.R.	Professeur art plastique en activité <i>CPIS</i>
F.P.	Instituteur puis peintre en bâtiment <i>PI</i>

Si l'on peut parler d'absence de dimension politique du projet, le dépouillement des premiers questionnaires fait apparaître néanmoins une certaine implication de la plupart de ces femmes dans la sphère associative et bénévole : Croix Rouge, Secours Catholique, aide aux handicapés.

### **d. Existence d'un collectif**

Concernant le fonctionnement du groupe, on ne peut en dire plus que ce qu'en souligne L. Battais, puisque nous n'avons pas assisté aux réunions : « *C'est un groupe quand même un peu particulier car comme je le disais ce sont des personnes qui ont vécu, qui ont toutes de fortes personnalités... mais vraiment... mais en même temps, c'est normal, comme c'est un projet innovant, elles se lancent quand même dans quelque chose... Elles ont tout à fait conscience de ça d'ailleurs maintenant. Et donc, il faut forcément être forts, assez... Et du coup, ce qui est difficile à gérer dans le groupe... ces fortes personnalités entre elles, cela fait forcément des étincelles... Donc c'est ça, c'est de ce point de vue un groupe un peu difficile à gérer... il peut y avoir...il y a eu d'ailleurs des conflits... Ce ne sont pas des conflits... mais des caractères qui ne vont pas du tout ensemble... des tensions et des discussions... Et je pense que quand on est âgé, on dit ce que l'on a à dire, c'est relativement direct. Et bon, ça peut être plus ou moins bien vécu par les unes ou les autres... Et en plus, c'est un groupe qui n'est pas du tout homogène au niveau social, donc il y a des comportements qui sont parfois... mais enfin, en même temps cela se passe bien, mais cela peut heurter de temps en temps. Donc c'est plus de ce point de vue qu'il faut prendre du temps* ». Cependant, à la lumière de ces remarques et de ce qu'il nous a été donné d'observer au sein des Babayagas, on peut émettre l'hypothèse que ce type d'expérience

séduit plutôt de fortes personnalités, et par conséquent induit effectivement des dynamiques de groupe plus ou moins faciles à gérer.

Le groupe est ici assurément un collectif de compagnes ainsi qu'un collectif autogéré, mais il ne se pense pas du tout, à la différence des Babayagas, comme un collectif politique. Paradoxalement, la seule qui semble effectuer la montée en généralité politique de l'opération n'appartient pas au groupe, il s'agit de l'AMO. L'aiguillon pragmatique (vieillir bien) est ici prépondérant, et n'est pas pensé dans un cadre politique. Les itinéraires individuels donnent un éclairage sur ce point, dans la mesure où l'on a affaire à des femmes beaucoup moins politisées, y compris dans leur jeunesse, que les femmes participant des Babayagas. Mai 68 n'a ainsi constitué un événement important que pour une minorité d'entre elles. Plusieurs d'entre elles habitaient d'ailleurs à ce moment là à l'étranger et n'ont eu qu'un léger écho de ce qui se passait en France. Le rapport à Mai 68 semble ainsi à lui seul symboliser cette différence entre les Babayagas et Lo Paratge.

En revanche, le groupe se pense bien, à l'instar des Babayagas, comme « différent » : l'assurance d'être dans l'invention et la distinction semble partagée par les parisiennes et les périgourdines (de résidence). La certitude d'une différence semble d'ailleurs conférer un certain dynamisme à ces femmes : « nous on fait différemment, et on fait mieux ».

Les habitantes se sont en partie acculturées dans le cadre de ce projet : « Ca les conduit à faire des choses comme ça...à rédiger des comptes-rendus ce qu'elles ne savaient pas faire... C'était marrant les comptes-rendus au début, c'était : « On s'est réuni, c'était vraiment très agréable »... Mais les décisions, les points importants que l'on prenait...Donc il fallait expliquer à quoi servaient les comptes-rendus, que c'était bien de dire qu'on était content d'être mais en fait l'objet de la réunion, c'était de prendre un certain nombre de décisions... à la limite déjà relever une décision, c'est quand même ça, le plus important...Donc, il faut expliquer ça, ça prend un certain temps, c'est assez marrant...Et puis après, certaines se sont abonnées à la *Maison écologique* pour comprendre mieux les techniques, etc... Certaines sont allées voir des réalisations ailleurs, surtout quand on cherchait les architectes... Je leur avais dit : « On les a rencontré, mais peut être que la meilleure façon... Vous pourriez peut-être aussi aller voir ce qu'ils ont fait » Donc elles ont fait plus, elles sont allées voir ce qu'ils ont fait et après elles sont retournées... »

