



HAL
open science

HABITAT EN AUTOPROMOTION Etude de six cas franciliens

Véronique Biau, Anne D ' Orazio, Ioana Iosa, Héroïse Nez

► **To cite this version:**

Véronique Biau, Anne D ' Orazio, Ioana Iosa, Héroïse Nez. HABITAT EN AUTOPROMOTION Etude de six cas franciliens . [Rapport de recherche] CRH-LAVUE; PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture). 2012. halshs-01716072

HAL Id: halshs-01716072

<https://shs.hal.science/halshs-01716072>

Submitted on 23 Feb 2018

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

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

**Véronique BIAU, Anne D'ORAZIO,
Ioana IOSA, Héroïse NEZ**

CRH-Lavue (UMR n°7218 du CNRS)
3 – 15 quai Panhard et Levassor
75013 PARIS

HABITAT EN AUTOPROMOTION

Etude de six cas franciliens



Rapport final

25 Septembre 2012

Contrat MAPA n° : P10.39 / 1 000 236
du 27 decembre 2010

Photos en couverture
Crédit Xavier Point pour Diwan, Montreuil
Crédit A. Bornarel & H. Morinière pour Couleur d'Orange, Montreuil

Sommaire

Introduction

- L'habitat en autopromotion, de quoi s'agit-il ?
- Notre approche
- Etat des lieux
- Les études de cas
- La démarche d'enquête
- Le questionnaire
- Exemplarité / reproductibilité

A. L'autopromotion comme ouverture du champ des possibles dans l'habitat

- Une autre conception de la relation de voisinage
- Une « durabilité » avant l'heure ?
- De nouveaux partenariats pour produire de l'habitat
- Quand les habitants passent aux commandes
- Spécificités et formes d'exemplarité de l'habitat en autopromotion

B. Quel potentiel de diffusion pour l'habitat en autopromotion ?

- L'habitat groupé des années 80 revisité
- Embûches, aléas et figures de crise
- Surmonter difficultés et conflits : figures de sortie de crise
- Motivations et militantismes

Conclusion

Bibliographie

Annexes

- Le Kolkhoze
- Le Lavoir du Buisson Saint-Louis
- Couleur d'Orange
- Diwan
- La Maison des Babayagas
- Diapason

Table des illustrations

Table des matières

Introduction

L'habitat en autopromotion, de quoi s'agit-il ?

Actuellement se développent des formes alternatives d'habitat, en ville mais aussi en situation péri-urbaine, qui suscitent la curiosité, mais autour desquelles la terminologie n'est pas stabilisée. Ainsi entend-on parler d'habitat participatif, habitat groupé, habitat coopératif, habitat autogéré (selon une expression qui a davantage eu cours dans les années 1980) ou encore de *cohousing*, en particulier quand on se réfère aux expériences d'Europe du Nord.

Dans cet univers, l'habitat en autopromotion désigne les opérations d'habitat dont les futurs habitants sont les initiateurs. Selon Bruno Parasote, l'autopromotion est « une construction collective en ville d'immeubles par des particuliers, et ce sans l'intermédiaire d'un promoteur immobilier »¹. Pour notre part, nous n'avons pas retenu ce critère d'une maîtrise d'ouvrage exclusivement exercée par le groupe d'habitants et nous montrerons comment souvent, au contraire, l'autopromotion recourt à une maîtrise d'ouvrage déléguée ou encore à un portage provisoire de l'opération par un promoteur immobilier, sans pour autant sortir du cadre des valeurs et de la mouvance qui se crée autour des opérations d'habitat groupé. Comme ces dernières, elles se définissent essentiellement par le fait que ce sont : 1) des opérations de logements qui adoptent des formes et des processus de gestion hors standards, qui n'existent pas sur le marché, 2) des opérations dans lesquelles les habitants groupés en collectif de maîtrise d'ouvrage sont en première ligne pour le montage, la programmation, la conception puis la gestion de l'ensemble, en particulier quand existent des locaux partagés (buanderie, salle des fêtes, chambres d'invités, etc.), ce qui représente une caractéristique forte de ce type d'habitat.

De ce fait, la dimension expérimentale est importante même si, contrairement à l'habitat coopératif, l'autopromotion ne se donne pas comme objectif de re-considérer la question du statut de la propriété².

Notre approche

La pratique de l'autopromotion dans le domaine de l'habitat est un bon observatoire des expérimentations qui touchent le bâtiment actuellement, non qu'elle soit quantitativement développée mais parce qu'elle soulève un grand éventail de réflexions sur la production ordinaire d'habitat et sa gestion, que celles-ci soient publiques ou privées. Elle présente en outre l'intérêt d'être tout à la fois dans une actualité évidente et d'afficher une antériorité d'une trentaine d'années qui permet de donner de la profondeur historique à un grand nombre de ses aspects.

¹ Parasote B., *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux*. Ed. Y. Michel, Gap, 2011. Bruno Parasote est un ingénieur BTP formé en Allemagne, Directeur de l'urbanisme, de l'aménagement urbain et du développement durable de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden en Alsace.

² L'idéal coopératif (actuellement entravé par le vide juridique du droit français) est de dissocier propriété et usage des lieux en accordant la construction et la gestion de l'ensemble résidentiel à une société coopérative dans laquelle les porteurs de parts 1/sont ou ne sont pas habitants de l'immeuble, 2/détiennent un logement dont la taille n'est pas nécessairement proportionnelle à la part détenue et 3/ parmi lesquels la décision est prise à équivalence (un ménage = une voix). Les références sont alors prises au Canada, en Allemagne ou encore en Suisse, où ces dispositifs sont établis depuis une trentaine d'années.

Dans le cadre du programme Batex, nous avons souhaité, à partir de six études de cas et des informations et analyses dont nous pouvons disposer au-delà de ces situations, mettre en évidence deux dimensions qui présentent, selon nous, un intérêt majeur sous l'angle de l'expérimentation :

- Par-delà la diversité des opérations qui sont, comme on le verra dans la suite du document, autant de « cas d'espèces », nous insisterons sur ce que l'habitat en autopromotion a de spécifique par rapport à la production traditionnelle d'habitat et donc en quoi il élargit le champ des possibles. La spécificité de l'autopromotion est, en effet, de produire des réflexions nouvelles sur la relation de voisinage, du logement à la ville, en passant par l'unité résidentielle et le quartier ; elle est aussi l'expression d'un souci, de la part de certains ménages, de contribuer à un cadre de vie plus respectueux de l'environnement ; elle est, enfin, un nouveau cadre d'action et d'interlocution entre des ménages « quasi-maîtres d'ouvrage », les professionnels de la filière bâtiment classique et les acteurs locaux dont on observera le positionnement. Nous tenterons pour chaque question d'envisager les trois points de vue majeurs : celui des habitants, celui des concepteurs et maîtres d'œuvre, celui des acteurs publics, en particulier des collectivités locales.

- Nous questionnerons la dimension expérimentale de l'autopromotion sous l'angle, actuellement fort stratégique, de son potentiel de diffusion et de sa pérennisation dans le contexte français. Cette question revêt trois dimensions complémentaires. Tout d'abord, le retour d'expérience sur les opérations anciennes, l'analyse de leur évolution tant matérielle que sur le plan des idées, des valeurs et des pratiques qui leur ont donné naissance, donne une forme d'évaluation de la pertinence sociale et architecturale d'initiatives qui sont maintenant parvenues à un certain stade de maturité. Ensuite, sur des opérations qui se caractérisent par la difficulté de leur mise en œuvre, nous tentons à partir des six cas présentant des histoires très spécifiques, de monter en généralité et de repérer les points sur lesquels achoppent le plus souvent les processus de leur montage administratif et financier, leur conception architecturale, urbaine et technique, leur exécution et leur gestion. S'agissant pour cinq d'entre elles d'opérations ayant déjoué les embûches, nous pourrions aussi trouver une typologie des modes de dépassement des aléas, voire des crises. Enfin, des dynamiques se font jour en faveur de la reproductibilité de l'autopromotion, tant de la part des groupes d'habitants, des professionnels, que des élus et acteurs publics. Il est important de les identifier, dans la diversité des formes qu'elles prennent (facilitation, évolution réglementaire, apprentissages, diffusion d'acquis de l'expérience, etc.).

Etat des lieux

Les opérations d'habitat groupé couvrent, en France, deux époques de production, séparées par une période de latence, sur plus de trente années. La première, de 1975 à la fin des années 1980, est celle des précurseurs qui s'engagent largement dans la constitution du mouvement historique de l'habitat groupé français, le MHGA (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré). La seconde période, à partir de 2005, voit naître un ensemble de réseaux et d'associations porteurs d'un renouveau de la thématique « habiter autrement pour mieux vivre ensemble », dans un cadre idéologique en partie reformulé.

Les travaux de recherche et les ouvrages de synthèse suivent plus ou moins cette chronologie : les travaux de Philippe Bonnin au milieu des années 1980 sont les principales références concernant l'habitat autogéré dans la dénomination revendiquée à l'époque. Il s'agit d'analyser la dynamique des groupes d'habitants, ces « aventuriers du quotidien » (C. Bidou-Zachariasen, 1984) qui s'inventent une position nouvelle dans la réflexion sur leur habitat et leur cadre de vie. Quelques travaux s'attachent à la dualité habitants-architectes telle qu'elle se développe dans ces situations et font écho aux questionnements identitaires de l'après-68 chez les architectes, en particulier chez ceux qui enseignent dans les écoles d'architecture les plus ouvertes aux sciences sociales (UP6, UP8).

Puis s'enchaînent des travaux sur l'habitat coopératif, en particulier dans la recension et l'analyse d'expériences étrangères (M. Conan, 1995 ; C. Arnault et J.-C. Driant, 1985 ; A. Rabinovich, 1996 ; Y. Maury, 2009). A l'heure actuelle, et en attendant la publication d'un petit nombre de thèses en voie d'achèvement, la production écrite sur ce sujet revêt principalement deux formes différentes : les articles de la presse de vulgarisation sur l'architecture et l'habitat ; les manuels rédigés par des acteurs directs d'opérations achevées, visant à transmettre une expérience et une méthodologie.

Les études de cas

Afin d'interroger les formes de décision collective (gouvernance, négociation, arbitrage, etc.) et les dispositifs spatiaux et techniques que ces opérations produisent, nous avons tenu à pouvoir mettre en miroir des opérations de la première heure et des opérations contemporaines. Notre corpus se répartit ainsi entre trois opérations datant respectivement de 1978, 1983 et 1987, et trois opérations actuelles, l'une livrée en 2008, la seconde à livrer au printemps 2013 et la troisième mise en échec après obtention du permis de construire.

1. Le « Kholkoze », 10 rue Jean Antoine Léonardi, Saulx-les-Chartreux, Essonne

Le « Kholkoze » de Saulx-les-Chartreux, comme l'ont baptisé ses voisins, est l'une des premières opérations d'habitat groupé françaises. Née en 1978 de la volonté de deux familles de « vivre plus chaleureusement, de partager un quotidien » sans pour autant s'engager dans les communautés des années 1970, cette opération regroupe six logements en triplex, avec des espaces collectifs qui sont en tampon entre l'intimité des logements et la rue. A l'intérieur de l'îlot, un balcon-coursive permet les cheminements et l'accès direct des logements au jardin collectif. Cette opération s'insère au cœur du village de Saulx-les-Chartreux, à 19 kilomètres au sud-ouest de Paris, dans le département de l'Essonne et dans la région naturelle de l'Hurepoix.

2. Le Lavoir du Buisson Saint-Louis, rue du Buisson Saint-Louis, Paris 10^{ème}

Le *Lavoir du Buisson Saint-Louis* est une opération de réhabilitation d'un ancien lavoir industriel, livrée en septembre 1983, en cœur d'îlot à deux pas du boulevard de la Villette. Cette reconversion d'un immeuble industriel en 14 logements avec espaces extérieurs et locaux collectifs s'est faite grâce à la collaboration étroite entre le groupe d'habitants initiateurs et l'architecte, Bernard Kohn.

3. Couleur d'Orange, 9 rue Barbès, Montreuil, Seine-St-Denis

Couleur d'Orange, située dans le Bas-Montreuil au pied du métro Robespierre, voit le jour en décembre 1986, date à laquelle la nouvelle copropriété constituée des futurs habitants rachète une usine, désaffectée depuis cinq ans. Cet ensemble accueille 14 logements et 3 ateliers d'artistes. Fin 1987, les habitants prennent possession de leur logement ainsi que des espaces collectifs. Très bien inséré dans ce tissu faubourien et populaire de la banlieue parisienne à la fin des années 1980, *Couleur d'Orange* est un lieu central dans la dynamique du quartier.

4. Diwan, 2 place de la Fraternité, Montreuil, Seine-St-Denis

Diwan est une opération livrée au printemps 2008 sur un foncier vendu par la collectivité locale qui souhaite soutenir des projets d'habitat groupé. Le groupe initial est constitué par une « bande d'amis » qui repère ce terrain et entre en négociation avec la Ville. Les difficultés et la durée de la négociation foncière mettent à mal ce premier collectif. Au final, seuls trois de ses membres se lancent dans la constitution d'une SCI de construction-vente et portent l'opération en autopromotion jusqu'à la vente en état futur d'achèvement. Cette opération regroupe 8 habitations et un local

d'activité sur rue. La gestion et l'entretien de l'immeuble sont pris en charge par les habitants dans le cadre d'un syndic coopératif.

5. La Maison des Babayagas, 6-8 rue de la Convention, Montreuil, Seine-St-Denis

L'association des Babayagas, née il y a plus de dix ans, tente de proposer une alternative aux structures d'accueil des personnes âgées 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 de s'établir à Montreuil-sous-Bois, en banlieue parisienne pour faire naître un projet autogéré, solidaire, citoyen et écologique, unique en France. Très vite le soutien du maire de Montreuil permet le portage du projet par le bailleur social de la Ville. Cette opération doit faire face à un grand nombre de blocages et aux refus des financeurs traditionnels du logement social. Après plus de dix ans de batailles, le projet est validé financièrement et le permis de construire est accordé au printemps 2010. L'opération sera inaugurée en février 2013.

6. Diapason, 45 rue de l'Ourcq, Paris 19^{ème}

Le groupe *Diapason* créé en mars 2008 se compose de 18 personnes qui s'engagent dans la prise de contact avec des responsables politiques locaux. A l'issue d'une consultation organisée par la Ville de Paris et la Semavip, Diapason est désigné lauréat et les négociations de cession du foncier s'engagent. Après la désignation d'une première équipe de maîtrise d'œuvre, le groupe organise un « concours d'architecte ». L'équipe lauréate (Karawitz Architecture) est désignée en mars 2010 sur un cahier des charges ambitieux tant du point de vue des objectifs de performance énergétique du bâtiment que de la conception des espaces partagés et de la qualité des usages. A l'obtention du permis de construire, le processus s'enraie : la Ville de Paris dénonce la promesse de vente qu'elle avait signée sur la vente du terrain. A ce jour, le projet est abandonné.

Ces six opérations ont été choisies en fonction de la variété des problématiques qu'elles permettaient d'explorer : formes diversifiées d'engagement des collectifs, différents stades d'avancement des projets, spécificité de leur montage et de leur contexte de production, diversité des objectifs et des intentionnalités. Ce corpus permet d'évoquer la production de logements pour personnes âgées, la promotion de formes de mixité générationnelle, la mise en œuvre d'un habitat intégrant un espace de travail, la reprise de friches industrielles, etc. Cette diversité trouve toutefois des caractéristiques communes autour, entre autres, des embûches, des difficultés et des blocages, tant internes qu'externes, auxquels les groupes d'habitants ont dû faire face. Les opérations étudiées ont aussi une unité de lieu : localisées en Ile-de-France, elles sont en situation urbaine et dans des conditions toutes assez tendues pour l'acquisition foncière.

La démarche d'enquête

Notre équipe pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, sociologues, politiste) a choisi de mettre en œuvre, sur chacun de ces cas d'étude, un recueil de données sous forme de trois entrées complémentaires :

- La visite des quatre opérations réalisées au moment de l'enquête (1^{er} semestre 2011), sur la base d'une grille d'observation commune. Nous avons ainsi observé et noté : l'environnement urbain et l'accessibilité ; l'insertion architecturale et paysagère ; l'organisation générale du bâtiment ; le dispositif d'entrée ; la localisation, le déploiement et le vécu des espaces partagés ; le traitement des circulations et espaces intermédiaires ; les matériaux et couleurs ; la structure porteuse ; les

dispositifs énergétiques spécifiques ; les marques d'appropriation des espaces privatifs et des espaces communs, etc.

- La collecte des documents fondateurs de l'opération dans sa conception et son vécu consignés dans les archives du groupe d'habitants et/ou du concepteur ou de la collectivité locale : charte de fonctionnement du collectif habitant, statuts de l'association ou de la coopérative d'habitat, documents financiers pour les clauses de solidarité et la répartition des participations financières des ménages, esquisses réalisées par les concepteurs ou par les habitants, dossier de demande de permis de construire, dossier d'exécution, etc.

- La réalisation d'entretiens semi-directifs enregistrés (trois ou quatre entretiens par opération) auprès de personnes identifiées comme « informateurs privilégiés » : l'habitant ou les habitants s'étant trouvé(s) en position de leader formel (président de l'association, initiateur de la société coopérative) ou informel ; l'architecte et/ou l'assistant à maîtrise d'ouvrage ; l'interlocuteur du groupe d'habitants au sein de la collectivité locale ou de l'organisme de logement social ou d'aménagement amené à porter le projet, par exemple en termes fonciers.

Au cours de son travail, l'équipe a été sollicitée à maintes reprises pour exposer ses premiers résultats dans des séminaires, colloques et réunions publiques, où étaient aussi invités divers acteurs de l'habitat participatif et dans lesquels les cas étudiés étaient fréquemment représentés par un ou plusieurs de ses acteurs-clés. Cela nous a permis de trouver des formes de restitution auprès des personnes sollicitées et de confronter nos analyses aux réflexions internes des acteurs pris isolément ou dans leurs dynamiques collectives. Nous avons également pu réaliser une sorte de « veille » sur les évolutions en cours, en particulier pour les deux opérations non achevées lors de l'enquête.

Le questionnement

La recherche d'une production « alternative » du logement n'est pas nouvelle en France : dès la fin du XIX^{ème} siècle, la démarche coopérative est présente dans les discussions qui président à la création des premiers organismes HBM (Habitations à Bon Marché) et des expériences d'habitat alternatif émergent ponctuellement, telles les opérations « Castors » dans les années 1950. Au cours des années 1970-1980, on assiste, en France comme dans d'autres pays d'Europe, à un mouvement d'innovation et d'expérimentation qui s'inscrit dans une idéologie autogestionnaire. Une centaine d'expériences participatives voient le jour. Elles sont essentiellement portées par des membres des « nouvelles couches moyennes » qui cherchent à transformer la société par leurs pratiques sociales, partagent un modèle culturel valorisant le présent, la vie quotidienne hors travail et des modes d'éducation ouverts, donnent de l'importance aux valeurs de l'échange, de la convivialité et de l'inscription dans le cadre local³. Cette production reste cependant marginale malgré le projet initial de diffusion porté en particulier par le Mouvement pour l'habitat groupé autogéré « MHGA » qui regroupe plusieurs de ces initiatives. Elle reste aussi socialement limitée puisqu'elle concerne avant tout des ménages issus des classes moyennes, bien que quelques expériences aient émergé dans le locatif social⁴.

Ce mouvement s'est en revanche développé dans d'autres contextes nationaux où il s'est structuré et professionnalisé au point d'y représenter un segment significatif du marché du logement et une

³ Bacqué M.-H., Vermeersch S., *Changer la vie ; les classes moyennes et l'héritage de mai 68*. Paris, éditions de l'Atelier, 2007.

⁴ Bonnin Ph., Raynaud P., « Les utopistes du m² ; mouvements et expériences d'habitat autogéré ». *Autogestions* n°11, 1982, 135 p.

véritable offre alternative⁵. Il est souvent rappelé que l'habitat coopératif représente des taux significatifs du parc de logements chez plusieurs de nos voisins européens : 8% du parc immobilier en Suisse⁶ (avec des taux allant jusqu'à 20% dans les grandes villes comme Zurich), 10% en Allemagne et jusqu'à 15% en Norvège⁷. Il en est ainsi du mouvement du *cohousing* qui, appuyé sur le secteur public, s'est développé au Danemark au cours des années 1970, puis a essaimé aux Pays-Bas et en Suède. Il existe aujourd'hui plus de mille cohabitats au Danemark⁸. Le *cohousing* a été importé aux Etats-Unis au cours des années 1990, appuyé cette fois-ci sur l'intervention privée et développant une forte dimension écologique. Au Québec, dans la suite des mouvements urbains initiés dans les années 1970, la puissance publique a contribué à la structuration d'un secteur coopératif et d'une ingénierie spécifique à son développement⁹. En Belgique, sur l'ensemble de la Wallonie, s'est fondée à partir de 1982 la structure *Habitat et Participation* dont l'objectif est de promouvoir des processus participatifs en matière d'habitat, en travaillant conjointement les questions du logement, de l'espace public, du développement local et de l'exclusion sociale¹⁰.

Ces quelques exemples montrent que, dans d'autres contextes culturels et nationaux, existe un véritable tiers-secteur du logement, qui peine en France à dépasser le stade de l'expérimentation¹¹. Au moment où la production d'habitat coopératif ou en autopromotion retrouve un vif regain d'activité en France, l'un des enjeux est d'évaluer sa capacité à devenir une production « courante », c'est-à-dire de dépasser un nombre limité d'opérations caractérisées par l'effort tout à fait spécifique qu'elles supposent de la part de tous les partenaires (soutien financier des sponsors publics, investissement en temps et en argent des ménages, surcroît de temps de conception pour les professionnels, dépassement des obstacles réglementaires).

Dans une recherche précédente, deux membres de l'équipe ont eu l'occasion d'interroger les processus de négociation qui caractérisent cette production, internes au groupe d'habitants d'une part, entre ce groupe et ses partenaires institutionnels et professionnels lors du montage et de la conception de l'opération d'autre part¹². Suite à ce travail, deux aspects semblent intéressants à questionner prioritairement dans une problématique de l'exemplarité et de la reproductibilité :

1. Le « circuit court » entre producteurs et consommateurs de ces opérations : les habitants confrontent directement leurs attentes et leurs contraintes avec les réponses et les méthodes que proposent leurs interlocuteurs professionnels et techniques en termes de performances, de normes, de règlements, de raisonnement économique ou encore de qualité architecturale et urbaine. Ces opérations sont donc de bons observatoires de la convergence ou, au contraire, de la distance entre les manières de faire que développent les professionnels, et des modes de raisonnement, des usages voire des goûts présents dans le « grand public ». Il est

⁵ Arnaud C., Driant J.-C., *Habitat coopératif en France ; éléments pour une comparaison internationale*. Paris, MEP, 1985.

⁶ Rabinovich-Behrend A., *Participation et architecture ; mythes et réalités*. Thèse de PhD, Lausanne, 1996.

⁷ <http://www.habicoop.fr/spip.php?article14>

⁸ Lietaert M., « Vivre en cohabitat ; reconstruire des villages en ville », *La Revue Nouvelle*, n°2, février 2008.

⁹ Conan M., « Les Coopératives d'habitat en Colombie britannique (Canada) ; rituels, innovation, vie collective, techniciens ». *Annales de la Recherche Urbaine*, n°66, mars 1995. p. 96-107.

¹⁰ Maury Y., *Les Coopératives d'habitants ; méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*. Bruxelles, éd. Bruylant, 2009.

¹¹ Bacqué M.-H., Biau V., D'Orazio A. et al., « Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement », *Territoires*, n° 508, mai 2010, p. 23-37.

¹² « Négociations et hybridations des savoirs entre professionnels et habitants ; le cas de la production alternative d'habitat », Responsables de la recherche : Marie-Hélène Bacqué et Véronique Biau, CRH-Lavue (ENSA Paris-Val de Seine), marché n° P 08.30/0800073. Voir : PUCA, *Le Quatre Pages* n°7, février 2013, « Habitat alternatif : vers un mode de production propre ? » ou le rapport intégral : <http://www.crh.archi.fr/3production/ouvrages.html>, onglet 2010. Cette recherche porte sur une série d'études de cas dont deux ont été poursuivies ici : la maison des Babayagas (Montreuil) et Diapason (Paris).

d'ailleurs à noter que le « public » dont il s'agit ici est particulièrement acéré dans ses positions et que le fonctionnement en collectif l'amène plus qu'ailleurs à expliciter ses arguments.

2. **L'exceptionnalité des opérations** : souvent issues de gestations longues et hasardeuses, elles doivent beaucoup à l'inventivité des acteurs pour jouer avec le cadre réglementaire et normatif existant, s'appuyer sur des opportunités, déjouer les routines.

Exemplarité / reproductibilité

Sur les six cas analysés, nous nous sommes tout particulièrement attachées à ce qui leur confère une certaine exemplarité et à ce qui joue en faveur (ou au détriment) de leur reproductibilité, sur les deux plans qui les caractérisent le mieux : les formes de décision collective dont ces opérations procèdent, les dispositifs spatiaux qu'elles produisent.

1. En termes de prise de décision et de gouvernance

Les opérations d'habitat autogéré ou coopératif relèvent de systèmes d'acteurs et de modes de décision plus complexes que les opérations de taille similaire réalisées selon des modalités plus traditionnelles. Tout d'abord, elles mettent en jeu un collectif d'habitants dont la nature et le fonctionnement sont les premières données du processus : certains groupes sont totalement autonomes dans leur constitution, d'autres relèvent de « recrutements » mis en place par une municipalité, un organisme de logement social ou d'autres instances publiques ou para-publiques. D'une opération à l'autre, les caractéristiques socio-démographiques des habitants peuvent fortement varier : certaines opérations d'habitat groupé sont le fait de classes moyennes-supérieures que le sens commun qualifie volontiers de « bobos », mais d'autres, minoritaires mais de plus en plus nombreuses, sont une voie d'accession à la propriété pour des ménages peu solvables (personnes âgées, artistes, artisans d'art, professionnels de l'animation culturelle, etc.). Quelles que soient son origine et sa composition, le groupe d'habitants doit trouver une cohérence, un mode de fonctionnement interne en termes de réflexion, de production de documents, de négociation avec les partenaires, mais aussi de solidarité financière, de partage des coûts et de règles de vie pour le moyen et le long termes. Des questions se posent très vite dans le déroulement opérationnel, qui mettent le groupe à l'épreuve tant sur le plan matériel que sur le plan des valeurs : à combien s'élèvent les coûts et comment les répartir, surtout si une certaine mixité des ménages a été souhaitée, en termes économiques ou de générations ? Comment se partager les espaces privatifs (étage, orientation, surface) ? Jusqu'à quel point les habitants souhaitent-ils des lieux et des activités partagés ? Quel statut juridique aura leur collectif de gestion ?

Les autres intervenants de ces opérations sont, en soi, ceux que l'on retrouve dans les opérations traditionnelles (services municipaux, assistant à maîtrise d'ouvrage, banquier et/ou notaire, concepteurs, consultants, entreprises, etc.) mais la particularité de la commande les amène à jouer différemment leur rôle. Les collectivités locales, par exemple, ne s'engagent généralement pas sous le seul angle réglementaire du permis de construire : le maire, les élus s'impliquent souvent très personnellement dans ces opérations du fait de leur exemplarité, mais aussi de leur contenu politique et éthique ; les opérations bénéficient fréquemment d'un soutien local pour l'obtention d'un terrain, ce qui peut introduire un aménageur dans le jeu d'acteurs. Plus spécifique encore : un organisme de logement social peut être amené à assurer la maîtrise d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le groupe d'habitants, soit que ces derniers se définissent alors comme futurs locataires, soit que l'organisme d'HLM leur procure un système d'accession progressive à la propriété.

Les différents montages présents dans l'échantillon étudié permettent de pointer, en s'appuyant sur les témoignages des personnalités-pivots de ces montages, les moments et les questions qui renouvellent les pratiques en matière de production d'habitat. Si l'on fait l'hypothèse que, plus encore que pour une opération traditionnelle, ce sont les discontinuités du processus qui sont facteurs d'échec ou d'insatisfaction, on trouvera un intérêt particulier aux figures de crise comme aux figures de sortie de crise qui s'observent au sein de chacun des groupes d'acteurs concernés : habitants, concepteurs, acteurs publics locaux.

2. En termes architecturaux et urbains

Les opérations d'habitat en autopromotion se caractérisent par une réflexion sur l'espace qui se dégage des idées préconçues et des standards pour « coller » au mieux aux particularités de la commande : le fait qu'elle émane d'un collectif et qu'elle soit fortement orientée par des choix idéologiques. Sur ce deuxième point, la dimension environnementale est très intéressante. Présente dans toutes les opérations récentes, elle prend toutefois des formes et des intensités différentes selon les groupes d'habitants : si pour certains elle vient en droite ligne d'un mode de vie totalement imprégné de valeurs écologiques, pour d'autres elle correspond à un souhait plus vague de respecter les ressources naturelles, comme l'air du temps nous invite fortement à le faire, ou même plus cyniquement de postuler à des subventions. Dans tous les cas, l'analyse des choix des habitants, de leurs exigences et des contraintes qu'ils sont prêts à supporter, apporte un regard nouveau sur les politiques de certification et les réglementations en train de s'élaborer.

Une autre particularité des opérations étudiées ici réside dans les espaces partagés. On connaît l'expérience des locaux collectifs résidentiels du logement social des années 1970 et 1980 ; certaines résidences en promotion proposent aussi des espaces de ce type. Mais les opérations d'autopromotion en font souvent le cœur du projet : les usages attribués à ces espaces partagés, dans le projet et dans la réalité de la pratique, sont autant d'indicateurs des carences de l'offre traditionnelle d'habitat. L'intérêt de la manière dont ils sont conçus, vécus et gérés est de les situer dans l'emboîtement d'échelles logement-immeuble-quartier et de voir comment ils manifestent de nouvelles continuités, voire de nouvelles solidarités.

Sur toutes ces questions, nous avons mis en avant ce que ces bâtiments ont de plus spécifique, compte tenu du processus dont ils sont issus. Sans doute, en effet, l'ouverture des possibles dont ces opérations se réclament est-elle un moyen d'ouvrir le regard sur des questionnements que la production traditionnelle a refermés il y a quelques temps déjà, en proposant des réponses qui ne sont plus ré-évaluées dans le contexte présent.

A. L'autopromotion comme ouverture du champ des possibles dans l'habitat

Les opérations d'habitat en autopromotion se distinguent des processus courants de production d'habitat de diverses manières, qui sont autant de façons d'interroger les limites, voire les insuffisances, de cette production dans le contexte actuel. Cette première partie est consacrée à ce que l'habitat en autopromotion représente en termes d'expérimentation, les questions qui y sont posées autrement que dans l'habitat traditionnel, les processus qui s'y déroulent différemment.

On tâtonne, on ne peut pas expliquer ce qu'on fait parce qu'on ne sait pas. (...) C'est le propre de l'expérimentation ; si on n'a pas ce goût-là, ça ne marche pas (...). C'est de la bidouille, des arrangements ; les ajustements ne sont pas carrés, ce sont des choses innovantes, quand on passe à la concrétisation du projet¹³.

1. Une autre conception de la relation de voisinage

Une thématique avancée de manière récurrente par les initiateurs d'habitat en autopromotion est celle du voisinage, avec une attente de relations plus profondes, plus personnalisées et susceptibles d'engendrer davantage d'action collective, de relations d'échanges et de solidarité, ou encore de moments festifs. Ce regain d'intérêt pour la micro-échelle sociale est probablement en partie lié à l'évolution démographique qui voit croître le nombre des ménages de petite taille : en 2010, un ménage sur trois est une personne seule et les démographes prévoient 25% de ménages supplémentaires en 2030. Parallèlement à la diminution de la taille des ménages, se dessinent des situations de solitude ou de fragilité sociale tant chez les personnes âgées, que chez les jeunes célibataires ou les adultes en situation monoparentale qui, de ce fait, reposent plus fortement que les ménages classiques sur leur « entourage »¹⁴. Celui-ci vient alors prendre l'importance que pouvait avoir la famille, nucléaire ou élargie, dans les solidarités plus traditionnelles (Bonvalet et Lelièvre, 1995).

La formule « vivre ensemble chacun chez soi », que reprennent à leur compte tous les groupes d'habitat en autopromotion, recouvre toutefois des réalités assez variées. Pour les Babayagas, l'entraide et la solidarité – le « *care* » selon le terme anglo-saxon qui permet de désigner à la fois la sollicitude envers autrui et le soin, pratiquement d'ordre médical, qui peut l'accompagner – sont à l'origine-même de leur projet de maison destinées aux femmes âgées. Il s'agit ici de permettre le plus longtemps possible l'autonomie des personnes vieillissantes, sans intervention de personnels de santé à demeure, mais par la proximité et l'entraide des personnes concernées. Et le projet associe étroitement l'autonomie quotidienne des résidentes et le maintien d'une activité militante, intellectuelle et sociale à travers l'Université du Savoir des Vieux (Unisavie), dont le rez-de-chaussée de l'immeuble permettrait d'héberger une partie des manifestations.

¹³ Echange entre Henri (Couleur d'Orange) et Xavier (Diwan) à l'occasion de la visite des sites en janvier 2011.

¹⁴ Voir l'enquête « Biographies et entourage » menée par l'INSEE sous la direction d'E. Lelièvre et C. Bonvalet.



Figure 1 : Le jardin de Diwan, Montreuil.
Crédit photographique : Xavier Point / Diwan

La position du curseur entre partage et intimité est l'un des objets les plus délicats des négociations à l'œuvre au moment de la composition des groupes et, au cours des discussions observées, les références se confrontent. La prise de repas en commun (au quotidien), comme dans les groupes de *cohousing* scandinaves¹⁵, n'est en France jamais évoquée. Les débats portent sur la conception des accès et des espaces partagés ou sur la question de la place des enfants dans la vie collective au quotidien. Ainsi, un membre du groupe Diapason émet-il l'hypothèse de donner à la parcelle deux entrées : l'entrée « publique », passant près de la maison commune et donnant l'opportunité de rencontrer et de passer du temps avec ses voisins, et une entrée plus privative permettant d'accéder au plus vite chez soi quand on n'a ni la disponibilité ni le désir d'interagir avec les autres résidents. Un moment de conflit, fort révélateur de cette tension entre partage et intimité, s'est joué à la Maison des Babayagas autour d'un projet de spa dans les espaces partagés du rez-de-chaussée : les résidentes étaient-elles prêtes à partager un espace de baignade et d'intimité corporelle ? Ce partage pouvait-il se déployer au-delà de leur groupe, par exemple en direction des femmes du quartier, issues notamment de l'immigration ?

a. Les espaces partagés

L'une des raisons d'être des espaces partagés est de manifester la force du collectif dans le projet et dans la vie quotidienne des ensembles d'habitat en autopromotion. De ce fait, la place que prennent les espaces partagés dans la conception de l'opération, puis dans l'usage collectif par les habitants, en est une des caractéristiques fortes. L'autre réflexion à l'œuvre dans la programmation des espaces

¹⁵ Voir par exemple le documentaire *Voices of Cohousing ; Building Small Villages in the City*, de M. Lietaert, 2007, 59 mn.

partagés est ancrée dans le calcul économique : par rapport aux coûts de production d'un m² de logement, il peut être intéressant, dans des budgets serrés, de « sortir » du logement et de mutualiser des espaces à fonction très spécifique. Les négociations initiales entre habitants évoquent alors un grand nombre de fonctions, qui ne trouvent que très mal leur place dans les logements urbains traditionnels : les fêtes et réunions, au-delà d'une dizaine de personnes, la musique, la gymnastique ou la danse, le bricolage, l'entretien du linge, l'hébergement temporaire de parents ou d'amis, l'entretien de voitures ou de vélos, etc. De manière très pragmatique, les initiateurs de la Fonderie, à Vanves, ont conçu l'espace partagé comme un onzième appartement, susceptible d'être vendu si la charge engendrée était trop lourde par rapport aux services rendus par cet espace.

A Saulx-les-Chartreux, les espaces partagés sont particulièrement prégnants. Représentant 17% de la surface de l'ensemble, les espaces collectifs (150 m²) sont placés sur rue, conférant d'ailleurs à l'ensemble une image urbaine très proche de celle d'un équipement public, ce qui est sans doute à mettre en relation avec la dénomination « le Kolkhoze » attribuée à l'opération par les riverains et habitants du bourg. Cet espace-tampon, dans lequel on entre directement depuis la rue, donne accès aux six appartements par des coursives et se déploie en espaces articulés entre eux et comprenant une salle collective, un petit salon en mezzanine, un labo photo, un local poubelles et congélateur ainsi que, plus ordinairement, un parking et des caves.



Figure 2 : Les espaces partagés, Le Kolkhoze, Saulx-les-Chartreux.

Crédit photographique : Pascal Gréboval.

En effet, la salle collective était très vivante quand les ménages occupants avaient des enfants en bas-âge, la taille de l'espace leur permettant de se retrouver pour jouer, faire leurs devoirs et circuler d'un appartement à l'autre par les coursives, sans danger. Depuis leur création, les espaces partagés jouent aussi un rôle important pour des réunions et fêtes, où peuvent être invitées des personnes extérieures au groupe d'habitants, à la condition que l'activité soit liée à au moins une personne habitant l'immeuble: réunions du conseil municipal quand il n'y a pas de salle à la mairie (plusieurs habitants ont été élus municipaux à Saulx), réunions d'associations dans lesquelles un ou plusieurs habitants sont impliqués, fêtes amicales pour lesquelles il est admis que, si elles se passent dans la salle commune, tous les habitants sont nécessairement invités, etc. A l'arrière de l'ensemble des six logements mitoyens en triplex le jardin de 600 m² est collectif lui-aussi, accessible par des escaliers desservant souvent les logements par deux. Pour la gestion de ces abondantes surfaces partagées, la petite taille du collectif (6 familles) permet de garder un *modus vivendi* assez souple, peu formalisé. Toute tentative de répartition des tâches a été abandonnée et c'est finalement celui qui ne supporte

plus le désordre ou la saleté qui s'attelle aux tâches correspondantes, engendrant des inégalités de participation proches des modalités de gestion domestique de la propreté¹⁶.



Figure 3 : Les logements en triplex de Saulx-les-Chartreux vus depuis le jardin partagé.

Crédit photographique : B. Bouvier, 2007.

Le groupe d'habitants du Buisson Saint-Louis, qui compte 12 ménages, a mis en place une organisation plus formelle de la répartition des tâches concernant les espaces partagés. Dès le porche d'entrée, un tableau rappelle les tâches à assumer : nettoyage des divers passages et paliers, poubelles, distribution du courrier, arrosage, petites réparations, nettoyage des gouttières. Le tableau rappelle le principe de base : « que l'entretien soit plus régulièrement assuré par tous, sachant que toutes ces tâches effectuées par nous-mêmes dans l'esprit participatif du Buisson sont autant d'économies de charge dont tous profitent ». Le nettoyage des espaces de circulation est dévolu aux habitants proches, poubelles, courrier et réparations sont « à l'initiative de chacun » ou « selon les bonnes volontés ». Le nettoyage général est annuel, sous la forme d'un « week-end Karcher », mais engendre des amertumes. Certains ménages en sont absents, de façon répétée, et il est envisagé que ceux qui n'y prennent pas part soient en charge des frais de location de matériel ou d'achat de produits. Une habitante, interviewée sur les pratiques collectives au sein de la résidence dans laquelle elle habite depuis l'origine (1983), décrit plusieurs états différents d'équilibre au sein du groupe, séparés par diverses périodes de tension : la distance que prennent par rapport au groupe les ménages qui ont des résidences secondaires et sont absents de Paris les week-ends, moments forts de la vie collective ; le comportement différentiel des générations d'adolescents qui se sont succédées au cours de ces 30 ans, en particulier par rapport à l'usage de la salle commune et du jardin, etc. La salle commune, qui fait office de salle de réunion (très sollicitée vu sa localisation dans Paris *intra-muros*) qui est jointe à la laverie, a un mode d'emploi assez précis : un cahier fixé sur la porte permet d'inscrire les dates prévues pour des événements internes ou externes ; la personne qui réserve la salle, y compris pour des réunions sans lien avec le groupe (réunions de copropriété d'immeubles du quartier, réunions associatives, etc.), se charge aussi du rangement et du nettoyage et laisse une somme correspondant à la dépense électrique du chauffage consommé. Comme on

¹⁶ Voir F. de Singly, *L'Injustice ménagère*. Paris, Hachette, 2008.

peut l’imaginer, la qualité du rangement et du nettoyage, mais aussi l’estimation du montant de la contribution aux frais sont sujets à polémique.

Entretien des parties communes et autres charges collectives

Répartition adoptée par le conseil syndical du 22 octobre 2009
après concertation avec les habitants du Buisson

Cette répartition n'a qu'un but : que l'entretien soit plus régulièrement assuré par tous, sachant que toutes ces tâches effectuées par nous-mêmes dans l'esprit participatif du Buisson sont autant d'économies de charges dont tous profitent ...

EMPLACEMENT	CHARGÉS DU NETTOYAGE
DALLÉ DU FOND + PASSAGE RDC DU BÂTIMENT FOND	GAUTHIER / CARREYROU
PATIO ET BASSIN	STUDIO RUCHETON / RENY GRANGER / STUDIO GAUTHIER
ESCALIER DU BÂTIMENT DU FOND ET PALIER	DONIOL / DE MARI
ESCALIER DU BÂTIMENT AVANT ET PALIER	KUHLMANN / RICARD / VIBERT-GUIGUE
ESCALIER DU PARKING	MICHEAU / MAZZOLINI
PASSAGE RDC DU BÂTIMENT AVANT, PORCHE, RAMPE	MOLLON-DESCHAMPS / RUCHETON / ANDRE-BRAUL
NETTOYAGE DES POUBELLES	MAZZOLINI
NETTOYAGE GÉNÉRAL ANNUEL	UNE FOIS PAR AN PAR TOUS
ARROSAGE DU FOND À L'INITIATIVE DE CHACUN	CATHERINE EST CHARGÉE DE PRÉVOIR QUI ARROSERÀ L'ÉTÉ
ARROSAGE DU PATIO À L'INITIATIVE DE CHACUN	SÉLIM EST CHARGÉ DE PRÉVOIR QUI ARROSERÀ L'ÉTÉ
ARROSAGE DE DEVANT À L'INITIATIVE DE CHACUN	SYLVIE EST CHARGÉE DE PRÉVOIR QUI ARROSERÀ L'ÉTÉ
SORTIR ET RENTRER LES POUBELLES	À L'INITIATIVE DE CHACUN
DISTRIBUER LE COURRIER	À L'INITIATIVE DE CHACUN
PETITS TRAVAUX DE RÉPARATION	CATHERINE + BONNES VOLONTÉS
NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES	PAR LES RIVERAINS (VOIR LA PHOTO DE RÉPARTITION)

À L'AUTOMNE

Organisation deux ou trois fois d'un chantier *travaux partagés* auquel tous sont invités à participer

NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES
en novembre et inspection en avril

Figure 4 : Le tableau de répartition des tâches situé à l'entrée du lavoir du Buisson Saint-Louis.
Crédit photographique : Auteurs du rapport ; mars 2011.