### ***e. Organisation du travail***

Les réunions ont eu lieu au début tous les mois, entre L. Battais et les deux initiatrices, bientôt rejointes par une dizaine de postulantes. Durant deux ans le projet se constitue à ce rythme, de façon collective, au gré de discussions au cours desquelles L. Battais les écoute parler, tâche de leur faire préciser certains points et de comprendre le cœur de ce qui les anime. Puis quand le terrain est choisi, le cahier des charges constitué et les équipes de professionnels sélectionnées, les réunions des groupes de travail (conception/montage juridique et financier) ont lieu tous les 15 jours. La majorité des futures habitantes réside en Dordogne, mais quelques unes à l'extérieur, et travaillent alors avec le groupe par internet, courrier...

## 4. L'opération

Chaque résident disposera de son espace personnel (50m<sup>2</sup>), ainsi que d'espaces collectifs (salons, salle à manger, buanderie, chaufferie, cuisine, atelier, jardin, chambres d'hôtes permettant de recevoir familles ou amis, jacuzzi, parking couvert, local d'accueil...). Le chauffage est collectif. Les bâtiments sont orientés vers le sud pour faire du solaire passif ; ils comporteront 15 appartements, 20 unités de vie.

Les débats ont été nombreux, et le projet tel qu'il a été proposé initialement aux habitantes par les architectes n'a plus rien à voir avec le projet actuel. *« vraiment on a passé beaucoup de temps sur les détails, c'était comment je vais aménager mon logement donc les archi avait aménagé des plans et alors c'était : « Mais non, moi je veux ma salle de bains là... » L'autre là... alors là non, on leur a dit on essaye de faire quand même un loyer le moins cher possible... On essaye quand même de faire des économies, donc si on se met à avoir... Donc, il faut au moins qu'on ait les points d'eau tous au même endroit et on explique pourquoi on les veut là, plutôt qu'ailleurs... Donc après il y a eu beaucoup de discussions sur ... « moi je veux une fenêtre ou pas, je veux beaucoup d'éclairage »... Bon finalement, après discussions, quand même assez longues... On a fini par dire : « Bon on va mettre des points d'eau tous au même endroit parce que c'est plus simple et c'est moins cher aussi »... Et puis on va faire un plateau qui sera le même pour tout le monde et puis après on mettra des cloisons sur ce plateau et comme ça il y aura des possibilités de moduler des logements de manière plus facile ... Et si quelqu'un part, comme c'est un plateau, on enlève les cloisons, c'est pas grave, le sol restera à peu près bien, donc ça c'est pas un problème... « Ah, ça c'est une bonne idée »... Donc finalement, elles ont du travailler dans leurs coins après et elles sont arrivées à des plans qui conviennent à peu près à tout le monde... »*

Ils ont été alimentés par L. Battais qui revendique de les avoir parfois poussées afin de les forcer à préciser ce qu'elles voulaient. Ils ne semblent pas s'être clos ou tranchés rapidement, mais être revenus ponctuellement au fur et à mesure que différents points étaient évoqués. L. Battais met l'accent sur le fait qu'il a fallu discuter, et rediscuter, et réexpliquer. Elle place cette dimension sur le compte de la vieillesse et de l'absence de culture spécifique des habitantes.

Les décisions sont prises par Liliane et le groupe, certaines « tirées » par L. Battais, d'autres plus négociées. Une participante partie regrette que les décisions ne soient justement pas plus « horizontales » et considère que Liliane impose solutions et partenaires. Il semble en tous cas que le projet ait fait assez rapidement l'objet d'une charte, pour ses grandes lignes, inspirée notamment par les Babayagas, et qu'il ait peu bougé à ce niveau là. De la même façon les grandes lignes (collectif/individuel, espaces communs etc) ont été définies tôt, et les nouveaux arrivés l'ont été sur ces bases, donc en acceptant ce qui avait déjà été décidé. Quand des critiques ou des remises en cause se font jour, comme lors de la réunion de présentation du projet par les architectes, la légitimité des décisions prises s'impose sur le principe des absents ont toujours tort : un petit noyau s'est investi, celles qui habitent sur place, elles ont donc travaillé sur le projet et estiment que celles qui ne l'ont pas fait, notamment parce qu'elles habitent loin, n'ont rien à dire. Ces dernières peuvent alors avoir le

sentiment que le projet s'est décidé « sans elles ». Il existe malgré tout une certaine souplesse, qui dépend par exemple d'une part de l'ouverture et des bonnes dispositions des architectes (faire un plan individuel pour une personne), et de la capacité (notamment financière) de la personne à assumer ses critiques.



Figure 10 : Plan-masse (architectes : Claudine Pialat, Alain Belingheri)

### **a. Les débats**

On peut distinguer deux types de débats tout au long des échanges : ceux qui ont clivé les futures habitantes (et que L. Battais a parfois suscités), et ceux qui ont mis aux prises L. Battais et les futures habitantes.

Concernant les débats internes au groupe, les discussions sur la forme même de l'opération ont mis à jour des divergences sur la teneur du projet et sur sa transcription spatiale : comment veut-on être ensemble et dans quel type d'habitat ? Pour certaines, l'habitat renvoyait finalement à un petit pavillon –« *il y a vraiment un conditionnement à la maison individuelle* »- et l'ensemble à un petit village ; des différences se sont fait jour entre les plus urbaines et les plus rurales, cristallisées également autour de la question du jardin, accessoire pour les premières et plus fondamental pour les secondes. La question a été tranchée en introduisant un potager collectif qu'elles géreront comme elles l'entendent, de

façon individuelle ou collective. L'arbitrage final : « *qu'est ce que tu cherches finalement, tu veux être dans ta petite maison mais tu y es déjà... oui c'est vrai et puis d'ailleurs on est bien ensemble, c'est le concept en fin de compte* ». Ce débat s'est continué à travers celui du plan-masse de l'opération et du choix entre une disposition de plain pied ou avec un étage.