Le projet Diwan s’inscrit dans une dynamique assez différente par rapport au partage d’espace. L’architecte, lui-même relais d’une expérience d’habitat coopératif vécue à titre personnel au Danemark, apporte des suggestions d’espaces à partager pour des réunions, la restauration, la réparation de vélos, la lessive, etc. Mais au cours du processus de conception, ces espaces régressent et se cantonnent dans les sous-sols pour des raisons budgétaires et par manque d’adhésion du groupe, puis finissent par disparaître sauf pour le jardin, pour lequel il est admis d’éviter le découpage de jardins privatifs devant chaque logement au profit d’un espace traversant, sans limite de propriété. Dans un deuxième temps peut-être, les toits-terrasse seront rendus accessibles pour un usage partagé.

b. Une autre articulation logement / immeuble / quartier

L’habitat groupé instaure aussi une communauté de voisinage à l’échelle de l’immeuble, qui peut prendre une place spécifique dans des dynamiques de quartier. C’est une intention fondatrice dans le projet de Maison des Babayagas ; dans d’autres cas, c’est un processus qui s’instaure ultérieurement. Ainsi, chez les Babayagas, les quatre principes fondateurs sont l’autogestion, la solidarité, l’écologie et la citoyenneté, cette dernière étant ainsi définie : « nous serons ouvertes sur la cité, actives autour de nous autant que nous le pourrons, organisant des échanges réciproques, articulant ainsi : Vie Politique, Vie Sociale et Vie Culturelle »¹⁷. Le projet est alors très lié à l’action menée par un certain nombre des initiatrices à la Maison des Femmes de Montreuil, voisine de la

¹⁷ Page « Les piliers de la maison » du site web <http://www.lamaisondesbabayagas.fr/>

parcelle sur laquelle s'implante la Maison des Babayagas. C'est un projet orienté sur l'action en faveur des femmes isolées, immigrées ou en détresse, mais aussi sur la vieillesse à travers l'action de l'Unisavie (Université du Savoir des Vieux). L'aide aux devoirs pour les enfants du quartier ou encore le soutien à l'agriculture paysanne ont aussi pu être évoqués. Le projet comprenait dans la phase d'esquisse un programme très riche et diversifié de locaux ouverts au quartier : salle de réunion, spa, salle de gymnastique, salon de coiffure et de pédicurie, infirmerie. Au cours de la progression du projet, ces espaces partagés se sont très largement réduits : le cadre de financement de l'opération, par des crédits obtenus au titre du logement social, a contraint à une sélection et une réduction de ces locaux, qui ont fait l'objet de longues discussions entre les Babayagas et les services de la Ville. Le groupe des futures habitantes a beaucoup évolué et il serait prématuré de dire si, dans les formes de recrutement-cooptation qui ont été mises en place en fin de processus, cet idéal d'ouverture au quartier et d'investissement militant gardera son acuité.

Bien que cela ne soit pas toujours aussi explicite dans les intentions initiales des habitants, les opérations d'autopromotion ont souvent un rôle d'incubateur de la vie civique à l'échelle du quartier, ne serait-ce que par la mise à disposition de la salle commune. Ainsi Couleur d'Orange, dans le Bas-Montreuil, a-t-elle accueilli les réunions de création des « Nouveaux Robinsons », coopérative de distribution de produits biologiques et écologiques qui crée son premier supermarché à Montreuil en 1993 (« consommer autrement »). Il en est de même avec l'association « Terre de liens », association nationale qui apporte un appui foncier et financier aux acteurs impliqués dans la revalorisation des territoires ruraux.

Au-delà du prêt de la salle, éventuellement accompagné d'un soutien logistique et humain, la cohésion du groupe d'habitants et la communauté de valeurs qui en est à l'origine semblent autant de leviers pour des actions citoyennes et/ou militantes à l'échelle locale. Tout se passe comme si la solidarité interne au noyau de ménages et la disponibilité d'espaces semi-privatifs facilitaient la prise de décision pour des actions rapides, non instituées par un cadre militant. On note, par exemple, que divers groupes se sont organisés pour héberger de manière plus ou moins temporaire des personnes sans abri voire sans papiers.

La question de l'inscription des opérations d'autopromotion dans leur environnement proche est pourtant matière à débat. La recherche de terrains urbains à coût raisonnable situe le plus souvent les opérations dans des quartiers en voie ou en cours de *gentrification*. L'arrivée de groupes de ménages relevant de nouvelles classes moyennes et de catégories professionnelles liées à l'activité intellectuelle, à l'éducation ou au social, soulève bien sûr la critique généralement adressée aux « bobos » : ils viendraient consommer du cosmopolitisme, du signifiant populaire¹⁸ et conduiraient, de par leur installation dans le quartier, à l'élévation des prix immobiliers, ainsi qu'à la transformation à leur profit des commerces, des espaces publics et des équipements.

En effet, malgré le fait que l'objectif de mixité, sociale et générationnelle, est souvent annoncé aux prémices de l'opération, s'associant à l'idée d'une solidarité, d'un échange qui seraient enrichis par la diversité, les modes de composition des groupes, souvent constitués par réseaux amicaux, militants ou professionnels, favorisent de toute évidence un entre-soi social et générationnel. Il en est de même pour les cooptations après parution d'une annonce ; s'agissant d'une démarche tellement spécifique, la cooptation va de pair avec l'adhésion à des valeurs communes, des projets de vie proches, aux mêmes périodes du cycle de vie, et plus prosaïquement des capacités de financement et des solvabilités comparables. S'instaure donc un entre-soi probablement non voulu, mais qui fait

¹⁸ Voir les travaux de P. Simon, chercheur à l'INED, sur la *gentrification*, en particulier sur le cas du quartier de Belleville à Paris (Simon P., « L'Invention de l'authenticité. Belleville, quartier juif tunisien. », *Revue européenne des migrations internationales*, n° 16 (2), 2000, p.9-41 ; Simon P., « La Société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris XX^e », *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 98, 1995, p.161-190.

toutefois écho à une revendication de solidarité et d'autonomie. Que ce soit pour limiter les frais de gestion, pour souder le groupe ou encore pour prendre ses distances par rapport aux comportements de consommation de biens et de services, la plupart des habitants en autopromotion s'organise pour limiter le recours aux services externes : ils assurent eux-mêmes le gardiennage et l'entretien de l'immeuble, échangent entre eux des services de garde d'enfants, groupent parfois leurs achats réalisés hors du quartier, etc.

2. Une « durabilité » avant l'heure ?

Si la « durabilité » au sens du « développement durable » des années 1990 recouvre tout à la fois l'économie des énergies et matières non renouvelables, les équilibres interpersonnels et sociaux ou l'anticipation des évolutions, alors l'habitat en autopromotion en contient les germes dès les années 1980.

Le souci énergétique dans toutes ses dimensions, la notion d'énergie grise et l'intérêt accordé au système global de l'extraction, la fabrication, la distribution, la mise en œuvre, l'emploi, l'entretien et le recyclage des matériaux de construction, ne figurent explicitement que dans les cahiers des charges des opérations récentes comme Diapason. Mais les opérations datant des années 1970-1980 relèvent avant l'heure d'une recherche de « durabilité », perçue alors comme alliance entre « pérenne » et « écoresponsable » (social, économique, environnemental et culturel). Celle-ci prend plusieurs formes parmi lesquelles nous insisterons sur :

- La flexibilité des espaces et leur capacité à s'adapter à l'évolution des besoins du groupe et des individus qui le composent, comme nous avons pu le constater dans le cas des opérations Couleur d'Orange et Buisson Saint-Louis, où de nouvelles répartitions des espaces communs ont été acceptées par le collectif, de même que la vente, l'échange ou la location de certains espaces privatifs entre voisins.

- La participation des futurs habitants à la définition, la conception et la finition de leur cadre de vie commun, participation qui semble aller de soi lorsque ces habitants sont aussi propriétaires des nouveaux logements, mais qui n'en est pas moins innovante à l'époque, allant jusqu'à envisager une refonte des rapports habitants-architecte(s)-entreprises-organisme(s) public(s) ou la redéfinition des pratiques et dispositifs classiques de construction des logements. Citons ici l'installation, au sein même du chantier du Buisson Saint-Louis, de l'agence Bernard Kohn durant la phase de conception, ainsi que les ateliers pédagogiques et les recherches (dirigées par Bernard Kohn et Dominique Tessier) nourris par cette opération ; les chantiers montés par le collectif de Couleur d'Orange ; ou encore l'opération, plus récente de la maison des Babayagas, dans laquelle les très nombreux acteurs font naître des formes non-ordinaires de dialogue.

- Le partage d'une qualité de vie définie et instaurée par et pour le groupe, les différentes formes de solidarité, qu'il s'agisse de fêtes et de mobilisations communes, ou de « *care* » et d'actions sociales organisés au sein de la collectivité, au profit du quartier ou de la ville (soutien aux enfants en difficulté, réunions des parents d'élèves, etc.)

- La mobilisation régulière ou occasionnelle du groupe et/ou de ses membres pour une planète durable et pour une meilleure entraide locale. C'est par exemple le soutien apporté par Couleur d'Orange au développement des « Nouveaux Robinsons » et à l'association « Terre de lien » ; l'hébergement pendant des journées de gel des immigrés afghans au Buisson Saint-Louis ; et aussi, même s'il est à relier à la deuxième vague des projets d'autopromotion, l'engagement qui se veut exemplaire des Babayagas dans le secours apporté aux femmes en détresse et aux personnes âgées, ainsi que dans l'encouragement d'achats et de circuits courts. Nous insistons également ici sur

la richesse que représentent les espaces communs propres à chaque opération (espaces mis à profit lors de ces mobilisations), dont les opérations d'habitation plus classiques ne disposent le plus souvent pas.

Plus récemment, les opérations en autopromotion affichent clairement de fortes ambitions en matière de bilan carbone (construction) et énergétique (usage), qui sont certes dans l'air du temps et permettent parfois d'obtenir le soutien des organismes publics et parapublics (accompagnement technique, subventions, terrains à prix avantageux). Il n'en reste pas moins qu'elles correspondent au profil des personnes qui s'engagent dans ce type « d'aventure » constructive, souvent attachées depuis longtemps à la réduction de leur empreinte écologique.

Il semble donc qu'il existe une articulation idéologique entre l'habitat en autopromotion et les valeurs écologiques. Cette articulation est susceptible, à l'heure où le développement durable est dans tous les agendas politiques, d'encourager la dissémination de cette pratique constructive ainsi que son adoption par les collectivités locales. C'est déjà le cas à Strasbourg, communauté urbaine qui, rappelons-le, encourage financièrement les projets en autopromotion innovants en termes environnemental et social et disposant des locaux ouverts sur le quartier. On voit donc une articulation forte entre écoquartiers et pratiques d'autopromotion et/ou d'habitat coopératif¹⁹.

3. De nouveaux partenariats pour produire de l'habitat

Par sa dénomination entre autres, l'autopromotion met l'accent sur la mutation des systèmes d'acteurs traditionnels de la production d'habitat et insiste sur le fait que l'habitant se fasse alors promoteur de son propre habitat. La réalité est plus nuancée dans la mesure où les partenariats qui se mettent en place dans ces opérations sont souvent complexes et hybrides, faisant appel à tous les acteurs traditionnels de la production immobilière et même parfois à des profils spécifiques comme celui de « l'accompagnateur ». C'est une occasion pour ces diverses parties prenantes de tester d'autres partages d'objectifs, de risques et de responsabilités.

Dans les dispositifs d'action en autopromotion, les habitants se trouvent généralement en étroite relation avec la collectivité locale sur laquelle ils souhaitent s'implanter. Le recul temporel que nous donne le panel des six opérations étudiées montre que l'appui de celle-ci s'avère de plus en plus crucial. En effet, et sans surprise par rapport à ce que l'on connaît de l'évolution urbaine, les opérations les plus récentes achoppent souvent sur la disponibilité d'un foncier. Alors que les opérations de la première vague d'habitat en autopromotion (alors dénommé habitat groupé autogéré) a profité de la désindustrialisation pour investir des friches artisanales en contexte urbain, acquises sur le marché privé, et parfois avec un bâti existant porteur de droits à construire intéressants (Le Buisson Saint-Louis, Couleur d'Orange), les opérations contemporaines ne trouvent que fort rarement un terrain d'assiette sans l'entremise d'une collectivité locale ou de l'un de ses bras séculiers (établissement public d'aménagement, SEM, organisme de logement social). Ainsi, à la fois pour des raisons opérationnelles et pour établir, avec les élus et les techniciens municipaux, un partenariat autour d'un projet novateur et porteur de valeurs politiques explicites²⁰, la première interpellation des groupes habitants à l'adresse des collectivités locales intervient souvent au moment de la recherche du foncier.

¹⁹ Zetlaoui-Léger J. et al., *La Concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne* (2 tomes). Paris, Lab'urba, 2013.

²⁰ « L'habitat participatif est un projet politique dans le sens où il vise à faire changer les mentalités », Th. Clerc (Maison des Babayagas). Journée d'études sur l'habitat participatif, ESA, Paris, 4 mai 2012.

Par ailleurs, nombre d'entre elles reposent sur un maître d'ouvrage professionnel, public ou privé, qui assure le portage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération, jusqu'à sa livraison, ou au-delà. C'est le cas de la Maison des Babayagas, qui relève de la maîtrise d'ouvrage de l'OPHM, de Diwan qui s'appuie sur le duo SCI Diwan-Fiderim, ou encore de Diapason dont la SCIA s'appuie un moment sur le bureau d'études Auris en tant que maître d'ouvrage délégué.

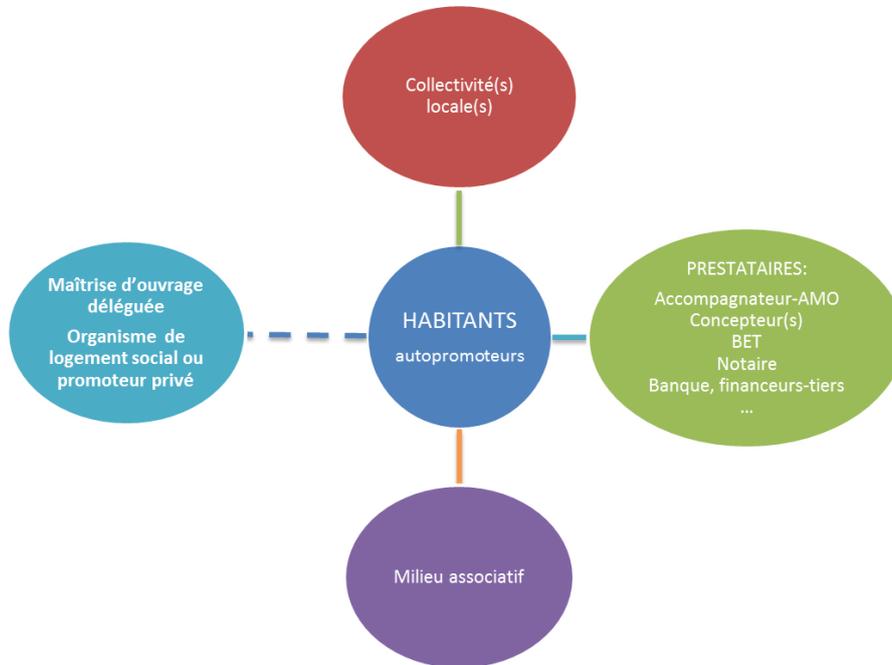


Figure 5 : Un schéma des systèmes d'action dans l'habitat en autopromotion

L'autopromotion met volontiers en avant l'auto-détermination du groupe d'habitants sur le montage de son opération. Il faut cependant nuancer ce propos et faire état de l'ensemble des prestataires qui se trouvent à ses côtés pour lui apporter de la compétence et des méthodes, de la régulation et de la proposition, de la crédibilité opérationnelle et financière. Emerge ainsi une micro-niche professionnelle qui est celle des « accompagnateurs » : leur rôle est souvent déterminant, qu'ils interviennent pour apporter un terrain vacant, proposent les concepteurs et/ou bureaux d'études, aillent à la recherche de financements bancaires ou de financeurs-tiers. Mais l'essentiel de leur investissement se joue à la frontière entre l'appui à la constitution du groupe et la clarification de son projet de vie collective, d'une part, et la programmation architecturale, d'autre part. Il y a en effet une grande continuité entre la projection par le groupe de son idéal de vie collective et la définition des lieux et des processus qui y répondront le mieux. Souvent dotés d'une formation initiale dans le champ de l'urbain, les accompagnateurs revendiquent une professionnalité propre et ont créé en juillet 2011 le Réseau national des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif²¹ (une douzaine de membres actuellement).

Enfin, ces opérations très ancrées dans les dynamiques locales, à l'échelle du quartier ou de la ville le plus souvent, relèvent aussi de partenariats avec le monde associatif. La filiation est explicite pour la Maison des Babayagas, qui s'articule avec l'action féministe et à destination des femmes issues de l'immigration de la Maison des Femmes de Montreuil. Diwan accueille l'association Les Filles du Facteur, « dédiée aux femmes au-delà des frontières », qui a installé ses locaux dans l'immeuble,

²¹ Voir leur site web : <http://www.rahp.fr/>

ainsi que dans un local attenant sur la place. Les ancrages peuvent mobiliser aussi des organes militants : affiliations de certains habitants à Attac, aux Verts, au Parti socialiste, à divers mouvements relevant de l'économie sociale et solidaire, etc. Il faut aussi mentionner le rôle d'associations nationales en faveur de l'habitat participatif (MHGA-Eco-Habitat Groupé, Habicoop) qui interviennent souvent, directement ou indirectement, sur les échanges qui se nouent entre les partenaires des opérations.

On verra en deuxième partie comment ces partenariats complexes, qui obligent nombre d'acteurs à infléchir leurs pratiques habituelles, fonctionnent ou dysfonctionnent. Mais la question se pose de la place qu'y détiennent les habitants et du degré de réalité d'un « circuit court » qui rapprocherait producteurs du service et utilisateurs finaux, et permettrait de produire à prix mieux maîtrisés.

4. Quand les habitants passent aux commandes

L'autopromotion est aussi, ou d'abord, une innovation dans le dispositif d'acteurs impliqué dans la production d'un ensemble de logements. En même temps qu'un moyen de re-considérer la place et le rôle de chaque intervenant, elle est aussi une occasion de réfléchir autrement à l'espace de l'habitat, dont on sait pourtant qu'il est parmi les mieux connus, les plus normés et probablement les moins ouverts à l'expérimentation.

a. Un circuit court de production d'habitat

L'autopromotion peut être considérée comme une gouvernance en « circuit court », pour reprendre la formule qui se développe peu à peu dans divers secteurs de production de biens manufacturés, à partir de l'agriculture qui lui a donné son terrain d'expérimentation premier. En agriculture, les circuits courts sont les formes de distribution qui suppriment le plus grand nombre d'intermédiaires possible, comme le faisaient les maraîchers des zones péri-urbaines venant vendre leurs produits au marché en ville. On y trouve les groupements d'achat, les paniers de légumes fournis par les associations pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP), l'auto-cueillette, la vente à la ferme, les jardins partagés, etc. Dans ce secteur comme dans d'autres qui s'inspirent de cette tentative de rapprocher producteur et consommateur²², la notion de circuit court s'accompagne de deux principaux avantages attendus : celui de produire là où la demande de consommation se manifeste, et donc de réduire les coûts de transport intégrés au prix de revient des biens ; celui de réduire les coûts en supprimant des intermédiaires non porteurs de valeur ajoutée. Comme le note le Labo de l'Economie Sociale et Solidaire²³, les circuits courts sont aussi pour beaucoup, « une occasion d'influencer les réalités locales par un engagement citoyen », « la possibilité pour chacun de s'investir en tant qu'individu dans une action collective bien souvent innovante et au service du groupe ». Comme les démarches de démocratie participative, ce type de consommation a sur l'individu une portée éducative non négligeable : apprentissage du fonctionnement de circuits de production et de distribution, évolution d'un statut passif de consommateur à une posture active, diversification des réseaux relationnels, etc.

L'habitat en autopromotion relève ainsi pour partie des dynamiques de la « consommation engagée » sur laquelle travaillent des sociologues comme S. Dubuisson-Quellier²⁴. Certes, cette

²² Philippe J., « Relations producteur-distributeur : les enseignements du secteur de l'habillement ». *Economie et statistique*, n° 303, Mars 1997. p. 101-112.

²³ <http://www.lalabo-ess.org/spip.php>

²⁴ Dubuisson-Quellier S., *La Consommation engagée*, Paris, Les Presses de Sciences Po, 2009.

notion est trop englobante pour ne pas susciter le débat. Et si elle s'intéresse aux « comportements par lesquels le consommateur manifeste son soutien ou son désaccord vis-à-vis des pratiques des entreprises, en achetant des produits ou en boycottant d'autres », elle questionne en fait le rapport marché – biens ou services – client²⁵. Les consommations engagées se posent en alternatives à l'économie concurrentielle, faisant valoir la responsabilité sociale des entreprises, le souci environnemental (boycott des produits faisant intervenir le travail des enfants, ou engendrant des coûts environnementaux indirects importants, etc.). Mais parmi elles se développent d'une part des stratégies qui partent du marché pour développer une critique politique de son fonctionnement (attitude de citoyen) et d'autre part des stratégies déterminées à peser sur le marché pour en faire évoluer l'offre, sans pour autant en critiquer ni l'existence ni le fonctionnement (attitude de consommateur). Sur l'autopromotion s'esquisse un débat qui s'appuie sur cette dualité : s'agit-il d'un habitat qui se pose en critique du marché de l'habitat et des modes d'habiter contemporains (dimension politique) ? Ou bien s'agit-il, dans les cadres des mécanismes institués d'accès au logement et sans s'attacher à les remettre en cause, d'une recherche d'opportunité collective face à la crise du dualisme entre les lois d'un marché libéral et celles d'un parc géré par le *Welfare State*²⁶ (dimension consumériste) ?

Dans la construction et l'habitat, un circuit court est d'abord supposé permettre d'obtenir des prix de sortie inférieurs (diminué au moins du montant de la rémunération et des marges du promoteur ou de l'organisme bailleur). Nous y verrons surtout une possibilité, rare, d'observer l'expression directe des besoins, des goûts, des désirs et des préférences des habitants dans un cadre non conformé par l'offre et de parvenir à un meilleur ajustement du produit à la demande.

b. Quelle maîtrise des habitants sur le processus ?

Tout d'abord, dans l'autopromotion, il faut préciser qu'il ne s'agit pas à proprement parler de « circuits courts » dans la mesure où les processus de production ne comptent pas moins d'acteurs que dans les processus traditionnels. La question est plutôt d'évaluer en quoi l'implication plus directe et plus large des habitants conduit à des discussions, des pratiques et des solutions différentes. Dans un précédent travail²⁷, nous avons pu décrire les divers systèmes d'acteurs opérant dans les projets d'habitat alternatif pour nous focaliser sur les formes de négociation s'établissant entre ceux-ci. Une différenciation apparaissait nettement entre 1) des opérations « *bottom up* », du type de celles qui identifient fortement les opérations étudiées ici, c'est-à-dire à l'initiative d'individus ou de groupes qui sont aux commandes et s'entourent des partenaires nécessaires, et 2) des opérations « *top-down* », moins nombreuses, pour lesquelles une collectivité publique expérimente une forme d'accession coopérative à l'habitat pour des populations moins solvables, souvent « recrutées » au sein du parc locatif social local. Dans les six cas étudiés ici, nous nous trouvons dans la situation « *bottom up* », emblématique de l'habitat participatif.

Les opérations de notre corpus se distinguent clairement selon leur ancienneté : dans les trois opérations les plus anciennes, le montage est relativement simple dans la mesure où il repose sur un duo groupe d'habitants-architecte assez cohésif. Les motivations des uns et des autres se rencontrent quand, comme au Buisson Saint-Louis, les habitants collaborent avec Bernard Kohn, qui

²⁵ Voir aussi sur cette approche de sociologie économique, les travaux de F. Cochoy, de J. Gadrey ou en marketing, la notion de « servuction » introduite par P. Eiglier pour analyser la place du client dans la production du service qui le concerne.

²⁶ Fourquemin R., *Le Ters-secteur de l'habitat ; un nouveau concept législatif ?* Projet de mémoire de M2 sous la direction de J.-C. Driant. Créteil, IUP, 2010. p. 80-82.

²⁷ Biau V., Bacqué M.H., Carriou C., Delorme J.-C., D'Orazio A., Marchand M.-P., Vermeersch S., *Habitats alternatifs : des projets négociés ?*. Paris, MELTM-PUCA, 2010. 304 p. Téléchargeable sur le site du CRH-LAVUE (www.crh.archi.fr), onglet Ouvrages / 2010.

fait de cette opération un manifeste de sa pensée sur la participation, fait travailler sur ce programme les étudiants qu'il encadre à l'Unité Pédagogique d'Architecture n° 8, produit autour de cette opération des articles, des rapports de recherche, des conférences, etc. Les habitants ont, en interne, les compétences nécessaires au montage administratif et financier de leur projet. L'architecte est aussi le programmiste ; la Ville de Paris n'est que peu partie prenante dans la mesure où le terrain est acquis auprès d'une personne privée. Le système d'acteurs est alors simplifié par rapport à une opération ordinaire produisant 14 logements comme ici. Le « circuit court » est encore plus présent à Saulx-les-Chartreux puisque Claude Bouvier, architecte, est aussi l'un des membres du groupe d'habitants : l'opération qui s'implante sur un terrain acquis auprès d'un particulier se monte alors rapidement, d'une part parce que l'essentiel du dispositif est entre les mains des six ménages d'habitants futurs (parmi lesquels quatre personnes occupent ou occuperont des mandats politiques locaux), d'autre part parce que C. Bouvier se montre « assez dirigiste »²⁸. Couleur d'Orange à Montreuil est aussi l'une des opérations de première génération dans lesquelles les habitants sont au plein sens du terme aux commandes de leur opération. Comme dans les deux autres cas cités, les habitants possèdent par leur trajectoire professionnelle des compétences spécifiques qu'ils injectent dans le processus de fabrication : montage juridique pour l'acquisition et la gestion de la copropriété, conception du bâtiment, en particulier sous l'angle des énergies renouvelables, etc. Et ils sont comme les précédents parmi les membres actifs de l'association MHGA (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré) qui fait circuler les expériences, les contacts et les références.

Les trois opérations récentes sont prises, quant à elles, dans des systèmes d'action plus complexes. Le groupe Diapason est probablement celui qui s'est inspiré le plus directement de l'habitat groupé autogéré de la première génération. Mais les conditions de son action l'ont amené à entrer dans une configuration complexe dont les contradictions internes sont d'ailleurs pour partie cause de l'échec de l'opération : négociations avec la Semavip, la mairie du 19^{ème} arrondissement et la Ville de Paris ; choix d'un premier architecte puis concours pour désigner son successeur, etc. La Maison des Babayagas est à l'initiative de l'association des Babayagas, dont le périmètre des membres va d'ailleurs évoluer substantiellement au cours de la longue période de gestation du projet. Les élus et techniciens municipaux des deux équipes municipales successives de Montreuil sont très directement partie prenante du projet et orientent en particulier le choix du terrain et le mode de financement. Le maître d'ouvrage est l'Office HLM de Montreuil qui sera aussi le bailleur. Les Babayagas apparaissent alors comme « utilisatrices », en tant que futures locataires. La particularité de leur positionnement est double : d'une part, elles ont rédigé un cahier des charges et un programme indiquant leurs attentes en termes de quantité et qualité d'espaces ; d'autre part, par convention tripartite entre la Ville, l'OPHM et leur association, elles ont obtenu que l'attribution des logements se fasse, dès l'entrée dans les lieux dans la mesure où leur groupe s'était effiloché au cours du temps, sur la base de l'adhésion de la future habitante aux principes de leur charte de vie. Diwan représente encore un autre cas de figure où se dissocient assez tôt dans le processus la maîtrise d'ouvrage et le périmètre du groupe habitant, la première centrée autour de trois personnes, assurant la réalisation et la vente des lots pour celui-ci.

5. Spécificités et formes d'exemplarité de l'habitat en autopromotion

De manière générale, l'implication directe des habitants donne à ces opérations différentes caractéristiques propres dont nous dégagerons les quatre suivantes : elles relèvent d'un mode d'expression assez inédit des attentes et besoins en matière d'habitat ; elles reflètent une pensée assez élaborée du voisinage et des modalités d'échange à l'échelle de l'immeuble ; à l'échelle des appartements, elles mettent en œuvre des typologies peu présentes dans le parc ordinaire de

²⁸ Entretien avec Brigitte Bouvier, sa femme, 28 février 2011.

logements ; et enfin, probablement du fait de ces divers facteurs, elles prennent un statut particulier de pratique exemplaire tant par rapport au monde professionnel que dans le grand public, où elles sont abondamment présentées et commentées.

a. Une expression différente des besoins

L'expression des besoins dans le cadre de l'habitat participatif revêt, sur les quelque trente ans de son développement en France, des caractéristiques constantes : une demande d'alternative dans le registre de l'habitat. La position des habitants se construit en opposition au logement individuel ou collectif vendu sur plan avec un choix limité d'options, ou encore à l'appartement traditionnel où l'espace appropriable commence à la porte d'entrée. Le souci de sortir l'habitat de la sphère marchande et d'exprimer ses désirs dans un cadre non consumériste, en relation avec des valeurs supérieures, est aussi transversal à cette période. On observe dans tous les cas une entrée dans le projet par une phase d'expression libre (poème, collage, dialogues) du « rêve » incitant à s'engager dans l'opération.

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 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 au bâti dès la conception, je vois un jeu subtil avec les éléments, pour profiter de la lumière, de la chaleur, de l'eau, pour récupérer tout ce qui peut l'être (pluie, compost).

Je vois un bâtiment dont l'écriture d'ensemble soit claire et lisible pour le quartier mais qui propose, presque incidemment, plein de sous espaces pour ses habitants, une façade qui ne se la « joue » pas, un lieu des possibles à l'intérieur, qui réserve des surprises, des chemins de traverse, un lieu que les enfants n'aient pas fini de découvrir en grandissant, qui mêle efficacité et esthétique, un espace à vivre.

Je n'ai pas très envie de coursives qui permettent de voir chez les autres et si j'ai envie de me balader à poil, je n'ai pas envie d'être vue par mes voisins. Que tous les apparts regardent vers l'extérieur, l'eau, la ville, mais que seul le seuil soit en contact avec les espaces publics.

Je ne crois pas au jardin en pleine terre car le terrain est trop petit et sombre, ce qui ne veut pas dire que l'entrée ne sera pas plantée et gaie. Dans la « salle des fêtes », A. prend un cours de maths collectif, pendant que B. répare les vélos dans l'atelier et que nous sommes quelques-uns à jardiner sur le toit. Envie de prendre un bouquin et un bain de soleil, de prendre de la hauteur par rapport à la ville, je vais m'isoler sur la toiture terrasse, à côté des panneaux solaires. Les taches collectives sont suffisamment bien réparties pour que, certes, ça reste une corvée, mais faite de bon cœur.

Je pense qu'il faut être clair sur notre degré d'ouverture au quartier, le laisser rentrer sans importer ses problèmes, par cooptation, que les règles soient claires, que chacun surveille l'immeuble.

Une fois que nous aurons ce bâtiment qui ne couvrira pas tous les rêves et les fantasmes de chacun, je me demande quelle société nous formerons ? Monocole, relativement homogène socialement, il ne faudra pas que l'on se sente obligé d'appartenir à la « communauté » façon 70's, que chacun garde son monde, en propose des éléments au groupe, qui prendra ou pas ce qui l'intéresse. Pleinement conscients de la charge politique de notre geste, il ne faudra pas se montrer sectaires, ce serait le pire des échecs.

On se prête des livres, des DVD, on s'échange des recettes de cuisine, on fête les anniversaires des enfants, on se confie éventuellement ses chagrins, on collectivise les achats... mais on est aussi chacun chez soi et on respecte le besoin d'intimité des autres.

Figure 6 : La « rêverie » de S. pour le groupe Diapason.

Par la suite, dans un discours construit *a posteriori*, les parties prenantes notent la part donnée dans les discussions à la fête, à une vision enchanteresse de la vie quotidienne dans le cadre projeté. On verra plus loin comment le retour à la responsabilité, à la réalité, aux compromis engendre une série d'ajustements pouvant déboucher sur des crises et des échecs.

Sur la même période d'une trentaine d'années qui court des années post-soixante huitardes à aujourd'hui, dans des contextes différents d'engagement et de militantisme, des évolutions s'observent au sein des positions habitantes. Dans les années 1970 qui connaissent l'émergence du phénomène en France, c'est avant tout la revendication d'une dimension qualitative à l'encontre de la production de masse, standardisée ; c'est aussi le souci de dépasser l'individualisme de la famille nucléaire pour retrouver des solidarités, des formes d'échange sur la base d'affinités et de proximités ancrées à l'échelle du quartier, du local. L'ambition est bien de « changer la vie », mais elle prend la forme très ordinaire de pratiques quotidiennes dans lesquelles la spontanéité, l'expérimentation priment. Au moment où re-surgit l'habitat participatif à la fin des années 1990, la demande mobilise pour beaucoup les expériences étrangères (Allemagne, Suisse, Belgique, Canada).

Le support idéologique de la demande habitante est, comme précédemment, la revendication à être acteur de son cadre de vie mais le slogan « agir local, penser global » colore cette action d'une responsabilité sociale globale, en particulier dans certaines attitudes vis-à-vis de la consommation, de l'environnement, de la solidarité. La revendication à la « durabilité » est aussi très présente.

b. Une réflexion approfondie sur le « vivre-ensemble »

Une part importante du travail du groupe d'habitants, en particulier dans les débuts de sa constitution, est consacrée à une réflexion souvent assez sophistiquée sur les ressorts des formes relativement inédites de vie collective qu'ils sont sur le point de mettre en œuvre. Quels sont les temps, quels sont les lieux qui peuvent être partagés par la petite collectivité que constituent les habitants ; quels sont les bénéfices attendus à cette mise en commun ; quels sont les engagements réciproques qui lient les habitants entre eux, ou avec des partenaires extérieurs ; quelle formalisation donner à ces engagements ; quelles règles mettre en place pour une gestion partagée des espaces ? Pour Daniel Jaunas, l'un des initiateurs de la Fonderie, à Vanves, l'habitat groupé est avant tout « un habitat où les relations de voisinage préexistent au bâtiment ».

Ainsi, chaque aventure commence-t-elle par la constitution d'une association autour d'une charte qui décrit les conditions de mise en œuvre des valeurs du projet dans le quotidien des futurs habitants. Pour Diapason, les principaux points en sont la protection de la vie individuelle, la collectivisation d'équipements matériels, l'ouverture sur le quartier et les préoccupations écologiques. Pour les Babayagas, sur des principes assez comparables (autogestion, solidarité, citoyenneté et écologie), la charte de vie prévoit un collège d'habitants auquel chacun se doit de participer au maximum, à un rythme de réunions mensuelles et qui aura pour tâche, entre autres, d'élaborer un règlement intérieur ; les conflits de cohabitation sont aussi anticipés par le recours à un médiateur ou une médiatrice dont chaque habitant doit au préalable accepter les formes d'intervention. Plus ou moins développées, les chartes prévoient généralement un principe de préservation du groupe, que ce soit par la cooptation, non seulement à l'entrée dans les lieux mais aussi dans les mutations à venir, ventes ou mises en location, ou que ce soit par la priorité donnée aux échanges et cessions de lots ou de parties de lots entre voisins. Les opérations les plus anciennes montrent la distance qui s'instaure entre les règles et les pratiques : au Buisson Saint-Louis, la gestion des parties communes sous la forme des « samedis socialistes » où chacun contribue à une grande opération de bricolage, jardinage ou nettoyage ne repose plus que sur une partie des habitants, certains ne paient même pas leurs charges, la présence des chiens et des vélos dans les parties communes ont fait l'objet de re-discussions. A Couleur d'Orange, le dépôt d'objets privés sur l'espace collectif est strictement interdit

par le règlement de copropriété, mais les pratiques ordinaires sont autres. On observe surtout, dans certain cas la non-observance d'une clause de préférence : au Kolkhoze, au Buisson Saint-Louis et à Diwan, des habitants ont loué ou cédé leur lot sans en informer les membres du groupe et, surtout, sans faire fonctionner la clause de préférence. Ainsi, le bien est proposé en agence immobilière et les voisins apprennent la mutation après la signature de la promesse de vente. Quoi qu'il en soit, les nouveaux arrivants s'inscrivent pleinement dans l'esprit du lieu.

En revanche, s'opère, en particulier aux moments de mises de fonds pour l'achat du terrain puis de la construction, une solidarité financière comme on en observe rarement, compte tenu des risques encourus. Ainsi, l'achat de l'usine support de Couleur d'Orange se fait-elle en copropriété, ce qui traduit la confiance mutuelle des habitants et le risque partagé de ne pas pouvoir mener le projet à son terme. Pour le groupe Diapason qui, pour avoir un prêt immobilier, fonctionne à comptes familiaux ouverts (revenus, épargne, régime matrimonial, etc.) pour faire état de leur solvabilité. De même, durant l'année d'interruption de chantier du Kolkhoze, une solidarité financière s'opère entre les familles pour faire face aux impératifs de remboursement des prêts engagés.

c. Des typologies de logements peu répandues

Selon les caractéristiques socio-économiques des habitants, la réflexion sur les lots individuels se situe d'un côté ou de l'autre de la dualité suivante : d'une part, l'habitat en autopromotion peut être un atout pour se procurer un logement distinctif, en référence par exemple aux lofts new-yorkais ou à la villa urbaine ; pour d'autres groupes d'habitants, la logique sera davantage dans un calcul plus ajusté de la manière de se procurer un logement dans des coûts abordables, peut-être en rognant sur les surfaces privatives et en mutualisant un certain nombre de lieux de vie, peut-être aussi en économisant la marge commerciale que réaliserait un opérateur professionnel.

Dans tous les cas, à l'attrait du « sur-mesure »²⁹ s'ajoute celui de l'inventivité sur les volumes du logement. Les espaces se déploient souvent en duplex voire en triplex, on note un goût pour le décroisement, une forte flexibilité entre lots adjacents (Buisson Saint-Louis) ou une possibilité d'extension par rapport à la volumétrie générale (Couleur d'Orange). Le rêve d'être à la fois en ville et proche de la nature prend plusieurs formes : c'est par exemple la forte articulation des logements avec l'espace extérieur traité en jardins : terrasses, nombreux escaliers entre appartements et jardin (Le Kolkhoze, Buisson Saint-Louis), coursives, toit-terrasse aménagé (en projet à Diwan). On a pu observer aussi une aspiration à disposer de cheminées (Diapason) ou des poêles. Le recours à des matériaux naturels est peut-être aussi à ranger dans cette dynamique : brique et bois au Buisson Saint-Louis, bois à Diwan et Diapason.

L'autopromotion s'accompagne enfin parfois d'une action de type auto-construction : à Couleur d'Orange et dans un souci d'entrer dans le budget, une partie des logements ont été livrés en « prêt à finir », le second œuvre et en particulier la peinture étant à réaliser par les habitants. Dans cette opération aussi, les habitants ont effectué eux-mêmes collectivement, et dans une dynamique de consolidation du groupe, la réparation du hangar et la réfection des murs de clôture. Au Buisson Saint-Louis, les habitants ont pris en charge le dallage de la rue intérieure et un certain nombre de finitions. Au Kolkhoze, l'ensemble des finitions des appartements et des espaces collectifs ont été réalisées par les habitants eux-mêmes.

²⁹ Un habitant engagé dans un projet parle de « customiser son espace de vie » (table ronde sur l'habitat participatif, Paris, ESA, 4 mai 2012), peut-être en contrepoint par rapport à l'idée de « machine à habiter » de Le Corbusier.

d. Des opérations en vue

Les opérations d'autopromotion supposent, chacune à sa manière, une implication et une mobilisation exceptionnelles : les habitants sont souvent amenés à transférer dans le processus de production de l'opération des compétences professionnelles propres, que ce soit au moment du montage juridique et financier, dans la conduite des réunions, des séances de travail avec les concepteurs, du choix des entreprises et en cours de chantier, etc. De la même manière, leurs partenaires (concepteurs, AMO et collectivités locales plus directement) sont amenés aussi à développer des stratégies et des modes de faire spécifiques à ce type d'intervention et, plus souvent que dans une opération ordinaire, à en faire part sur diverses scènes d'échange et de promotion de cette pratique. Il apparaît ainsi, et probablement davantage pour les réalisations récentes ou en cours, que le volet « communication » est crucial. Il prend souvent la forme d'une brochure présentant le groupe, le programme, les valeurs-socle, les intentions par rapport au terrain et au quartier, parfois les statuts de l'association. Cette brochure, initiée au moment où le groupe cherche des ménages complémentaires et/ou au moment où il espère des facilitations de la part de la collectivité locale pour l'obtention d'un terrain, s'accompagne dans certains cas de sites web, dont une partie peut fonctionner en intranet pour l'échange entre ménages. Ces sites ont aussi vocation à faire part localement, et à d'autres groupes en France ou à l'étranger impliqués dans des processus similaires, du projet et de son déroulement. Enfin, la communication passe beaucoup par des moments médiatiques où l'on voit se dessiner, au cas par cas, le recours à un porte-parole sous la forme d'entretiens, de visites accompagnées. Ce porte-parole est souvent un habitant « historique » de l'opération, membre du noyau initial ; mais ce peut être aussi un accompagnateur (AMO), un(e) architecte, un(e) élu(e). « La communication, elle est fondamentale, il y a un savoir communiquer », comme le dit Thérèse Clerc, qui a joué ce rôle de porte-parole pour les Babayagas. « Il n'y a pas assez de com je trouve, il faudrait qu'on ait deux ou trois [émissions de] télé (...). Elles me reprochent d'avoir centralisé la com, de ne pas avoir assez transmis ce savoir-communiquer »³⁰, ajoute-t-elle pour commenter la réaction du groupe de femmes au fait que la communication ait mis en scène une personne plutôt que le groupe. Mais cette remarque interroge la possibilité d'une transmission de savoirs de ce type, qui est non seulement liée à des compétences professionnelles et des apprentissages militants, mais aussi à la constitution de réseaux mobilisables lors de moments stratégiques de l'évolution du projet.