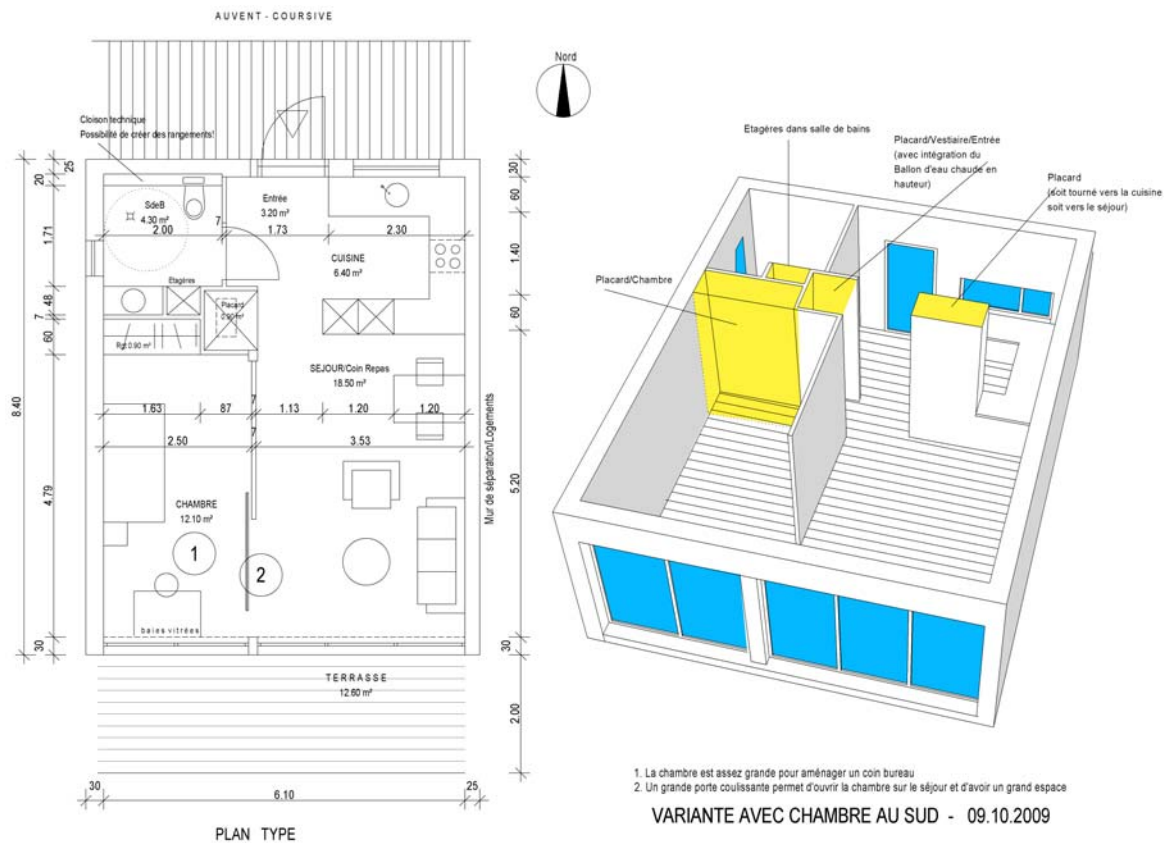


Figure 11 : Le travail sur les cellules individuelles

La place des hommes a également fait l'objet de discussions ainsi que cela a été souligné précédemment : « *c'est beaucoup parti sur des hommes, est-ce qu'on a le droit aux hommes ? Pour l'instant, il y en a deux, mais c'est le hasard, elles ne sont pas contre le fait qu'il y ait des hommes, mais des hommes qui se prennent en charge et pas des hommes qui se font prendre en charge... Cela a été une grosse discussion* »

La salle de soins, refusée au nom de la bonne santé actuelle, a finalement été acceptée au nom de l'intimité. Le caractère intergénérationnel n'a pas été mis en débat au début de l'opération, certaines habitantes l'ont regretté par la suite.

Une deuxième série de débats se sont majoritairement situés entre le groupe et son assistante à maîtrise d'ouvrage mais ont également traversé le groupe. Il s'agit par exemple de l'organisation générale des logements. L'AMO faisait valoir les économies d'énergie et d'eau qu'apportait un habitat plus compact et resserré, avec un étage donc mais en prévoyant la possibilité d'avoir un monte-charges et des grandes terrasses végétalisables ; elle n'a pas convaincu les futures habitantes. En revanche, l'AMO avait imaginé, avec les

architectes, l'installation d'une serre photovoltaïque concédée à un producteur d'électricité qui en assumerait la construction puis se rembourserait sur la fourniture de l'électricité produite. Cette serre permettait en outre de créer un jardin d'hiver pouvant être utilisé pour être dedans/dehors. Les habitantes n'étaient pas convaincues, principalement pour des raisons esthétiques ; « *'Un gros toit comme ça est ce que ça va être beau ?', donc il a fallu qu'on leur montre des photos et on a la chance qu'à Bordeaux au Jardin des Plantes il y en ait un, alors ça tombe bien, on leur a dit vous pouvez aller voir ça pour avoir une idée de ce que ça va être* ». Les cheminées ont aussi été un élément de débat : « *alors tout le monde voulait sa petite cheminée, pas tout le monde mais... On a dit non, on ne peut pas faire ça, on va faire du chauffage plancher basse consommation, on veut faire des économies d'énergie, donc si on vous met chacun une cheminée, c'est compliqué, ce n'est pas impossible mais pas si évident que ça. Donc finalement, il y aura deux cheminées, qui seront plus collectives... Mais quand même pour deux, trois d'entre elles, ça ne leur plaisait pas trop* »