Il est intéressant à ce sujet de noter l'intensité de la curiosité tant des journalistes que des étudiants et plus généralement des catégories de citoyens intellectuels à l'égard de ce phénomène. Celui-ci aura bientôt fait l'objet de plus d'articles, de dossiers journalistiques, de mémoires d'étudiants en architecture et urbanisme, de reportages et d'émissions que l'on ne compte de réalisations ! Cela interroge le couple exemplarité/reproductibilité qui nous intéresse ici. Quels ressorts ce « buzz » médiatique actionne-t-il chez son public ? S'agit-il des valeurs de solidarité et de partage³¹, ou bien de l'engagement et de l'action citoyenne sur le cadre urbain³², des cultures alternatives³³ ou encore du système D dans une période de crise économique et environnementale³⁴ ? Peut-on mesurer à l'audience de ces dossiers et émissions le futur mouvement en faveur de l'autopromotion et de l'habitat participatif ; ou bien la difficulté du parcours tiendra à distance la plus grande part de ces individus curieux et sympathisants du mouvement ?

³⁰ Entretien avec Th. Clerc, le 27 janvier 2011.

³¹ « Maisons partagées ; exemples et solutions pour construire à plusieurs », *Architectures à vivre*, n° 69, nov-déc 2012 ; « Quand l'habitat joue collectif », *Le Monde*, 30 mars 2013 ; « Ensemble, chacun chez soi ; lez renouveau de l'habitat partagé », France-Culture, émission « Sur les docks », 22 décembre 2012.

³² « Le citoyen arrive ! Vers une société active sur son cadre de vie », dossier *D'Architectures* n° 198, mars 2011 ; « A Paris, une coopérative d'habitants pour lutter contre la spéculation », *Mediapart*, 9 juillet 2011.

³³ « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques* 2012 ; « Habitat coopératif : une nouvelle voie pour l'accès au logement ? », *Territoires*, n° 508, mai 2010.

³⁴ « Sauve qui peut la ville », *Télérama*, n° 2967, novembre 2006.

B. Quel potentiel de diffusion pour l'habitat en autopromotion ?

1. L'habitat groupé des années 80 revisité

Il est primordial, pour la mise en perspective du phénomène de l'autopromotion sur les trente dernières années et la problématique de sa diffusion à moyen terme, de restituer tant les filiations que les évolutions qu'a connues le mouvement sur cette période.

Les trois opérations anciennes de notre échantillon (Le Buisson Saint-Louis, Le Kolkhoze, Couleur d'Orange), mais aussi les opérations de cette période qui sont un peu mieux connues parce qu'elles font office de références pour les groupes contemporains (la Fonderie à Vanves, les Jardies à Meudon, etc.) laissent entrevoir un contexte de production dans lequel l'aléa était plus acceptable qu'actuellement.

a. Un contexte urbain et économique plus favorable

Plusieurs opérations des années 1970 et 1980 ont bénéficié d'un moment où venaient sur le marché foncier des emprises de taille moyenne, libérées par l'artisanat et la petite industrie en centre-ville ou en proche banlieue. Ces terrains, nus ou construits, arrivaient sur le marché à un prix très abordable, assortis de conditions réglementaires assez avantageuses, et parfois dotés de constructions solides et intéressantes pour une reconversion en un habitat non conventionnel. Ils se négociaient de gré-à-gré avec les propriétaires privés à un moment où la promotion-construction recherchait des terrains plus grands, plus simples à bâtir et situés dans des quartiers plus stabilisés du point de vue de la composition sociale de leur population.

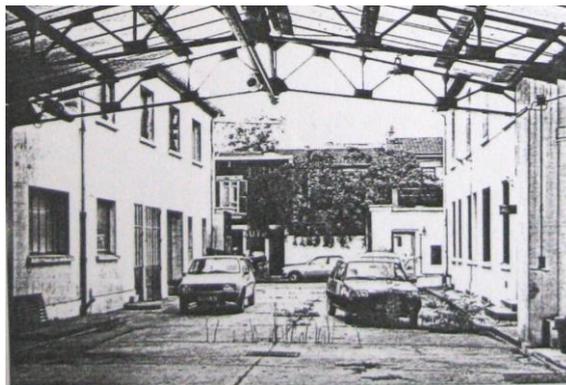


Figure 7 : Le terrain de Couleur d'Orange (Montreuil), une ancienne emprise industrielle.

Source : Archives de Couleur d'Orange, 1975.

Les prix, tant des terrains que des mètres carrés construits étaient loin du niveau qu'ils ont atteint, en proportion du revenu français moyen, depuis les années 2000. L'INSEE retrace la courbe des prix immobiliers : de 1965 à 2000, le prix des logements augmente quasiment au même rythme que le

pouvoir d'achat des ménages³⁵. Mais de 2000 à 2010, l'augmentation avoisine les 70 %, avec une hausse ininterrompue de 2000 à 2007, suivie d'une stabilisation. L'habitat groupé des années 1980 bénéficie donc d'un peu plus de souplesse opérationnelle, engageant des endettements moindres et des risques financiers davantage maîtrisables.

Par ailleurs, les initiateurs de cette génération pointent les évolutions socio-démographiques qui sont intervenues depuis leur implication dans des opérations participatives. Les ménages étaient plus stables : moins de divorces et de familles recomposées, moins de mobilité professionnelle entraînant des déménagements, moins d'accidents de parcours professionnels avec des périodes de chômage. On note aussi que beaucoup d'entre eux sont des cadres moyens ou supérieurs de la fonction publique (enseignement, travail social) et ont des revenus prévisibles.

b. Des intentions initiales... au vécu quotidien

L'analyse des opérations habitées depuis une trentaine d'années révèle les points sur lesquels les intentions de départ se sont maintenues au cours du temps, et ceux sur lesquels les engagements se sont émoussés, les spécificités se sont affaiblies.

Même dans un discours *a posteriori*, qui sélectionne les hauts faits d'une histoire maintes et maintes fois évoquée, la difficulté de la mise en place de l'opération, le temps passé en réunions et en démarches, les moments de tension, les risques traversés et les échecs jugulés sont omniprésents. Les cadres juridiques sont un bon indicateur de la manière dont les crises font réfléchir le groupe aux régulations qui lui sont nécessaires. A Couleur d'Orange, le conflit qu'il y a eu entre le groupe et l'un de ses membres a tranché pour un statut de copropriété, qui permet de prendre une décision sans disposer de l'unanimité des voix. Les initiateurs de cet ensemble en font un acquis pour les groupes actuels : « La loi de 1965 est suffisamment simple pour accueillir toutes les composantes humaines, et suffisamment solide pour faire face aux difficultés », ou encore « le mode simple de la copropriété, qui reposait sur la confiance, est un bon exemple, ça a été opérationnel »³⁶. La régulation intervient aussi par le départ des ménages mis en difficulté dans les dynamiques collectives.

Sans aller jusqu'à ces cas, rares, de rupture, on observe assez généralement un « refroidissement » des engagements militants des débuts. De manière générale, la mobilisation pour la réalisation du projet d'habitat a été accompagnée d'autres engagements. A la Fonderie de Vanves, D. Jaunas décrit une pensée par projets qui s'est aussi appliquée à la politique, à l'entreprise, à la consommation, aux loisirs. De même, la Fonderie a été à l'origine d'un club sportif, d'un SEL³⁷, d'une AMAP³⁸, etc. Autant de projets qui n'engageaient pas nécessairement tous les ménages, mais qui ont fait de ce lieu une pépinière politique ayant aussi vu l'un des habitants accéder à la vice-présidence du Conseil régional d'Ile-de-France. Les différences entre opérations et les différences d'engagement au sein d'une opération s'expliquent par le contexte de l'époque, par les caractéristiques politiques et militantes de cette génération de baby-boomers qui avaient vécu mai 1968, mais aussi par les moments du cycle de vie des habitants. « A Couleur d'Orange, il y a une implication à géométrie variable, ça dépend des étapes de la vie de chacun », dit l'un des habitants³⁹. Et chacun note le faible turn-over de ces logements : « Au Buisson Saint-Louis, il n'y a eu que deux mutations depuis l'origine. On

³⁵ INSEE Première n° 1297, mai 2010.

³⁶ Entretien avec J.-P. Lefèvre, 27 janvier 2011.

³⁷ Système d'Echange Local

³⁸ Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne

³⁹ Entretien avec H. Morinière, 27 janvier 2011.

travaille à Paris depuis des années, on a des vies très stables, ce n'est pas la même chose pour nos enfants »⁴⁰.

La question des enfants, justement, est de celles qui jouent un rôle majeur dans l'évolution de la vie collective dans les opérations anciennes. Un âge d'or est évoqué où coïncident l'entrée dans les lieux des ménages, après des difficultés mémorables, et la coprésence des enfants, en particulier dans les espaces partagés, pour ces familles d'âge et de structures à peu près homogènes. Dans de nombreux projets, l'une des motivations est de décloisonner la vie familiale, de chercher une alternative à la famille nucléaire traditionnelle et de donner aux enfants des espaces plus riches de découverte et d'échange. A propos du Buisson Saint-Louis, on lit en 2005 : « La gestion des enfants ici est géniale. Les enfants sont très attachés à ce lieu : la salle commune, la garde alternée des enfants, les cours d'anglais, les sorties, les goûters. Pendant longtemps il y a eu une fluidité entre les enfants : ou je n'avais personne à dîner ou j'en avais six. Voir les enfants entre eux, circulant d'un appartement à l'autre, utilisant les coins et les recoins, dedans, dehors, c'est un vrai bonheur »⁴¹. Toutefois, les générations d'enfants et d'adolescents se sont succédées au Buisson Saint-Louis, et, soit que leurs comportements aient changé, soit que les adultes dont les enfants sont partis n'aient plus les mêmes marges de tolérance, les tensions se sont accrues. Les jeunes jouent jusqu'à tard dans la nuit au ping-pong dans la salle commune, discutent et fument en été dans le jardin, etc. Le conseil donné par les habitants de la Fonderie de veiller à ce que les chambres des appartements ne donnent pas sur la salle commune, semble faire écho au même vécu⁴² ! Au Kolkhoze, les enfants sont devenus adultes mais restent très liés et fêtent ensemble dans les espaces partagés les grands moments et anniversaires qui ponctuent leur parcours. A Couleur d'Orange aussi, la salle collective garde les traces et le souvenir de fêtes d'enfants. Mais, dans la plupart de ces ensembles, les enfants sont devenus adultes et leurs parents abordent la retraite et la question du vieillissement. Il ne semble pas que les enfants se trouvent eux-mêmes dans des projets d'habitat partagé, même s'ils gardent la nostalgie de leur enfance dans ces conditions qu'ils jugent idylliques. En revanche, les initiateurs d'opérations qui se révèlent peu adaptées aux conditions physiques du troisième âge (logements sur plusieurs niveaux avec escaliers et mezzanines, accès sans ascenseurs, etc.) sont pour certains en train de réfléchir à la possibilité de réitérer un projet collectif pour des logements peut-être plus petits et plus commodes pour des habitants âgés. C'est notamment le cas à Saulx (où il y a un projet un peu concret si je me souviens bien ?).

2. Embûches, aléas et figures de crise

Les principaux obstacles à la diffusion de l'habitat en autopromotion sont la longueur et la difficulté technique du processus, d'une part, et la régulation des relations humaines entre les diverses parties prenantes du projet, d'autre part. Chaque cas est singulier mais l'on retrouve dans les six cas étudiés ici, faisant écho aux cas étudiés dans une précédente recherche et aux informations qui se dégagent des diverses opérations en cours, des « figures » de crise dont la suite va donner les principaux traits. On notera d'ores et déjà que la plupart des crises émergent au cours du processus de montage de l'opération. Les entretiens avec les habitants d'opérations anciennes mettent quant à eux l'accent sur la qualité des rapports de voisinage, même si ceux-ci s'amoindrissent souvent au cours du temps, avec le départ des enfants, l'engagement des habitants sur d'autres objets, la banalisation du caractère d'expérimentation sociale. Et si des conflits existent, ils sont plus facilement réglés par la communauté que dans l'habitat collectif classique.

⁴⁰ Entretien avec Ph. Mollon-Deschamps, 27 janvier 2011.

⁴¹ Propos tenus par une habitante citée dans *Architecture participative*, archives de Bernard Kohn, août 2005.

⁴² <http://www.habiter-cest-choisir.fr/article-une-rencontre-tres-enrichissante-78139152.html>

a. Dissensions au sein du groupe d'habitants

Il est clair que le groupe d'habitants s'engageant dans une opération d'habitat en autopromotion est fortement exposé : les enjeux de chaque ménage pris individuellement sont majeurs, puisqu'il s'agit de choisir le logement familial dont on n'imagine pas partir. Cela suppose à la fois le choix d'une localisation, de voisins, d'un mode de vie, la détermination d'un budget lourd, dans un contexte où toutes ces dimensions sont sur-investies affectivement. Chacun arrive donc dans le processus avec toutes les attentes du maître d'ouvrage occasionnel, sa vulnérabilité, sa quête de partenaires de confiance, sa non-connaissance des processus⁴³.

Collectivement, se jouent tous les schémas de la dynamique de groupe que la psychologie sociale nous a rendus familiers⁴⁴. La présence au sein du groupe d'un leader charismatique a ainsi sa puissance, notamment dans les relations avec les partenaires politico-institutionnels et dans une communication envers le grand public, mais elle peut aussi créer des tensions internes. Les Babayagas en sont l'illustration. Par son discours très engagé, Thérèse Clerc a fait connaître et adhérer les élus montreuillois et un premier groupe de femmes au projet. Mais probablement les valeurs qu'elle a proclamées étaient-elles plus radicales que celles que les femmes du groupe pouvaient mettre en pratique au quotidien et le groupe a explosé sur un élément secondaire du projet qui a fait l'effet de révélateur : le spa devient le symbole d'une pratique collective féminine renvoyant largement à l'imaginaire du gynécée. Collectivement, les Babayagas avaient négocié un spa pour interpréter la règle concernant le rafraîchissement d'une pièce pour les lieux hébergeant des personnes âgées. Mais quand il s'est agi d'envisager un usage ouvert aux femmes du quartier, notamment aux femmes issues de l'immigration avec lesquelles les Babayagas travaillaient depuis plusieurs années, le conflit est intervenu. De la bonne volonté à l'égard de « l'autre » au partage de son intimité, chaque membre du groupe n'était pas sur la même position.

En l'absence de leader naturel, et pour pallier cette forme de personnification, certains groupes s'organisent en commissions thématiques. C'est le cas au Buisson St-Louis, où le groupe désigne des délégués pour le représenter face aux concepteurs et autres partenaires du projet. Si cette organisation permet plus de clarté du point de vue des interlocuteurs du groupe, elle introduit des biais dans le fonctionnement collectif des ménages surtout quand, comme au Buisson St-Louis, la commission déléguée est décisionnaire.

Au sein du groupe Diapason s'est effectué au cours du temps un glissement de leadership. La première version du groupe est très fortement animée par un duo de femmes, l'une apportant les valeurs de l'habitat autogéré des années 1980 qu'elle a bien connues ainsi que l'esprit d'initiative, l'autre, de trente ans sa cadette, mettant au service du groupe son réseau et ses compétences professionnelles de la promotion immobilière. Quand, après un très large remaniement du groupe, un certain nombre d'architectes quadragénaires entrent dans le collectif des ménages, les dynamiques existantes sont bousculées et l'architecture prend une place dominante dans les débats. Le clivage se décrit alors, au sein du groupe, comme celui des « sachants » contre les « non-sachants », et un conflit majeur oppose un groupe d'habitants très investi dans la négociation avec les architectes maîtres d'œuvre et suspecté de chercher à reprendre la main sur le projet architectural, avec le groupe « historique » qui se situait dans un rapport plus clair de délégation à l'égard des concepteurs prestataires.

Souvent, le conflit intervient, comme chez les Babayagas, à propos d'une des composantes du projet. Pour Couleur d'Orange, c'est le statut juridique de la gestion collective qui introduit la tension. Le

⁴³ Mariolle B., De Gravelaine F., « Maîtrises d'ouvrage occasionnelles ; caractéristiques et logiques d'action », *La commande, de l'architecture à la ville*. Paris, PUCA, 2000. p.35-50.

⁴⁴ Mucchielli R., *La Dynamique des groupes*. Paris, ESF éditeur, 2012 (21^{ème} éd.). Cet ouvrage traduit et diffuse en France la théorie de Kurt Lewin, publiée en 1946.

principe adopté par le groupe était le montage d'une copropriété dès l'achat de la friche. Mais l'une des copropriétaires a émis le souhait de renégocier les contrats pour son lot et de changer d'architecte. Cette position, très minoritaire, a engendré un conflit, puis un impayé de sa part. Traduite en justice, elle a été condamnée à payer sa dette et a dû vendre son lot à une personne choisie par le groupe.

Dans l'occurrence des crises, la chronologie joue un rôle important. Chaque étape d'engagement est une étape fragile. La première séquence, celle de la genèse du projet, est celle de l'affectif, de l'idéalisme. Les cooptations se font souvent sans grande difficulté, les idées fusent, les réseaux extérieurs se mettent en place, les réunions régulières souvent vécues sur un mode festif apportent une touche d'aventure aux membres du groupe. La première entrave survient quand apparaît la difficulté de trouver un terrain ce qui, on l'a dit, est plus spécifique aux opérations contemporaines qu'à celles des années 1980 où l'existence d'un terrain vacant pouvait être à l'origine même du projet. Actuellement, l'accès à un terrain signifie souvent l'entrée du groupe dans une négociation avec les partenaires institutionnels locaux (élus, services municipaux, aménageurs), ce qui n'était généralement pas anticipé par les ménages candidats à l'autopromotion. On a pu voir aussi comment les critères de « choix » du terrain, dans un contexte où la rareté impose des contraintes fortes, sont aussi enjeux de négociation au sein du groupe : aller ou non au-delà du périph' (ou de la zone « métro ») pour les groupes parisiens, accepter une mixité fonctionnelle imposée par les règlements d'urbanisme (Diapason avec un café ou un restaurant au rez-de-chaussée), se situer par rapport à un environnement bruyant ou dégradé, des commerces et des équipements publics (les écoles, en particulier) d'un statut social inférieur à ceux de la localisation actuelle des ménages, même si une *gentrification* à venir s'y dessine. Les premières estimations financières, assorties de mises de fonds pour les habitants, sont aussi une épreuve dans un certain nombre de groupes. Comme le remarque leur architecte, à Diapason, l'engagement financier clive les générations : les plus âgés ont les capacités financières et la maturité de réflexion qui leur permettent de s'engager ; les plus jeunes ont davantage de difficultés à concrétiser leur engagement dans l'opération. Des départs s'opèrent, le groupe doit coopter de nouveaux habitants. Le critère de la solvabilité financière prend une place qu'idéologiquement les habitants auraient souhaitée moins grande. Les nouveaux recrutés prennent le processus en marche. Soit ils s'y inscrivent, mais ne se sentent pas totalement intégrés aux choix effectués en amont et à l'esprit de groupe qui a pu se forger au cours des mois voire des années de gestation antérieurs ; soit ils remettent en cause des solutions acceptées, formulent des suggestions pertinentes, mais ralentissent l'avancement d'un projet qui s'est fait sur d'autres bases.

Dans plusieurs cas de figure, le dépôt du permis de construire va de pair, paradoxalement, avec une période de tensions. Tout se passe comme si l'urgence du dépôt de construire amenait le groupe à agir dans une grande solidarité pour une prise de décision rapide et efficace. Les difficultés semblent se dénouer, le chantier va s'engager, la date d'entrée dans les lieux devient prévisible. Puis, le permis de construire déposé, le rêve devient réalité dans toute la sécheresse de la bureaucratie qui accompagne les engagements, les signatures de contrats, les versements. Remontent alors à la surface toutes les insatisfactions occultées pendant la course au permis de construire. C'est ainsi qu'à Diapason, un groupe d'habitants révoque son contrat : « ce n'est plus notre projet ».

Plus banalement, et parce que le parcours a été long, certains ménages quittent le groupe parce que leur vie familiale ou professionnelle a connu une évolution, ou parce qu'il a fallu trouver un logement plus rapidement. Quand le mouvement est massif, comme dans le groupe des Babayagas après les disputes entre elles et une fois appliquées les règles d'attribution du logement social, ou à Diwan quand trois ménages se retrouvent seuls pour porter l'opération de huit logements, le phénomène met en péril le déroulement du processus. Pour la Maison des Babayagas, s'engage alors pour l'Office public et la Ville de Montreuil une intense période de détection de femmes susceptibles d'entrer dans les plafonds de revenus et d'adhérer à la charte de vie collective de l'ensemble. A Diwan, les trois ménages « sauvent » le projet en investissant sur la totalité des lots, sous forme de Société

Civile Immobilière (SCI), prenant le risque de la commercialisation ultérieure en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Il est intéressant de noter la réflexivité des habitants sur le processus dans lequel ils ont été pris et la conscience aigüe qu'ils peuvent avoir des crises qu'ils ont traversées et de leurs causes. On pense au jeu de l'oie réalisé par un des habitants pour les 10 ans de l'opération et qui, sur un mode burlesque, retrace l'épopée de Couleur d'Orange. En revanche, dans les contacts que nous pouvons avoir eus avec des groupes en formation, il est étonnant de noter la relative insouciance des participants et le faible recours à l'expérience emmagasinée par les précédents initiateurs, comme si devaient s'échelonner dans le temps les rêves et les retours plus brutaux au réalisme.

b. Concepteurs et habitants : négociations ... ou rupture de contrat

Un certain nombre de graves tensions avec les concepteurs apparaît au moment de la conception, de leur fait ou non. S'il est difficile de monter en généralité, il semble que les groupes comprenant des architectes ou des participants professionnellement proches du bâtiment (promoteurs, ingénieurs, etc.), sont plus sujets que les autres à des conflits avec les architectes concepteurs, car les savoirs de ces habitants qui s'expriment sur le registre de la technique entrent directement en concurrence avec les compétences des professionnels. Tout d'abord se pose la question, chez eux, de faire réaliser le projet par l'architecte ou l'un des architectes membre(s) du groupe. A Saulx-les-Chartreux, c'est l'alternative retenue et Claude Bouvier réalise cette première opération d'habitat groupé pour cinq ménages en plus du sien. Au Buisson Saint-Louis, au contraire, l'architecte du groupe sera choisi en-dehors de ses membres pour diverses raisons : un meilleur contrôle sur son travail, une plus grande indépendance de proposition et de décision, un apport extérieur supplémentaire. Les architectes membres du groupe d'habitants se retirent d'ailleurs assez vite de l'opération, pour d'autres motifs semble-t-il.

L'histoire du groupe Diapason est particulièrement riche pour ce qui est du choix de l'architecte et des péripéties qui sont intervenues entre habitants et concepteurs. Dans sa première configuration, qui ne comptait pas d'architecte, le groupe d'habitants ne donnait à l'architecture de leur ensemble qu'un statut mineur. Après avoir consulté deux agences d'architecture qui leur avaient été recommandées, le groupe décide après moins d'une demi-heure de discussion de porter son choix sur celle qui avait le plus de références en matière de logement. Une agence très professionnelle, engagée sur de grosses opérations de logements sociaux, très en pointe sur les questions énergétiques, valorisant une approche technique et fonctionnelle qui, comme disent les habitants « les rassure » : « ils ont une capacité à trancher. Ils vont nous cadrer ». Très rapidement, les habitants constatent le peu d'appétence des architectes pour la particularité de leur commande collective et leur maladresse pour gérer des réunions faisant apparaître une diversité d'opinions ; les premiers résilient alors le contrat de maîtrise d'œuvre. Le temps passe et la composition du groupe change, faisant entrer de jeunes architectes et donnant aux questions spatiales un plus grand poids. L'aménageur susceptible de vendre au groupe un terrain dans la ZAC de l'Ourcq avait émis le souhait que la procédure de sélection du maître d'œuvre se fasse au plus près des règles de la commande publique ; les habitants trouvent la suggestion intéressante et organisent un concours, à l'issue duquel une discussion animée (et délétère pour le groupe) fait émerger une équipe lauréate. Après 18 mois de travail avec cette équipe, et une multitude de versions du projet, déployées pour tenir compte au plus juste des possibilités financières et des choix de localisation des ménages, le groupe des habitants se scinde en deux. Une partie du groupe propose de récuser l'agence d'architectes et de reprendre la main en direct sur la conception. Un arbitrage s'opère, sous l'égide de la SEM et de la Mairie d'arrondissement, mais c'est le dernier virage vers l'échec du projet.

D'autres cas évoquent des problèmes similaires : à qui appartient le projet ? « Comment le multiple de l'usager et le singulier de l'architecte s'accordent-ils ? » écrit Marie-Christine Loriers dans *Techniques et Architecture* à propos du Buisson Saint-Louis. Et elle joint une remarque de Dominique Tessier, assistant de Bernard Kohn sur le projet : « Parlant à la fois du point de vue de l'usager pour la qualité des prestations et du point de vue du maître d'ouvrage pour le maintien du prix sans rapport avec les prestations, le groupe s'est engagé dans l'incohérence et nous l'avons difficilement maîtrisé (...). [Nous avons dû] convaincre qu'un choix en vaut un autre, concilier les désirs, les velléités, les accords, les jalousies, les surenchères, les ordres ». Tous les concepteurs ne parviennent d'ailleurs pas à garder le cap et l'on pense là à ceux de l'opération coopérative Arbram, à Toulouse (dans sa phase initiale), révoqués pour avoir trop bien tenu compte de la somme des désirs particuliers, au détriment de la force et de la clarté du projet d'ensemble.

Parmi les embûches, et bien que ce ne soit pas là une spécificité de l'habitat en autopromotion, figurent aussi les multiples aléas engendrés par la défaillance de l'un des prestataires : au Buisson Saint-Louis c'est la faillite de l'entreprise générale et l'arrêt du chantier pendant trois mois. A Diwan, c'est l'erreur de mise en œuvre des planchers bois et le défaut d'isolation phonique qui ralentit, par un contentieux, la livraison du bâtiment. A Diapason, le problème des relations avec l'équipe d'architectes se redouble de problèmes avec le maître d'ouvrage délégué.

c. Discontinuités de l'appui des acteurs publics

L'une des particularités de l'habitat en autopromotion dans son développement actuel (du moins en Ile-de-France, sur laquelle notre recherche empirique s'est centrée) est le nécessaire adossement des groupes d'habitants sur des partenaires institutionnels. Or, les appuis que peuvent trouver les groupes auprès des élus et des acteurs locaux sont éminemment fragiles et réversibles. Tant qu'il s'agit d'appuyer le discours de groupes de citoyens sympathiques et engagés sur des causes parallèles à celles de l'équipe politique en place, le soutien, le parrainage (la récupération ?) sont acquis. Mais les projets sont de très petite taille et passent dans l'action locale après d'autres priorités ; cela crée parfois des retours en arrière par rapport à des engagements pris et peut mettre l'opération en danger. C'est, par exemple, le cas de Diwan qui se voit retirer par la Ville le terrain qui lui avait été initialement attribué. Très pragmatiquement, les initiateurs du projet transfèrent les principaux éléments sur une autre parcelle repérée vacante ; la mairie les suivra dans leur projet en leur attribuant cette deuxième parcelle. Mais le groupe s'est dissout dans cette étape et toute la suite de l'opération s'en ressent. Le groupe Diapason, au nombre de ses multiples péripéties, rencontre une difficulté similaire : alors qu'une promesse de vente a été signée avec la Semavip pour le terrain de la ZAC de l'Ourcq et que le permis de construire a été accordé, la Ville se rétracte sur la vente du terrain et met fin au projet. Sans doute les habitants auraient-ils pu porter l'affaire au tribunal administratif, mais leurs épreuves ont été nombreuses et celle-ci dépasse toutes les précédentes.

Les Babayagas ont, elles aussi, traversé des moments difficiles par rapport aux acteurs publics, avec le Conseil Général de leur département et pour une affaire complexe d'attribution de crédits spécifiques au logement social. Elles ont ainsi fait les frais de divergences entre élus des diverses échelles territoriales : la Ville avait proposé que la Maison des Babayagas soit réalisée par l'Office public d'habitat social de Montreuil, mais le Département désapprouvait le caractère d'exclusivité fait aux femmes dans les attributions et mettait son veto à l'attribution de crédits. Le blocage aurait pu être sans appel si les Babayagas et la chargée de mission du service Habitat de l'époque n'avaient pas trouvé un artifice opérationnel passant, en particulier, par l'inscription dans l'opération de quelques logements pour jeunes travailleurs.

Tout aussi récurrents sont les problèmes posés par les emprunts bancaires, que nous évoquons ici bien qu'ils ne relèvent pas d'acteurs publics. Les banques ne sont pas accoutumées à des emprunts de ce type qui rendent solidaires des ménages ayant des solvabilités et des garanties différentes. Les opérations passent parfois par une structure de SCI pour mutualiser le risque et apparaître comme un interlocuteur unique auprès des banques. Quand l'opération se fait en copropriété, soit les ménages négocient chacun leur emprunt, soit ils travaillent à comptes ouverts pour négocier collectivement auprès d'une seule et même banque. De son expérience de « promoteur pour les autopromoteurs », Xavier Point retire le constat que les banques ne prennent le risque d'une opération d'habitat en autopromotion que s'il y a un portage par un maître d'ouvrage professionnel.

On entend souvent évoquer le chiffre de deux opérations sur trois pour évoquer les échecs, les interruptions *sine die* dans le processus d'élaboration d'un ensemble d'habitat partagé. Il n'y a bien sûr aucun moyen de corroborer ces évaluations, ne serait-ce que parce qu'aucun recensement exhaustif des projets n'existe à l'échelle nationale, malgré la tentative effectuée par Emilie Cariou pour L'ADESS Pays de Brest dans le cadre d'un auto-recensement au sein des réseaux associatifs de l'habitat participatif⁴⁵. De plus, la durée de gestation des opérations est parfois tellement longue qu'il est difficile de dire si on aboutira ou non à un résultat et si ce résultat restera dans le registre de l'autopromotion.

3. Surmonter difficultés et conflits : figures de sortie de crise

L'autopromotion apparaît donc comme un terrain d'expérimentation dans lequel chaque partenaire, non seulement doit fournir un temps de participation important, mais doit savoir anticiper les difficultés et/ou faire preuve de ténacité et d'inventivité pour déjouer les risques d'enlisement. De la même manière que les motifs de crise sont propres à chaque cas, au sein d'un éventail que l'on vient de parcourir, les sorties de crise, quand elles sont possibles, sont très diverses. On observe néanmoins quelques régularités dans les modalités de résolution, que cette dernière soit le fait des habitants, des acteurs publics ou des professionnels du conseil et de la conception.

a. Quand les habitants reconsidèrent le cadre de leur action

Les cas étudiés font apparaître trois modèles de sortie de crise dont les habitants sont les principaux acteurs.

Un premier modèle est lié au recrutement urgent réclamé par des périodes de départ massif en cours de projet. Presque tous les groupes d'habitants ont été confrontés à un moment ou à un autre à la dislocation de leur collectif et à la nécessité de ramener les effectifs de ménages à l'échelle de la surface habitable projetée. Quand ce départ a été engendré par une dissension à l'intérieur du groupe, les habitants ont pu réfléchir par anticipation à des formes de médiation à mettre en place pour éviter les conflits de voisinage quand la communauté sera installée dans ses lieux. C'est par exemple le cas des Babayagas qui, sur le modèle canadien, prévoient dans leur charte la tenue de réunions régulières de *debriefing* avec un médiateur ou une médiatrice extérieur(e) pour assurer une bonne qualité des échanges dans la Maison, monde social fragile et clos du fait de l'autonomie relative et de la fragilité physique de ses habitantes.

Pour « recruter » rapidement, les habitants trouvent des moyens assez efficaces : une annonce dans un quotidien ou un magazine supposé présenter des affinités avec le groupe (*Libération*, *Le Nouvel Observateur*, *Télérama*), l'activation des réseaux amicaux et professionnels des membres, et, quand

⁴⁵ Ce recensement, indicatif et non-exhaustif, peut être consulté à l'adresse suivante : <https://docs.google.com/file/d/0B-bLIUUE2HI7c2thdDA0WjNIVE0/edit?pli=1>

un acteur public local est impliqué dans le montage comme pour les Babayagas, le recours aux listes d'inscription pour l'attribution d'un logement social. Dans la mesure où l'offre en autopromotion se fait souvent à des prix inférieurs au marché, les ménages manquants sont vite retrouvés. Au cours du processus c'est moins sur l'adhésion aux valeurs et à une forme de vie partagée que la cooptation s'attache, qu'à la solvabilité, la fiabilité, la compétence spécifique des nouveaux entrants.

Une deuxième réaction typique aux situations de crise est celle où les habitants effectuent une montée en compétences spécifiques. Soit, quand il s'agit d'un bras de fer avec les acteurs politiques, ils mobilisent leurs savoir-faire militants et organisent une pétition, un événement dans la rue, une campagne de presse qui leur permet de recueillir du soutien médiatique et de l'appui dans le grand public. Les Babayagas et le groupe Diapason ont eu recours à ce type d'action pour débloquer certaines situations. Soit ils mettent en œuvre ces mêmes savoir-faire militants, mais dans des actions plus discrètes pour s'attribuer le soutien d'une personnalité de poids, susceptible d'intervenir en leur faveur auprès des instances réticentes. C'est ainsi que le projet des Babayagas est débloqué en 2008 par la rencontre avec le cabinet de C. Boutin, alors Ministre du Logement.

Les compétences professionnelles des habitants, quand elles sont présentes, sont transférées pour venir en aide au projet. C'est le cas au Buisson Saint-Louis, où la présence d'un ingénieur BTP parmi les habitants est importante au moment du chantier, complexe, et rendu périlleux au moment du dépôt de bilan de l'entreprise générale. Il en va de même pour le Kolkhoze, qui a dû faire face à un an d'arrêt de chantier suite à la disparition de l'entreprise de gros œuvre. La présence de Claude Bouvier, architecte et futur habitant de l'opération, fut centrale dans la sortie de crise. Toutefois tout n'a été rendu possible que par la solidarité exemplaire du collectif habitant dans la gestion de l'épreuve. De la même manière, Couleur d'Orange, aux prises avec les questions juridiques liées au statut du collectif, bénéficie des compétences de l'une des habitantes, spécialiste des affaires immobilières. Le groupe Diapason, au moment crucial de l'acquisition d'un terrain, a fortement bénéficié des connaissances et de la pratique de l'un de ses membres, cadre dans un groupe de promotion immobilière. Le professionnalisme du dossier déposé au concours de promoteurs lancé par l'aménageur a d'ailleurs été remarqué par la commission de sélection et a joué en faveur du groupe. Diwan, quant à lui, est largement redevable de l'implication de l'un de ses initiateurs, architecte qui, alors qu'il renonçait à en être habitant, restait dans le système d'acteurs comme maître d'œuvre et déployait une inventivité et une connaissance très pointue du contexte et des modes d'action adaptés.

Enfin, le troisième modèle de sortie de crise passe par des décisions qui jouent dangereusement avec le risque financier et juridico-réglementaire. C'est typiquement le cas des trois initiateurs de Diwan qui, restés seuls parties prenantes du projet, décident de le porter financièrement seuls. La vente en VEFA des cinq autres lots les oblige d'ailleurs à renoncer à un niveau de prestation du type « prêt-à-finir », qui aurait pourtant eu une certaine pertinence dans le cas présent : la charge financière initiale aurait été allégée ; les acquéreurs auraient pu adapter l'espace à leurs souhaits, en réalisant eux-mêmes une partie des travaux le cas échéant. Certains membres du groupe Diapason avaient un moment envisagé de financer d'autres lots que le leur pour permettre le déblocage économique du processus. D'une autre manière, pour sortir de l'enlisement du financement de leur opération, les Babayagas mettent en place une voie de contournement qui pourrait faire perdre son sens au projet. Puisque le Conseil Général se refusait à financer leur maison sous la forme d'un foyer-logement, relevant donc des financements pour l'action sociale en faveur des personnes âgées, les Babayagas sollicitent des financements ordinaires du logement social et, pour appuyer leur dossier, diversifient les classes d'âge en incorporant au programme des logements pour des jeunes de moins de 30 ans. Qu'en est-il, dans ces conditions, des formes d'entre-soi, d'intimité et de solidarité qui fondaient le projet ? La mise en service très récente des lieux ne permet pas encore de s'en faire une idée.

b. Les acteurs publics facilitateurs

Les acteurs publics sont parfois à l'origine des sorties de crise, soit qu'ils se placent aux côtés des habitants pour faire avancer un dossier ou débloquer une situation administrative conflictuelle, soit qu'ils se situent comme arbitres par rapport aux dissensions traversant le groupe.

Dans la première catégorie d'intervention, les exemples sont nombreux et le chapitre suivant montrera en quoi la diffusion du phénomène de l'autopromotion dépend à court terme de l'engagement des collectivités locales. Les acteurs publics locaux aident le groupe Couleur d'Orange ou les habitants de Saulx-les-Chartreux à acquérir des parcelles privées : à Montreuil, la Ville renonce à un droit de préemption sur laquelle elle appuie fortement sa politique urbaine ; à Saulx, c'est comme source d'information pour une parcelle bien située, et dont l'acquisition peut se faire vite et à bas prix, que la Ville intervient. La Maison des Babayagas se réalise dans le giron de la Ville et de son office d'HLM. L'appui des acteurs publics pour Diwan et Diapason est plus inconstant : des terrains sont proposés ou promis, puis retirés. Les acteurs publics peuvent être aux côtés des groupes d'habitants sur un plan administratif, technique et, d'une certaine manière, symbolique aussi. Sur le plan administratif, l'appui peut prendre la forme de procédures plus ou moins dérogatoires au droit commun. C'est ce montage qui n'est ni un hébergement pour personnes âgées ni un ensemble de logements sociaux ordinaires pour les Babayagas, avec une procédure d'attribution supposant l'adhésion à une charte associative, et pouvant prêter le flanc à des critiques sur la discrimination. On retrouve cette négociation (du moins un temps au cours du projet) pour le groupe Diapason, sur une charge foncière avoisinant celle qui est pratiquée pour les organismes sociaux, alors que les revenus des ménages sont ceux de classes moyennes voire aisées. Sur le plan technique, le projet des Babayagas trouve un appui du côté de l'Agence Locale de l'Energie - MVE pour trouver une réponse aux exigences environnementales partagées par les utilisatrices et l'OPHM. Le service Habitat de la Ville et l'OPHM sont aussi mobilisés pour « recruter » des locataires au moment où le groupe se délite, pour intéresser des financeurs tiers (caisses de retraite, Fondation de France). Enfin, l'appui symbolique d'élus qui prennent fait et cause pour une expérimentation urbaine et sociale au sein du territoire qu'ils administrent n'a peut-être pas d'effet direct, mais il compte dans les relations du groupe d'habitants avec ses partenaires (aménageur, promoteur ou maître d'ouvrage délégué, établissements bancaires). Dans les opérations étudiées ici comme dans de nombreux exemples, on a trouvé chez les acteurs politiques et administratifs locaux des engagements individuels, des postures allant bien au-delà du rôle traditionnel de ces acteurs en matière d'urbanisme et d'habitat. C'est l'une des caractéristiques de l'expérimentation que d'engager plus que de coutume et un plus grand cercle de participants, souvent aussi avec des motivations diverses se rejoignant sur la démonstration qu'un autre mode de faire est possible.

Dans deux de nos six cas, nous observons aussi chez les acteurs publics, un rôle d'arbitre au moment de crises dévastatrices au sein du groupe des habitants. Ainsi, la Ville de Montreuil appuie-t-elle la femme leader du groupe initial quand la majorité des Babayagas se détournent d'elle, en affirmant le rôle de l'association des Babayagas, qu'elle préside, et en établissant une convention tripartite entre l'association, la Ville et l'OPHM pour l'attribution des appartements et la gestion collégiale de l'édifice et de ses habitantes par la suite. D'une manière assez semblable, quand le « canal historique » du groupe Diapason se voit mis en minorité par rapport à la poursuite du projet architectural avec l'agence Karawitz, la Ville de Paris, la mairie du 19^{ème} arrondissement et la Semavip effectuent un arbitrage pour que le projet se poursuive, dusse-t-il se faire avec d'autres membres que ceux qui adhèrent alors à la SCIA. Dans ces deux cas, les élus prennent la position qui privilégie le processus à la dynamique du groupe : il leur semble sans doute plus simple de retrouver des participants à une opération qui continue sur les bases actées par un travail initial, que de préserver un groupe cohérent et nombreux (dans les deux cas l'arbitrage se fait en faveur d'une minorité de personnes) quitte à revoir des étapes du projet préalablement validées. Une autre interprétation peut être proposée : dans les deux cas, l'arbitrage des élus s'est fait en faveur des personnes les plus ouvertement porteuses du sens politique et éthique de l'opération. Tout se passe comme si les élus

s'engageaient plus volontiers pour des citoyens aux discours assez homologues au leur, comme si la dimension expérimentale de l'initiative supposait de pouvoir en parler d'une même voix et dans les mêmes termes : voisinage et solidarité, anti-consumérisme et souci environnemental, etc.

c. Le rôle de médiation des concepteurs

Les concepteurs ont, dans l'habitat en autopromotion, un rôle évident de médiation. Certains n'en prennent conscience qu'au cours du projet ; la plupart d'entre eux ne se sentent pas outillés pour l'assumer. Il est vrai que la médiation engage des savoir-faire et une posture qui ne sont que peu valorisés dans la profession et peu enseignés dans les formations initiales⁴⁶. La première conséquence est contractuelle et économique : la conception s'engage bien souvent sans règles du jeu et sans détermination des modes de rémunération de l'architecte. De ce fait, le temps de travail de l'architecte apparaît comme la variable d'ajustement : un groupe nombreux et traversé de différends aura, comme à Diapason, des attentes excessives envers l'architecte pour tenter de rendre compatibles ses *desiderata* multiples (à Diapason, les architectes proposent quinze variantes successives pour l'agencement des logements et la division de la surface habitable, donc des coûts par ménage). Dans presque tous les cas de figure, les architectes travaillent de nombreuses heures non rémunérées. Or, comme le note X. Point pour Diwan, les itérations, les évolutions de la demande en cours de processus, les demandes parfois trop fortes et disparates rendent difficile le maintien d'une cohérence du projet. Dans ce contexte, « l'architecte n'a pas de garantie de "faire un projet d'architecture" ». Dominique Tessier, jeune architecte collaborant avec Bernard Kohn pour le projet du Buisson Saint-Louis, tire quelques leçons de cette expérience⁴⁷ : l'architecte doit se tenir entre un recours trop facile du groupe à l'autorité du spécialiste et une annihilation de sa spécificité de pensée et d'action. « Il faut pouvoir intégrer des éléments nouveaux, fruits de la participation, sans renoncer ou diluer son propre travail d'architecte. Dans une démarche participative celui-ci ne collecte pas des idées pour les mettre en forme, il intègre dans un projet ces options dans un rapport dialectique avec son travail formel personnel ». Et il distingue la dimension collective de la programmation de la dimension plus bilatérale de la conception : « La programmation est de fait une tâche collective. La conception l'est aussi mais la maîtrise, c'est-à-dire la cohérence spatiale, constructive, esthétique, nécessite l'autonomie relative de l'architecte par rapport à tous les autres intervenants. Il doit être le plus fort, nourri de la compétence des autres comme de la sienne propre. Il produit l'objet final dont il sera seul redevable ».