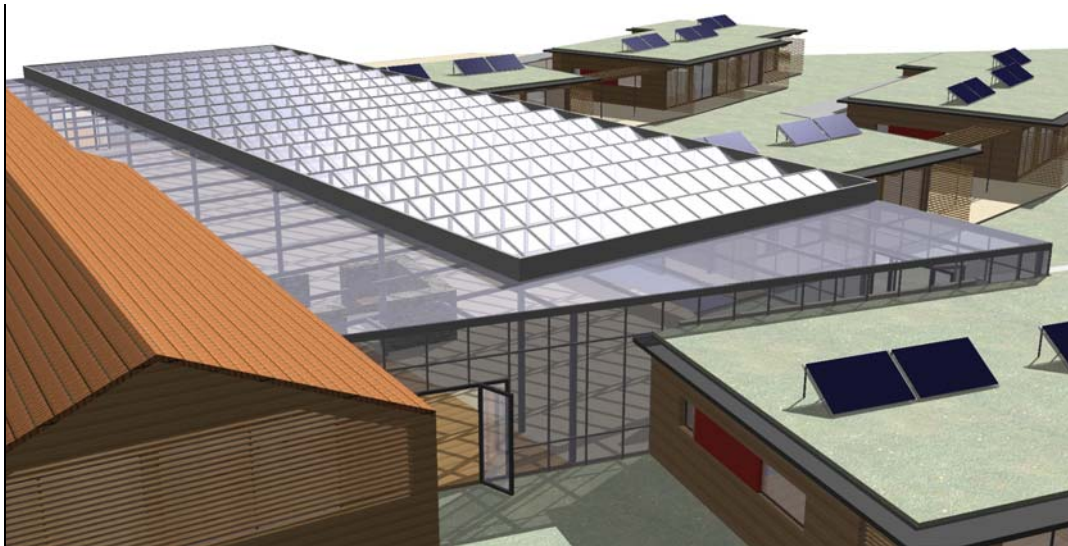


Figure 12 : La serre photovoltaïque

## **b. Les épreuves**

Celles liées au projet sont minimisées dans la mesure où la plupart des femmes qui participent aujourd'hui sont arrivées une fois l'essentiel décidé et entériné, même si des choix initiaux ont conduit au départ d'une initiatrice, concernant le type d'habitat.

Autre difficulté, qui peut certainement être identifiée comme une épreuve, l'organisation du travail, notamment l'existence d'un(e) leader susceptible d'emporter les décisions. Autrement dit, la capacité des unes et des autres à accepter une certaine forme de prise de pouvoir, liée à la maîtrise de compétences *ad hoc*,

L'épreuve principale reste le temps.

Contrairement aux projets urbains, le passage à la réalité que représente le choix du terrain n'a pas constitué une épreuve, susceptible de faire exploser le groupe. En revanche

l'engagement financier a, lui, constitué un moment clé, puisque des participants sont partis au moment d'engager concrètement 1000 euros.

### ***c. Les savoirs***

A l'instar des Babayagas, la plupart des savoirs nécessités par le montage de ce type d'opération sont maîtrisés par une personne, mais qui est ici incarnée par l'AMO : Liliane Battais dispose à la fois des savoirs militants, d'organisation, de débat et de négociation, des réseaux militants politiques et institutionnels lui permettant d'aller chercher des partenariats, de la compétence sociale et notamment de l'expérience de la vie en collectivité qui lui permet d'anticiper les difficultés et donc les solutions pour les résoudre (médiateur). Une particularité de Liliane Battais à souligner, notamment par rapport à Th. Clerc : elle maîtrise également les compétences professionnelles et techniques.

### ***d. Les rencontres entre partenaires***

La rencontre avec Liliane Battais se fait par des réseaux militants, puis par la suite celle du groupe avec le maire de Saint Julien par le réseau personnel de L. Battais ; de même pour les acteurs de la conception, (elle connaît personnellement ceux qu'elle propose) et pour les acteurs du montage du projet par son réseau professionnel (ne les connaît pas forcément personnellement mais les connaît professionnellement)

On peut souligner la difficulté, pour ce type de personnes et d'opérations, de distinguer entre réseau militant, réseau personnel, réseau professionnel, justement parce que l'on a une confusion entre les différents registres : les professionnels sont en même temps des militants, et sont aussi des catégories sociales attachées aux relations sociales et à la convivialité, qui de fait comptent de nombreuses connaissances, et difficulté de l'extérieur de préciser le type de relation qu'elles entretiennent : « ah oui je la connais on se retrouve sur plein de combats au conseil régional, d'ailleurs j'ai déjà travaillé avec elle, c'est une copine »

Entre L. Battais et les architectes, la durabilité et l'écologie sont des valeurs fortement communes ; en revanche, le groupe et le maire de Saint-Julien partagent une attitude pragmatique, celle de fonder non pas une « anti » mais une « autre » maison de retraite. Les partenaires institutionnels soutiennent l'une ou l'autre des caractéristiques de ce projet : par exemple, les caractéristiques écologiques du projet rencontrent les préoccupations écologiques du Conseil Général (qui va jusqu'à alerter les futures habitantes sur les dangers des parois vitrées vis à vis de la « faune aviaire »).

A l'heure où s'écrit cette monographie, l'opération est stoppée, le groupe se heurtant à l'impossibilité de rendre compatible son montage coopératif avec les procédures et cadres juridiques existants.

## **ANNEXES**





# 1. Guide d'entretien pour les "habitants"

**Consigne** : Pouvez-vous me parler de votre participation à l'opération X ?

## Thèmes à aborder

### 1- Connexion à l'opération

\* Connaître ou avoir l'idée de : Comment la personne a-t-elle connu cette opération ? Est-ce qu'on lui en a parlé et qui ? identifier les réseaux qui ont fait l'arrivée de la personne dans l'opération ; A-t-elle fait partie des initiateurs ? Dans ce cas comment lui en est venue l'idée, connaissait-elle des expériences similaires et lesquelles ? depuis quand les connaissait-elle et pourquoi l'a proposé à ce moment et pas à un autre ?

\* Raisons : qu'est ce qui l'a poussé à y participer ? est-ce par nécessité économique (accéder à une propriété impossible autrement) ? est-ce par choix "idéologique" ? si oui lequel ? est-ce un choix pragmatique ? est-ce un choix lié à la profession (sensibilisation à certains aspects de la participation-construction) Comment les différentes motivations s'articulent-elles ? pour les participants aux maisons de retraite : l'habitat participatif aurait-il pu être envisagé avant ? pourquoi ?

### 2- Attentes vis-à-vis de l'opération

\* Quels bénéfices sont attendus : 1) pragmatiques : améliorations de la vie au quotidien ? facilitation de l'accès à certains services ? 2) bénéfices symboliques : liés à la participation à un projet "différent", peu courant, avant-gardiste ? 3) économiques

\* Ancrage ou étape : Est ce que cette participation est vécue comme le moyen de vivre une étape de la vie familiale, pour ensuite passer à une autre, ou est ce que l'installation est envisagée à long terme ?

\* Socialisation : est ce qu'il y a des attentes en termes de socialisation, pour les enfants ? pour les femmes au foyer ? pour les personnes âgées ? pour tous ces publics, qu'est ce que cet habitat est censé fournir que d'autres ne fourniraient pas ?

\* Craintes : y en a-t-il et lesquelles ? promiscuité ? moindre intimité ? décalage social ? peur de tourner en vase (social) clos (ne pas leur formuler toutes ces hypothèses mais essayer de dégager si certaines craintes tourneraient autour de ces éléments)

### **3- Rapport au groupe**

\* Intégration : Connaissaient-elles avant d'autres personnes qui participent ? dans ce cas étaient-ce des amis, des collègues de travail ? Certaines personnes sont-elles devenues des ami(e)s, si oui en fonction de quoi se tissent les affinités ? est ce que trouve des points communs aux différents membres du groupe ? et peut-on parler d'un groupe ? ou de plusieurs groupes ? en fonction de quoi ? existe-t-il des valeurs communes et lesquelles ?

\* Mode de fonctionnement : plutôt consensuel ? plutôt conflictuel ? importance de la discussion et du dialogue, en représentation et en réalité ?

\* Rejet : certaines personnes sont-elles venues et reparties, pourquoi ?

### **4- Rapport aux professionnels**

\* Rapport humain/social : Avec quels professionnels la personne a-t-elle été en contact ? pour discuter de quoi ? comment cela s'est passé ? avait-elle une image ou une idée de ce type de professionnel ? s'est il révélé conforme à l'image ? conforme aux attentes ? le professionnel a-t-il fait un effort pour transmettre ses références, la personne elle-même a-t-elle essayé de théoriser pour faire passer ses idées ?

\* Connaissance mobilisée : Quel type de connaissance la personne a-t-elle utilisée dans la relation ? du quotidien ? techniques ? des souvenirs de savoir acquis (études...) ? des savoirs acquis dans d'autres cadres (associatifs...)

## **5- Itinéraire et position personnel(le)s**

Niveau d'études et profession

Niveau d'études et profession du conjoint ou de l'ex conjoint

Profession des parents

Nombre d'enfants, études, profession

Position résidentielles actuelle

Différentes positions résidentielles depuis l'enfance (grandes étapes) (notamment vie en maison individuelle ou collectif, propriété ou pas)

Type de rapport au travail et valeurs mobilisées dans ce cadre (autonomie ? dialogue ? relation sociale ?)