Il revient à l'architecte de trouver les modalités d'un travail permettant de concilier adaptabilité du projet et cohérence spatiale. Au Buisson Saint-Louis, la structure poteaux-poutres et les façades modulaires sont un outil précieux. Dans cette même opération ainsi qu'au Kolkhoze, les doubles hauteurs, qui permettent d'ajouter immédiatement ou ultérieurement des planchers supplémentaires, ou encore à Couleur d'Orange la possibilité d'extension en terrasse ou en toiture sont elles aussi favorables aux ajustements. Les architectes de Diapason avaient mis au point un système géométrique assez sophistiqué pour imbriquer des grandes et des petites surfaces d'appartements, avec des expositions multiples. La construction bois de Diwan est aussi dès l'origine conçue pour être flexible au cloisonnement souhaité par les habitants.

Il peut être utile pour les concepteurs de fixer, comme au Kolkhoze, un nombre limité de réunions entre l'architecte et le groupe dans son ensemble et entre l'architecte et chacun des ménages. Une autre règle du jeu peut être la consignation plus systématique par écrit des décisions prises ensemble, des engagements respectifs.

⁴⁶ Voir Hoddé R., « Inviter l'habitant dans l'enseignement de la conception : dispositif et obstacles », *Cahiers Ramau*, n°6, à paraître.

⁴⁷ « Ce que la participation est à l'architecture », D. Tessier, nov 1984 (archives B. Kohn).

A l'analyse des cas étudiés, il ne semble pas que l'architecte ait les moyens de proposer une réelle sortie de crise, quand il en apparaît. Tout au plus voit-on l'architecte de Couleur d'Orange faire des propositions régulatrices, au moment où les coûts des travaux apparaissent supérieurs aux estimations et aux capacités de financement des habitants en proposant la prise en charge en direct par les habitants de certains travaux coûteux (les peintures, la consolidation du préau), le rééquilibrage du calcul des prix de surface réévaluant les ateliers d'artistes et les terrasses, etc. Plus souvent, les architectes font les frais de ruptures dont ils ne sont que partiellement responsables : la difficulté du groupe à placer le curseur entre les espaces individuels et les espaces partagés, la difficulté à gérer des capacités financières disparates entre ménages, etc. La mise en espace et en tableaux budgétaires font parfois des effets de révélation un peu brutaux.

4. Motivations et militantismes

S'il est impossible actuellement de pronostiquer quel avenir va avoir le mouvement de l'habitat coopératif et en autopromotion, on peut faire un état des motivations en présence, chez les habitants, chez les acteurs publics nationaux et locaux – dont le texte qui précède a montré le rôle déterminant – et, enfin, chez les concepteurs. En quoi l'habitat en autopromotion est-il pertinent pour ses différentes parties prenantes ? Sur quelles dynamiques de diffusion peut-il compter ?

a. Militantismes et actions habitantes

Les six opérations étudiées, qui s'échelonnent au cours des trente dernières années, sont très significatives d'une évolution dans les motivations qui conduisent les habitants vers ce type d'initiative, d'une part, et d'une évolution dans les partenariats qu'ils tissent, avec les architectes et avec les collectivités publiques, d'autre part. Les premières expériences d'habitat groupé autogéré qui voient le jour à la fin des années 1970 - comme le Kolkhoze, le Buisson Saint-Louis, Couleur d'Orange en région parisienne et un certain nombre en Bretagne - sont portées par une jeune « classe d'alternative » comme la désignent les sociologues de l'époque⁴⁸. Celle-ci s'engage dans une transformation du cadre de vie et du cadre bâti fondée sur « les changements intervenus dans le rapport au travail, les modes de vie, la consommation, la socialisation des enfants, l'appropriation de l'espace, les modes de gestion et enfin, dans le rôle et la place attribués à l'architecte »⁴⁹. La rencontre se fait donc tout naturellement avec les architectes, dont la génération active à cette période est largement issue de la re-fondation de l'enseignement et de l'insertion professionnelle⁵⁰. Outre l'écho que donnent les pratiques participatives à leur revendication d'une posture sociale et politique, celles-ci permettent à de jeunes architectes confrontés au sous-emploi voire au chômage un premier accès à la commande. Ainsi, l'idée de la transformation sociale passe-t-elle par une re-fondation des pratiques et c'est sur cette base idéologique que les architectes s'engagent aux côtés des habitants dans la jeune association de l'habitat groupé autogéré, le MHGA. L'alliance est d'autant plus efficace qu'elle est consolidée par une administration d'Etat fraîchement créée, le Plan Construction, dont l'objectif est d'encourager les recherches sur l'habitat et la ville dans une perspective de soutien à l'innovation, à l'expérimentation et à la participation.

Cette configuration originale permet la structuration des initiatives locales vers un mouvement national capable de porter les revendications et participe à publiciser la démarche.

⁴⁸ Dagnaud M., « La Classe d'alternative. Réflexion sur les acteurs du changement social dans les sociétés modernes ». *Sociologie du travail*, n° 4, oct-déc. 1981.

⁴⁹ Bonnin Ph., Reynaud P., *Une révolution paisible, l'habitat autogéré*. Paris, CREDOC et CESP, Ministère de l'urbanisme et du logement, Direction de la construction, 1981. p.7

⁵⁰ Violeau J.-L., *Les Architectes et mai 1968*, Paris, éditions Recherches, 2005.

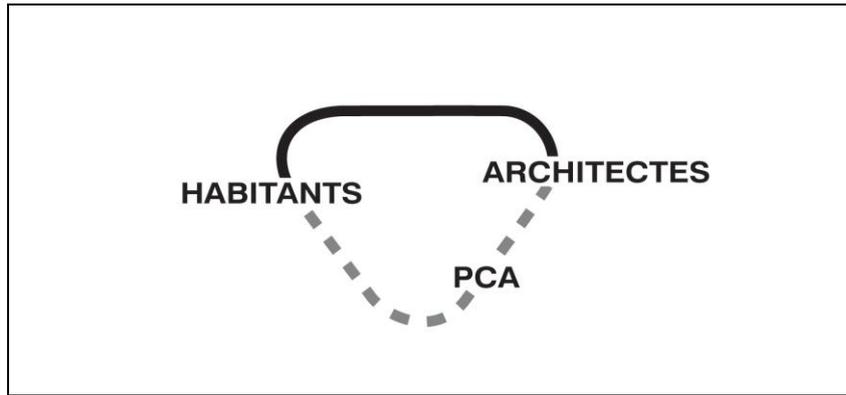


Figure 9 : L'alliance habitants-architectes encouragée par le PCA dans les années 1980.

La situation des années 2000 tranche avec la période précédente. En effet, les mobilisations habitantes, qui se fondent très vite sur la reconnaissance d'un statut juridique spécifique et de l'utilité sociale de leur démarche, interpellent les pouvoirs publics et les collectivités territoriales locales, cherchant à construire avec ces dernières des partenariats singuliers. Des alliances s'opèrent de manière privilégiée avec les acteurs publics locaux, qui apparaissent comme facilitateurs et médiateurs dans l'accès au foncier et au montage opérationnel. Ce crédit qu'accorde l'acteur public local à l'opération vaut pour garantie auprès des autres acteurs institutionnels et particulièrement des financeurs. Dès lors, on assiste à un déplacement de l'espace de la participation initialement concentrée sur l'objet bâti vers une participation-négociation plus vaste et qui s'insère dans les objectifs urbanistiques territoriaux (éco-quartiers, mixités, etc.). Dans cette nouvelle configuration, le dispositif de tête-à-tête entre habitants et collectivités locales prime sur l'ensemble des autres partenariats qui pour l'essentiel sont relégués au rang d'expertises techniques. Les architectes n'échappent pas à cette réorganisation, d'autant que les liens qu'ils tissent avec les collectifs-habitants le sont principalement sur le registre de la performance de leur production bâtie (environnementale, technique, etc.) mais peu en qualité de négociateur avec l'institution publique.

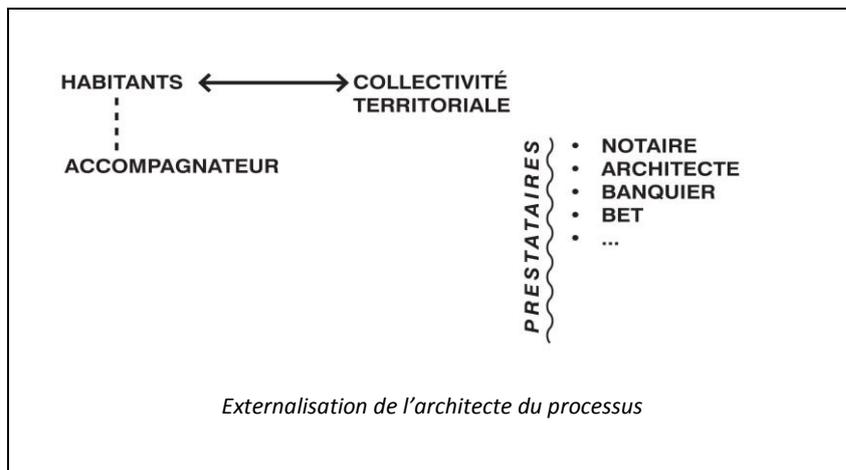


Figure 10 : Aujourd'hui, un tête-à-tête habitants-acteurs publics locaux configure le jeu des acteurs.

Cette place est pour l'essentiel préemptée par des « accompagnateurs » issus des formations et des métiers de l'urbanisme et de l'expertise au sein de la maîtrise d'ouvrage et qui se sont constitués en réseau, depuis 2011, au travers du RAHP. Ceux-ci se présentent comme des « acteurs professionnels de l'habitat participatif. [Nous] intervenons auprès des porteurs de projets, afin qu'ils atteignent leurs objectifs dans le respect des coûts, délais et règles de qualité, auprès des collectivités et des

professionnels de l'habitat et de l'aménagement, afin d'apporter notre expertise dans le domaine d'une politique publique favorisant le développement de l'Habitat Participatif »⁵¹.

Un lobbying se met en place où les positions en vue sont occupées par les habitants d'une part, par les collectivités locales de l'autre. Ce sont ces premiers qui donnent le ton avec l'organisation des rencontres nationales de l'habitat participatif à Strasbourg en 2010 et à Grenoble en 2012, à la suite de la série de rencontres de l'habitat coopératif qui se sont tenues régulièrement de 2007 à 2009⁵². Ce travail de visibilité s'est poursuivi par la publication fin 2011 du Livre Blanc de l'habitat participatif qui signale l'alliance entre différents courants au sein de la « nébuleuse de l'habitat participatif »⁵³. Parmi ces positions, sans doute faut-il distinguer entre les ménages et les instances qui y prennent part pour tirer des informations utiles à leur propre usage et ceux qui ressentent un véritable intérêt à « faire mouvement », à capitaliser l'expérience, à la mettre en visibilité, à appuyer des expériences ultérieures.



Figure 11 : Affiches des rencontres de l'habitat participatifs. Strasbourg 2010 et Grenoble 2012.
Réalisées par la Coordin'action des associations de l'habitat participatif

Sans doute les initiateurs des opérations des années 1980 et les groupes actuels ne portent-ils pas exactement le même discours. Par exemple, Michel Broutin, président successivement du MHGA et d'Eco-Habitat groupé, préfère évoquer la nécessité de « débloquer le droit à l'expérimentation » plutôt que d'appeler de ses vœux une diffusion⁵⁴. De son côté, X. Point prône une « dés-idéologisation » du rapport des groupes d'habitants avec les opérateurs, investisseurs, promoteurs. Entre le président de l'association et l'habitant promoteur de Diwan, se faisant promoteur pour des groupes à venir, le passage est clair vers un développement qui se ferait sur des bases plus pragmatiques.

⁵¹ Extrait de la plaquette de présentation du RAHP (réseau des acteurs professionnels de l'habitat participatif), <http://www.rahp.fr/>, consultée le 07 nov. 2012

⁵² Lyon, Toulouse, Bordeaux et Nantes.

⁵³ D'Orazio A., « La Nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation », in, *Métropolitiques*, 16 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>

⁵⁴ Michel Broutin à la table ronde organisée par l'École Spéciale d'Architecture « Habiter ensemble autrement ; habitat groupé, solidaire, participatif, coopératif et autopromotion », Paris, le 4 mai 2012.

Un projet de loi, actuellement en gestation, apportera probablement des réponses opérationnelles à ce souhait émis par les habitants de voir se lever les principaux freins juridiques et réglementaires à leurs initiatives. Mais des questions demeurent, par exemple quand on observe que des terrains mis au concours par les collectivités locales pour de l'habitat participatif ne trouvent pas preneurs⁵⁵. Quel est le « public » de l'habitat en autopromotion ? Les opérations anciennes ont été pour certaines initiées par des ménages aux revenus très moyens (les habitants du Kolkhoze de Saulx-les-Chartreux étaient pour la plupart en-dessous des plafonds du logement social). Comment ouvrir l'autopromotion à des catégories comparables de ménages ?

L'autopromotion repose sur deux catégories principales d'argumentation : la maîtrise économique du projet et de son vécu à long terme ; la possibilité de vivre son voisinage autrement. Dans le premier volet, il y a matière à développer de la motivation, en particulier dans une période de crise comme celle que traverse le logement actuellement. L'autopromotion permet d'économiser les frais de promotion et de transaction (des études manquent qui pourraient vérifier cette hypothèse et la chiffrer) ; l'autopromotion permet de réduire le coût et d'étaler le paiement des travaux en réalisant des finitions par soi-même ou ultérieurement ; mais surtout, quand elle fonctionne sur un collectif opérant, elle permet de réduire les charges courantes en assurant par soi-même le gardiennage, l'entretien, le jardinage, les menues réparations, etc. Les groupes qui réalisent des logements peu énergivores verront aussi leur facture énergétique baisser.

Les cas que nous connaissons montrent des fonctionnements divers en ce qui concerne la vie collective et les relations de voisinage. Très intenses ou plus proches de ce que l'on peut connaître en copropriété classique, elles n'apparaissent pas discriminantes quant à la viabilité de l'ensemble. Des régulations s'opèrent, une tolérance souvent plus grande que dans la vie collective ordinaire s'observe (face aux ménages qui sont en retard dans le versement de leurs charges ou qui ne participent que peu aux tâches partagées) et la faible mobilité des habitants de ces opérations peut être interprétée comme un succès de leur fonctionnement. Reste l'inconnue des changements sociétaux massifs comme l'affaiblissement des stabilités professionnelles et personnelles (divorces, mobilités, accidents de la vie et pertes de solvabilité) qui ont bien sûr des répercussions sur les inscriptions dans l'habitat et le quartier.

b. Acteurs publics et engagements pour une troisième voie pour l'habitat

Il n'est sans doute pas indifférent que notre panel recouvre pour moitié des opérations montreuilloises. C'est en tous cas révélateur de l'importance de contextes locaux plus porteurs pour l'expérimentation que d'autres. Parmi les postures adoptées par les acteurs publics face à l'habitat participatif, on peut établir un gradient à trois degrés.

Il existe clairement parmi les acteurs publics locaux, comme nous avons pu en rencontrer dans une précédente étude, des « initiateurs pragmatiques », acteurs convaincus qui développent des dispositifs pré-conçus, sous une forme que l'on pourrait qualifier de descendante (*top-down*). Ils forgent le cadre dans lequel l'initiative habitante va pouvoir se loger. C'est, par exemple, le cas de la Ville de Nanterre avec ses prototypes de coopératives d'habitants impulsés par la mairie. C'est aussi le cas des appels à projets initiés par les Villes de Strasbourg ou de Lille. Ces collectivités locales proposent aux groupes d'habitants des parcelles qu'elles détiennent et qui seront attribuées au terme d'un « concours » qui apprécie la fiabilité de la démarche du groupe et la qualité architecturale de son projet, par rapport aux orientations de la ville en matière urbaine, environnementale et architecturale. Ces dispositifs de consultation visent explicitement à dynamiser la production d'habitat participatif ; mais l'effet de démonstration de l'action publique à destination

⁵⁵ On a pu constater cela dans les appels à projets de Strasbourg et de Lille.

non seulement des groupes mobilisés mais aussi du grand public, n'est pas négligeable. C'est alors la dimension technique et opérationnelle qui prend le dessus par l'approche du problème foncier et la valorisation de l'approche architecturale et environnementale des projets, tandis que les enjeux de plus-value sociale ou de renouvellement des formes de gouvernance par l'habitat participatif restent à l'arrière-plan.

Les groupes d'habitants en autopromotion ont affaire, dans les cas observés ici, à ce que l'on propose de nommer « le facilitateur multiforme », qui s'engage auprès des collectifs habitants et citoyens, mais qui reconnaît à l'initiative citoyenne la primauté de l'action. Aujourd'hui, plusieurs villes peuvent se ranger dans cette catégorie, parmi lesquelles les Villes de Lyon, Montreuil ou Rennes. Chacune d'elles, en fonction de son histoire et de sa culture locale, a développé des formes spécifiques d'alliance avec les porteurs de projets et les acteurs de la société civile. Au-delà de ces particularismes, nous pouvons considérer quelques invariants. En tout premier lieu, l'existence d'une mobilisation citoyenne précédant l'entrée en scène des collectivités locales et s'appuyant sur des réseaux et des dynamiques constitués. C'est le cas par exemple d'Habicoop à Lyon, de l'association Ecoquartier à Strasbourg ou encore de la création du Groupement de Ressources Territoriales Ouest dans l'agglomération rennaise. Parallèlement à ces effets de mouvements, il faut aussi prendre en compte la constitution de collectifs habitants spécifiques porteurs de projets et de démarches qui cherchent à s'inscrire dans les dynamiques associatives locales, mais qui développent aussi un discours propre fondé sur un ensemble de valeurs communes (solidarité, entraide, écologie, etc.). Ces mobilisations font, par ailleurs, écho à des expériences habitantes antérieures, qui ont servi de référence et de point d'appui pour ces prétendants à l'habitat participatif dont le chemin est semé d'embûches. Ce lien, tel un « parrainage », est particulièrement vivant dans les communes de Montreuil et de Rennes, où de véritables dynamiques se sont construites entre les groupes d'hier et d'aujourd'hui et où il donne à voir un continuum d'initiatives et d'actions de la démarche habitante. Enfin, la construction de partenariats entre collectivités locales et réseaux citoyens s'inscrit dans une histoire longue de ces territoires empreints d'une culture de l'innovation sociale qui trouve ses fondements chez les réformateurs sociaux de la fin du XIX^{ème} siècle. C'est dans un véritable « terreau » territorial que s'enracinent et se développent ces initiatives, où l'engagement des acteurs publics aux côtés de la société civile est fondamental et relève largement d'une forme de militance.

Une autre position peut être identifiée, moins engagée que celle de l'initiateur pragmatique que l'on vient de décrire. Ainsi des élus locaux se situent-ils davantage comme « suiveurs hésitants », en particulier quand ils sont à la tête de collectivités locales qui ne disposent pas, a priori, d'un milieu associatif fortement constitué ou d'une culture politique de l'innovation, mais dans lesquels ils tentent d'impulser des dynamiques d'écoute et de partage d'expérience. Dans cette configuration, on retrouve un ensemble de collectivités où les formes de militance des élus ou des techniciens sont beaucoup moins visibles, abouties et revendiquées. Tout en faisant eux aussi le constat d'une nécessité de renouvellement de l'action publique, les acteurs se retranchent le plus souvent sur des dimensions plus techniques que politiques. La dimension participative et co-construite leur apparaît alors comme une piste à creuser dont ils ne perçoivent pas clairement le contour et le mode opérationnel.

Au-delà de cette catégorisation de collectivités engagées, mobilisées ou sensibilisées sur la thématique, il faut admettre qu'aujourd'hui le camp le plus important reste celui des non-concernés, des sceptiques voire des hostiles. Leur argument est alors qu'il n'est pas prioritaire pour l'action publique de s'attacher à l'habitat de ménages considérés comme favorisés ; on évoque aussi l'incompétence des acteurs profanes à s'engager sur un domaine aussi spécifique et technique que la production de l'habitat. Il est clair que dans la situation actuelle, la nécessité de mettre en œuvre des cadres opératoires pour l'action publique en matière de production alternative d'habitat reste un impératif pour sortir ces expériences de l'isolement.

La question qui reste centrale pour les collectivités locales est de savoir au nom de quoi, de quel intérêt, mobiliser l'action publique ? Ce questionnement fut au cœur des débats menés au sein du Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, dans ses travaux préparatifs à l'élaboration de la charte, de mars à novembre 2011. Les propos introductifs de la charte sont sans équivoque sur la question, lorsqu'il est rappelé que l'objectif du réseau est « d'établir des solutions opérationnelles permettant de faciliter l'émergence concrète des projets d'habitats participatifs en s'interrogeant sur la légitimité et la nature du soutien à apporter à ces initiatives : en étudiant par exemple quels niveaux d'aides publiques apporter selon les contextes et les types de projets (besoins locaux, actions publiques, etc.) ».

La question posée est donc bien celle de la légitimité de l'action publique à engager des partenariats et des coopérations avec des acteurs privés non-professionnels issus de la société civile. Ainsi, il s'agit de construire des pratiques qui ne sont plus strictement dictées par les orientations de l'agent public, mais bel et bien d'interroger collectivement l'intérêt général et de donner du sens à une action publique « co-construite ». A travers l'émergence d'un tel dialogue s'opère, dès lors, une modification des champs décisionnels ; l'action publique ne se décline plus du haut vers le bas (*top-down*) dans un parcours allant du décideur au bénéficiaire, mais dans une boucle itérative plus horizontale où s'ajustent les positions des uns et des autres, cherchant ainsi à définir un projet collectif d'une part (celui du groupe des habitants) et à nourrir l'intérêt général d'autre part (celui porté par la collectivité). Ces initiatives habitantes participent alors à un renouvellement de l'action publique par des chemins de traverse et différentes postures et positionnements se font jour dans les collectivités locales qui se sont aujourd'hui engagées sur la question.

c. Les architectes de l'habitat participatif : engagements militants et/ou professionnels

L'analyse que nous faisons des opérations de la première heure comme des opérations contemporaines nous permet de mettre en lumière une variété de positions de l'architecte-maître d'œuvre face au groupe habitants-maître d'ouvrage. Si les opérations des années 1970-80 font une large place à la figure de l'architecte en interne du dispositif, les opérations actuelles se caractérisent par une forme d'externalité.

Ainsi dans les 25 initiatives rapportés par le MHGA en 1983, à l'occasion de la parution de son ouvrage éponyme, nous constatons que les trois quarts des architectes engagés auprès de ces groupes d'habitants le sont dans un rapport d'internalité autour de trois figures récurrentes : l'architecte-habitant qui initie ou s'inscrit dans un groupe en formation, l'architecte-prospecteur qui identifie un foncier potentiel et le propose à un groupe et, enfin, l'architecte-référent qui est sollicité par un groupe pour son engagement militant sur l'habitat groupé autogéré. Dans le décompte que nous avons opéré, l'architecte cumule ces figures dans au moins un tiers des cas. Cette proximité, voire cette intimité avec le groupe n'a rien d'étonnant quand on se réfère aux objectifs de ces collectifs, qui revendiquent de rompre l'asymétrie entre habitants-usagers et professionnels-décideurs. Elle cherche à faire prévaloir des formes de co-production. Dans le cas présent, cela se traduit par une nouvelle organisation du rapport entre habitants et architecte. « Cette pratique a l'intérêt de créer une relation plus directe avec l'architecte, de démasquer à plusieurs tout ce qui habituellement obscurcit le rapport au logement et est pris en charge par des spécialistes (de l'espace, des règles de construction, des finances, etc.) »⁵⁶.

⁵⁶ C'est dans ces termes que D. Saint-Lagüe analyse le rapport du groupe habitant aux architectes. *Habitat communautaire. Expériences nouvelles d'habitat autogéré ou participatif*. Rapport d'enquête pour Centre d'information sur l'innovation sociale (CIIS), avril 1979, p. 32.

Au-delà d'une remise en cause des savoirs experts, il s'agit d'affirmer l'existence de savoirs d'usage qui s'expriment dans une articulation dialectique entre les besoins individuels et familiaux et ceux du collectif. L'implication des architectes va de la prospection foncière au suivi de la bonne exécution des ouvrages, en passant par la réalisation des études de faisabilité opérationnelle. Elle les installe au cœur du processus dans une forme de proximité initiale supportée par un « consensus idéologique » (Bonnin, 1983 : 122). Si cela peut se traduire, pour beaucoup, d'entre eux par une forme d'implicite et d'une évidence à « faire avec », certains prennent le soin de développer des approches de programmation et de pré-conception partagées. A travers des situations de manipulations spatiales à l'échelle du plan-masse ou de l'édifice par la réalisation de maquettes ou des échanges sur la maison « idéale » et « le désir de partage social », « une pédagogie réciproque a lieu entre le groupe et son architecte. Les habitants découvrent la complexité d'un processus qu'ils ignorent ; l'architecte découvre les difficultés et les exigences du dialogue » (Bonnin, 1983 : 127). Pierre Lefèvre⁵⁷ relate cette itération entre l'échange au sein du collectif et le travail « en chambre » de l'agence lors de son tour de France de l'habitat groupé au début des années 1980.

« Approche pédagogique : La lisibilité de la structure, du parti architectural ainsi que de la fabrication des détails est solidaire d'un souhait, d'un souci constant de dire comment une chose est conçue, fabriquée. Utiliser formellement le "comment c'est fait" et faire comprendre en montrant la mise en œuvre, c'est faire jouer la fabrication comme élément pédagogique à valeur positive et comme élément de communication ». B. Kohn, texte manuscrit. Archives personnelles.

De la même manière, B. Kohn⁵⁸ prend le temps de rendre compte de son travail avec les habitants du Buisson Saint-Louis à Paris ; il retient de l'expérience que « l'architecte n'est pas le scribe, celui qui enregistre et traduit textuellement les besoins et les désirs de chaque habitant. Il est partie prenante et fait un effort d'explicitation de son point de vue tout en donnant aux interlocuteurs les outils pour que le dialogue existe »⁵⁹. D. Tessier, qui a assisté B. Kohn dans cette entreprise, précise que « l'architecte doit écouter, mais, contrairement à d'autres pratiques, à trop bien écouter, il finit par ne plus être entendu. L'usager ayant fait l'expérience qu'il pouvait obtenir quelque chose ne sait plus renoncer, d'autant qu'il dispose des pouvoirs du maître d'ouvrage »⁶⁰. Ainsi, « la programmation est de fait une tâche collective, la conception l'est aussi, mais la maîtrise, c'est-à-dire la cohérence spatiale, constructive, esthétique, nécessite l'autonomie relative de l'architecte par rapport à tous les autres intervenants »⁶¹. Cette expérience de la pédagogie autour du projet du Buisson Saint-Louis va jusqu'à l'installation d'un atelier-école sur le site même de l'opération, où les étudiants de B. Kohn se confrontent au quotidien à la participation des habitants.

⁵⁷ Pierre Lefèvre est architecte praticien, animateur d'ateliers d'habitants de 1974 à 1987 et enseignant-chercheur à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-La Villette de 1975 à 2007.

⁵⁸ Bernard Kohn, architecte et pédagogue, a constamment lié ses préoccupations pédagogiques aux projets d'architecture et aux réflexions sur les territoires. Engagé très tôt dans « l'architecture participative », fruit d'un dialogue entre les habitants, il utilise une « méthode d'écoute réciproque », de concertation et de participation. Ce travail a particulièrement été mis en œuvre au Buisson Saint-Louis et dans du HLM locatif à Gennevilliers et Yzeure. http://www.la-fenetre.com/index.php?option=com_flexicontent&view=items&id=63:bernard-kohn-architecte-de-la-pensee-aux-projets&Itemid=35.

⁵⁹ Kohl B., *L'architecture participative*. Texte de présentation. L'école Decroly. Le Buisson Saint-Louis. Août 2005. Archives de l'agence.

⁶⁰ D. Tessier, 30 nov 1984, p. 9. Archives de l'agence.

⁶¹ idem, p. 8. Archives de l'agence.

Pour bon nombre des architectes de cette époque, engagés dans ces opérations expérimentales, le réinvestissement de leurs réflexions se fait, d'une part, dans la conception du logement social et, d'autre part, dans des activités pédagogiques, soit au sein des écoles d'architecture, soit dans des organismes para-publics comme les CAUE.

Claude Bouvier, un architecte de l'habitat groupé

Claude Bouvier est probablement le seul architecte à avoir réalisé plusieurs opérations d'habitat groupé.

Le Kholkoze, Saulx-les-Chartreux (Essonne). Architecte et habitant de l'opération, Claude Bouvier conçoit cet ensemble de six logements en triplex, géré sous la forme d'une SCI d'attribution, puis d'une copropriété. Le processus, assez rapide, a permis aux habitants de s'installer dans les lieux en septembre 1978, après un peu plus d'un an de travail à un rythme d'une réunion par mois.

Les Vignes Blanches, Jouy-le-Moutier, ville nouvelle de Cergy-Pontoise (Val d'Oise). Claude Bouvier a conçu cet ensemble de neuf habitations, avec des locaux partagés (salle commune, buanderie, studios pour des invités représentant 15% de la surface de l'ensemble), en collaboration avec Yves Gonin et Jacques Grell-Albert. Les logements ont été livrés en 1982.

Les Sablons, Orsay (Essonne). Dans une ancienne clinique, un groupe d'habitants composé de 12 adultes et 17 enfants s'installe en 1982 dans six logements, à la suite d'une réhabilitation menée par Claude Bouvier. L'ensemble comprend un grand nombre d'espaces partagés : une salle de jeux, un séjour-salle de réunions, deux chambres d'amis, un atelier, une pièce débarras avec congélateur, un labo photo. Les habitants ont participé à la démolition partielle de l'existant et ont, à des degrés variables, réalisé les finitions de leur logement.

Les Saulaires, Guyancourt (Yvelines). Un ensemble de six logements et des espaces partagés (une salle commune de 80 m², des buanderies, un atelier, un labo photo, un jardin collectif), livré en 1987. Cet ensemble, géré sous le statut de copropriété, est le fruit de deux ans de travail du groupe d'habitants, à un rythme d'une réunion par semaine.

Les Sarments des Bénards, Châtenay-Malabry (Hauts-de-Seine). Cette opération, achevée en 1991, comprend quatre logements, une salle commune équipée d'une cuisine et d'un WC, un jardin et une terrasse.

Loin de ces pratiques de la participation, les opérations des années 2000 se caractérisent par une forme de distance entre le groupe-habitant et l'architecte, ce dernier étant un prestataire technique externe à la construction-même du processus global de l'opération. On observe en effet un souci croissant, chez les habitants initiateurs d'opérations de ce type, d'inscrire leur action dans des garanties, de se préserver du risque, de maîtriser les procédures et les partenariats. Cette attitude n'est pas sans contradiction avec la revendication omniprésente de « sortir des clous », de revisiter les routines, d'ouvrir le champ des possibles et d'en faire œuvre démonstrative. Cette ambiguïté façonne, entre autres, la relation des collectifs-habitants à leur architecte-maître d'œuvre. Elle intervient notamment dans les critères de choix de leur maître d'œuvre par les collectifs-habitants. On a souvent vu des groupes s'orienter vers des architectes reconnus pour leur compétence technique en matière environnementale ou pour des architectes ayant une production importante,

comme si cela leur garantissait d'avoir un partenaire-arbitre qui tranche leurs hésitations ou leurs désaccords sur la base d'arguments « supérieurs » : la performance thermique, la faisabilité technique, le coût, le respect du calendrier, etc.

Le cas de l'opération de Diapason est particulier du fait de la procédure de consultation, qui se rapproche des pratiques de la maîtrise d'ouvrage publique lors des sélections sur référence ou par l'organisation d'un concours de maîtrise d'œuvre. En effet, quand le groupe d'habitants se lance avec l'appui de la Semavip dans un concours d'architectes en janvier 2010, cinq équipes acceptent de concourir sans rémunération sur la base d'un programme réalisé par le collectif-habitant et validé par la Semavip. Au terme d'un jury commun habitants – Semavip – Ville de Paris, l'équipe Karawitz est désignée lauréate de la consultation. Malgré la présentation, lors du concours, d'une notice méthodologique sur l'organisation du travail entre le groupe d'habitants et les architectes, ces derniers peinent à trouver leur place et à sortir de « l'image » du concours pour faire évoluer le projet dans une démarche itérative. Pressés par les exigences de maîtrise des objectifs de calendrier et de budget, les architectes, au sortir du concours, se lancent dans une série de rendez-vous individuels avec chacune des familles, sans prendre le temps de ré-identifier les fondements collectifs du projet et les potentialités de leur réponse architecturale. Cette phase qui est vécue comme une épreuve par les concepteurs altère largement la confiance que leur accordaient les habitants et se conclut par une rupture de contrat un an plus tard. Au-delà de la difficulté réelle pour les maîtres d'œuvre à faire face à une maîtrise d'ouvrage complexe et multiforme, cet épisode nous renseigne sur l'impensé méthodologique de ces situations originales, où la culture de l'objet architectural prend le dessus sur une culture du processus de projet. Dans ce cadre, la négociation apparaît comme la dégradation du projet architectural. Dès lors, les architectes sont condamnés à évoluer dans un univers hostile où ils se débattent et doivent « faire contre » (contre les normes, contre les institutions, voire contre les contraintes inhérentes à la commande en général, etc.).

Par ailleurs, le développement actuel de l'habitat participatif, dans un contexte juridique et opérationnel qui le situe en permanence dans un statut exploratoire voire dérogatoire, représente, pour les architectes comme pour tous les partenaires des initiatives, un enjeu particulier de démonstrativité, associé à une réelle prise de risque. Les architectes qui s'investissent dans ces opérations ont des motivations diverses à le faire et, davantage que pour des commandes plus traditionnelles, n'opèrent pas de calcul sur les coûts et les avantages que leur procurera cette expérience. Pour la plupart d'entre eux, ils sont en accord au moins implicite avec les valeurs supports du projet des habitants : la recherche d'un habitat différent, le respect des équilibres environnementaux, la valorisation d'une inscription formelle et relationnelle dans le local, la recherche d'une mixité et d'une urbanité dont les définitions précises ne sont d'ailleurs pas débattues, etc. Leur investissement est beaucoup plus important pour ce type de projet que pour une opération « ordinaire », notamment en temps de travail, et dans un cadre contractuel qui a souvent omis la définition et la rémunération de tâches qui dépassent les missions traditionnelles du concepteur comme, par exemple, la participation à la programmation ou au montage administratif du dossier.

Au-delà de ce socle commun d'engagement personnel et professionnel, des motivations de diverses natures s'ajoutent en fonction des trajectoires des architectes.

Pour les architectes qui ont une connaissance approfondie des pays scandinaves, de la Belgique, de l'Allemagne, de la Suisse, pays dans lesquels les pratiques participatives voire coopératives sont répandues, l'opportunité leur apparaît alors de participer à transférer ces pratiques alternatives avec tout ou partie des savoir-faire et des références qui les accompagnent. Se situer en « passeurs » affirme une certaine continuité entre leur vie personnelle et leur activité professionnelle ; cela leur permet aussi d'asseoir par rapport à leurs partenaires une certaine antériorité sur les questions, ainsi qu'une légitimité accrue.

La nouveauté (ou le renouveau) du phénomène, qui donne lieu à une certaine amplification par les médias, n'est pas sans attrait non plus pour les architectes qui coopèrent à ces opérations. Ils y voient un effet de tremplin, soit pour faire connaître leur agence débutante, soit pour faire identifier dans le domaine de l'habitat une agence plus confirmée, mais tournée vers d'autres programmes. Le concours organisé par le groupe Diapason pour la sélection de son maître d'œuvre a fonctionné, de ce point de vue, comme un concours public ; les équipes qui y ont répondu sont ainsi entrées dans un dispositif de débat, sous le regard de la Semavip qui avait appelé ce concours de ses vœux, et pouvaient nourrir l'espoir de retombées ultérieures, en termes de commandes de logement social ou de commandes publiques émanant de la Semavip ou d'autres structures parisiennes. Nombre d'opérations se font d'ailleurs dans un partenariat très étroit entre le groupe d'habitants et les élus et techniciens locaux. Dans ce contexte, accéder à une commande privée de ce type apparaît comme une occasion privilégiée d'accéder aux décideurs publics locaux et à une éventuelle commande ultérieure. Plus directement, il arrive que le groupe d'habitants s'adosse à un organisme de logement social (comme les Babayagas à Montreuil) et que, selon le jeu d'acteurs qui se met en place au cas par cas, l'architecte se trouve contractuellement prestataire de cet organisme de logement social, les habitants se situant alors dans le processus comme des « utilisateurs ». Si, comme on le constate, il est très rare qu'un architecte enchaîne actuellement plusieurs opérations d'habitat participatif, on peut néanmoins relever l'effet d'identification que ce type d'opérations, privées mais sous les yeux du public, peut avoir sur l'image d'un architecte ou d'une agence. La médiatisation qui s'organise autour de ces projets participe à légitimer le professionnel dans sa capacité à produire du logement dans un contexte complexe et hors norme, et fabrique ainsi une forme de réputation.

Enfin, on observe une contiguïté très forte des architectes de l'habitat participatif avec le milieu moteur de l'introduction des questions environnementales dans la construction. L'agence Karawitz, qui réalise le permis de construire pour le groupe Diapason, est auparavant essentiellement identifiée pour avoir réalisé une maison passive. Guy Hayon, qui assure la conception et la réalisation de l'opération Diwan à Montreuil, développe une approche très spécifique sur l'ossature et la façade bois, dans un partenariat avec le Comité National pour le Développement du Bois (CNDB). La commande expérimentale⁶² qui leur est adressée par les groupes d'habitants représente, pour chacun d'entre eux, la possibilité de développer et valoriser ce type de travail, et de mettre en avant des performances environnementales et techniques qui sont le fil rouge de leur production.

La coupe diachronique qu'offre l'analyse de la pratique de l'architecture participative sur une période qui s'ouvre dans l'esprit de mai 1968 et qui s'achève à l'heure actuelle, sous le maître-mot de « crise », met en lumière plusieurs phénomènes. Tout d'abord, on observe chez les architectes concernés un glissement d'un engagement militant à ce que l'on pourrait qualifier d'investissement professionnel, dans une manière très différente d'envisager la situation de commande spécifique que représente l'habitat participatif. Dans les années 1970, c'est l'occasion de faire de l'architecture autrement, en questionnant le rapport architecte-habitants, en en faisant une situation pédagogique allant de pair avec de la mise en discours, de l'invention de méthodes, de l'échange d'expérience, et en se situant activement dans les débats qui, partant de la revendication d'un habitat nouveau, s'ouvrent à d'autres idéaux sociaux, dans des formes associatives voire politiques au sens partidaire. Dans la période contemporaine, la situation de commande collective est davantage considérée comme un « challenge », un élément d'un problème complexe que l'architecte va avoir à cœur de résoudre : un budget serré, des exigences environnementales fortes, un terrain exigü, un cadre

⁶² Nous avons aussi repéré ce positionnement dans d'autres études s'intéressant à l'habitat alternatif. Ainsi, les architectes de la SCP Pialat-Belingheri, concepteurs de l'opération abandonnée Lo Paratge en Dordogne sont localement connus pour leur travail sur les performances énergétiques et imaginent une serre photovoltaïque pour couvrir l'espace collectif du groupe de personnes âgées. L'Agence Méandre, qui vient de déposer le permis de construire de l'opération CUB *Comme un Baobab* à Montreuil, a plusieurs fois été primée pour ses bâtiments scolaires à « énergie zéro ».

réglementaire et contractuel mal adapté, etc. ; et une architecture « de crise » qui va tirer sa reconnaissance de sa capacité à construire dans l'adversité, à tirer parti de tous les potentiels, à inventer « un système D ».

La posture se situe dans un professionnalisme du « logement maîtrisé », magnifiant des situations d'extrêmes contraintes. S'il existe bien, aujourd'hui, des fractions du groupe des architectes qui sont en quête d'un rapprochement avec une attente sociale, il ne semble pas que ce soit dans l'habitat participatif qu'on les trouve. Ce sont plutôt les collectifs associatifs d'architectes « écosophes » (Macaire, 2012), probablement plus jeunes dans la profession, qui associent engagement militant et réflexion sur la coproduction avec les habitants. Ils interrogent, mais dans une position de marginalité, la pratique de conception dans ses fondements et mettent en cause le contenu et l'image de l'activité professionnelle des architectes. Peu d'entre eux passent à l'acte de la maîtrise d'œuvre d'exécution, leurs travaux et réflexions portant le plus souvent sur des formes d'événementiel, d'installation dans l'espace public.

Conclusion

Au terme de cette exploration de l'habitat en autopromotion, un certain nombre de points forts méritent d'être soulignés, en particulier sous l'angle que nous avons choisi pour approcher ce phénomène : la relation entre les caractéristiques spécifiques que cette pratique revêt (dans une évolution qui couvre une trentaine d'années), et sa reproductibilité, voire les possibilités d'une large diffusion dans le contexte français contemporain.

L'un des intérêts de l'autopromotion est l'exemplarité qu'elle revendique, pas tant au sens d'un exemple à suivre⁶³ que d'une ouverture des possibles par rapport à des questionnements que la production traditionnelle d'habitat a refermés il y a quelques temps déjà, en proposant des réponses qui n'ont plus été ré-évaluées dans le contexte présent.

Ainsi on y voit se discuter le rapport traditionnel de la famille nucléaire à sa « cellule-logement » dès les années 1970, avec la recherche d'autres formes de solidarité que le schéma tri-générationnel que l'on est alors en train de quitter (co-présence géographique et entraide entre les grands-parents, les parents et les enfants). En parallèle, ce sont les relations de voisinage, les vies de quartier qui sont à reconsidérer avec l'affaiblissement des corps intermédiaires⁶⁴ si présents dans les quartiers populaires traditionnels par exemple⁶⁵. La recherche de formes de solidarité nouvelles a une dimension humaniste et éthique ; elle a aussi une dimension pratique et économique face à des besoins que le *Welfare State* peine à satisfaire (à l'égard des jeunes enfants et des personnes âgées en particulier).

Court, aussi au long de la période que couvrent nos observations, l'idée de se forger un habitat personnalisé, que l'offre traditionnelle (logement social et marché privé) ne propose pas : des logements peut-être pas plus spacieux que ceux du marché, mais avec un accès à des espaces partagés où certains moments de la vie peuvent se dérouler ; des typologies plus riches avec des espaces en double hauteur, des distributions sur deux ou trois niveaux, de la flexibilité pour adapter l'espace au cycle de vie, des cheminées, la possibilité de réaliser les finitions soi-même, des dispositifs soucieux de préserver les équilibres environnementaux. Plus largement, et dans un certain parallélisme avec l'investissement citoyen dans des formes instituées ou plus informelles de démocratie participative, le souhait des habitants qui s'engagent dans ces démarches est de ne pas rester passif face aux modifications touchant au cadre de vie.

Dans des formes dont nous avons analysé plus finement les nuances entre les initiatives anciennes et les projets contemporains, l'habitat en autopromotion soulève la question du rapport de l'habitat à la consommation. Le logement n'est pas une marchandise⁶⁶ et l'arrière-plan idéologique des habitants autopromoteurs est de dépasser les fonctionnements des marchés immobiliers, en

⁶³ Il nous a semblé devoir, en tant que chercheuses, conserver une forme de distance par rapport aux propos engagés voire prosélytes que nous avons recueillis et entendus dans de nombreuses situations. Néanmoins, la seule présence de chercheurs dans ces espaces accrédite les démarches et contribue à diffuser ce processus déjà bien médiatisé risque de nourrir ces propos et nous en sommes conscientes

⁶⁴ On entend par là les associations, les syndicats, les paroisses, etc.

⁶⁵ Young M., Wilmott P., *Le village dans la ville. Famille et parenté dans l'Est londonien*, PUF, coll. « Le lien social », 2010.

⁶⁶ Topalov C., *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*. Paris, Presses de Sciences Po, 1987.

produisant en « circuit court », à moindre coût, avec une maîtrise accrue des charges de gestion de l'immeuble, sans calcul spéculatif.

Mais dans le contexte urbain actuel, la démonstration qu'effectuaient les opérations de première génération, celles qui ont fait les beaux jours du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré, ne tient plus si les habitants sont les seuls convaincus de l'intérêt de ce mode de production. Les partenariats sont indispensables à la réussite du projet, et encore la « réussite » ici est-elle mesurée au simple fait que l'édifice sorte de terre et soit livré à ses occupants. Sur ces partenariats, nos observations pointent un déplacement des alliances : si dans les années 1980, les groupes d'habitants ont fait corps avec des architectes cherchant de nouvelles manières de travailler, un autre rapport à l'utilisateur et/ou au client, les polarités se sont transformées au moment du renouveau du mouvement au tournant des années 2000. Les architectes ont quitté le registre militant ; l'intérêt pour une commande s'exprimant collectivement et différemment, donnant lieu à des méthodes de travail renouvelées, s'est dissipée. Parallèlement, la question foncière est devenue centrale, l'offre de terrains privés issus de la désindustrialisation urbaine (petites industries et artisanat) s'est tarie et les groupes d'habitants doivent maintenant recourir aux acteurs publics locaux (élus, services municipaux, aménageurs) pour accéder à des terrains publics, souvent en secteur opérationnel.

La mise en œuvre des projets d'autopromotion, d'essence privée, repose donc sur leur capacité à convaincre de leur utilité sociale. Un certain nombre d'élus locaux et régionaux, majoritairement issus des rangs de la gauche politique (Verts, communistes, socialistes), mais pas seulement, ont très tôt posé un regard favorable sur cette démarche, sous l'angle des valeurs sociales et urbaines qu'elle véhicule. Le temps passant, leur attitude est devenue aussi plus pragmatique et d'autres enjeux se sont fait jour : l'autopromotion offre une opportunité de renouvellement de l'action publique en matière de production de logement. Les acteurs publics de l'urbanisme, plus ou moins ouvertement mal à l'aise face à la routinisation des pratiques professionnelles, et à la forte standardisation des processus et des espaces livrés à l'usage, tant dans la production de logements sociaux que dans la promotion privée, apprécient la bouffée d'air frais que représente l'autopromotion. Elle permet de re-visiter des procédures qui, faute d'avoir été remises en cause, ont perdu une part de leur sens.

Les acteurs publics trouvent aussi dans l'autopromotion l'intérêt de ré-alimenter des pratiques professionnelles qui, en se spécialisant et en se sophistiquant, semblent parfois avoir perdu de vue les attentes « ordinaires » d'habitants et d'utilisateurs dont on redécouvre les savoirs et savoir-faire. L'objectif est donc de se situer dans du donnant-donnant : l'initiative citoyenne est favorisée, au même titre que dans d'autres formes d'*empowerment*⁶⁷, forme de reconnaissance des légitimités ordinaires⁶⁸ et partage de décisions en faveur d'acteurs souvent invisibilisés ; en contrepartie, les professionnels vont chercher matière à innovation. Comment réaliser des logements plus proches des attentes de nos contemporains ? Comment favoriser des modes de cohabitation plus sereins, mieux régulés, moins coûteux en prestations d'entretien et de gardiennage ? Comment dissocier la propriété du logement et la responsabilisation de ses habitants ? Comment mieux emboîter les échelles de la vie urbaine depuis le logement jusqu'à la ville, en passant par la résidence et le quartier ?

L'un des points de rencontre que propose l'autopromotion et qui intéresse tant les acteurs publics locaux que les concepteurs est la possibilité d'agir à l'échelle « méso ». En effet, les parcelles les plus propices à l'autopromotion sont celles qui permettent d'accueillir entre 6 et 10 logements, « l'échelle où personne ne va ; mais aussi l'échelle où tout converge », comme le dit l'architecte de Diwan G. Hayon. Cette échelle n'intéresse ni les promoteurs-constructeurs ni les organismes de logement

⁶⁷ Voir le rapport de M.-H. Bacqué à paraître sur ce thème à l'été 2013, réalisé à la demande de F. Lamy, Ministre délégué à la Ville.

⁶⁸ Hatzfeld H., *Les Légitimités ordinaires. Au nom de quoi devrions-nous nous taire ?*. Paris, L'Harmattan-ADELS, 2011.

social, plus intéressés par des « macro-lots »⁶⁹ qui, à coûts d'étude équivalents, permettent des programmes doubles ou triples à ceux-là. C'est en même temps une échelle hors d'atteinte du particulier. Sur ces petites parcelles urbaines, souvent complexes et mal commodes, les acteurs économiques et professionnels sont peu armés. Les apports de l'autopromotion relèvent d'une intelligence du bricolage, de la juste économie, d'un usage raisonné des techniques constructives, d'une réflexion sur l'insertion urbaine. Cette « échelle où tout converge » est celle où l'architecte doit travailler en étroite relation avec des entreprises qui ne pourront pas installer de grues, avec lesquelles il va donc falloir inventer de nouvelles solutions constructives (comme celle de la préfabrication de panneaux bois, par exemple), celle aussi où tout surcoût se répercute sur un petit nombre de lots et où il va falloir au plus juste adapter les prestations et les surfaces, pour rester dans les budgets des ménages.

En ce sens, l'autopromotion fait la jonction entre un idéalisme de solidarités urbaines, de mixité, d'échanges et un pragmatisme de temps de crise, où le système D et le *recupero*, prennent leurs lettres de noblesse. C'est dans ce contexte qu'à la faveur de l'alternance politique de 2012 s'élabore un projet de loi sur l'habitat participatif, qui pourrait conduire à la reconnaissance des groupes d'habitants sous la forme de sociétés d'autopromotion ou de coopératives d'habitants. Sans doute la loi n'institue-t-elle pas des pratiques sociales. Mais quand celles-ci existent et concilient motivations individuelles et intérêt collectif, la reconnaissance d'un cadre juridique qui sécurise les engagements financiers et les responsabilités collectives joue un réel rôle incitatif. Les prochaines années permettront de mieux mesurer cet effet de levier.

⁶⁹ Lucan J., *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités*. Paris, Éditions de La Villette, 2012.

Bibliographie

Arnaud C., Driant J.-C., *Habitat coopératif en France ; éléments pour une comparaison internationale*. Paris MEP, 1985.

Attar M., Lourier V., Vercollier J.-M., *La place de la forme coopérative dans l'habitat en France*. Paris, PUCA, 1998.

Bacqué M.-H., Vermeersch S., *Changer la vie ; les classes moyennes et l'héritage de mai 68*. Paris, éditions de l'Atelier, 2007.

Beck U., *La Société du risque – Sur la voie d'une autre modernité*. Paris, éd. Flammarion – Champs, 2003.

Benjamin I., Aballéa F., « L'évolution de la professionnalité des architectes ». *Recherches Sociales* n°113-114, 1990.

Biau V. « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence ». *Métropolitiques*, 30 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-architectes-de-l-habitat.html>

Biau V., Bacqué M.-H., Carriou C., Delorme J.-C., D'Orazio A., Marchand M.-P., Vermeersch S. *Habitats alternatifs : des projets négociés ?*. Paris, MELTM-PUCA, 2010. Téléchargeable sur le site du CRH-LAVUE (www.crh.archi.fr), onglet Ouvrages / 2010.

Bidou C., *Les aventuriers du quotidien*. Paris, PUF, 1984.

Bonnin P., Kalouguine V., Blondel A., *Rôle de l'architecte dans un processus de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre collectives*. Paris, PUCA-UP6, 1985.

Bonnin Ph., Raynaud P., « Les Utopistes du m² ; mouvements et expériences d'habitat autogéré ». *Autogestions* n°11, 1982, 135 p.

Bonnin Ph., Raynaud P., *Une révolution paisible, l'habitat autogéré*, Paris, CREDOC et CESP, Ministère de l'urbanisme et du logement, Direction de la construction, 1981.

Bonnin, Ph. (dir.), *Habitats autogérés. M.H.G.A.*, Paris, Editions Alternatives / Syros, 1983.

Bonvalet C., Lelièvre E., « Du concept de ménage à celui d'entourage : une redéfinition de l'espace familial ». *Sociologie et Sociétés*, n° spécial *Une nouvelle morphologie sociale*, vol 27, n°2, p.177-190, 1995.

Bouchard M.-J. (dir.), *Se loger autrement au Québec*. Montréal, Québec éd. Saint Martin, 2008.

Bourdon D., Gadjos C., Raggi-Pastrana M., Vachette A., *Etude sur les spécificités des logements élaborés en concertation avec les habitants*. Paris, Plan Construction, 1984.

Callon M., Lascoumes P., Barthe Y., *Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique*. Paris, Seuil, 2001.

Cochoy Y., « Figures du client, leçons du marché », *Sciences de la Société*, n° 56, 2002.

Conan M., « Les coopératives d'habitat en Colombie britannique (Canada) ; rituels, innovation, vie collective, techniciens ». *Annales de la Recherche Urbaine*, n°66, mars 1995. p. 96-107.

D'Orazio A., « La nébuleuse de l'habitat participatif : radiographie d'une mobilisation ». *Métropolitiques*, 16 janv. 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.htm>

Dagnaud M., « La classe d'alternative. Réflexion sur les acteurs du changement social dans les sociétés modernes ». *Sociologie du travail*, n°4, oct-déc. 1981.

Dansereau F., *Statuts et modes d'accès au logement : expériences et solutions innovatrices au Canada depuis les années 1970*. Paris, PUCA, coll. Sociétés urbaines, habitat et territoires, 1998.

Dubuisson-Quellier S., *La consommation engagée*. Paris, Les Presses de Sciences Po, 2009.

Dubuisson-Quellier S., « Le client, le prestataire et le consommateur. Sociologie d'une relation marchande ». *Revue Française de Sociologie*, 1999, n° 4, p. 671-688.

Dussart B., « Le rapport des habitants à l'innovation architecturale dans l'habitat », in *Les nouvelles tendances du confort dans la maison : quels enjeux pour les professionnels ?*, D. Desjeux (éd.), Paris, ANVIE, 2001.

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

Fourquemin R., *Le tiers-secteur de l'habitat ; un nouveau concept législatif ?*. Projet de mémoire de M2 sous la direction de J.-C. Driant. Créteil, IUP, 2010.

Gréboval P., *Vivre en habitat participatif*. Paris, Alternatives, 2013.

Habitat Prémédité assoc., *La Hayette. Ateliers communautaires, une expérience de participation habitants-architectes à Cergy-Pontoise*. Paris, Plan-Construction, 1979.

Haumont B., « Etat des questions », *Cahier Ramau*, n°1, 2000, Organisations et compétences de la conception et de la maîtrise d'ouvrage en Europe, p. 41-57.

Karpik L., « Les dispositifs de confiance », *Sociologie du Travail*, n°4, 1996, p. 527-550.

Léger J.-M., Decup-Pannier B., « La famille et l'architecte : les coups de dés des concepteurs ». *Espaces et sociétés*, n°120-121, 2005, p. 15-44.

Lietaert M., « Vivre en cohabitat ; reconstruire des villages en ville ». *La Revue Nouvelle*, n°2, février 2008.

Macaire E., « Des architectes à l'épreuve de la participation », in De Coninck F., Deroubaix J.-F., *Ville éphémère, ville durable. Nouveaux usages, nouveaux pouvoirs*. Paris, Ed. de l'Oeil d'Or, 2009.

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.

Maury Y. (dir.). *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*. Bruxelles, Bruylant, 2009.

May N., « Production des services et relation de service ». *Cahier Ramau*, n°1, Organisations et compétences de la conception et de la maîtrise d'ouvrage en Europe, 2000, p.61-81.

Moley C., *L'innovation architecturale dans la production du logement social*. Paris, Plan Construction, 1978.

Parasote B., *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux : comment construire collectivement un immeuble en ville ?*, Gap Y. Michel, 2011, 239 p.

Rabinovich-Behrend A., *Participation et architecture ; mythes et réalités*. Thèse de PhD, Lausanne, 1996.

Rabinovitch, A., « Participation et expertise : entre "diversité et ordre commun" dans le logement coopératif », in Pattaroni L., Kaufmann V., Rabinovitch A., (sous dir), *Habitat en devenir : enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse*, Lausanne, PPUR, 2009.

Sainte Lagüe D., *L'habitat communautaire. Expériences nouvelles d'habitat autogéré ou participatif*. Paris, Centre d'Information sur les Innovations Sociales (CIIS), rapport d'étude, 1979.

Toucas-Truyen C., *Les coopérateurs : deux siècles de pratiques coopératives*, Paris, Editions de l'Atelier, 2005.

Violeau J.-L., *Les architectes et mai 1968*, Paris, éditions Recherches, 2005.

Violeau J.-L., *Les architectes et mai 1981*, Paris, éditions Recherches, 2011.

Wulz F., « The Concept of Participation », *Design Studies* vol.7, n°3, juillet 1986, p.153-162.

Zitoun P., *La politique du logement 1981-1995. Transformation d'une politique publique controversée*. Paris, L'Harmattan, 2001.

Sur le Buisson Saint-Louis :

Kohn B., *L'architecture participative*. Texte de présentation : L'école Decroly. Le Buisson Saint-Louis, Août 2005.

Loriers M.-C., « L'île au cœur d'îlot ». *Techniques et architecture*, Dossier sur l'Architecture participative, p. 148-160.

Saget S., Kohn B., *Processus de conception de la forme urbaine et architecturale. Réflexion sur une pratique. Expérimentations*. Paris, Plan Construction et Habitat, coll. Conception et usage de l'habitat, 1986.

Tessier D., Le Wita B., *Et si la belle-mère débarque ?*. Paris, PCA, 1988.

Annexes

Les études de cas

Le Kolkhoze

10, rue Jean Antoine Léonardi, Saulx-les-Chartreux (Essonne)

Cette monographie⁷⁰ a pour objet de retracer le projet d'habitat groupé autogéré de Saulx-les-Chartreux, dit « le Kolkhoze », porté par un collectif de six familles constitué en 1975. Cette initiative a permis la production d'un ensemble immobilier livré en septembre 1978, que quatre des six familles d'origine occupent encore.

Situé dans la commune de Saulx les Chartreux, dans l'Essonne, au sud de l'agglomération parisienne, le « Kolkhoze » s'inscrit dans une dynamique urbaine où l'accroissement de la population résidente oblige les décideurs locaux à rechercher des formes d'innovation de l'habitat. Cette commune se caractérise par une forme urbaine en « village » qui concentre l'ensemble de la zone urbanisée sur 28 % de sa surface⁷¹, ce qui permet le maintien d'espaces ruraux en activité sur près des trois-quarts de son territoire.

Notre étude retrace le processus de production de cet habitat groupé autogéré depuis la constitution du collectif habitant, en passant par la maîtrise d'un chantier de construction, jusqu'au partage d'un quotidien de voisinage sur plus de trente années. Ce déroulement sur le temps long d'une situation d'habitat doit permettre de saisir les aléas du projet, ainsi que d'interroger la pérennité du collectif habitant, au travers d'épreuves et d'arrangements qui par la recomposition douce du groupe ont su maintenir l'objectif initial de vivre « autrement ». Il s'agit ici de revenir sur les moments-clés de cette opération, d'en comprendre la mécanique, de mettre en lumière ce qu'ont été les conflits et négociations, mais aussi de s'intéresser à l'inscription de cette opération et de ce collectif dans son environnement urbain, social, politique depuis plusieurs décennies. Cela nous permettra d'évaluer l'exemplarité de cette démarche dans sa pérennité et de s'interroger sur son caractère de « référence » mobilisable pour les initiatives contemporaines.

Ce travail s'appuie sur trois séries d'entretiens réalisés en 2009 et en 2011 avec les porteurs de l'initiative ainsi que sur la consultation des archives du projet détenues par les habitants. Ce travail a été complété par un état bibliographique se rapportant à l'opération ainsi que par la participation à différents événements associatifs durant lesquels le projet du « Kolkhoze » a été présenté. Ceci nous a permis de retracer les conditions de constitution du collectif habitant, ainsi que l'historique de l'opération tant du point de vue de sa conception architecturale que de son montage administratif, statuaire et financier. Par ailleurs, nous avons cherché à évaluer les modifications ou réorganisations spatiales et techniques qui ont été réalisées sur ces trois décennies.

Généalogie

A l'occasion d'une rencontre de leurs enfants à l'école maternelle, deux familles se demandent « comment vivre un quotidien plus chaleureux en-dehors du cercle restreint de la famille nucléaire ». Très vite, lors de cette année 1974, naît l'idée de trouver une grande maison à partager dans le secteur de Palaiseau (Essonne) où vivent les deux couples, Pierre et Christine⁷², et Paul et Martine.

Face au caractère prohibitif du prix des maisons sur la commune de Palaiseau, les deux jeunes couples décident d'élargir leur recherche dans les communes environnantes. Ils font part de leur

⁷⁰ Réalisée par Anne D'Orazio en septembre 2012.

⁷¹ Selon « Occupation des sols en 2008 » IAURIF.

⁷² Par respect de l'anonymat des habitants, tous les prénoms ont été modifiés.

projet à leurs amis et aussitôt une autre famille se dit intéressée. Dès lors il s'agit de trouver un terrain à bâtir pour édifier un petit immeuble collectif. Alors que l'idée d'un projet commun commence à prendre corps dans l'esprit des uns et des autres, Pierre, jeune architecte au chômage, systématise la prospection foncière. Connaissant bien la commune de Saulx-les-Chartreux, à moins de 10 km de Palaiseau, où sa femme, Christine, se rend régulièrement pour des activités associatives, il décide de faire part de leur démarche au maire de la commune, le communiste Jean-Marc Bernard, architecte-urbaniste de profession. A cette époque, Saulx-les-Chartreux fait face à une forte croissance de sa population avec un doublement de son nombre d'habitants en 30 ans⁷³. Le maire, qui est en fonction depuis le début des années 1960, s'attache à développer du logement collectif sous forme coopérative au travers de l'opération de la Salucéenne, dite « le phalanstère ». Ce projet de 88 logements, confié à l'équipe de Paul Chemetov et de l'AUA, allie habitat collectif et individuel. Fort de cette première expérience, l'élu apporte son soutien au projet d'habitat autogéré et aide le groupe à trouver le foncier.

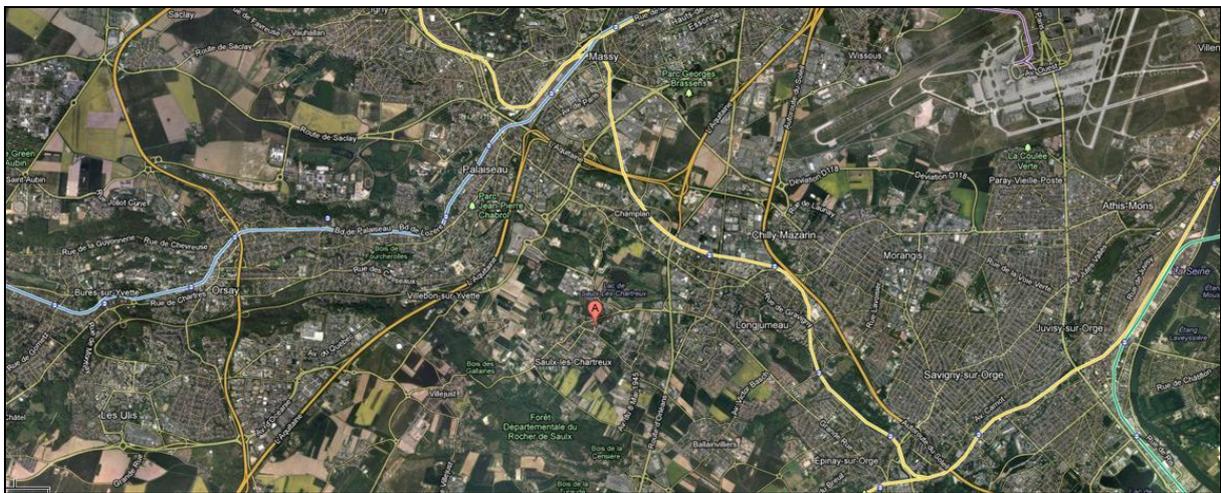


Figure 12 : Localisation de la commune dans son environnement urbain.

Source : Vue aérienne de Google map, consulté le 20/03/2013.

Projeter un lieu de vie à partir d'une situation réelle

Alors que les trois couples s'étaient réunis à plusieurs occasions durant l'année 1974 pour échanger sur l'envie d'habiter autrement, ce n'est qu'une fois le terrain repéré, au printemps 1975, que le projet prend forme. Le Maire de Saulx-les-Chartreux conseille à Pierre, l'architecte du groupe, de prendre contact avec un vieux propriétaire foncier qui doit se défaire de son terrain en centre-bourg pour régler ses dettes. Ce terrain parfaitement situé, à proximité des écoles, des commerces et des activités locales, est en adéquation avec le projet collectif des ménages. Au moment de la signature de la promesse de vente, le 13 mars 1975, le groupe apprend que les propriétaires du terrain attendant cherchent eux aussi à vendre. Cette nouvelle parcelle permet d'agrandir le collectif et de proposer à trois nouvelles familles de rejoindre le projet. C'est dans le réseau amical de chacun que ces familles sont « recrutées » et qu'une seconde promesse de vente est signée par les nouveaux arrivants : « le groupe s'est formalisé à partir de la promesse de vente (...) par cooptation. Chacun a ramené une famille et donc on est partis à six sur ce bout de terrain », rappelle Christine⁷⁴. Le premier terrain est cédé à vil prix, tandis que le second se négocie au prix du marché, mais au final l'achat reste très raisonnable et permet de dégager un budget réaliste pour le projet de construction.

⁷³ C'est un bourg de 1172 habitants en 1946, qui devient une commune urbaine de 2437 habitants en 1975. Source PLH de Saulx-les-Chartreux, rapport de présentation, juillet 2012, p. 13.

⁷⁴ Entretien réalisé en février 2011.

Chacune des promesses de vente prévoyait dans une clause suspensive l'obligation d'obtenir, dans le délai de sa réalisation, un permis de construire pour l'immeuble, ainsi que le possible transfert des engagements des bénéficiaires vers une Société Civile Immobilière (SCI), fondée par les six couples acquéreurs. C'est sur la base d'un terrain de 1381 m², formé de la réunion des deux propriétés, que Pierre, l'architecte, élabore les premières esquisses du projet. Tout va très vite, le permis de construire doit être déposé avant l'automne 1975 afin de respecter les engagements de la promesse de vente. Les réunions s'enchaînent chez les uns et les autres, le projet prend forme et la ligne directrice se dessine : construire des logements avec de grands volumes donnant directement sur un jardin commun en cœur d'îlot et desservis par des espaces collectifs et une coursive qui font tampon avec la rue. L'architecte affirme très vite ses choix : produire du volume et de l'espace dans un coût maîtrisé selon un principe constructif simple et rationnel. Sur la base d'une trame constructive de 6 m. de large, les logements mitoyens en bande se déploient en triplex. Le choix retenu vise à produire un volume généreux que chaque famille aménage par la suite selon ses souhaits. Les principes du projet architectural définis, Pierre s'attèle à son chiffrage et au montage financier et opérationnel. Faisant jouer son réseau professionnel, il obtient de faire financer la totalité de l'opération dans le cadre d'une prime à la construction octroyée par la Direction départementale de l'équipement (DDE) avec l'obtention de PSI (prêts spéciaux immédiats) délivrés par le Crédit Foncier de France. Ces prêts contractés à un taux de 7,5 % sont deux fois moins élevés que les prêts classiques de l'époque. Chaque famille est bénéficiaire d'un tel prêt, toutefois, il ne couvre pas la totalité de l'investissement et elles doivent recourir à un prêt complémentaire conventionnel pour permettre le bouclage de l'opération.

Après constitution de la SCI « Léonardi »⁷⁵ entre les 12 sociétaires, le permis de construire est déposé en mairie de Saulx-les-Chartreux le 30 septembre 1975. Sur une assiette foncière de 1381 m², le projet se déploie sur 1167 m² de surface hors œuvre brut (SHOB) et comprend un jardin commun de 600 m². La notice descriptive de la demande de permis de construire indique : « création de 6 logements destinés aux associés et d'un local commercial de 98 m² hors œuvre. Surface habitable globale pour les 6 logements de 723 m² + 6 places de parking ».

Cette indication est révélatrice d'une première difficulté dans le montage de l'opération. Si l'obtention de prêts spéciaux est accordée facilement pour la construction des six logements, il n'en va pas de même pour le financement des aménagements communs et particulièrement de la salle collective. « On a eu des soucis pour financer les espaces collectifs. Ils voulaient bien financer les logements mais ils ne voulaient pas prendre les espaces collectifs. Donc il a fallu faire des prêts complémentaires pour financer les espaces collectifs. Chacun s'est débrouillé avec sa banque, il n'y a pas eu de négociation globale », se souvient Christine, l'épouse de Pierre⁷⁶. Pour banaliser les espaces collectifs, le choix est donc fait de ne pas en signaler l'existence dans les documents officiels et d'en affecter les surfaces à un local commercial. Ce « maquillage » de la réalité prend la dénomination de « local professionnel et ses annexes » dans le contrat de promotion immobilière et permet aux yeux de l'administration du permis et des financeurs de rendre l'opération ordinaire en invisibilisant son caractère collectif et autogestionnaire.

A la suite du dépôt du permis de construire, Pierre s'attèle à produire un chiffrage complet du projet qui est estimé à 985 000 francs, auxquels s'ajoutent les frais d'architecte de 6%.

Assurant une mission complète de maîtrise d'œuvre, il procède à la constitution du dossier de consultation des entreprises pour les marchés de travaux sur les lots gros œuvre, charpente, couverture étanchéité, menuiserie, plomberie – sanitaire, chauffage, électricité, vitrerie, revêtement de sol et plâtrerie. Afin de maintenir un coût de sortie de travaux compatible avec les finances de chacun des ménages, il est décidé que l'ensemble des finitions et aménagements serait pris en

⁷⁵ La SCI porte le nom de la rue où le terrain est situé.

⁷⁶ Entretien du 8 avril 2011.

charge individuellement. Chaque logement étant d'une surface équivalente, chaque famille finance à part égal le logement et 1/6 des surfaces collectives.

Le permis de construire est délivré le 10 décembre 1975. Les financements obtenus, les cessions foncières ont lieu le 9 mars 1976, pour un montant de 165 605,30 francs. Les consultations d'entreprises fructueuses, il ne reste plus au collectif habitant qu'à passer commande des marchés de travaux au travers de sa SCI.

Devenir promoteur et construire son immeuble

Alors que Pierre en qualité d'architecte assure la maîtrise d'œuvre et la coordination des travaux, le collectif d'habitants doit trouver une structure *ad-hoc* pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération et porter la promotion de l'immeuble à construire. Sur les conseils de son notaire, le groupe constitue une SCI d'attribution fermée dans laquelle chacun des sociétaires détient des parts de la société et bénéficie de la jouissance du logement qu'il occupe. Dans ce type de montage, le bien immobilier est propriété de la SCI, les ménages ne sont pas directement propriétaires de leur appartement, mais possèdent un patrimoine commun avec les autres sociétaires. En cas de vente, le sociétaire cède ses parts avec l'agrément des autres sociétaires et non directement un bien immobilier

Les missions du promoteur-gérant (décrites dans le contrat) :

- 1° : « **conception générale du projet**, étude urbaine, définition du programme de construction en accord avec la SCI, proposition à la SCI des hommes de l'art, coordination des études et de l'opération ».
- 2° : « **gestion administrative et juridique**, obtention des diverses autorisations administratives, préparation et rédaction de tout acte nécessaire à la réalisation de l'opération, études de toute affaire contentieuse, relation avec les administrations publiques, les officiers ministériels et auxiliaires de justice ».
- 3° : « **gestion financière** avec établissement d'un plan financier de l'opération, établissement des budgets de dépense ainsi que des pré-bilans de trésorerie relatifs à l'opération, rédaction des ordres de paiement des sommes dues par la SCI ».
- 4° : « **gestion comptable**, tenue des comptes de l'opération, établissement des situations et des bilans, la préparation des appels de fonds, apurement des comptes de l'opération en relation avec les administrations fiscales ».
- 5° : « **gestion technique**, préparation et rédaction des contrats liant les techniciens au maître de l'ouvrage par un contrat de louage, des contrats de bureaux d'étude et des bureaux de contrôle et préparation des marchés, préparation des appels d'offres des entreprises, vérification des propositions de paiement, la relation avec les entreprises, le contrôle de l'avancement des travaux, la représentation du Maître de l'ouvrage sur le chantier avec délégation de la maîtrise d'ouvrage complète ».

L'intérêt d'une telle structure comme le rappellent les commentateurs juridiques est que « la SCI permet de réaliser à plusieurs (« l'union fait la force ») un investissement immobilier qui s'avère parfois impossible seul, grâce à la réunion de capitaux et moyens : augmentation de la capacité financière et obtention plus aisée des crédits bancaires, réduction des charges par exemple pour une résidence de loisirs. La SCI est une entité juridique distincte des personnes qui la composent

(personnalité morale), c'est la société qui est propriétaire des immeubles et non les associés : il y a séparation des patrimoines, capacité juridique, gestion indépendante des patrimoines des associés »⁷⁷.

Au-delà du statut juridique du groupement, le collectif doit mettre en place un cadre opérationnel nécessaire pour gérer les opérations de construction. A nouveau sur conseil de leur notaire, les associés de la SCI « Léonardi » décident de signer un Contrat de Promotion Immobilière. C'est Annie, documentaliste de formation, future habitante et associée de la SCI, qui assume ce rôle de promoteur d'une opération de promotion immobilière livrée à soi-même, ainsi que la gérance de la SCI en qualité de Maître d'ouvrage. Le contrat de promotion immobilière stipule que l'objet du dit contrat porte sur la réalisation d'une opération immobilière dont « le programme comprend la construction d'un bâtiment unique de 4 niveaux. Le bâtiment comprend 6 logements de 5 pièces principales, un local professionnel et ses annexes, 6 garages et 6 caves destinés aux occupants ainsi que 5 places de parking extérieur et divers locaux de service »⁷⁸.

C'est donc le 1^{er} juin 1976, qu'Annie endosse cette double responsabilité, soit moins de six mois après la constitution de la SCI et sans que quiconque ne prenne conscience de l'étendue de cette responsabilité et des risques encourus en cas de défaillance de l'un ou l'autre des associés. En effet, en cas de manquement de la maîtrise d'ouvrage ou du promoteur, Annie se retrouve personnellement responsable et doit en supporter seule les obligations judiciaires et pénales. Cette situation délicate ne semble pas avoir alerté le groupe qui considère que son association et leur engagement solidaire leur permettra de faire face à d'éventuelles difficultés. A posteriori, Christine analyse de la sorte cette forme d'imprudence : « Oui c'était casse-gueule et on ne se rendait pas compte. On s'est toujours dit qu'heureusement qu'on ne se rendait pas compte de ce que l'on faisait sinon on n'y aurait jamais été. (...) C'est un risque, et maintenant je dis qu'il ne faudrait jamais faire ça ! On nous a obligés à ce moment-là de passer par ce système de promotion. C'est les banques qui voulaient ça. Il fallait quelqu'un de physiquement responsable. C'était plutôt totalement irresponsable que de faire faire ça, vraiment n'importe quoi ! »

Au travers de cette insouciance, le groupe a été en capacité de prendre des risques et de s'engager dans cette opération de construction, fort de sa cohésion et de son envie de faire avancer le projet. Toutefois, cet édifice basé sur la confiance et la solidarité fut ébranlé plus d'une fois entre juin 1976, date de signature du contrat de promotion immobilière et de passation des marchés de travaux, et septembre 1978, date à laquelle les six familles emménagent dans leur immeuble.

La première fissure dans le contrat de confiance advient à la veille de l'ouverture du chantier quand Monique remet en cause le projet et l'existence de la salle commune. Elle propose de construire à la place des garages. Cette demande jette un froid et une tension se fait jour entre le groupe et le couple, Monique et Yves. Le groupe n'entend pas recevoir la réclamation de Monique et affirme son souhait de réaliser cet espace collectif. Sans appel, Yves et Monique quittent l'opération. Ce départ ne remet pas en cause le projet, mais le collectif ne peut pas porter la perte d'une famille et le manque à gagner dans l'équilibre budgétaire de l'opération. Très vite Philippe et Jeannine, un des ménages initiateurs, font savoir qu'un couple de leur amis muté en région parisienne est intéressé par l'opération. Venant de la région grenobloise et ayant déjà vécu dans des « collectifs autogérés », ils souhaitent pouvoir poursuivre ce mode de vie à l'occasion de leur déménagement. En moins de huit jours, ils prennent connaissance du projet et intègrent le collectif habitant en lieu et place du couple défaillant.

La deuxième épreuve massive se produit à la fin de l'année 1976, alors que les travaux sont engagés et que l'entreprise de gros œuvre fait faillite et abandonne le chantier. Une procédure judiciaire est

⁷⁷ Extrait de *La société civile immobilière*, fiche technique réalisé par Guy Revert, mai 2010, enseignant à l'université de Provence.

⁷⁸ Extrait du CPI de la SCI « Léonardi », archives du groupe habitant, consultées le 8 avril 2011.

engagée à son encontre par le promoteur, gérant de la SCI et le chantier est interrompu durant près de 12 mois. Cette procédure engage directement la responsabilité juridique et personnelle d'Annie en sa qualité de promoteur. Christine se souvient avec angoisse de cette période : « On a eu un an d'arrêt de chantier parce que l'entreprise générale a fait faillite, là c'était le cas le plus dur parce qu'il y en avait qui avaient des prêts relais. Il a fallu s'aider, se prêter du fric les uns les autres pour que ça ne capote pas. Mais elle [Annie], elle était responsable et heureusement que tous les gens étaient de bonne foi et dès qu'il y avait un problème on avançait le fric et il n'y a jamais eu d'histoire ». Ce n'est que par une alliance sans faille et une solidarité indéfectible au sein du collectif habitant que le chantier est repris et le bâtiment achevé et livré à ses habitants en septembre 1978. Cette année de retard ne fut pas sans conséquence sur le bilan financier de l'opération : initialement estimée à 262 000 Francs par ménage, le bilan de sortie est arrêté à 290 000 francs, soit 11% de dépassement. Malgré cela, les six familles ne se désengagent pas de l'envie d'habiter ensemble autrement.

La vie quotidienne au Kolkhoze

Malgré l'impatience de l'emménagement, la première année fut largement occupée à la finition des logements et de la salle collective (peintures, aménagement, ameublement). Le rodage des premiers mois laisse vite la place à l'apprentissage du vivre ensemble. Le passage du projet à la réalité quotidienne ne se fait pas sans friction, chacun devant apprendre à opérer dans ce nouveau collectif où les règles de vie dépassent le simple cadre familial et individuel : « La première année ça a été dur de vivre ensemble, il fallait qu'on apprenne à accepter les règles des autres, surtout par rapport aux enfants. Là, ça frictionnait un peu mais bon, on a laissé faire et puis c'est allé beaucoup mieux »⁷⁹.

Cette sortie du cadre idéal du projet et la plongée dans la quotidienneté sont vécues comme un moment difficile par ce tout jeune collectif, qui doit dans la confrontation journalière trouver de nouvelles modalités d'être ensemble : « Tant qu'on est dans le projet, tout va bien. C'était plus dur la première année que pour le projet lui-même parce que c'est qu'une fois qu'on est là qu'on s'aperçoit qu'ils (les autres) laissent des merdes partout, qu'ils laissent leurs enfants faire les cons jusqu'à minuit, c'est là que ça bloque. (...) Ah oui, pourtant c'est l'euphorie tant qu'on est dans le projet ». L'émergence de ces conflits de quotidienneté oblige le groupe à trouver des modalités de résolution qui fonderont les règles tacites de ce vivre ensemble et établiront les limites entre la sphère privée et la sphère collective : « Et puis des fois, il y a des franches engueulades, ça c'est ce qui est bien. On apprend à ne pas garder les trucs qui ruminent. Après, il y a des gens avec lesquels on est plus lié et d'autres avec lesquels on est moins spontané. S'il y en a un qui fait la tête de temps en temps, on lui laisse faire la tête et puis ça revient. Il n'y a pas de gros conflits sur l'usage du jardin ou de la salle commune ».

Face à l'apparition de ces conflits, le groupe fait part de son déficit d'anticipation de ces questions qui paraissaient absentes des échanges lors des trois années qui ont précédé l'emménagement. La volonté affichée de ne pas trop formaliser les règles de vie commune autour d'une charte ou d'un document cadre est sur ce point réaffirmée. La régulation s'opère dans les échanges quotidiens et dans l'ajustement au fur et à mesure de l'apparition des problèmes. Christine, interrogée sur ce point, confie que la petite taille du groupe, six familles, leur a permis d'échapper à la formalisation d'une organisation qui lui semble contraignante. Cette gestion au fil de l'eau est selon elle facilitée par le dispositif spatial de l'immeuble : « Avec ce système de coursive, moi je trouve ça génial (...). C'est tellement bien ce truc-là. On est forcé de se rencontrer, on se voit. C'est vraiment bien ».

Au-delà des modalités de régulation et de gestion du conflit, l'apprentissage du vivre ensemble passe largement par la réalisation d'actions communes tant sur la gestion et l'entretien des espaces

⁷⁹ Cet extrait et les suivants sont issus de l'entretien avec Christine, février 2011.

collectifs que sur les espaces domestiques : « On a fait beaucoup d'auto-finition, il n'y avait rien. On a fait les sols, les peintures. Chaque famille s'occupait de son appartement. Il y avait que les espaces collectifs qu'on a fait tous ensemble. Et puis on se donnait des coups de mains d'un appartement à l'autre, mais chacun a fait ce qu'il voulait. (...) De temps en temps, on décrète qu'on a un week-end collectif, on s'occupe des espaces collectifs, du jardin, mais on n'est pas des violents ».

Une fois de plus, les cadres sont peu ou pas formalisés, l'initiative primant sur une organisation *a priori* de répartition des tâches : « On a tout essayé. Le tableau, une famille avec ses enfants une fois par mois, ça ne marchait pas. Une famille avec les enfants d'une autre une fois par mois, ça ne marchait pas. On a tout essayé et on a tout arrêté et quand on trouve que c'est trop sale, on prend le balai et on s'y met. Quand il y a une fête, il y a un gros nettoyage bien à fond avant et après. Autrement, celui qui ne supporte plus quand c'est trop sale alors il gueule. Mais c'est pas trop grave tout ça et puis on a arrêté de formaliser tout ça ». Une forme de spontanéité est revendiquée dans l'organisation des temps communs et festifs. Toutefois, le groupe reste vigilant à maintenir le cadre formel d'une bonne gestion du bien immobilier en procédant annuellement à l'assemblée générale. A cette occasion, les comptes sont présentés et les projets d'entretien et d'investissement du patrimoine sont débattus. Cette activité relève d'une action ordinaire des copropriétés et elle est menée avec le formalisme requis (convocation aux assemblées annuelles, respect des statuts de la SCI et du règlement de copropriété). Il est intéressant de noter que le règlement de copropriété ne relate rien du caractère spécifique et commun de l'immeuble. Aucun élément du règlement ne stipule l'usage partagé des espaces communs et aucune référence n'est faite ni à la gestion directe par les habitants ni au projet collectif qui est au cœur de leur démarche commune. Le paragraphe sur l'usage des parties communes est particulièrement éclairant de cette distorsion entre pratiques et règlement conventionnel : « Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle au droit des autres copropriétaires. Aucun copropriétaire ou occupant de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, vestibules et escaliers ou les jardins et tous autres endroits communs, ni ne laisser séjourner quoi que ce soit sur les parties de l'immeuble. (...) De manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui pourraient grever la propriété. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de manière générale de toutes les conséquences et dommages susceptibles d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination ». Le règlement de copropriété, rédigé par le notaire ne fait aucun cas du projet de vie des familles. Il s'attache à garantir la bonne gestion « bourgeoise » du bien et à garantir la pérennité dans le respect du droit de propriété. Ce règlement, en l'état, ne permet pas de rendre compte des spécificités de cette opération, bien au contraire il les ignore et les passe sous silence alors que les statuts de la SCI, de rédaction antérieure, font référence à l'existence d'une « salle de réunion à usage collectif ». C'est donc largement en-dehors de cadre normé que le collectif organise sa vie commune.

Les enfants comme dans une grande famille

C'est autour de la question de la socialisation des enfants et des problématiques de modes de garde que l'initiative du projet a pris corps. Au milieu des années soixante-dix, ces jeunes ménages veulent échapper à l'isolement de la famille nucléaire et aux contraintes de la famille traditionnelle étendue.