Types de loisirs et donner des exemples concrets (dernier film vu, livre lu, expo vu, théâtre vu etc)

A quel milieu social se sent appartenir

Comment voit l'avenir pour soi et ses enfants ?



## 2. Guide d'entretien pour les concepteurs <sup>122</sup>

**Consigne** : pouvez-vous me dire comment se passe [s'est passé] votre travail dans le cadre de l'opération (ou des -) d'habitat autogéré ou coopératif que vous avez réalisée(s) ?

**Thèmes à favoriser dans les relances :**

### 1. La place et le rôle de l'interviewé dans l'opération.

A quel moment il-elle intervient dans le processus, selon quelles modalités de "choix" par le collectif d'habitants.

Quelle part il-elle prend dans les différents moments du processus : 1) diagnostic et programmation, 2) élaboration du projet, 3, éventuellement) gestion quotidienne après mise en service des lieux.

Quelles interfaces avec l'ensemble des parties prenantes : collectif d'habitants, élus, services techniques et administratifs, acteurs financiers, autres (associations, journalistes, ...) ?

### 2. Les particularités de ces dispositifs quant au travail de conception

Méthodes spécifiques ?

Outils spécifiques ?

Coopérations différentes (par rapport à une pratique "traditionnelle") au sein de l'agence ou avec d'autres praticiens ?

Sur quels espaces, sur quels points de l'opération les rapports avec le collectif d'habitants ont-ils été les plus intenses (aussi bien dans le conflit que dans la coopération) ?

---

<sup>122</sup> Ce guide a une variante pour les professionnels non concepteurs impliqués dans des opérations participatives

### **3. La motivation à entrer dans ce type de dispositif.**

Expériences antécédentes ?

Proximités et distances en termes de valeurs par rapport au collectif d'habitants

Position éthique par rapport aux "orthodoxies" professionnelles acquises par la formation initiale et/ou véhiculées par les doctrines dominantes chez les architectes.

### **4. La posture par rapport à l'expression des savoirs habitants**

De quels savoirs et savoir-faire ont fait preuve les habitants au cours du projet, selon vous ? Avez-vous eu une démarche délibérée de transmission (de vocabulaire, de références, etc.) ? Réciproquement, comment avez-vous intégré les apports du collectif d'habitants ?

### **5. Les effets de cette pratique sur son activité professionnelle en général,**

Positionnement par rapport aux clients, aux confrères, effets de spécialisation...

### **6. Apprentissages, capitalisations, diffusion de l'expérience.**

Qu'avez-vous appris au cours de cette opération ? Avez-vous formalisé d'une façon ou d'une autre les acquis de cet apprentissage ? Avez-vous été intéressé à les diffuser (informellement, site web, publication, action associative ou en réseau, ...) ?

### 3. Programme du séminaire de réflexion sur les expériences européennes

Programme PUCA  
« Le projet négocié »

Négociations et hybridations des savoirs  
entre professionnels et habitants  
Le cas de la production alternative d'habitat

Sous la direction de  
Marie-Hélène Bacqué et Véronique Biau  
UMR 7218 - LAVUE

Séminaire de recherche

*Habitats alternatifs*

28 - 29 janvier 2010  
Ecole d'architecture de Paris-Val-de-Seine  
Salle 608

Liste des participants :