Christine se souvient : « On a fait cette opération pour minimiser les contraintes, pour garder les enfants ensemble. Moi je ne voulais pas 10 enfants, mais je voulais qu'ils aient plein de frères et sœurs ». Ce sont donc 16 enfants en bas âge qui emménagent ensemble à l'automne 1978. Très vite le bâtiment et son jardin deviennent leur territoire de jeu, passant d'appartement en appartement, se retrouvant pour des tours de tricycle ou des parties de cache-cache dans la salle commune. Cette nouvelle communauté enfantine s'approprie très vite les lieux et profite au maximum du potentiel qu'offre l'architecture de l'immeuble. En effet, la conception et l'organisation spatiale des logements

en triplex offre à deux tiers d'entre eux une organisation de l'espace des enfants directement de plain-pied avec le jardin et la salle commune. Ce choix spatial original participe largement à la libre circulation des enfants dans l'ensemble du bâtiment franchissant sans barrière les limites des espaces privatifs. Ainsi, le niveau rez-de-jardin et rez-de-chaussée (salle commune) est en connexion directe avec les espaces privatifs des enfants (chambres, coin jeu) ; l'espace collectif de la famille situé au 1^{er} niveau est en lien visuel avec le jardin, la courive et la salle commune, enfin l'espace privatif des parents situé quant à lui à l'abri des circulations au dernier niveau du triplex, est comme protégé des flux de circulation et isolé du tumulte familial et collectif.

Organisation familiale, émancipation féminine et engagement dans la vie locale

La gestion des enfants repose largement sur des modalités d'organisation familiale où l'entraide et le « coup de main » sont les maîtres mots de ce collectif.

A l'heure de l'emménagement, en septembre 1978, quatre des six femmes n'étaient pas en activité professionnelle et s'occupaient principalement des enfants en bas âge. Pour elles, ce projet collectif d'immeuble a fonctionné comme un effet levier, les sortant de l'isolement et leur permettant de réinvestir un espace professionnel tout en s'assurant d'une qualité de vie familiale.

Dès lors, l'idée même de l'immeuble comme organisation collective devient l'expression du champ des possibles et permet à ces femmes de s'investir dans des projets personnels en-dehors de la sphère familiale et maternelle. A ce sujet, Christine raconte avec précision ce que représente pour elle ce projet et les capacités d'émancipation dont il est le support : « Ce qu'on voulait [son mari et elle] c'est être en immeuble, on ne voulait surtout pas de maison. Pour moi, la maison c'était le couple avec les enfants. Un côté nucléaire. Alors que là, une fois qu'on a vécu là, moi je rentre [dans l'immeuble], je fais un tour [des voisins]. (...) Et à partir du moment où on a été là, on n'était plus le couple. Moi j'étais considérée autrement. D'autant plus qu'à l'époque je ne travaillais pas, donc c'était lourd à trimbaler quand t'es une bonne-femme qui s'occupe de tes marmots. Je trouve que ça change tout et peut-être encore plus pour les femmes que pour les mecs. Pour les femmes qui sont collées à leur rôle de mère, là c'était autre chose. Ici ça peut fonctionner comme une maison, si ce n'est qu'on n'est pas tout seul dans notre coin. C'est tout le temps ouvert, les gens, ils rentrent (...). Ici, on voit les gens presque tous les jours alors que dans une maison il faut faire un effort et qu'il y ait un truc spécial pour sortir... Et puis moi, je ne me voyais pas être la femme avec ses deux gamins, le truc comme ça ! »

Cette proximité des familles permet sans conteste de sortir les femmes de l'isolement et de reprendre des études, une activité professionnelle ou d'organiser leur propre activité directement sur site. Dans le cas présent, les quatre femmes « mères au foyer » se sont principalement investies dans des pratiques professionnelles relevant des champs du socio-éducatif, de l'animation, du culturel, etc., tandis que les hommes venaient plutôt des champs de la technique et de l'expertise scientifique (informaticiens, architecte, conducteur de travaux, ingénieur). Il est par ailleurs intéressant de noter que seules les femmes ont connu une évolution de leur parcours et de leur insertion professionnelle, tandis que les époux ont en totalité conservé leurs professions d'origine.

Moins de trois ans après l'emménagement collectif, l'ensemble des douze adultes a investi une activité professionnelle, bénévole ou militante. Les modes de garde des enfants (sortie d'écoles, crèche, baby-sitting, etc.) sont gérés au sein de l'immeuble, soit collectivement soit dans une entraide de famille à famille. Cette organisation a ainsi permis à certains de reprendre des études, d'accepter des missions professionnelles en dehors de l'Ile-de-France ou de développer leur propre activité professionnelle sans que la question de la gestion des enfants fasse concurrence à l'émancipation individuelle. Les registres de solidarité féminine ont largement fonctionné en interne du collectif, mais aussi dans les réseaux externes du voisinage élargi. Ils ont aussi facilité

l'engagement des uns et des autres dans la vie locale de la commune. Ainsi, la première sphère d'engagement local fut celle des parents d'élèves et des actions au sein de la FCPE. Très vite, cet ancrage se concrétise par un engagement municipal et tour à tour, quatre membres du Kolkhoze prennent des responsabilités au sein du conseil. D'autres s'engagent dans la campagne auprès du maire PCF, mais sont « battus » par une alternance de droite le temps d'un mandat. Leur engagement se concrétise pour certains jusqu'à assumer la charge de maire-adjoint dans une majorité d'union de la gauche. Ces engagements se poursuivent largement pour le plus grand nombre dans des responsabilités ou dans la participation à la vie associative du territoire, renforçant ainsi leur ancrage et inscrivant le Kolkhoze comme un réservoir de militance locale.

Trente ans plus tard, que reste-t-il du projet ?

Ce collectif de six ménages n'a pas été épargné par les accidents de la vie. Plus de trente ans après leur emménagement, quatre des familles habitent toujours les lieux. Des ménages ont quitté le Kolkhoze, le premier, à l'occasion d'un départ en retraite en province ; le second, suite à une séparation. Les deux mutations immobilières se sont réalisées dans des contextes différents. La première cession, réalisée à la fin des années 1990, concerne l'appartement de Jean et Alice, plus âgés, ils quittent la région parisienne pour prendre leur retraite dans les Cévennes. Les voisins s'y retrouvent régulièrement à l'occasion des vacances : « On passe tous nos étés, c'est chez nous là-bas », raconte amusée Christine. A l'occasion de leur départ, c'est une amie d'un des enfants du couple, jeune mère de famille, qui se porte acquéreur. Elle connaît bien les lieux, y est venue régulièrement adolescente à l'occasion de fêtes ou en visite. C'est donc dans le cercle de connaissance que s'opère ce transfert. Ce nouveau ménage s'installe en lieu et place de ses prédécesseurs et s'inscrit immédiatement dans la vie collective du lieu, rajeunissant ainsi la moyenne d'âge avec des enfants beaucoup plus jeunes.

Au début des années 2000, la seconde cession se réalise dans un contexte plus tendu. A la suite du divorce de Gilles et Annie, cette dernière reste un temps seule sur place avec ses enfants. Après le départ de ces derniers, la vie sur place lui pèse et elle ne trouve plus ses marques dans ce collectif qu'elle a vu naître et dans lequel elle s'était énormément investie jusqu'à en assumer la responsabilité de maître d'ouvrage. Lassée et isolée, elle décide finalement de vendre ses parts en passant outre le règlement intérieur qui prévoit de présenter au collectif les futurs acquéreurs qui peut les récuser par trois fois. Sans en informer ses voisins qui avaient des amis intéressés, Annie met en vente son appartement auprès d'une agence immobilière. Un premier ménage se présente qui demande immédiatement à pouvoir clôturer sa partie de jardin, refus catégorique du groupe. Finalement, c'est un homme seul qui achète les parts et prend possession de l'appartement d'Annie. Intrigué par cette venue, Christine et Martine l'ont reçu pour un entretien préalablement à la cession. « Savez-vous où vous êtes ici ? », interrogent-elles. « Il nous a gentiment répondu : mais moi je connais bien, mes parents habitent à côté. On sait ce que c'est et moi ça me plaît de vivre comme ça », se souvient Martine. C'est donc sur cette base de reconnaissance mutuelle que se fait l'intégration de ce dernier arrivant qui depuis a fondé une famille.

A l'occasion de cette vente dans le réseau commercial des agences immobilières, le collectif a pris conscience que la multiplicité des espaces collectifs, s'ils pouvaient être un plus dans un usage quotidien et familial, devenaient un handicap lors d'une cession ordinaire. Les potentiels acquéreurs ne souhaitent en effet pas investir dans un bien où l'espace collectif apparaît comme une charge financière et de gestion. Dès lors, le caractère hors norme de l'immeuble évince les candidats « traditionnels » et c'est donc bien par adhésion au « type de vie » que les nouveaux arrivants se sont inscrits dans la poursuite de cette aventure.

Aujourd'hui, la majeure partie des ménages a vieilli, les enfants ont quitté le toit familial, mais ils se retrouvent régulièrement à l'occasion de grandes fêtes annuelles ou de l'anniversaire de l'un et de l'autre.

Si aucun des enfants des kolkhoziens n'a reproduit pour lui-même cette expérience collective, tous disent leur attachement au lieu et au groupe qu'ils ont formé. Des liens interfamiliaux se sont construits et perdurent au-delà de la présence dans les lieux. Du côté des parents, l'avancée dans l'âge de cette même génération interroge sur leur capacité à maintenir et à gérer le bien. Pour l'heure, le soutien et l'entraide restent forts et c'est avec sérénité qu'ils envisagent la période post-activité professionnelle qui les attend.

Régulièrement, le Kolkhoze est visité par des prétendants à l'habitat participatif. Christine qui s'est ré-engagée depuis 2008 dans la mobilisation associative sur cette thématique reçoit et accompagne autant que faire se peut les demandes. Loin d'idéaliser leur aventure, elle met en garde sur les difficultés de montage et sur l'exercice quotidien que représente cette vie collective. Pour autant, elle dit avec ferveur combien cette aventure fut centrale pour elle et sa famille, et elle se réjouit d'avoir su et pu échapper à la maison individuelle et au lotissement. Aujourd'hui maire-adjointe à l'urbanisme, elle tente de diffuser dans la production urbaine de sa collectivité cette forme de partage de l'espace et du temps.

Aspects techniques et architecturaux

Située en cœur de bourg, l'opération s'inscrit dans la continuité urbaine du bâti formant ainsi alignement et front sur rue. Cette disposition largement imposée par le règlement d'urbanisme local a permis d'implanter le bâtiment comme une protection vis-à-vis de la rue et libérant le cœur d'îlot pour le jardin. L'opération se déploie sur une parcelle de 1381 m², pour une SHOB construite de 1167 m² et une surface habitable de 723 m². La densité de la construction étant de 0,7, une large emprise au sol est ainsi libérée pour le jardin en cœur d'îlot.



Figure 13 : Localisation de l'opération dans le parcellaire du centre bourg

Source : Fiche cadastrale, parcelle n°238 – Feuille 000 AD 01-Commune de Saulx-les-Chartreux (91160) - Site : <http://www.cadastre.gouv.fr>, consulté le 20/03/2013.

Le principe architectural retenu repose sur une partition des logements en triplex accolés et desservis par une coursive intermédiaire surplombant la salle commune. Ce principe d'organisation spatial permet une séparation entre l'espace des enfants et celui des parents. Dans chaque appartement, l'espace « enfants », situé au niveau bas, est en communication directe avec le jardin

et la salle commune. L'espace « parents » se trouve quant à lui au dernier niveau, sous les combles. Le niveau intermédiaire est celui de l'espace familial traversant de la façade sur rue jusqu'au jardin et donnant directement accès à une terrasse.

Le volume de la salle commune de plain-pied avec le niveau de la rue est éclairé zénithalement. Il ressort du plan de la façade et se signale par une volumétrie différente faite de plans inclinés. Volontairement aveugle, cet espace est positionné en saillie formant une sorte de bouclier. Son accès n'est possible que par les appartements respectifs des habitants, il n'y a pas de lien physique direct avec la rue. Ce dispositif permet aux occupants un contrôle de cet espace.

La façade sur rue, d'une facture stricte peu ouverte, contraste avec celle sur jardin, totalement ouverte où les grands volumes de toiture expriment largement l'échelle domestique de la maison.

Cette diversité d'écriture et d'expression a fait dire à certains riverains que le bâtiment pouvait accueillir une crèche ou une école maternelle.



Figure 14 : Vue du bâtiment depuis la rue.

Source : Google Earth, Streetview, consulté le 24 mars 2013.



Figure 15 : Vues depuis le jardin et les terrasses.

Source : B. Bouvier, EHG, 30 ans de réalisations, nov. 2009.



Figure 16 : Vue du bâtiment depuis la rue.

Source : Idem.

Les 6 logements d'une surface équivalente de 145 m² se répartissent en deux typologies :

4 logements en travée centrale sont des triplex constitués comme-ci :

Niveau rez-de-jardin :	Espace enfants
Niveau terrasse :	Espace familial
Niveau haut, sous comble :	Espace parents

Ils communiquent entre eux par les terrasses, au niveau du 1^{er} étage, deux escaliers centraux permettant un accès direct au jardin depuis l'espace familial.

2 logements à chaque extrémité se différencient dans leur organisation selon une répartition plus conventionnelle de type jour / nuit.

Niveau rez-de-jardin	Espace familial (jour)
Niveau 1 ^{er} étage	Espaces chambres (nuit)
Niveau mezzanine dans le volume de toiture	

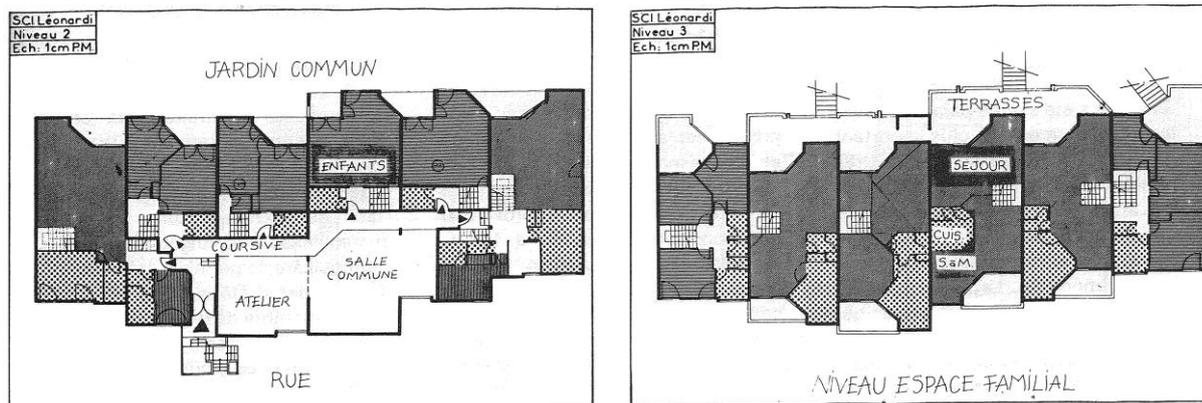


Figure 17 : Plans niveaux espace enfants et familial.

Source : Habitats Autogérés, M.H.G.A., éd. Alternatives/Syros, Paris, 1983, p. 63.

La particularité de cette opération, du point de vue spatial, réside largement dans le dispositif de desserte des logements par la coursive intérieure inscrite dans le volume des espaces collectifs, qui facilite les rencontres quotidiennes et donne une vue directe sur la salle commune qu'elle surplombe.

Par ailleurs, le choix d'une organisation en triplex dans une trame constructive de 6 m. de large permet à tous les logements de bénéficier au maximum des vues sur le jardin et de distinguer les espaces enfants, familiaux et parents. La façade sur rue accueille les espaces servants ainsi que les espaces collectifs de l'immeuble qui représentent près de 15 % des surfaces habitables, auxquelles doivent s'ajouter les communs traditionnels d'un immeuble tel que garage et caves. Au total c'est 325 m² d'espaces construits qui s'ajoutent aux logements, auxquels il faut ajouter un jardin commun de 600 m².

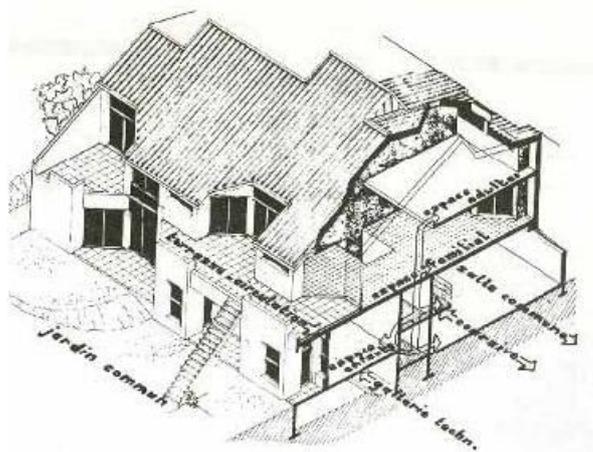


Figure 18 : Coupe perspective de distribution des espaces

Source : Croquis réalisé par Claude Bouvier, architecte. Extrait de *Habitats Autogérés*, M.H.G.A. ;

éditions Alternatives / Syros, Paris, 1983, p. 63

Le choix constructif adopté dès les premières esquisses repose sur une trame constructive simple, constituée de murs de refend tous les 6 mètres, à l'intérieur de laquelle se déploie le volume de chaque appartement. Le parti architectural adopté par Pierre, architecte de l'opération et futur habitant, fut celui d'une simplicité de mise en œuvre pour une meilleure maîtrise des coûts budgétaires et pour dégager un maximum de volume habitable. La plus grosse contrainte du site fut celle du traitement phonique des huisseries de façades et des isolations. En effet, la commune se

trouvant dans la zone de passage aéroportuaire d'Orly, des nuisances importantes étaient à craindre. L'architecte a donc veillé à la qualité globale de l'enveloppe.

Afin d'alléger les coûts constructifs communs, le choix fut fait de livrer des logements bruts, chaque famille gérant selon ses souhaits les finitions de second œuvre. Ce choix a permis d'offrir le maximum de volume dans un coût maîtrisé, charge aux différentes familles d'aménager l'espace privatif selon ses goûts et ses contraintes budgétaires. A la livraison du bâtiment, à la fin de l'été 1978, les familles se sont lancées dans les finitions de leur logement et des espaces communs.

Habitants et concepteurs

Comme nous l'avons évoqué dès l'introduction, Pierre, l'architecte, a joué un rôle essentiel dans cette opération à double titre. D'une part en qualité d'initiateur du projet, et en tant qu'architecte-négociateur qui a su trouver le foncier, convaincre le maire du bien-fondé d'une telle initiative, réaliser les études architecturales et mener à bien le chantier.

A plusieurs reprises, son épouse Christine a rappelé son caractère dirigiste et sa volonté de faire avancer les choses coûte que coûte. Cette opération, qui se caractérise donc par la place centrale de l'architecte dans le processus de décision, ne réduit pas les autres habitants au rôle de simple spectateur passif. Tout au long du processus, de la négociation foncière jusqu'à la livraison, en passant par le moment difficile de l'arrêt de chantier pendant plus d'un an du fait de la faillite de l'entreprise de gros œuvre, les habitants ont assumé tour à tour leur rôle au sein de la maîtrise d'ouvrage. Nous avons déjà signalé que la non défaillance et la solidarité au sein de collectif leur a permis de faire face à l'épreuve du chantier et à ses aléas.

L'année qui a précédé l'ouverture de chantier fut l'occasion d'importants échanges entre le collectif et l'architecte. Durant le chantier, le groupe a pris l'habitude de se retrouver le week-end pour vérifier l'avancement et faire part de ses questions. Afin de faciliter la compréhension du dispositif spatial par demi-niveau, l'architecte réalise avec certains habitants une maquette démontable qui permet de comprendre le principe constructif et la distribution des espaces. Cette maquette est d'ailleurs présente tout au long du chantier et sert d'éléments de repère au maçon en plus des plans.

Le choix initial qui consista à privilégier les volumes plus que les finitions permit à chaque famille d'organiser très librement l'espace : « on avait chacun sa boîte de 12 x 6 m sur 3 niveaux et après chacun faisait ce qu'il voulait », se souvient Christine. Quant au choix final de l'appartement, chaque famille a fait connaître son envie, Pierre l'architecte ayant annoncé qu'il ne choisirait pas en priorité son appartement, considérant qu'ils étaient tous équivalents. Chaque famille a donc choisi selon ses critères et ses désirs. Aucun conflit à ce sujet n'a été rapporté.

Au final, une forme d'évidence s'est imposée tout au long de l'opération. La stratégie de maîtrise du projet fut dictée d'une part par les impératifs réglementaires urbains de constructions à l'alignement sur voie et d'autre part par la nécessité de maîtrise financière du projet. Celui-ci bénéficiant de prêts conventionnés, le coût de la construction devait entrer dans les barèmes imposés. Ainsi, au terme de l'opération, elle s'élève par ménage à un investissement de 300 000 francs, achat du terrain compris.

Une fois l'emménagement réalisé, Pierre tenait à ne pas être quotidiennement associé au fait d'être « l'architecte de l'immeuble ». Il avait imposé comme règle que les rendez-vous se fassent dans son agence à Palaiseau, de manière à préserver la qualité des relations de voisinage et à ne pas confondre les registres professionnels et amicaux. Cette règle semble avoir été largement respectée durant les 30 ans de vie commune au sein du Kolkhoze.

Reproductibilité

Comme nombre d'opérations de ce type, le Kolkhoze n'échappe pas au difficile positionnement du maître d'ouvrage, que le groupe habitant doit assumer. Nous avons vu que les choix de montage imposés par le notaire et les banquiers ont fait porter la responsabilité de la promotion sur les épaules d'Annie, membre du collectif et documentaliste de profession. Lors de l'arrêt brutal du chantier, pendant près d'un an, et de la procédure à l'encontre de l'entreprise défailante, seules la solidarité et la qualité de l'engagement entre les membres du collectif ont permis de faire face à la crise et d'éviter ainsi l'effondrement total de l'opération.

Cette prise de responsabilité par des non-professionnels montre bien la faiblesse de ces montages qui exposent à des risques majeurs ceux qui s'y engagent, pouvant se traduire par des poursuites civiles ou pénales. Dès cette époque, le déficit d'encadrement de ces opérations d'autopromotion peut apparaître comme le frein principal à leur déploiement et à leur diffusion dans des milieux moins avertis et plus éloignés de l'acte de bâtir.

Cette opération du Kolkhoze reste donc singulière à plus d'un titre, d'une part dans la capacité du collectif à recycler ses compétences professionnelles et ses réseaux pour garantir la faisabilité du projet, tant du point de vue architectural que financier, d'autre part dans l'investissement local qui leur permet d'obtenir très vite l'appui du maire de la commune qui s'avère essentiel dans l'obtention rapide des décisions administratives. Par ailleurs, le groupe bénéficie d'un contexte immobilier favorable où la pression foncière n'est pas encore trop forte, rendant possible l'acquisition des parcelles en centre-bourg. En effet, la charge foncière n'est alors que 15 % du montant global de l'opération, ontant particulièrement faible au regard des opérations de la même époque et des décennies suivantes, où le coût du foncier peut représenter entre 25 et 50 % du coût global investi.

Malgré ses spécificités, l'opération de Saulx-les-Chartreux s'inscrit dans la période la plus productive de l'habitat autogéré et contribue ainsi à la création du mouvement éponyme. Dans les décennies 1970-80, les membres du mouvement considèrent qu'une petite centaine d'opérations du même type a été édifiée en France par des collectifs habitants qui avaient décidé de faire leur affaire des conditions de production de leur cadre de vie.

Pérennité/Durabilité

La très grande stabilité du collectif habitant au terme de plus de trente ans de vie de voisinage participe largement à pérenniser l'opération et à l'inscrire localement comme une référence en la matière. Selon Christine, une des principales instigatrices du projet, la taille réduite de l'opération, six ménages, et le caractère pragmatique et réaliste ont largement contribué à l'équilibre du collectif dans la durée : « on voulait pas s'endetter à vie, on voulait continuer à aller en vacances, au ski, à faire ce qu'on voulait ». Bien évidemment, des tensions et des heurts ont pu exister au sujet de la gestion quotidienne ou de l'entretien du bâtiment. Mais les conflits semblent s'être apprivoisés grâce à un voisinage bienveillant et respectueux.

Du point de vue de la gestion immobilière, les habitants assument à tour de rôle la charge de syndic de l'immeuble et gèrent en direct le patrimoine. De ce point de vue, comme au sujet de la vie collective, le principe qui prévaut reste la simplicité : « Nous, on n'a jamais voulu se créer d'obligation. On voulait d'abord moins s'emmerder et je crois que c'est pour ça que ça a si bien marché. On ne se fabriquait pas de contraintes. (...) De temps en temps, on se dit ça y est, c'est le printemps, alors on prévoit un week-end pour travailler dans le jardin ou sur l'immeuble. Le ménage, c'est un peu tout et n'importe quoi, mais ça fonctionne comme ça depuis 30 ans, alors pourquoi changer et s'embêter ? », rapporte Christine.

Par ailleurs, le caractère généreux des volumes de chaque appartement a permis une série d'aménagements au fil du temps avec, entre autres, la création de mezzanines qui ont permis d'agrandir les surfaces de chambres. Du côté des espaces collectifs, la grande salle commune de plus de 100 m² apparaissait comme trop grande au regard des usages. Le groupe a donc décidé de construire dans le volume à double niveau un atelier commun de bricolage et au-dessus, un petit salon où se tiennent bon nombre de réunions extérieures. L'enveloppe générale du bâtiment n'a pas été modifiée, seuls quelques éléments ont été changés comme les escaliers en bois extérieur remplacés par des escaliers en acier galvanisé qui ont une meilleure longévité et ne demandent aucun entretien particulier.

Au moment où le bâtiment a été construit, peu de contraintes existaient en matière de performance du bâti. Du point de vue environnemental, l'accent fut mis sur la qualité de l'isolation phonique, afin d'assurer une bonne protection des bruits aériens liés au passage des avions. Par ailleurs, la très grande compacité du bâtiment et de l'enveloppe garantit une qualité thermique de l'ensemble. La façade sur jardin, la plus largement ouverte, bénéficie d'une orientation ouest / sud-ouest qui permet un bon niveau d'ensoleillement l'hiver. En été, le masque d'ombre est assuré par le volume d'arbres présent dans le jardin. Enfin, la double orientation de tous les logements permet d'assurer une ventilation intérieure en cas de surchauffe estivale.

Gouvernance

Dès l'origine du projet, le choix fut fait d'un montage en SCI d'attribution fermée qui conditionne le fait que les porteurs du projet, détenteurs des parts sociales de la société immobilière, doivent impérativement résider sur place au titre de leur domicile principal. Cette forme juridique structure de manière très homogène le collectif dont chacun des membres détient les parts sociales d'un immeuble ; chaque ménage a en jouissance un logement. Dès lors, la nature de la propriété est différente de celle plus classique d'une copropriété. Elle organise de fait un registre de solidarité (au sens juridique du terme) plus important, chaque associé pouvant être solidairement responsable en cas de défaillance d'un des membres de la société.

D'un point de vue pratique, le groupe n'a pas cherché à trop formaliser les prises de décision. Par ailleurs, la similitude des appartements et le portage collectif des espaces communs font que chaque famille possède un nombre de parts équivalent, ce qui fabrique de fait une forme d'égalité entre les ménages.

Le seul conflit important rapporté durant ces trente années de vie concerne la demande de transfert du statut de la SCI vers une copropriété classique. Cette demande émanait d'une habitante qui avait décidé de vendre son bien et de sortir du groupe. Le refus unanime des autres fut sans appel, il n'était nullement question de remettre en cause l'équilibre acquis depuis plus de vingt ans et qui avait permis au groupe de construire et de gérer paisiblement le bien. Toutefois, cette question pourra se re-poser quand il faudra faire face au vieillissement et à la question de la transmission du patrimoine des porteurs de projet.

Sur le plan de l'organisation quotidienne, comme nous l'avons déjà évoqué, ce point ne fait pas l'objet d'un grand formalisme. Différentes tentatives de mettre en place un planning de tâches et de responsabilités ont été proposées, mais devant l'inefficacité du dispositif toute organisation contrainte a été abandonnée. Les mobilisations reposent largement sur la spontanéité et la responsabilisation de chacun à veiller à la gestion des lieux et aux relations de voisinage.

La composition du collectif par cooptation des uns et des autres a sûrement facilité la gouvernance du projet dans lequel, dès l'origine, chacun semble s'être investi à la hauteur de ses compétences. A la différence d'autres groupes, il n'est pas apparu de forte figure de leader. Toutefois, le rôle de Pierre, habitant-architecte, est central dans l'organisation de cette opération, sans pour autant qu'il

ne semble avoir abusé d'une quelconque position dominante, allant jusqu'à ne pas choisir son logement.

Ainsi, une forme d'équilibre s'est installée dans ce collectif, équilibre fragile qui doit être renégocié régulièrement et qui a dû surmonter les embûches de la vie collective.

Le Kolkhoze est l'histoire d'un groupe et d'une génération qui a su marquer par son inscription territoriale un engagement local sans cesse renouvelé.

Le Lavoir du Buisson Saint-Louis

8 rue du Buisson Saint-Louis, Paris 10^{ème}

Le projet du Buisson Saint-Louis date des années 1980 et porte sur la reconversion, par un groupe d'habitants, d'un lavoir industriel du XIX^e siècle en 14 logements autogérés. Situé 8 rue du Buisson Saint-Louis, dans le 10^e arrondissement, le projet profite alors de la disponibilité de terrains bon marché. A l'époque, la reconversion de bâtiments industriels et d'artisanat échappe pour une part à la rigueur des règlements d'urbanisme et, de ce fait, représente une opportunité exceptionnelle pour des collectifs d'habitants à la recherche d'un « vivre autrement ».

Au travers de cette description monographique⁸⁰, nous tenterons de saisir les particularités de ce projet d'exception tant en ce qui concerne l'initiative de départ et le montage, que la qualité architecturale. Au-delà des aspects spécifiques de gestion de la vie collective et de l'évolutivité du projet, ce dernier nous permettra d'interroger la reproductibilité de ce type d'opération exemplaire.

Ce travail a été réalisé à partir des archives du Buisson Saint-Louis appartenant à l'agence d'architecture de Bernard Kohn (maître d'œuvre), des articles de presse spécialisée, des documents pédagogiques et de recherche destinés aux étudiants conçus par Bernard Kohn et Dominique Tessier (assistant de B. Kohn qui assurera le suivi de chantier) et, enfin, des entretiens réalisés avec les habitants du Buisson Saint-Louis.

Généalogie

L'histoire du projet commence avec deux couples et leur envie de « vivre autrement » dans un quartier populaire parisien. En 1978, le lieu est trouvé et 12 ménages (familles et célibataires), agrégés à partir d'amitiés militantes ou de relations professionnelles, se constituent en Société Civile Immobilière, afin d'acquérir ce lavoir du XIX^e siècle d'un grand potentiel. La cooptation se fait sur des valeurs communes portant sur les enfants, le rapport homme/femme, la religion, l'engagement politique, la culture patrimoniale, etc. Le groupe est aussi homogène du point de vue des catégories sociales et professionnelles de ses membres, de leurs centres d'intérêt, mais surtout de leurs capacités financières en tant que futurs propriétaires. Plusieurs réunions de groupe permettent la définition du « pourquoi » et du « comment » vivre ensemble.

En 1979, la promesse de vente du lavoir est signée, suivie de l'étape du choix d'un architecte. Pour des raisons d'égalité entre les membres, ces derniers décident de ne pas confier le projet à l'un des architectes du groupe et portent leur choix à l'unanimité sur l'architecte Bernard Kohn, suite à l'évaluation d'une douzaine de candidatures. Ce dernier avait un parcours particulier et une grande expérience de travail à l'étranger (Etats-Unis et Inde). De plus il semblait être très à l'écoute et convaincu de l'utilité d'une « démarche participative », comme il a pu le prouver à l'occasion de plusieurs projets : une maison en Floride, l'école Decroly à Saint-Mandé, mais aussi des projets

⁸⁰ Monographie réalisée par Véronique Biau et Ioana Iosa, juin 2012.

d'HLM à Yzeure et à Gennevilliers. Bernard Kohn faisait également preuve d'une grande motivation et d'une importante disponibilité⁸¹.

La même année, le groupe s'élargit à 14 ménages et rencontre plusieurs difficultés procédurales quant à l'unification future des deux parcelles concernées par le projet. C'est le moment où l'architecte commence à les solliciter sur leurs attentes, ambitions et rêves, et à définir les grandes lignes du projet : passage, patio, cours, jardins, terrasses, bassin, matériaux, modénature des façades, calepinage des sols, menuiseries.

L'année suivante, de nombreuses négociations ont lieu, au rythme de deux assemblées générales par mois. Elles concernent la répartition des espaces et les coûts divers (architecte, construction, valeur marchande de chaque appartement). Un petit groupe d'habitants met à profit ses compétences en interne, au sein des commissions Architecture et Finances, ou bien en mobilisant son carnet d'adresses pour faire appel à des conseillers juridiques, afin d'aider le groupe dans le montage de l'opération ainsi que les familles à titre individuel. La difficulté à concilier les divers intérêts et désirs est de plus en plus évidente, ce qui relance le débat sur l'intérêt de l'autogestion. Néanmoins, le lavoir est acheté en septembre 1980 et s'accompagne du passage du groupe en Société Civile Particulière, ce qui permet le financement de l'opération par apport personnel, Plans Epargne Logement, prêts personnels et prêts complémentaires. Il faut ajouter ici que 11 ménages obtiennent des Prêts à l'Accession à la Propriété.

En 1981, le groupe gérant devient promoteur (loi 1971 relative à la transparence fiscale). La négociation des marchés débute (13 entreprises répondent à l'appel d'offres) et le projet architectural prend sa forme finale, ce qui ouvre les vannes des critiques et regrets manifestés par les membres du groupe. Plusieurs ajustements des plans restent nécessaires de 1981 à 1983, suite à la suppression de certains locaux collectifs ou individuels (terrasses, caves, escaliers), ainsi qu'à des changements de propriétaires. En effet, en 1981, un premier couple (deux architectes) quitte le groupe à la suite d'un différend avec l'architecte de l'opération. L'autorité et la pédagogie dont il fait preuve celui-ci sont d'ailleurs remises en question.

Les travaux de chantier débutent en octobre 1981 et durent jusqu'au mois de décembre 1982, quand l'entreprise générale (TURSIC) fait faillite. Des réaménagements ont lieu à cette occasion, ce qui permet la reprise du chantier de mars 1983 à juin 1983.

Aspects techniques et architecturaux

Le projet du Buisson Saint-Louis s'insère dans un tissu mixte (habitat et activités) formé par des îlots divisés en parcelles profondes. Il prend forme au sein du quartier populaire de Belleville, composé principalement de populations issues des classes populaires et de diverses origines nationales et partiellement *gentrifié* à partir des années 1980. En effet, le Buisson Saint-Louis n'est pas le seul projet qui fait figure à part dans le tissu environnant, le même îlot abritant la Cour de la Grâce de Dieu et la Cour des Bretons, témoins de l'embourgeoisement du quartier.

Projet de reconversion d'un lavoir industriel en logement collectif, le Buisson Saint-Louis articule plusieurs espaces bâtis et espaces intermédiaires (cours, jardins, lieux de respiration, de rencontre et de détente, puits de lumière et courettes, terrasses, escaliers extérieurs), autour d'un axe central qui correspond à un passage envisagé initialement entre l'hôtel Saint-Louis (avec façade sur la rue du Buisson Saint-Louis) et un ensemble de logements situé au 109 rue du Faubourg du Temple.

⁸¹ Ses archives décomptent d'ailleurs 128 heures de travail non rémunéré dans la période allant de mai à novembre 1979.

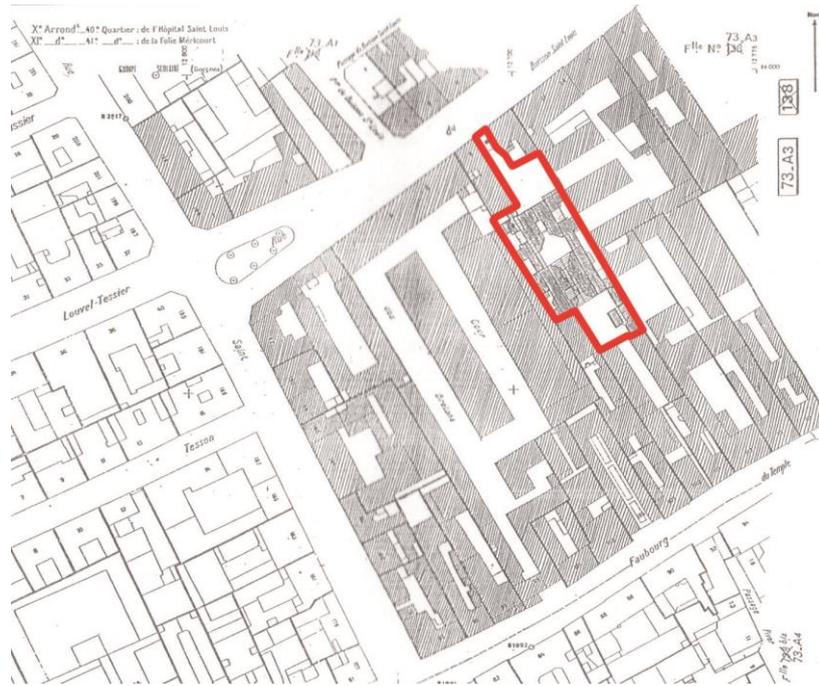


Figure 19 : Le plan d'insertion dans l'îlot.

Source : Archives de l'agence.

En effet, dans un premier temps, le groupe milite pour l'ouverture de la parcelle sur le quartier, et prévoit un local collectif ouvert sur l'extérieur. Mais, en 1980 le groupe entreprend le rattachement du terrain issu de la parcelle viabilisée de la rue du Faubourg du Temple à celui de la parcelle de la rue du Buisson Saint-Louis, ce qu'il obtient moyennant une soulte versée à la copropriété du n° 109 rue Faubourg du Temple. A l'occasion, le groupe se trouve obligé d'abandonner l'idée de passage et de renoncer à l'ouverture du projet vers le quartier. De ce fait, les deux locaux prévus par la collectivité sur les lots n° 2 et 3, sont réduits à un seul, en cœur d'îlot. L'idée de local commun de quartier et d'atelier de bricolage et de mécanique est finalement abandonnée en 1981.

Malgré l'abandon de l'idée de passage, les divers corps du bâtiment s'organisent autour de cet axe longitudinal (« axe d'appartenance »), tout en respectant l'enveloppe d'origine afin de garder les droits initiaux de construction sur la parcelle. Deux autres axes plus conceptuels viennent accompagner le premier : celui du bassin (rempli d'eau plusieurs années après la réception des travaux, grâce à la découverte par le groupe du béton lavé) et « l'axe existentiel, métaphysique », vertical, en connexion avec le zénith.

Le volume bâti s'insère donc entre plusieurs murs aveugles discontinus. Les 15 logements qui le composent se croisent, s'imbriquent à l'horizontale et à la verticale, ce qui dénote l'influence de Louis Kahn, mentor de Bernard Kohn dans sa jeunesse. Chaque appartement est conçu en trois dimensions, bénéficie d'orientations multiples et d'une qualité de lumière et de vue exceptionnelles. Certains d'entre eux ont plusieurs accès, mais tous les appartements donnent sur le passage central qui sert de colonne vertébrale au projet. Toutefois, l'organisation d'ensemble, particulièrement complexe, rend la distribution intérieure peu lisible.

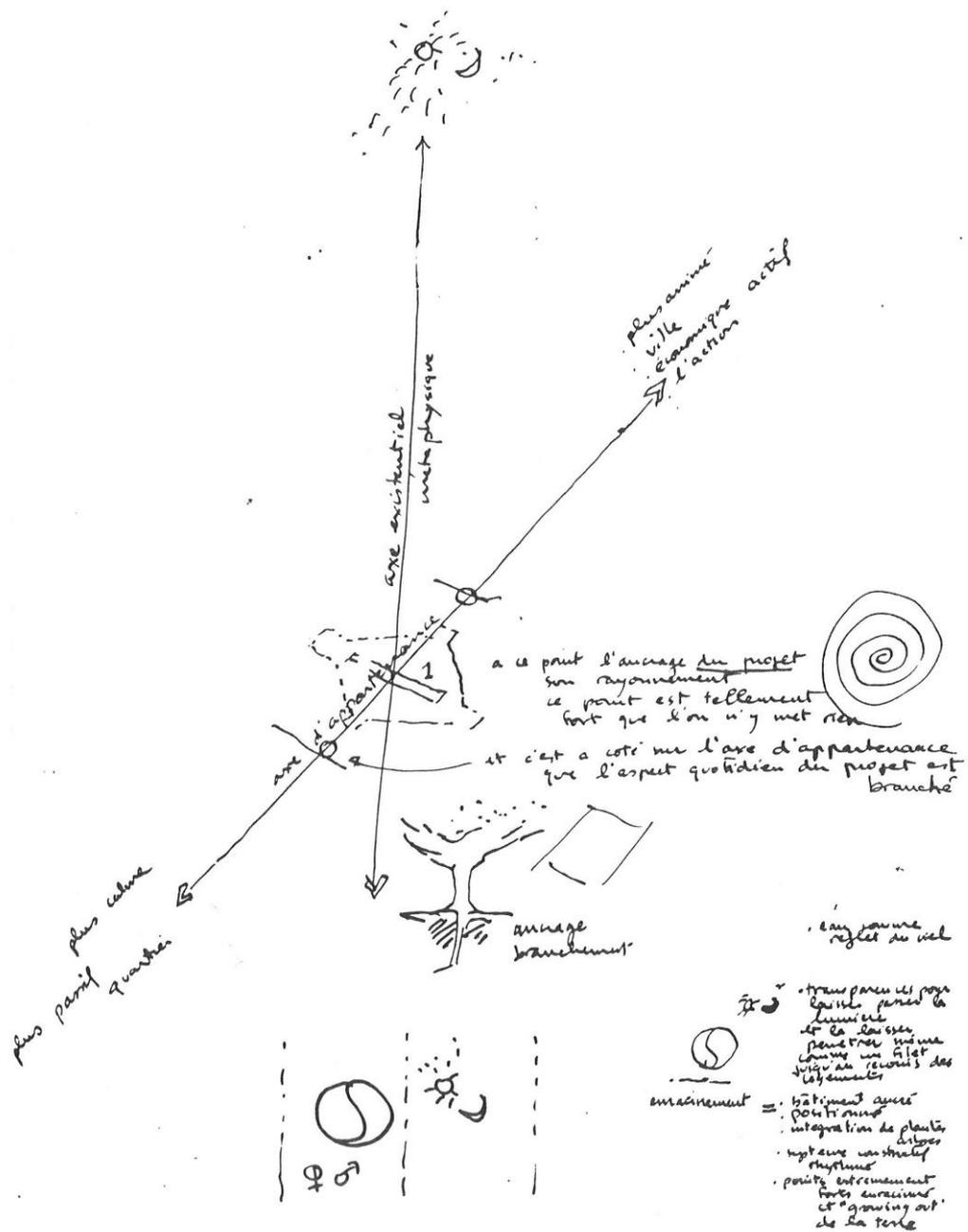


Figure 20 : Croquis de Bernard Kohn.
Source : Archives de l'agence.

S'agissant d'un projet de reconversion, l'architecte décide de conserver la structure porteuse en bois du bâtiment principal, mais aussi de concevoir de nouvelles façades résolument modernes et de créer un niveau intermédiaire. Une structure en maçonnerie (poutres, murs et chaînages en béton) vient « épauler » la structure en bois. L'appartement n° 15 est reconstruit complètement en maçonnerie.

Un deuxième choix architectural se porte sur le maintien de la structure poteaux-poutres pour permettre la flexibilité de la conception et dans le temps, la transparence, la variété volumétrique. La traversée longitudinale du bâtiment reprend une partie des charges et assure la stabilité.

En effet, la trame constructive de 3 m x 3 m facilite la souplesse volumétrique et la répartition des logements, ce qui permet une grande créativité en matière d'organisation des appartements.

La distribution intérieure devient le fruit d'une collaboration permanente entre l'architecte et le commanditaire. Elle répond aux besoins de la famille concernée et s'adapte, dans la majeure partie des cas, aux évolutions du mode de vie de chaque famille. L'innovation porte aussi sur le traitement de la façade, avec le choix d'une transparence qui laisse entrevoir l'intérieur des appartements (salons, cuisines) surtout la nuit. Ce choix est plutôt bien vécu par les habitants, d'après le témoignage d'un de nos interviewés. Ce n'est pas le cas pour l'isolation thermique et phonique de l'immeuble, très critiquée par les habitants.

Habitants et concepteurs

Nous l'avons vu, 1979 est l'année de la définition du programme collectif suite à des assemblées générales et au fonctionnement des commissions instituées (architecture et finances). Ce programme traite les circulations, les réseaux collectifs, les contraintes du terrain, les relations avec le quartier, le stationnement des automobiles, les espaces collectifs, les enfants, etc. Ces informations sont collectées par l'architecte au cours d'entretiens collectifs ou individuels avec les futurs propriétaires (budget personnel, nombre de mètres carrés souhaités, nombre et types de pièces, mode de vie, relations intra et extra-familiales, objectifs et ambitions, usage et symbolique de l'habitat, ambiance souhaitée, esthétique) et reportées sur des plans, dans des tableaux ou bien organisées dans des dossiers (lieux aimés, croquis de l'architecte, etc.). L'architecte informe le groupe des contraintes de la réglementation, des possibilités et limites techniques (structure, acoustique, fluides), des choix architecturaux qui s'offrent (lumière, vues, réversibilité de l'espace), ce qui sera suivi par la matérialisation du partage en espaces public/semi-public/privé, la désignation des espaces immuables et des espaces réversibles et, enfin, la définition des matériaux (brique, bois, verre). Le groupe se confronte pour la première fois à « l'objet architectural de conception personnelle »⁸² que propose Bernard Kohn.

Les dispositifs d'économie d'énergie ne font pas partie des priorités du groupe, soucieux de sa capacité de financement de l'opération. Au contraire, sur proposition de l'architecte et pour des raisons de design, le choix du groupe se porte sur l'installation de larges baies et de profils d'aluminium, grands consommateurs d'énergie.

La conservation du bâtiment relève principalement de l'opportunité : par la reconversion, le groupe conserve les droits acquis, soit 1640 m² de plancher (alors qu'une construction neuve aurait été limitée à 768 m² de plancher). L'immeuble est classé en famille II pour la réglementation incendie (pas d'accès pour les véhicules pompiers à l'intérieur de l'îlot), ce qui contraint à situer l'accès aux logements à 8 mètres de hauteur maximum, d'où les logements en duplex dans le bâtiment arrière.

La contrainte de la vue principale définit aussi la forme et l'emplacement du patio. De la même façon, le besoin de création de pièces à vues principales engendre des courettes latérales (trames 2/3). Le cloisonnement entre façades avant, arrière et du patio central est proscrit par le POS, ce qui explique le choix du logement à « aires ouvertes ». En effet, l'emploi des cloisons est limité par le POS pour des raisons de vue. En même temps, pour bénéficier d'un financement PAP il faut utiliser des cloisons. Cette contradiction sera interprétée par les architectes qui proposent des cloisons limitées à 2,10 m de hauteur avec des impostes vitrées ou évidées.

⁸² Tessier Dominique, Le Wita Béatrix, *Et si la belle-mère débarque ?*, recherche financée par le Plan Construction et Architecture dans son programme « Espaces d'habitation : pratiques observées et conception », juin 1988, p. 34.

La distribution intérieure finale résulte d'une proposition faite par l'architecte, validée après vérification par les futurs usagers. Les habitants fixent eux-mêmes à l'amiable et en fonction de leurs moyens financiers les limites entre les appartements contigus, ce qui leur permet de contrôler eux-mêmes, et surtout avant l'installation, l'espace qu'ils habiteront. L'avantage de ce type d'opération est celui de l'achat sur-mesure des appartements.

Au final, la mise en œuvre du projet comprend, nous l'avons dit, le maintien de la structure en bois – il s'agit d'un tissage entre le langage brique-maçonnerie et celui du bois – et la reconstruction des fondations. Les façades polychromes – en panneaux réguliers de 60 cm de largeur – sont composées librement à partir de raidisseurs en sapin tramés : 1/3 panneaux pleins en amiante (interdiction ultérieure de toucher aux panneaux externes en Eternit car dangereux pour la santé), 1/3 vitrages fixes et 1/3 ouvrants sur un réseau de profils d'aluminium laqué (la structure en bois imposant un ajustage pour chaque baie). Les menuiseries sont prévues avec impostes et la façade travaillée en épaisseur, afin de donner des possibilités « d'habiter » la façade (et de poser des objets).

B. Kohn « refuse la relation élémentaire porte-fenêtre-mur », ce qui conduit à des parois en verre, des impostes horizontales, des fentes verticales, des éclairages zénithaux. Les matériaux accentuent le rugueux, l'opaque : bois, brique, béton, charpente avec des assemblages rudes, parpaings. Par souci de pédagogie, B. Kohn fait le choix d'expliquer et de donner à voir comment la structure, le parti architectural et les détails sont fabriqués. Cette volonté est mise à la base de la conception architecturale de ce projet de reconversion. D'ailleurs, une symbiose s'installe entre l'architecte et ses clients, B. Kohn s'investissant complètement dans ce projet expérimental qui lui tient à cœur, allant jusqu'à installer temporairement son agence au Buisson Saint-Louis.

L'accès dans la cour se réalise par un porche donnant sur la rue du Buisson Saint-Louis, en dessous de l'hôtel Saint-Louis. Les deux colonnes d'origine en brique sont conservées, afin de marquer l'entrée centrale. Les logements, nous l'avons vu, s'articulent autour du croisement de la traversée et du patio (symbolisant la sociabilité) implanté à la place du cuvier de l'ancien lavoir. Le bâtiment devient le fruit d'une fabrication sur-mesure dans une répétition d'objets uniques (façades, cheminées, escaliers) composant avec des briques à la verticale, du béton rouge au sol, du bois, du verre, des parpaings et du carrelage.

Enfin, des annexes accompagnent les logements. Elles comprennent un parking, des caves, une laverie, une salle commune, des terrasses communes, un patio, des jardins et aussi des chambres pour les jeunes filles au pair.

Le bilan de l'opération comprend 1650 m² de terrain ; 1 564 m² de SHON ; 1 380 m² de surface habitable, 68 m² de terrasses accessibles, 330 m² de parkings, 660 m² d'espaces extérieurs pour un coût du m² habitable (en 1983) de 4 800 F HT. Le prix de revient se partage de la façon suivante : 15% foncier ; 12% maîtrise d'œuvre, conduite d'opération, contrôle technique, pilotage, assurance ; 70% chantier ; 3% contentieux, frais financiers, divers. Enfin, le programme réalisé comprend 2 triplex (150 m² et 140 m²), 10 duplex (145 m², 130 m², 120 m², 100 m², 80 m², 75 m², 65 m², 65 m², 60 m², 33 m²), 2 appartements de plain-pied (95 m², 50 m²), 1 cabinet médical (30m²), 1 local commun de 60 m² et une cave (7 m²).

Pour des raisons financières, mais aussi pour souder la collectivité, certains travaux de finition sont réalisés par les futurs habitants à l'occasion des « samedis socialistes », manière de prendre possession du Buisson Saint-Louis par l'investissement personnel. Celui-ci prend la forme du nettoyage du mur voisin et de la plantation des arbres. Après la réception des travaux, les interventions collectives se résument à l'installation d'une balançoire, l'entretien des murs et le jardinage (ouvert à tous sans besoin de concertation au préalable), notamment à l'occasion de la « journée Karcher » qui a lieu une fois par an.

Reproductibilité

Même si la plupart des décisions concernant le projet, son montage et la gestion de l'immeuble et de son terrain sont prises à l'amiable, quelques tensions affectent l'optimisme général et la cohésion du groupe. Ainsi, des tensions entre les habitants lors du partage du volume et de la définition des limites entre les appartements sont mentionnées par les architectes, tout comme des tensions entre les habitants et l'architecte B. Kohn, accusé de sacrifier le confort pour des raisons d'esthétique. Toutefois, ces tensions ne mettent à aucun moment le projet en danger.

Il s'agit, bien sûr, d'une opération très atypique, qui ne pourrait probablement pas se dérouler dans ces formes actuellement : dans les années 1980, il restait des petites friches industrielles dans Paris, qui donnaient accès à un foncier privé peu cher. Comme dans les autres opérations en revanche, les membres du groupe et les architectes ont fait preuve d'un investissement personnel très conséquent, non rémunéré à sa juste valeur pour ce qui est des professionnels.

Le débat de la reproductibilité est présent chez les habitants : certains se situent comme précurseurs dans une démarche expérimentale, trouvent que l'opération « reste reproductible » et « qu'elle constitue sans doute l'une des méthodes à explorer en matière de réhabilitation des centres villes », car « pour reconstituer, îlot par îlot, un tissu social profondément impliqué dans la vie locale, il faut partir de l'habitat »⁸³. Pour les autres « ce type de démarche n'est pas reproductible », vu la dépense d'énergie (tant psychologique, intellectuelle que matérielle) et la force du « projet idéologique initial »⁸⁴.

Pérennité/ Durabilité

Nous avons vu qu'initialement le groupe se constitue en Société Civile Immobilière, puis en Société Civile Particulière, ce qui signifie une triple absence : d'agent immobilier (achat de propriétaire à propriétaire), de promoteur (fonds propre collectif), de gérant ou de syndic extérieur. Plus tard, le groupe fera appel à un syndic extérieur qui travaillera sous la surveillance du conseil syndical formé par des membres du groupe. L'immeuble fonctionne sans gardien et la gestion d'espaces communs (plantations, sortie des poubelles, nettoyage des parties communes) se fait en interne. Les tâches – compte rendus, liens avec les prestataires, entretien des jardins, des poubelles et de la salle commune – sont réparties selon les compétences de chacun et réalisées par des volontaires. A l'épreuve du temps, cette attribution engendre des tensions, certains ménages ne s'acquittant que peu ou pas de leurs obligations, y compris jusqu'au versement des appels de fonds. Un règlement intérieur est adopté par la collectivité, mais il reste non appliqué. La plus grande partie des tâches de gestion fait l'objet d'une renégociation lors des assemblées générales.

Plusieurs espaces prévus dès la phase de conception sont mis en commun : une salle collective, des terrasses, une laverie, des caves et parkings, des coursives, des escaliers, etc. Les cours sont entretenues par la collectivité. De la même façon, tout habitant peut installer des plantes sans demander l'accord de la collectivité. La salle commune est utilisée de façon quotidienne par les jeunes pour leurs loisirs, et de façon exceptionnelle par les habitants qui peuvent la réserver librement par simple inscription de l'évènement sur le cahier qui lui est consacré et qui se trouve accroché sur la porte de la salle. Ainsi, la salle sert pour des fêtes de famille, qui souvent deviennent des fêtes de voisinage, et aussi pour des réunions des locataires lors des assemblées générales ou des soirées électorales qui se transforment en occasions de partage. Au-delà de ces usages, la salle

⁸³ Essai « d'Ego Histoire » écrit par les habitants du Buisson Saint-Louis, p. 128, Paris, le 28 juin 1983.

⁸⁴ Tessier Dominique, *Le Wita Béatrix, Et si la belle-mère débarque ?*, op. cit., p. 92.

est souvent mise en location au profit des copropriétés voisines moyennant une contribution de 100 euros par réunion. De façon très exceptionnelle, elle a aussi servi à l'accueil des personnes sans-abris pendant les périodes rudes de l'hiver 2010, occupation qui l'a transformée, par ailleurs, en objet de conflits entre voisins.

Au-delà de la salle commune, plusieurs aspects de la vie courante font l'objet de négociations. Ainsi, les chiens sont interdits même dans les appartements à cause du bruit qu'ils font. En revanche, il y a beaucoup de chats dont le groupe s'occupe collectivement. Chacun s'approprie l'espace qui est proche de sa porte ou bien l'espace du garage, afin de stocker du matériel de travail. Cependant, le stockage des vélos et des motos est règlementé par le groupe : 25€/an pour tout propriétaire de vélo et 60€/an pour les propriétaires des motos. Le bois pour le feu s'achète en commun (mutualisation des achats), mais ce n'est pas le cas pour les courses alimentaires (qui auraient pu provenir directement du producteur) comme on aurait pu s'y attendre. Les habitants se font apparemment livrer par Monoprix, à part une famille « très bio ». A l'exception de deux familles, les habitants utilisent la laverie commune, activité qui est un autre objet de tensions, car certains plient le linge des autres et certains salissent et ne nettoient pas.

Au fil des années, l'immeuble connaît également quelques conflits majeurs. Ainsi le propriétaire du logement n° 15 attaque le propriétaire du logement n° 12, car ce dernier s'oppose à l'idée de travaux d'isolation d'une terrasse située entre les deux appartements. Le procès est gagné par le propriétaire du logement n° 15. Le propriétaire du logement n° 12 décide de vendre en 2008, quand il quitte le Buisson Saint-Louis. Pour des raisons financières, plusieurs propriétaires se voient obligés de louer la totalité ou une partie de leur appartement à des tiers. Cependant, les locataires sont intégrés au groupe. De façon générale, l'entraide est importante et se vérifie souvent lors des périodes de maladie, de solitude ou de travaux.

D'ailleurs, la possibilité d'adaptation de l'ensemble du bâtiment aux évolutions familiales a été prévue dès la phase projet grâce à l'existence d'une réserve foncière qui permet des extensions ultérieures, des structures à double hauteur qui permettent des extensions du logement à l'intérieur d'une même enveloppe et, enfin, des façades à panneaux modulaires. Ces capacités d'adaptation du bâtiment sont par ailleurs appréciées par le groupe vieillissant. Dans cette optique, le propriétaire du lot n° 15 nous a confié qu'il pense mettre une étudiante en haut de son appartement et vivre en rez-de-chaussée. Nous avons mentionné la vente de l'appartement n° 12 en 2008. D'autres changements de propriétaire et de redéfinition de l'espace de chacun ont lieu avant cette date.

Ainsi, pendant la phase de projet et de réalisation :

Le couple d'architectes qui met une option initiale sur l'appartement n° 12 y renonce en 1981. Il sera vendu à un autre couple, qui engage plusieurs modifications pendant la phase de travaux de construction. Après réception, l'appartement n'évolue plus jusqu'en 2008, où il change à nouveau de propriétaire.

L'appartement n° 2 est initialement réservé à une salle commune « ouverte sur le quartier » (pour les associations) et à un local professionnel. En 1981, l'appartement et un cabinet médical⁸⁵ sont prévus pour un usager qui renonce au Buisson Saint-Louis. L'actuel propriétaire est coopté en 1981.

Le lot n° 10 sera vendu en 1981 par un couple qui quitte le groupe, à un autre couple avec enfants.

⁸⁵ La réglementation prévoit le maintien des activités au sein de la parcelle, ce qui explique les espaces réservés aux activités libérales (médecine, bureaux, architecture). Ces espaces n'ont pas été utilisés ensuite pour ces usages.

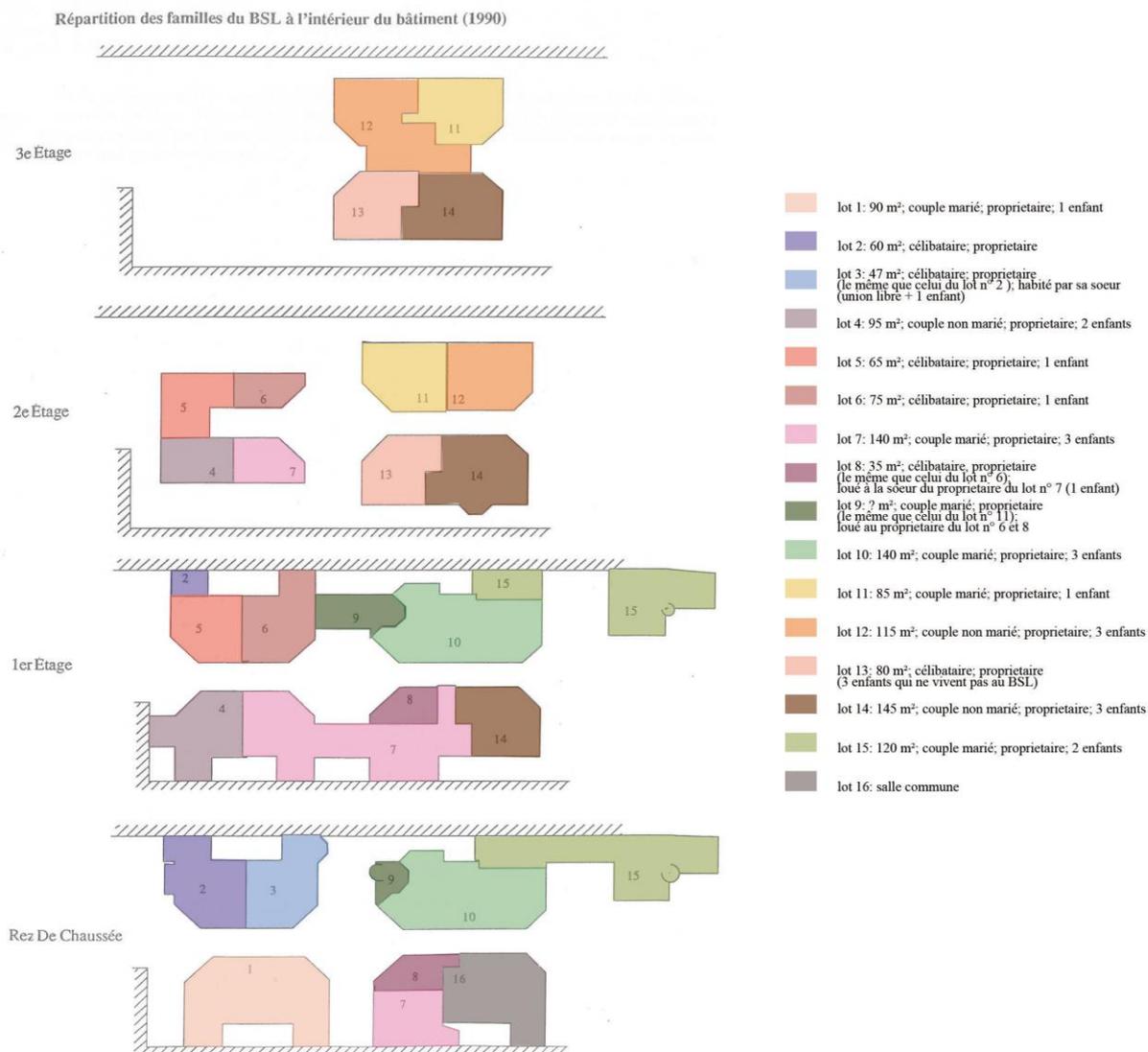


Figure 21 : Répartition de l'ensemble des logements entre les propriétaires

Fond de plan : (Tessier Dominique, Le Wita Béatrix, *Et si la belle-mère débarque ?*, appel d'offres lancé par le Plan Construction et Architecture sous le nom d' « Espaces d'habitation : pratiques observées et conception », juin 1988) commenté par les auteurs du rapport

Après la réception des travaux :

Une chambre libérée par les propriétaires de l'appartement n° 4 passe à la collectivité, puis est annexée au lot n° 5 (transformations faites par le conjoint de la propriétaire pour héberger l'enfant du conjoint) ; une partie du séjour devient une chambre.

De 1985 à 1986, une cuisine moderne est installée dans le séjour de l'appartement n° 13.

Le lot n° 3 est vendu au propriétaire du lot n° 2 en 1983-1984.

Le lot n° 8 est initialement prévu pour le local commun au groupe. En 1981, il est acheté par la propriétaire du lot n° 6, puis, en 1984-1985, il est mis à la disposition des propriétaires du lot n° 11 en échange avec le lot n° 9. En 1988, le lot n° 8 est loué à la sœur du propriétaire du lot n° 7.

Le propriétaire du lot n° 1 décide la création d'une salle de bain propre, mais cède aussi une chambre au profit du lot n° 4.

Le couple qui réserve en 1979 l'espace du futur logement n° 14 vend en 1983-1984. La nouvelle propriétaire fait de nombreuses modifications de répartition intérieure qui correspondent à ses changements familiaux.

Plusieurs modifications liées aux usages de l'espace réservée au lot n° 11 ont lieu avant 1981. Elles s'accompagnent de la location du lot n° 9 (qui aurait dû être occupé par un cabinet médical) à la propriétaire des lots n° 6 et 8. Celle-ci adopte un enfant et décide en 1988 de partager une chambre en deux.

En 1985 le groupe est au complet. Une seule vente commerciale est réalisée depuis par un couple qui décide d'habiter à la campagne. Pour vendre, ce couple fait appel à quatre agences. Les autres habitants ne sont pas consultés.

La plupart des changements, liés aux cycles de vie des ménages occupants, ont été envisagés par l'architecte dès l'origine et intégrés au projet. Ainsi, les futurs habitants ont eu la possibilité de choisir entre un habitat peu modulable, mais dont la commande présageait d'une grande stabilité du groupe familial, et un habitat sur-mesure, pour lequel les changements futurs étaient anticipés par des volumes sur-dimensionnés et supportant les évolutions.

Ces changements prennent essentiellement en compte le départ des 15-20 enfants que comptait le groupe initialement. En effet, quatre générations d'enfants ont profité de la qualité de vie offerte par le Buisson Saint-Louis : deux pré-adolescents, deux groupes plus jeunes et, enfin, quatre enfants qui continuent à vivre à présent au Buisson Saint-Louis. Les relations entre les enfants sont en général très fortes et perdurent après leur départ du Buisson Saint-Louis. Des liens se créent même entre les générations d'enfants, les plus grands faisant, dès l'âge de 15 ans, du babysitting pour les plus petits.

De façon générale, les enfants sont très attachés au Buisson Saint-Louis et y reviennent régulièrement, surtout ceux qui sont logés par leurs parents à proximité. Il est arrivé que les enfants s'opposent au départ de leurs parents, qui souhaitaient quitter le groupe !

Le retour des enfants au Buisson Saint-Louis après leurs études demande des adaptations et des partages de l'espace dont disposent les parents. Et, parfois, ces enfants du Buisson Saint-Louis essaient d'importer et d'adapter ce modèle d'habitat ailleurs, comme c'est le cas pour l'un d'entre eux impliqué dans le montage du projet Diapason.

Dans les années 1980, le partage comprenait la garde alternée des enfants, des cours d'anglais, des sorties, des goûters, des ateliers après l'école organisés par les parents avec des animateurs (beaucoup de services entre parents), mais aussi des fêtes, des repas, des travaux d'entretien. Avec le temps, ces formes de partage s'estompent et la copropriété se banalise.



Figure 22 : Des lieux de partage (de gauche à droite et de haut en bas) : 1/ le miroir d'eau ; 2/ la salle commune ; 3/ le jardin ; 4/ les aménagements pour les enfants et/ou les adolescents.

Crédits photographiques : Auteurs du rapport ; mars 2011.

Les relations du groupe avec le quartier sont plutôt bonnes : certains membres animent des associations de soutien aux jeunes en difficulté scolaire et les copropriétés voisines prennent l'habitude de se réunir au Buisson Saint-Louis. Néanmoins, le groupe essaie de défendre son environnement très proche contre un voisinage très « social ». Ainsi, une lettre en date du 21 juillet 1998 est adressée au sous-directeur du logement à la Préfecture de Paris, afin de dénoncer le projet de résidence sociale (Emmaüs) prévu pour l'hôtel Saint-Louis acheté par la société EFIDIS. La lettre dénonce l'occupation majoritaire de la rue avec du locatif « social et très social » et de « l'accélération de la dégradation sociale ». Le projet est finalement mis en place.

Gouvernance

Le Buisson Saint-Louis se veut dès le départ « la mise en œuvre exemplaire de la notion d'architecture participative. C'est à la fois un rêve d'architecte et un rêve d'habitants : inventer ensemble la maison « idéale » de chacun »⁸⁶. Et d'ailleurs, l'idée de départ prendra forme à l'exception du passage d'une rue à l'autre. La démarche participative est comprise ici comme « désir de partage social », comme « séduction et symbiose avec le client », comme volonté de « donner des idées aux autres, d'en faire des partenaires »⁸⁷.

⁸⁶ Kohn Bernard, *L'architecture participative*. Texte de présentation. L'école Decroly. Le Buisson Saint-Louis. Août 2005.

⁸⁷ *Idem*.

Il s'agit d'un projet expérimental, pas seulement pour ses qualités architecturales et pour les particularités liées à son montage, mais aussi parce qu'il permet la redéfinition des rôles des architectes et du commanditaire collectif. Ainsi, d'après B. Kohn « l'architecte n'est pas le scribe, celui qui enregistre et traduit textuellement les besoins et les désirs de chaque habitant. Il est partie prenante et fait un effort d'explicitation de son point de vue tout en donnant aux interlocuteurs les outils pour que le dialogue existe »⁸⁸. D. Tessier précise à son tour que « l'architecte doit écouter, mais, contrairement à d'autres pratiques, à trop bien écouter, il finit par ne plus être entendu. L'utilisateur ayant fait l'expérience qu'il pouvait obtenir quelque chose ne sait plus renoncer, d'autant qu'il dispose des pouvoirs du maître d'ouvrage »⁸⁹. Ainsi, « la programmation est de fait une tâche collective, la conception l'est aussi, mais la maîtrise, c'est-à-dire la cohérence spatiale, constructive, esthétique, nécessite l'autonomie relative de l'architecte par rapport à tous les autres intervenants »⁹⁰.

Ces redéfinitions des pouvoirs décisionnels de chacun sont aussi responsables du rapport parfois conflictuel entre le groupe et les architectes. Mais ces rapports ne mettront à aucun moment le projet en danger, et les architectes restent des invités d'honneur du Buisson Saint-Louis. A leur tour, ils mettent en première ligne ce projet dans la construction de leurs carrières professionnelles et d'enseignement, grâce à plusieurs publications dans des revues de spécialité, des réponses à des appels à projets et des cours à l'usage des étudiants.

Nous avons déjà abordé la question d'une éventuelle reproductibilité de ce type d'opération. Elle semble difficile aussi au regard des caractéristiques du groupe. Celui-ci est très homogène socialement, se composant de plusieurs couples qui sont tous dans la culture de l'accession à la propriété. Plus exactement, il s'agit de 22 habitants adultes qui appartiennent à la génération de militants socialistes marquée par Mai 68. Ce sont des cadres supérieurs, des professions libérales (architectes, psychiatre, journalistes, etc.) ou des universitaires, âgés de 35 à 50 ans au moment de la constitution du groupe. Les femmes travaillent, à deux exceptions près. Il s'agit de ménages aisés, dont les revenus annuels se situent entre 200 000 et 480 000 francs⁹¹ et dont beaucoup, par exemple, emploient une femme de ménage. 5 couples sont mariés, 3 couples non mariés, 5 personnes sont célibataires. Au total, le groupe compte 22 enfants⁹². Ils se définissent eux-mêmes comme un « petit groupe d'animateurs qui avaient en commun du temps, une stabilité de l'emploi, un certain patrimoine familial (un capital de départ), une culture en rupture avec le béton, le désir d'habiter la ville autrement, avec une vie de quartier, de la mixité sociale [...] (mais aussi) des compétences, une certaine formation au droit, aux procédures, un certain nombre de valeurs idéologiques, esthétiques »⁹³. Avec le temps, l'intérêt du groupe pour le Buisson Saint-Louis diminue. Plusieurs couples ont des maisons de campagne et uniquement 2-3 couples restent sur place pendant les week-ends.

Le groupe n'utilise pas les mêmes canaux de communication de ce projet exceptionnel que les architectes, mais reste très ouvert à l'idée de témoignage et de soutien aux réseaux d'habitat participatif. Ainsi, un des membres du groupe est chargé de la communication (plaquettes, accueil des télévisions⁹⁴, rencontre des journalistes) et plusieurs membres du groupe ont reçu des étudiants ou des chercheurs travaillant sur le Buisson Saint-Louis.

⁸⁸ *Idem.*

⁸⁹ D. Tessier, 30 nov 1984, p. 9.

⁹⁰ *Idem.*

⁹¹ Chiffres donnés par D. Tessier - pas clair les habitants du Buisson Saint-Louis dans *Et si la belle-mère débarque ?, 1988*, p. 15 en contradiction avec 80 000 à 200 000 F pas clair non plus (présentation des associés) p. 114

⁹² Situation de 1988 (D. Tessier).

⁹³ Essai « d'Ego Histoire », op. cit.

⁹⁴ Canal + a réalisé récemment au Buisson Saint-Louis un documentaire sur Diapason.

Le Lavoir du Buisson Saint-Louis est l'une des quelques opérations des années 1980 qui sont devenues emblématiques de l'autopromotion. Sa situation urbaine dans un quartier en voie de *gentrification* à l'époque de l'opération, le discours très riche produit par l'architecte-concepteur à son propos, la qualité des espaces qui a permis une flexibilité hors du commun entre les logements, probablement aussi les caractéristiques socio-professionnelles des habitants, ont attiré de nombreux regards et ont suscité une part de l'engouement que l'on observe actuellement pour l'habitat groupé. Et pourtant, les années semblent avoir atténué les spécificités du mode de vie que les habitants avaient inventé dans les premières années de leur entrée dans les lieux. Les activités collectives s'amointrissent, les enfants et adolescents sont moins nombreux et moins intégrés à la vie du groupe, certains appartements ont été donnés en location, la gestion de la copropriété tend vers des formes plus ordinaires autour d'un partage des tâches minimales qui a, petit à petit, marginalisé la fête et l'échange convivial. Les habitants vieillissent et, si le Lavoir a pu se montrer propice aux phases antérieures des cycles de vie (adaptation à l'évolution des couples ou à l'arrivée et au départ des enfants), davantage de questions se posent sur son adaptation aux personnes âgées, en particulier dans les étages, en l'absence d'ascenseurs. Il est question dans les discours d'imaginer une nouvelle opération pour les habitants qui souhaiteraient trouver un lieu commun pour leur vieillesse. Si l'initiative prend de l'essor, ce sera une occasion de tester la reproductibilité du processus et les effets d'apprentissage qui ont pu s'opérer au moment du montage de l'opération et dans ses quelques 30 ans de pratique d'une gestion et d'une vie collective de voisinage partagées.

Couleur d'Orange

9 rue Barbès, Montreuil, Seine-St-Denis

Cette monographie⁹⁵ porte sur la reconversion, dans les années 1980, d'une ancienne entreprise et de sa parcelle en îlot résidentiel, permettant à un collectif d'une vingtaine de personnes de s'agréger en fonction des affinités de ses membres autour d'un projet d'habitat en autopromotion, inédit et exemplaire pour son époque. L'objectif de cette analyse est de retracer l'histoire urbaine et sociale de cette opération particulière, afin de saisir ses enjeux, les caractéristiques de l'initiative et du montage, et surtout sa durabilité et ses éventuels aspects positifs susceptibles d'être repris dans les processus de création des opérations de logement plus classiques.

Ce travail a été réalisé à partir d'entretiens avec des habitants du 9 rue Barbès⁹⁶, ainsi que des archives de l'opération Couleur d'Orange, généreusement mises à notre disposition par Jean-Pol Lefebvre : comptes rendus des réunions des copropriétaires et de chantier⁹⁷, promesse de vente, règlement de copropriété, dossier du permis de construire et du permis de démolir, photographies de l'état initial du projet et des travaux, plans d'architecture.

Généalogie

Au milieu des années 1980, un groupe d'amis est à la recherche d'un lieu pour habiter ensemble, auquel la plupart renoncent quand le site de Montreuil, rue Barbès, leur est proposé par la Chambre parisienne des notaires. L'initiateur du projet et un ami architecte intéressé par l'opération mais ne voulant pas y résider, poursuivent l'aventure. Le groupe se reconstitue par cooptation, via des annonces parues dans des journaux comme *Libération*, par le biais du Mouvement de l'habitat groupé autogéré (MHGA) et par la mobilisation de réseaux d'interconnaissance.

On retrouve ainsi, dans une pré-étude d'aménagement, plusieurs futurs habitants qui réservent des m², mais aussi des personnes qui n'habiteront finalement pas au 9 rue Barbès (CL, décédé pendant la phase projet et diverses personnes ou couples qui renoncent ensuite). Le groupe, qui évolue encore par la suite, se constitue en association sous le nom de « Couleur d'orange », qui s'inspire d'un poème de Louis Aragon.

L'objectif de ses membres est de se loger en échappant aux circuits traditionnels et en participant activement à toutes les étapes de conception et de réalisation du bâtiment. Le groupe se réunit principalement autour d'une démarche idéologique : « Il s'agit de trouver une manière d'habiter un peu autrement, ce n'est pas seulement une solution à la question du logement. [...] Le sens de la démarche, c'est aussi avoir une vie de voisinage un petit peu plus que les uns à côté des autres. Et de partager aussi un certain nombre de choses en commun. Pour nous ici à Couleur d'Orange c'est des espaces, des jardins gérés collectivement, plus ou moins, et une salle commune, qui est

⁹⁵ Réalisée par Ioana Iosa, Héloïse Nez et Anne D'Orazio en avril 2012.

⁹⁶ Des entretiens ont été réalisés en janvier 2011 avec deux des membres historiques du projet, Jean-Pol Lefebvre et Henri Morinière.

⁹⁷ 24 comptes rendus des réunions des copropriétaires (initialement membres d'un groupe), du 8 mai 1986 au 16 septembre 1987 (à raison de 1 à 3 réunions par mois) et 31 comptes rendus de chantier du 19 janvier 1987 au 10 décembre 1987 (à raison d'une réunion par semaine).

importante »⁹⁸. Des raisons économiques plus matérielles se greffent également à ce projet d’habitat alternatif : « Quand on est entrés en 1986, une des raisons était l’envie que beaucoup d’entre nous avait depuis longtemps de faire un habitat comme celui-là, maîtrisé, un peu à notre image, et c’était aussi une question de sous, on était enchantés de le faire pour un prix raisonnable, parce que déjà en 1986 l’immobilier parisien était inabordable »⁹⁹.

La promesse de vente est signée le 8 octobre 1986. La vente effective a lieu le 15 décembre 1986, après que la ville représentée par le maire communiste Jean-Pierre Brard soit revenue sur son souhait de préempter la parcelle (qui visait à éviter la transformation de nombreux lieux de production du Bas-Montreuil en logements), afin de permettre la reconversion de la friche industrielle sise au n° 9 rue Barbès. Le maire – suite à la demande du directeur artistique de *L’Humanité* appelé à l’aide par un futur habitant, comédien professionnel – reçoit les représentants du groupe le 24 septembre 1986. Il manifeste un intérêt vis-à-vis de ce projet d’artistes et d’intellectuels qui arrivent dans un quartier en difficulté, en souhaitant entretenir de bons rapports de voisinage avec l’ensemble des habitants, grâce à la salle commune susceptible de devenir un lieu d’échange et de communication avec la population de Montreuil. Suite à l’étude d’un dossier comprenant de nombreuses photographies du groupe constitué en association, se réjouissant lors des fêtes ou visitant l’usine de la rue Barbès, le maire trouve « sympathique » le projet de « convivialité constituée »¹⁰⁰ et décide de lever la préemption concernant le terrain. Il visite le chantier un an plus tard, le 8 octobre 1987.

Cette friche industrielle – une usine et des bureaux, un quai de déchargement et un entrepôt¹⁰¹ – est transformée en logements, ateliers d’artistes et espaces communs (un jardin partagé et une salle commune au fond du jardin). La demande de permis de construire est déposée le 15 juillet 1986 par Marc Leray. Le permis, accordé le 7 octobre 1986, concerne un terrain de 1610 m² sur lequel sont réalisés 11 logements et 300 m² d’ateliers (SHON¹⁰² 1127 m², hauteur maximale de la construction 10 m²). En tout, 1176 m² de surface réelle sont concernés : 170 m² ateliers, 30 m² d’habitation pondérés, 976 m² d’habitation payés¹⁰³. La vente effective a lieu pour 1 800 000 F. Les travaux durent un an (du 19 janvier 1987 au mois de janvier 1988), coûtent environ 4 500 000 F (715 000 euros) et mobilisent 6 prêts conventionnés, 4 prêts d’accession à la propriété (PAP)¹⁰⁴, 6 épargnes logements, plus des apports personnels. La première pierre est posée le 26 mars 1987. Le collectif qui signe l’acte de vente se compose de 23 adultes et 15 enfants en âge scolaire (ces derniers ont aujourd’hui quitté le groupe).

Numéro	Surface ¹⁰⁵	Profession du propriétaire
Lot 1	110 + 12 m ² terrasse	agent de maîtrise et assistante sociale
Lot 2	114 m ²	enseignante et ingénieur
Lot 3	99 m ²	comédien et professeur

⁹⁸ Entretien avec Henri Morinière le 26 janvier 2011.

⁹⁹ Entretien avec Jean-Pol Lefebvre le 26 janvier 2011.

¹⁰⁰ Lettre adressée le 8 octobre 1986 par le maire Jean-Pierre Brard à A. B., l’un des habitants.

¹⁰¹ L’ensemble comprend une ancienne fabrique de cire à cacheter, une maison, un bureau, des magasins d’échantillons et une buanderie.

¹⁰² Surface brute : RDC 590 m², 1^{er} étage 578 m² ; comble 578 m² ; Surface non habitable comble : 260 m² ; Surfaces déduites : RDC 40 m², 1^{er} étage 30 m², comble 36 m² ; Ajout de surfaces en comble : 42 m² ; Surfaces hangars démolies : sur cour 144 m², sur jardin 250 m² ; Surfaces hangars conservées : 185 m² ; SHON logements : 1127 m² ; SHON ateliers : 295 m²

¹⁰³ Voir le formulaire de demande de permis de construire.

¹⁰⁴ Les PAP fonctionnent uniquement pour les travaux privatifs, à l’exclusion des frais d’acquisition et de travaux collectifs. Les frais d’acquisition ne sont payés avec des prêts mais à partir d’épargnes privées, afin de bénéficier des prévisions de la loi du 13 juillet 1979.

¹⁰⁵ 6 m² de cave accompagnent chaque lot.

Lot 4	89 + 7 m ² terrasse	enseignants
Lot 5 ¹⁰⁶	92 m ²	sans profession
Lot 6	73 m ²	atelier sculpteur
Lot 7	33 m ²	atelier sculpteur
Lot 8	64 m ²	atelier (attaché commercial)
Lot 9	104 + 7 m ² terrasse	inspecteur du travail
Lot 10	129 + 20 m ² terrasse	réalisateur vidéo
Lot 11 ¹⁰⁷	84 + 6 m ² terrasse	attachée administrative et économiste
Lot 12 ¹⁰⁸	55 + 5 m ² terrasse	orthophoniste
Lot 13	45 + 4 m ² terrasse	employée
Lot 14	84 + 16 m ² terrasse	assistante et cinéaste

Figure 23 : Répartition des lots sur l'acte de vente

Source : Archives du groupe d'habitants.

Un règlement de copropriété est signé le jour de la vente, le 15 décembre 1986, par les futurs copropriétaires. Il est organisé en six parties :

Préambule : désignation, terrain, sol, bâtiment ; parties privatives et parties communes, division en lots. Les parties communes peuvent être modifiées avec l'accord de l'assemblée générale. Un règlement intérieur est défini pour l'usage de la salle commune.

Droits et obligations des copropriétaires et occupants : destination de l'immeuble ; usage des parties privatives, usage des parties communes.

Mutations de propriété et jouissance : mutation de propriété ; hypothèques, substitution d'occupant ; réunion ou division de lots. L'exercice des professions libérales est possible sous réserve d'un accord unanime des copropriétaires (sans possibilité de transfert). Tout ce qui concerne l'harmonie de l'immeuble, bien que constituant des parties privatives, ne peut être modifié sans le consentement de l'AG. Les copropriétaires peuvent échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou les céder aux propriétaires voisins.

Charges : communes générales ; particularités en fonction de l'usage et de l'affectation ; individuelles, règlement-provision.

Administration : syndicat ; assurances du bâtiment ; reconstruction de l'immeuble.

Modifications litiges : additions au règlement de copropriété ; litiges ; application ; obligation d'exécuter.

Le projet vise la réhabilitation du bâtiment en U autour de la cour d'accès du 9 rue Barbès, en conservant les volumes existants, mais en changeant la destination et l'affectation des surfaces. Vingt-quatre réunions ont lieu, du 8 mai 1986 au 16 septembre 1987, afin de définir les besoins communs au groupe et propres à chaque foyer, ainsi que de négocier les répartitions en suivant les plans et les conseils de l'architecte, fort impliqué à toutes les étapes du projet. Le groupe est

¹⁰⁶ Ce lot est vide en octobre 1987, suite à des conflits traités en justice entre Christine Guimard et la copropriété.

¹⁰⁷ Sur la promesse de vente, ce lot est attribué à CL, qui décède en novembre 1986 avant la vente effective du site.