Giovanni Allegretti, Université de Coimbra, [allegretto70@hotmail.com](mailto:allegretto70@hotmail.com)  
Marie-Hélène Bacqué, Mosaïques-LAVUE, [mariehelene.bacque@sfr.fr](mailto:mariehelene.bacque@sfr.fr)  
Véronique Biau, CRH-LAVUE, [veronique.biau@paris-valdeseine.archi.fr](mailto:veronique.biau@paris-valdeseine.archi.fr)  
Brigitte Bouvier, CAUE 91, [bbouvier@caue91.asso.fr](mailto:bbouvier@caue91.asso.fr)  
Marie-Alexandra Coste, CDC Service Développement Durable, [Marie-Alexandra.Coste@caissesdesleports.fr](mailto:Marie-Alexandra.Coste@caissesdesleports.fr)  
Claire Carriou, Mosaïques-LAVUE, [claire\\_carriou@paris-valdeseine.archi.fr](mailto:claire_carriou@paris-valdeseine.archi.fr)  
Anne Debarre, ENSA Paris Malaquais, [annedebarre@wanadoo.fr](mailto:annedebarre@wanadoo.fr)  
Jean-Marie Delorme, [jmdeiorne@hotmail.fr](mailto:jmdeiorne@hotmail.fr)  
Sylvette Deneffe, Université de Tours, [sylvette.deneffe@univ-tours.fr](mailto:sylvette.deneffe@univ-tours.fr)  
Anne D'Orazio, Mosaïques-LAVUE, [anne.dorazio@wanadoo.fr](mailto:anne.dorazio@wanadoo.fr)  
Romain Harang, Ville de Nanterre, [romharang@aol.com](mailto:romharang@aol.com)  
Anne Labit, CEDETE-Université d'Orléans, [Anne.Labit@univ-orleans.fr](mailto:Anne.Labit@univ-orleans.fr)  
Matthieu Lietaert, Institut Universitaire Européen, [Matthieu.Lietaert@EUI.eu](mailto:Matthieu.Lietaert@EUI.eu)  
Marie-Pierre Marchand, Mosaïques-LAVUE, [mp.marchand@aliceadsl.fr](mailto:mp.marchand@aliceadsl.fr)  
Catherine Neveu, LAIOS – EHESS, [catherine@numericable.fr](mailto:catherine@numericable.fr)  
Tim Ogg, DRV-CNAV, [t.ogg@cnav.fr](mailto:t.ogg@cnav.fr)  
Guillaume Pelissier, Collaborateur du Groupe les Verts, [Guillaume.Pelissier@paris.fr](mailto:Guillaume.Pelissier@paris.fr)  
Adriana Rabinovitch, CDE-Université de Berne, [adriana.rabinovitch@instools.com](mailto:adriana.rabinovitch@instools.com)  
Sylvie Renaut, DRV-CNAV, [sylvie.renaut@cnav.fr](mailto:sylvie.renaut@cnav.fr)  
Hervé Salliet, CUADD, [hervé.salliet@cuadd.com](mailto:hervé.salliet@cuadd.com)  
Béatrice Vessiller, adjointe au maire de Villeurbanne, [bea.vessiller@libertysurf.fr](mailto:bea.vessiller@libertysurf.fr)  
Stéphanie Vermeersch, CRH-LAVUE, [Stephanie.Vermeersch@parisvaldeseine.archi.fr](mailto:Stephanie.Vermeersch@parisvaldeseine.archi.fr)

#### Jedi 28 janvier

- 14h00 - Introduction : *Les habitats alternatifs, expériences et recherches en cours*  
Marie-Hélène Bacqué et Véronique Biau
- 14h15 - 16h45 : *Quand l'habitat autogéré devient écologique des expériences des années 1980 aux réseaux des années 2000*  
Communication : Anne D'Orazio,  
Commentateur : Mattieu Lietaert, *Instit. Univ. Européen*, à partir de l'expérience du cohousing au Danemark
- 17h00 - 18h30 : *Vieillir ensemble, habitat et solidarité*  
Communication : Stéphanie Vermeersch,  
Commentatrice : Anne Labit, *CEDETE – Univ. Orléans*
- 18h30 - 19h30 : *Projections de films sur des réalisations : Les Babayagas, Le Buisson Saint Louis, Nanterre, ....*

#### Vendredi 29 janvier

- 9h30 -12h00 : *Un renouveau coopératif? Réflexions à partir des enjeux identifiés sur quelques expériences*  
Communication : Claire Carriou, Jean-Marie Delorme, Marie-Pierre Marchand  
Commentateurs : Adriana Rabinovitch, *CDE-Université de Berne*, à partir du cas suisse et Giovanni Allegretti, *Université de Coimbra - Portugal*, à partir du cas italien
- 13h30 - 15h30 : *Pratiques professionnelles et savoirs d'usage*  
Communication : Véronique Biau,  
Commentatrice : Anne Debarre, *ENSA Paris-Malaquais*
- 16h00 - 18h00 : *Quelles alternatives ?*  
Communication : Marie-Hélène Bacqué,  
Commentatrice : Catherine Neveu, *LAIOS-EHESS*