¹⁰⁸ Sur la promesse de vente, ce lot est attribué à la famille M.-C., qui renonce avant la signature définitive.

rapidement confronté à deux procédures juridiques, à l'encontre d'une copropriétaire qui refuse de payer la somme due lors de l'appel de fonds et à l'encontre de l'entreprise responsable de malfaçons dans la construction.

Par la suite, des changements mineurs ont lieu au niveau de certains logements, par exemple un niveau supplémentaire est construit sur le lot 1. En ce qui concerne le groupe, on compte seulement deux mutations après la réception des lots : le départ d'un artiste propriétaire d'atelier, puis un autre départ pour des raisons professionnelles – dans ce dernier cas, le logement est vendu « en interne » à la famille d'un autre artiste propriétaire d'atelier.

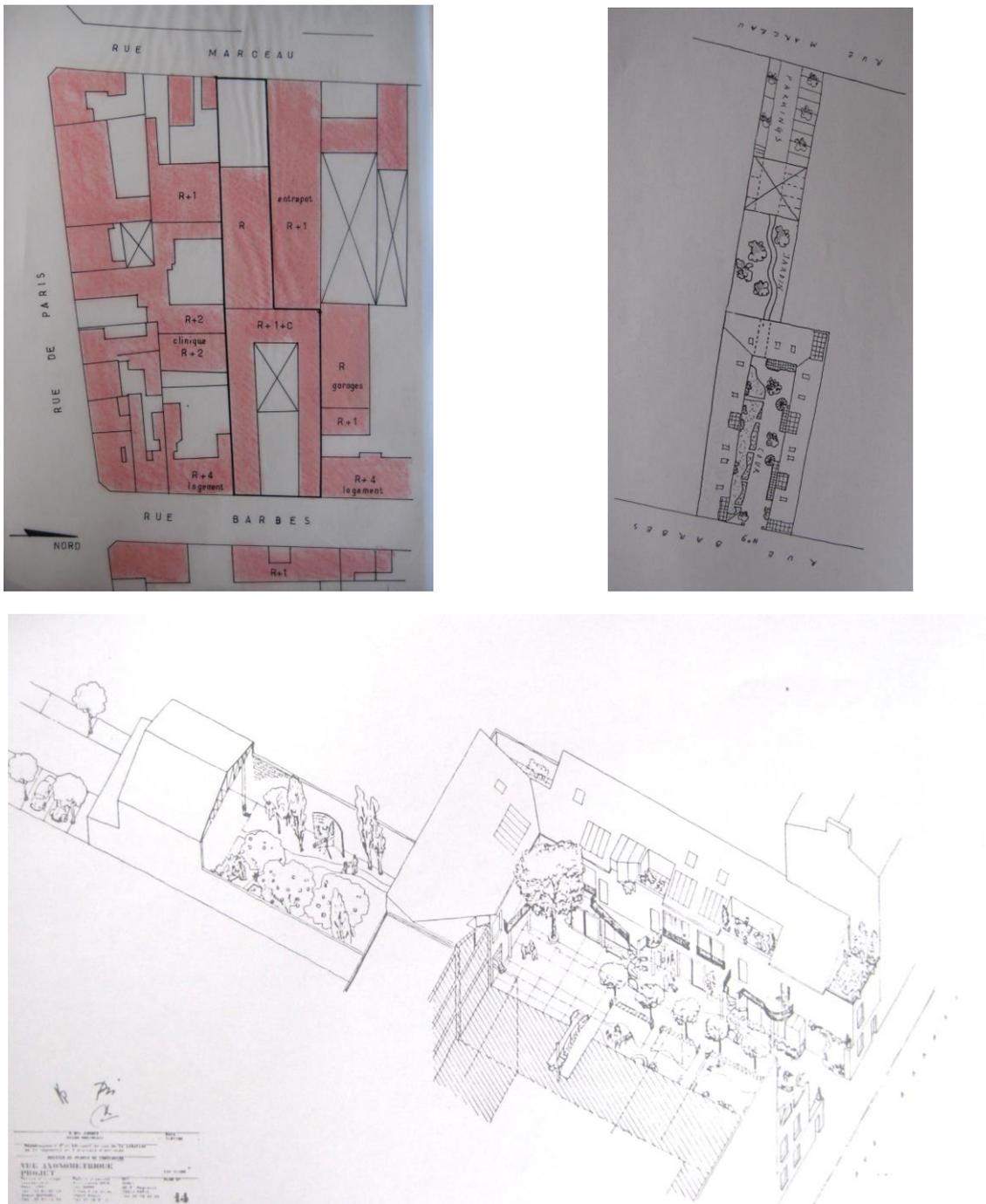


Figure 24 : Illustrations (plan masse, schéma de répartition des bâtiments et cours, axonométrie) extraites du dossier de dépôt de permis de construire.

Source : Archives du groupe d'habitants.

Aspects techniques et architecturaux

La reconversion en logements porte sur une usine en brique et maçonnerie couverte de tuiles. Elle comprend la démolition du quai de déchargement et d'une partie de l'entrepôt (144 m² sur cour et 250 m² sur jardin, soit 394 m² au total), la sauvegarde de l'enveloppe des bureaux en U, le percement des ouvertures en façades, la reconstruction des planchers intérieurs, le rajout de coursives et l'aménagement des logements et des ateliers.

L'îlot, inséré entre deux immeubles d'habitation et une clinique, profite d'une bonne accessibilité en transports en commun (métro ligne 9, arrêt Robespierre). Ultérieurement, la place de la République, qui se trouve au bout de la rue Barbès, devient le cœur du commerce bio-équitable¹⁰⁹ et la référence en la matière pour Montreuil, mais aussi pour Paris.

Le parti pris architectural est donc celui de la réhabilitation et la reconversion des bâtiments déjà existants pour des coûts raisonnables (6 500 F/m² équivalent au prix d'un immeuble HLM), d'où le caractère modeste de l'intervention.



Figure 25 : Image d'archive représentant la cour du côté de la rue Barbès et l'immeuble en U avant travaux.
Source : Archives du groupe d'habitants.

¹⁰⁹ Les premières réunions de l'association à l'initiative de ce projet place de la République se tiennent dans la salle commune du 9 rue Barbès.



Figure 26 : Image d'archive représentant la même cour du côté de la rue Barbès et l'immeuble en U pendant les travaux.
Source : Archives du groupe d'habitants.



Figure 27 : La cour du côté de la rue Barbès et l'immeuble en U de nos jours.
Crédits photographiques : Auteurs du rapport ; janvier 2011.



Figure 28 : Le jardin collectif dans son état actuel vu de la halle.
Crédits photographiques : Auteurs du rapport ; janvier 2011.



Figure 29 : La halle commune dans son état actuel.
Crédits photographiques : Auteurs du rapport ; janvier 2011.



Figure 30 : La cour arrière utilisée comme parking en surface (du côté de la rue Marceau).
Crédits photographiques : Auteurs du rapport ; janvier 2011.

L'opération respecte les principes du POS (mixité et réhabilitation), le site se situant initialement dans le périmètre d'une OPAH. En ce qui concerne la densité urbaine, le projet de reconversion permet l'amélioration de la situation initiale, car il est prévu de démolir 380 m² de locaux couverts au profit d'espaces extérieurs : plantation de pelouses, de plantes grimpantes et d'une vingtaine d'arbres à hautes tiges en pleine terre (COS global : 1 ; COS logement 0,7/1127 m² HO ; COS ateliers 0,2/322 m² HO). La reconversion permet la répartition de l'immeuble initial en 14 appartements en rez-de-chaussée ou sur plusieurs niveaux (d'un à trois), la structure initiale du bâtiment étant conservée. L'ensemble des ouvertures sont orientées vers la cour principale, les séjours comportant une large baie vitrée. Du fait de l'orientation des ouvertures et des terrasses vers le centre de la parcelle, certains appartements sont orientés vers le Nord.

Le parti architectural, qui s'articule autour d'un cheminement traversant de la rue Barbès à la rue Marceau, comprend des logements vers la rue Barbès, un parking et un hangar vers la rue Marceau, ainsi qu'un jardin collectif entre les deux. Une salle commune de 100 m², située au centre du bâtiment, est occasionnellement accessible aux non-résidents, par simple réservation sous la recommandation d'un des résidents et en échange d'une contribution financière pour la maintenance et l'entretien des lieux. Cette salle commune accueille ou a accueilli des activités diverses, ouvertes ou non au groupe des propriétaires : des réunions de parents d'élèves lorsque les enfants des copropriétaires étaient scolarisés, des fêtes et célébrations (mariages, baptêmes, etc.), des ateliers et des stages divers (taï chi, danse, chant, etc.), du théâtre et des concerts, des expositions (au moment notamment des journées portes ouvertes des artistes de Montreuil). Cet espace a accueilli par le passé des groupes militants, par exemple les initiateurs des coopératives des Nouveaux Robinsons et de l'association Terre de liens. Enfin, d'autres parties communes sont définies pendant la phase projet : la totalité du sol, le gros œuvre, la toiture et les terrasses, les aires de circulation, les espaces verts, l'aire de jeu, les escaliers d'accès aux appartements, le local

commun, l'aire de stationnement, les canalisations, l'éclairage extérieur et les éléments extérieurs de façade.

L'entretien de ces espaces communs fait l'objet de décisions prises au sein du groupe. Le dépôt d'objets privés sur l'espace collectif est strictement interdit par le règlement de copropriété, mais les pratiques ordinaires ont peu recours à la règle. L'entretien du jardin se fait par le groupe à l'occasion de journées de travail organisées, souvent par les « mains vertes », s'inscrivant dans la continuité des travaux communs engagés dès la phase de chantier – des propositions de réflexion commune concernant l'aménagement du jardin et quatre jours de travail collectif étaient prévus pour l'été 1987, afin de soigner les poutrelles du hangar et de réparer les murs du jardin, occasion de « créer des liens incassables entre nous »¹¹⁰.

Habitants et concepteurs

Une des spécificités de ce projet réside dans le nombre d'heures de travail offertes par l'architecte au groupe (non rémunérées). Parallèlement, le groupe met en jeu les compétences de ses membres – un délégué technique aux travaux et un délégué au financement sont définis suite à la demande de l'architecte. Le groupe reçoit le soutien d'un représentant du MHGA pour rédiger le règlement de copropriété – et de nombreuses heures de travail sont utilisées pour des négociations. De ce fait, le programme des aménagements communs et la distribution d'espaces privatifs sont le résultat d'un travail commun clients-architecte.

Préalablement au dépôt du permis de construire, l'architecte propose deux rendez-vous individuels et deux rendez-vous collectifs. Il distribue des fiches d'aide à la conception (mobilier, sanitaires, plan), afin de réaliser un projet qui corresponde autant que possible aux attentes de chaque futur propriétaire. Plusieurs demandes précises de modification des plans sont adressées par les copropriétaires à l'architecte à la fin de l'année 1986 – certaines sont financées au titre de travaux privatifs, donc supplémentaires. Les plans définitifs datent d'avril 1987.

En 1987, le groupe valide ainsi la proposition de l'architecte portant sur des façades en tôle laquée blanche (isolation par l'extérieur, ce qui prouve une attention particulière accordée à la performance thermique de l'enveloppe), menuiseries en métal laqué polychromes (rouge/vert/bleu/jaune) et des toitures en tuiles mécaniques. Les choix énergétiques et environnementaux susceptibles de permettre des économies d'énergie ne sont pas explicités dans les divers documents d'archive que nous avons pu consulter. Néanmoins, des efforts sont réalisés, comme le prouve le choix d'une isolation par l'extérieur.

Les entreprises générales et spécialisées sont également choisies au cours de l'année 1987, sachant que 22 entreprises retirent initialement le dossier d'appel d'offres : Entreprise Lallement, BET Maçonnerie SEREBA, STECC. Lallement, entreprise de taille moyenne dotée d'une grande expérience, est finalement retenue, malgré les devis qui dépassent l'enveloppe initiale. Une proposition est faite de rogner sur certaines prestations (supprimer le lot peinture) pour rester dans l'enveloppe de 6 500 F/m².

À la même période, le groupe est confronté aux dépassements de budget, car le projet implique une réhabilitation lourde « qui exige la mise en œuvre de techniques complexes et des solutions particulières pour chaque cas »¹¹¹. Ce projet rassemble des plans individualisés, des mezzanines, des escaliers, de nombreuses surfaces vitrées et des espaces communs. De plus, l'architecte est obligé de

¹¹⁰ Compte-rendu n° 21 de la réunion des copropriétaires du 3/06/87.

¹¹¹ Compte-rendu n° 17 de la réunion des copropriétaires du 2/02/87.

composer avec des « mètres carrés d'habitation non payés »¹¹² du fait de la mauvaise orientation, ainsi qu'avec la « pondération des ateliers qui ne reflète pas la réalité des coûts »¹¹³. Ces contraintes expliquent les propositions de réduction des prestations sur le gros œuvre et les prestations « privatisables » laissées à la charge de chacun. Ainsi, pour financer les requêtes personnelles au-delà des prestations standards (comme dans le cas du lot n° 9) et plus largement pour réaliser des économies, une partie des propriétaires décide de s'investir dans le second œuvre, et notamment de réaliser ses propres travaux de peinture. D'autres décisions sont prises pour diminuer les prix, comme celles d'avoir des prestations similaires pour tous ou de garder la charpente d'origine. Plusieurs « dérapages » des coûts obligent à des recadrages financiers de 1986 à 1987. Pendant l'été 1987, le total d'acquisition et de travaux atteint 7080 F/m² pour les logements, suite aux dépassements du coût des menuiseries métalliques, ce qui explique l'idée ultérieure de passer du chauffage au gaz au chauffage électrique, ou bien l'idée de rentabiliser le lot par la construction et la location de bureaux en dessus du parking¹¹⁴.

Malgré ces dépassements budgétaires au cours du projet, la fabrication du projet en circuit court entre habitants et concepteurs permet de diminuer les coûts de l'opération, comme le raconte l'un des habitants : « Un projet comme ça peut attirer les gens sur l'économique, car c'est très économique, on fait l'économie des intermédiaires, on fait énormément de choses nous-même, on n'est pas riches au départ, on ne veut pas que ça coûte cher »¹¹⁵. Le groupe d'habitants n'a d'ailleurs bénéficié d'aucune subvention publique pour mener à bien son projet : « C'est un groupe qui a fonctionné sur le plan matériel de manière autonome, on n'a pas été quémander des aides ici ou là. On est intervenus pour lever des blocages, notamment quand la ville a préempté au moment de signer les promesses de vente »¹¹⁶.

Reproductibilité

À partir de la signature de la promesse de vente, la copropriété, malgré des recompositions ponctuelles et des moments de tension qui accompagnent la période des travaux et des appels de fonds, s'assure de la mise en œuvre du projet et trouve les réponses et les compromis nécessaires aux divers problèmes qui balisent tout passage du projet au bâtiment fini.

Du point de vue des habitants activement engagés dans le projet, le statut juridique de Couleur d'orange est le principal élément de reproductibilité pour d'autres opérations en autopromotion : « Notre exemple n'est pas bon en ce qu'il tient énormément à des personnalités qu'on ne reproduira pas ailleurs, mais il peut y avoir quelques aspects très intéressants dans les fondations qui ont permis à ce qu'on soit encore là 25 ans après et qu'on s'entende bien »¹¹⁷. De futures expériences pourraient s'inspirer de ce choix de la copropriété, dicté par les conditions des prêts en accession à la propriété, même s'il repose avant tout sur une relation de confiance : « On a mis au point un modèle, on a choisi un modèle extrêmement simple qui était d'être en copropriété dès l'achat de l'usine. C'est-à-dire que le jour où on a acheté l'usine, avant les travaux, on signait le même jour un acte de copropriété à venir entre nous, qui reposait vraiment sur de la confiance. [...] Il fallait qu'il y ait une confiance entre nous qu'on n'allait pas remettre en cause cet accord tacite et objectivement on a tout fait sous le régime de la loi de 1965. [...]

¹¹² *Idem.*

¹¹³ *Idem.*

¹¹⁴ Compte-rendu n° 22 de la réunion des copropriétaires du 30/06/87.

¹¹⁵ Entretien avec Jean-Pol Lefebvre le 26 janvier 2011.

¹¹⁶ Entretien avec Henri Morinière le 26 janvier 2011.

¹¹⁷ Cette citation et les suivantes sont issues d'un entretien avec Jean-Pol Lefebvre réalisé le 26 janvier 2011.

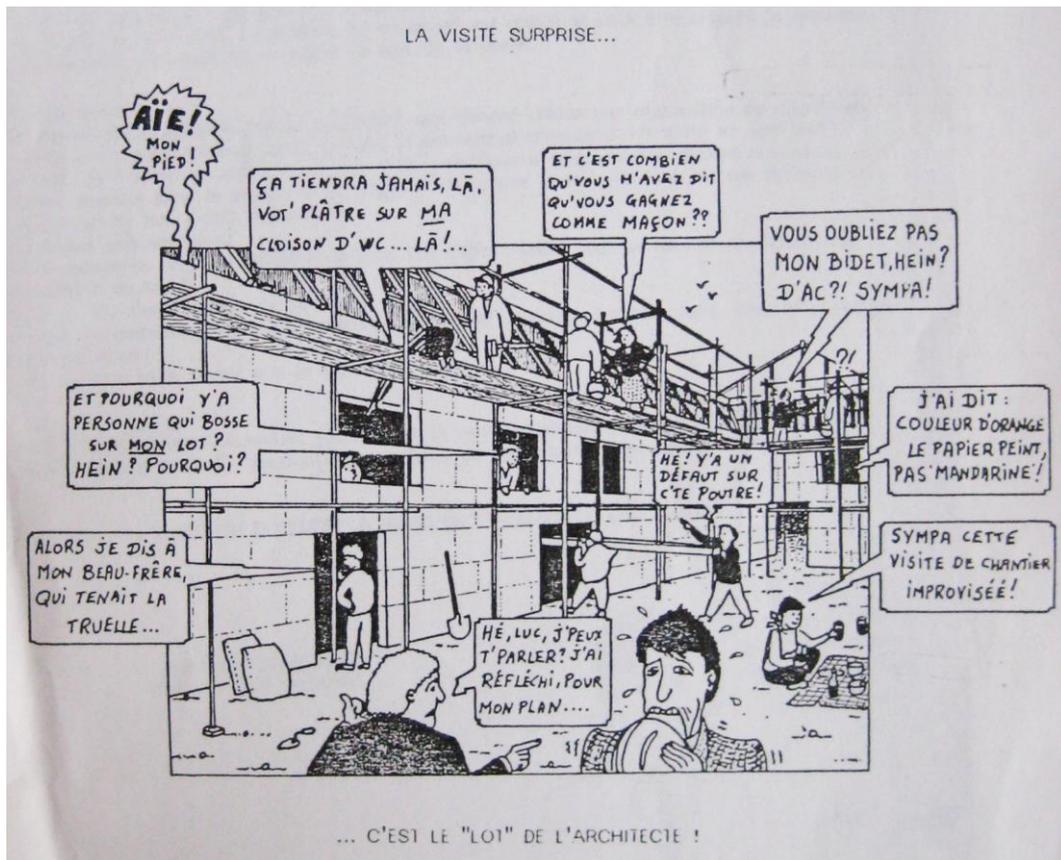


Figure 31 : Un des croquis de Jean-Pol Lefebvre, qui accompagne le compte-rendu de la réunion des copropriétaires du 25 novembre 1986, surprend avec mordant les tensions de la phase chantier.

Source : Archives du groupe d'habitants.

D'autres ont suivi notre exemple, d'autres ont pris le contrepied, et honnêtement avec le recul je me rends compte que notre exemple est bon car il a permis de rouler jusqu'à maintenant sans avoir de changement de statut ». Ce statut de la copropriété a permis au groupe de dépasser les conflits juridiques avec une copropriétaire qui, en juin 1987, souhaite la renégociation des contrats pour son lot et un changement d'architecte. Suite à un impayé, vécu par les autres habitants comme une « *escroquerie* », les copropriétaires l'attaquent en justice, l'obligent à payer et à vendre son logement (en octobre 1987) à une personne choisie par le groupe. Pour Jean-Pol Lefebvre, cette expérience montre que le cadre de la copropriété est « suffisamment souple pour accueillir toutes les combinaisons humaines possibles et toutes les compétences humaines, et suffisamment solide pour supporter leurs dérives éventuelles, les dérives individuelles ».

Au-delà du statut juridique, la reproductibilité de l'opération ou son transfert dans des types d'opérations plus classiques semble difficile, du fait de la singularité de plusieurs paramètres. Tout d'abord, le foncier de Couleur d'orange n'est pas ordinaire, vu qu'il s'agit d'une friche industrielle appartenant à la commune. Le groupe d'habitants a ainsi bénéficié d'un soutien des élus locaux, motivé par le caractère atypique du projet. Le caractère expérimental de l'opération a également motivé l'architecte, qui a accepté, comme de nombreux membres de la copropriété, de fournir de nombreuses heures de travail non rémunéré pour que le projet puisse aboutir. Le groupe, qui était « assez armé sur un plan pratique, logistique, technique, légal, de connaissances » a ainsi mobilisé de fortes compétences en interne, ce qui est lié à la spécificité des personnes qui s'y sont investies et du degré de leur investissement : « Ce groupe s'est trouvé être constitué d'un très gros noyau, des deux tiers quasiment, de personnes qui avaient diverses compétences, complémentaires, et aussi qui, au-delà de ces compétences, étaient convaincues et déterminées ».

Finalement, l'une des caractéristiques du groupe est la très grande stabilité résidentielle et professionnelle de chaque ménage, qui a permis un faible *turn over* des propriétaires. Le maintien du noyau originel d'habitants a ainsi garanti la préservation du projet dans le temps : « C'est pratiquement toutes les mêmes personnes, il y a eu très très peu de mouvement, et heureusement on reste en très grande majorité propriétaires, mais pas sur la pente fatale de beaucoup d'immeubles où les propriétaires le restent mais en louant, et les transforment petit à petit en immeuble locatif, ce qui nous ennuerait beaucoup, parce qu'on préfère avoir des gens investis qui habitent ici et vivent dans leur quartier, dans leur ville. Donc on est très contents, il y a eu deux mutations seulement [...] Le locataire est soumis à aucune obligation ni même à la tentation de venir se payer nos réunions, encore moins de participer aux travaux collectifs ou aux décisions. [...] C'est important comme on a un petit collectif à gérer ensemble d'avoir que des gens qui participent aux décisions ». Toutefois, si le lieu est perçu par ces habitants comme un endroit privilégié, un « village en ville » pour reprendre l'expression d'Henri Morinière, aucun enfant de la copropriété n'habite plus sur place et ne reproduit ailleurs le modèle connu dans son enfance. On peut l'expliquer ce phénomène par l'augmentation des prix du foncier parisien et celui des communes voisines qui les rendent inaccessibles, ainsi que par une plus forte mobilité résidentielle et professionnelle des jeunes générations : « Je ne crois pas qu'on les ait dégoutés du concept, ils aiment bien. Sauf qu'ils n'auront pas notre stabilité, nous on est des gens très stables quand même, on travaille depuis des années à Paris, les générations futures pourraient avoir des vies beaucoup plus mobiles, sur le plan familial et géographique, économique aussi. Ici les seuls départs abrupts c'était des séparations de couples, mais il y a une grande stabilité de tous, je ne sais pas si les jeunes générations auront cet avantage ».

Pérennité/Durabilité

Le projet initial comprend 11 foyers et 3 ateliers. Lors de l'achat du terrain, l'âge moyen des copropriétaires est de 40 ans. Des années plus tard, certaines familles ont senti le besoin d'augmenter leur espace de vie. Le règlement de copropriété prévoyant des modifications à condition d'être validées par l'assemblée générale à l'unanimité des voix, ces demandes ont été analysées et acceptées, comme dans l'exemple ci-dessous de construction d'un niveau supplémentaire (sur le lot n° 1).



Figure 32 : Ajout d'une chambre supplémentaire au lot n° 1.
Crédits photographiques : Auteurs du rapport ; janvier 2011.

Depuis 25 ans, le groupe joue un rôle dans les transformations urbaines et sociales du quartier par les relations qu'il entretient avec le tissu social local, grâce à ses membres et aux usages qu'il donne à la salle commune. Par exemple, les réunions dans la salle commune qui ont œuvré à la création des « Nouveaux Robinsons » (supermarchés coopératifs de produits biologiques et écologiques) et de l'association « Terre de liens » (qui vise à permettre l'installation de paysans et le développement d'une agriculture biologique) sont rendues possibles par le biais d'un copropriétaire, Henri Morinière, qui milite pour la promotion de l'agriculture biologique. Dans le même esprit de participation à la vie du quartier, plusieurs réunions de parents d'élèves ont été organisées dans la salle commune dans un projet de lutte contre l'évitement scolaire, porté essentiellement par Jean-Pol Lefebvre au sein de la Fédération des conseils de parents d'élèves (FCPE) locale. Ces liens avec la vie associative locale font partie du projet initial du groupe d'habitants, même s'ils sont plus ou moins développés en fonction des copropriétaires : « On avait aussi le souci qu'on ne soit pas qu'entre soi ici, il y a aussi une vie dans le quartier, qu'on y soit impliqué, mais c'est inégal entre les personnes, ça ne se décrète pas »¹¹⁸.

Henri Morinière et Jean-Pol Lefebvre, particulièrement investis dans ce projet, sont fiers du rôle qu'ils ont joué pour stimuler la vie associative locale : « On a la fibre militante. Donc ce lieu a aussi été en trait d'union avec la vie du quartier, et a participé, contribué à ce que ce quartier se transforme aussi. Principalement par rapport aux questions scolaires, puisqu'au départ les parents d'élèves n'avaient pas d'espace pour se réunir, et cette salle a servi aux réunions des parents d'élèves. Mais aussi au-delà de la question scolaire, la vie de quartier, la vie associative, on a eu des implications, je me souviens encore des années 1990, il y avait des projets immobiliers pharaoniques sur le Bas Montreuil où un certain nombre de gens ici avons participé à la vie du quartier pour que ce soit développé autrement »¹¹⁹.

Lecteur des études sociologiques portant sur la transformation sociale du Bas-Montreuil auxquelles il a contribué lors d'entretiens, Jean-Pol Lefebvre n'est toutefois pas dupe de la contribution du groupe au processus de *gentrification* du quartier : « Des sociologues, des anthropologues, des ethnologues, moi j'en ai reçus plein dans ma cuisine depuis 20 ans, ils ont montré au fond qu'on était les agents de la transformation sociale de ce quartier et qu'on l'avait fait évoluer énormément vers l'embourgeoisement, parce qu'on est des bourgeois tout simplement. C'est-à-dire qu'au fond on a accompagné et aidé, même moi en aidant les familles à se reloger, on a fait en sorte que le quartier s'ouvre aux bourgeois et se débarrasse de ses pauvres. [...] En exigeant, par exemple, un collège qui soit convenable, on a bien fait, mais en même temps on a fait le travail de mise à niveau sociale. On s'est appuyé sur la diversité sociale, mais on a contribué à ce que Montreuil soit de moins en moins diverse. [...] Nous, on fait partie de la première vague des Parisiens qui sont venus habiter le quartier, il y en a eu trois ou quatre depuis, et maintenant leur quartier leur appartient »¹²⁰. Ces pionniers de la *gentrification* dans le Bas-Montreuil tiennent toutefois à se différencier des nouvelles opérations, comme celle de Diwan que nous étudions également dans le cadre de notre recherche : « [Jean-Pol] Les motivations sont extrêmement différentes d'une génération à l'autre. L'exemple de Xavier Point n'a exactement rien à voir avec le nôtre, vous verrez, la différence est fondamentale, nous on est encore des idéalistes, on est issus du mouvement culturel, on est des post-soixante-huitards. [Henri] Ça reprend l'idée occupons-nous de nos affaires, ne laissons pas les autres le faire à notre place. [Jean-Pol] Nous on est assez autogestionnaires, PSU [Parti socialiste unifié], tout ça »¹²¹.

¹¹⁸ Entretien avec Henri Morinière le 26 janvier 2011.

¹¹⁹ *Idem*.

¹²⁰ Entretien avec Jean-Pol Lefebvre le 26 janvier 2011.

¹²¹ Échanges entre Jean-Pol Lefebvre et Henri Morinière lors d'un entretien le 26 janvier 2011.

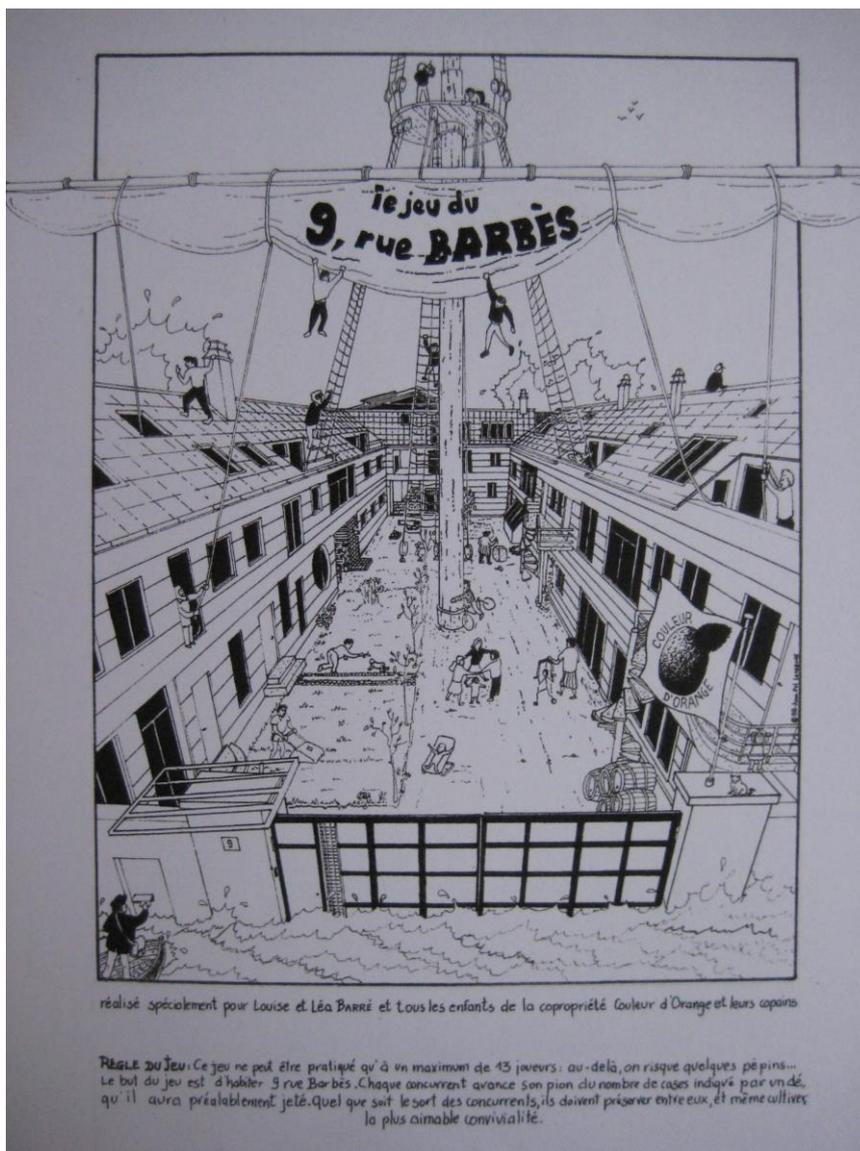


Figure 33 : Dessin de Jean-Pol Lefebvre utilisé dans la communication du projet.
Source : Archives du groupe d'habitants.

Gouvernance

Le groupe qui compose la copropriété du 9 rue Barbès est relativement homogène socialement. Au moment de la vente, la plupart des professions intermédiaires et supérieures concernent les secteurs du social, de la culture et de l'éducation : un agent de maîtrise, une assistante sociale, trois enseignants, un ingénieur, un comédien, deux sculpteurs, un attaché commercial, un inspecteur du travail, un réalisateur vidéo, une attachée administrative, un économiste, une orthophoniste, une employée, une assistante, un cinéaste. Cette homogénéité sociale et professionnelle peut s'expliquer par les modes de cooptation pour composer le groupe. L'initiateur de l'opération étant sensibilisé durant ses études à l'habitat en autopromotion, la cooptation se fait d'abord par mobilisation du réseau MHGA et par le biais d'annonces, en recrutant surtout des membres initiés. D'autres membres, séduits par la démarche du groupe, sont ensuite cooptés par le biais des réseaux d'interconnaissance.

Trois personnes assurent le leadership pendant les travaux en fonction de leurs compétences professionnelles et de leur disponibilité : un juriste de formation, inspecteur du travail pour le

financement, un ingénieur spécialisé en bâtiment et travaux publics pour les travaux et la relation avec l'architecte, la mairie et les entreprises, une journaliste d'un grand quotidien qui a travaillé dans des associations de consommateurs et qui connaît très bien les questions juridiques de la copropriété, pour les procédures et le cadre de droit. La mobilisation de ces compétences a été essentielle pour mener « des procédures lourdes, longues » lors des deux recours en justice : « Il y avait des réunions régulières entre M, A et I, c'était vraiment le noyau dur des procédures, et ils l'ont porté quel que soit le syndic pendant six ou sept ans. C'était pas facile, il fallait convaincre chaque année les copropriétaires de remettre un peu au pot pour les honoraires d'avocat, en leur disant de toutes façons on va gagner mais on ne sait pas quand. C'était pas évident du tout, et tout le monde suivait »¹²². Cependant, l'organisation des réunions et la validation de chaque compte-rendu se réalisent collectivement. Le rôle de l'architecte est de « mettre en forme » les décisions prises au sein de la collectivité et de « donner l'unité qui convient »¹²³. Il est aussi parfois porté à jouer un rôle d'arbitre, par exemple pour le choix d'un prix pondéré pour les ateliers ou au sujet des terrasses – les terrasses occupant des surfaces inhabitables ne sont pas comptées dans l'acquisition (celles situées au nord dans la limite de 15% de l'espace habitable).

Aujourd'hui la copropriété fonctionne de façon classique, avec syndicat bénévole et un trésorier élus pendant l'assemblée générale annuelle. Ces fonctions sont partagées à tour de rôle par les copropriétaires sur la base du volontariat. Parallèlement, quelques activités communes jugées « trop restreintes » par Henri Morinière, comme l'entretien du jardin ou des réunions visant à prendre des décisions sur des questions ponctuelles de gestion, d'aménagement, d'entretien ou de décision de travaux, permettent la mobilisation d'une partie des copropriétaires. Plusieurs événements annuels rassemblent, néanmoins, le groupe d'habitants : deux grands rassemblements festifs ; une assemblée générale ; ainsi que des ateliers collectifs d'entretien des espaces communs. Un panneau d'affichage permet la transmission des informations d'intérêt général. D'autres liens individuels se créent suivant les affinités personnelles, ainsi qu'à travers les enfants. Les habitants reconnaissent aujourd'hui que la vie commune était plus dynamique lorsque les couples partageaient les espaces communs avec leurs enfants, qui sont tous partis vivre ailleurs, de telle sorte qu'on observe aujourd'hui une certaine banalisation de l'expérience au niveau des modes de vie et du partage des espaces collectifs.

L'histoire de Couleur d'Orange peut ressembler à l'épopée que livrent les dessins de Jean-Pol réalisés dès les premières heures de cette aventure. Malgré les embûches et aléas, il a fallu que le groupe tienne le cap contre vents et marées. Loin du long fleuve tranquille, cette expédition en terre inconnue peut, tel le jeu de l'oie qui fut produit à l'occasion des 10 ans de l'installation du groupe, relever d'une part de hasard ou de chance. Rien n'est caché des difficultés et épreuves que traverse un tel collectif. Dans tous les cas, c'est en prenant des risques et en sortant des sentiers battus que ces « aventuriers du quotidien » se sont créé un nouvel horizon et tentent année en année, de rejouer la partie. Bien sûr, les enfants sont partis, les adultes ont vieillis, mais l'espoir de Couleur d'Orange reste intact. C'est un lieu qui compte dans le paysage montreuillois et qui donne ses lettres de noblesse à l'expérimentation. Aujourd'hui, largement inscrit dans la mouvance nationale de l'habitat participatif, il participe à la diffusion d'un vivre ensemble renouvelé et choisi.

¹²² Entretien avec Jean-Pol Lefebvre le 26 janvier 2011.

¹²³ Note descriptive sur le projet « Couleur d'Orange » (réalisée par Luc Barré) qui accompagne la demande de permis de construire.

Diwan

2 place de la Fraternité, Montreuil, Seine-St-Denis

L'opération Diwan, livrée en 2008 mais initiée en 1998, est intermédiaire entre la génération pionnière d'habitat groupé des années 1980 et la série de projets apparus au tournant des années 2000-2010 et dont la plupart sont en cours ou ont échoué. Elle est d'un intérêt tout particulier de par l'inventivité dont elle a fait preuve pour se déjouer des aléas multiples qu'elle a rencontrés. Elle représente une forme très spécifique d'autopromotion, dont l'issue favorable a pu être obtenue grâce à une formule de promotion, à l'initiative de l'un des futurs habitants (qui de ce fait a opéré une reconversion professionnelle) et de vente en état futur d'achèvement.

Cette monographie¹²⁴ cherche à retracer le parcours singulier qui va conduire une « bande d'amis » à devenir promoteurs parfois malgré elle.



Figure 34 : Situation de Diwan

Source : Brochure « Construire pour les autres comme pour soi-même » de X. Point.

¹²⁴ Réalisée par Anne d'Orazio, en juillet 2012.

Généalogie

Située dans le Bas Montreuil, cette opération de construction d'un bâtiment neuf affiche sa modernité par une écriture architecturale affirmée. Elle est le fruit de l'initiative d'un architecte, Guy Hayon, qui, entouré d'un groupe d'amis, lance en 1998 l'idée de concevoir un bâtiment neuf alliant préoccupation environnementale, qualité architecturale et maîtrise des coûts budgétaires. Il s'agit, pour ces initiateurs, de trouver dans le secteur où ils résident, le Bas Montreuil, un terrain leur permettant de concilier lieu de vie et lieu d'activité pour leurs familles. Très vite, les premières démarches auprès de la municipalité leur font espérer l'acquisition d'une parcelle, pour laquelle le conseil municipal donne un avis favorable de cession en 1999. Après quatre longues années de tractations, la Ville change d'orientation et réserve finalement cette emprise pour une opération à caractère public. Cette déconvenue met à mal la dynamique du groupe, qui ne parvient pas à surmonter cet échec et se dissout. Un petit noyau se reforme autour de trois personnes (Guy Hayon, l'architecte ; Xavier Point, arrivé dans le groupe en 2001 suite à son emménagement récent dans le quartier et une troisième personne, engagée dans ce projet dès l'origine du groupe en 1998), qui souhaitent poursuivre la dynamique engagée, valoriser le temps et l'énergie déjà investis et donner vie à une nouvelle opération. Suite à cette reconfiguration du groupe, la Ville fait une nouvelle proposition de foncier (place de la Fraternité), à partir de laquelle se réengagent études et réflexions. Fort de la première expérience, le trio décide de ne pas attendre la reconstitution d'un collectif au complet, abandonne l'option initiale d'une opération en indivision sous forme d'autopromotion et se lance dans une forme plus ordinaire de création d'une SCI de construction-vente, afin de porter l'opération et de la commercialiser en vente en état futur d'achèvement (VEFA). En 2004, la promesse de vente du terrain est signée, le maître d'œuvre désigné (Graam architecture), le permis de construire déposé et la recherche de financement engagée. L'année 2005 acte l'entrée dans l'opérationnalité par l'obtention du permis de construire, le partenariat du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment sur le choix constructif bois et la mise en place du partenariat financier et de co-gérance avec Fiderim. Malgré un glissement vers des cadres plus conventionnels de promotion, les trois fondateurs de la SCI en qualité de futurs habitants portent la totalité des choix et des arbitrages. Cette organisation permet de procéder aux premières ventes dès 2006 et de venir ainsi compléter le groupe des futurs habitants jusqu'à sa configuration définitive comprenant 21 adultes et 8 enfants (5 appartements + 3 maisons de ville). Pour l'équilibre financier de l'opération, le local du rez-de-chaussée sur rue, initialement destiné à des services collectifs, est vendu en surface d'activité à une personne ne résidant pas sur place. Après deux années de chantier, les habitants prennent possession de leur logement en juin 2008.

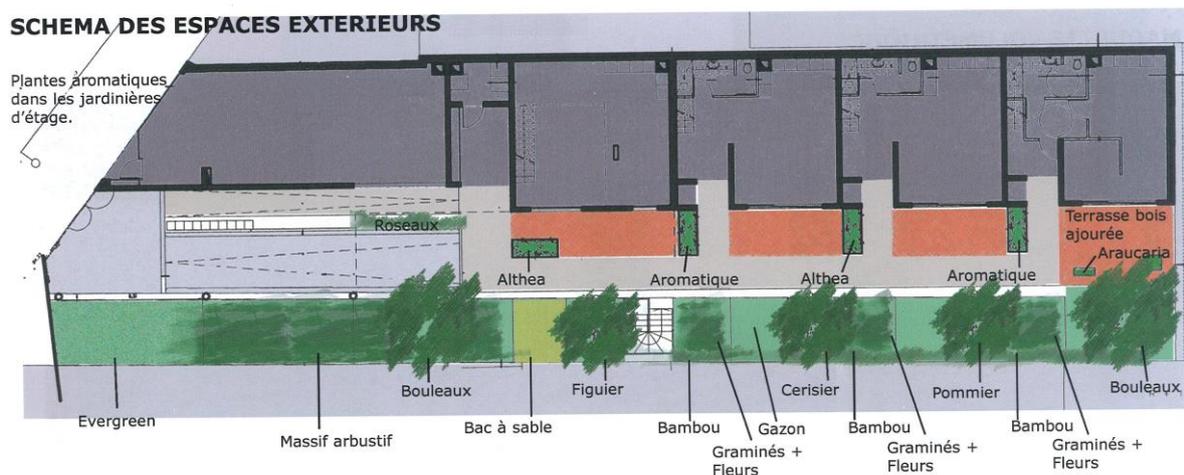


Figure 35 : Plan masse ; échelle non définie.

Source : Dossier du permis de construire, sept. 2004. Archives de la SCI Diwan



Figure 36 : Façade ouest ; échelle non définie.

Source : Idem.

Les premières années de vie collective s'organisent principalement autour de la création du jardin commun. Aujourd'hui, et alors que chacun a pris ses marques, le groupe a souhaité poursuivre son engagement dans une démarche plus coopérative. Pour ce faire, la décision a été prise fin 2010 de transformer le syndic classique de la copropriété en un syndic coopératif, avec modification du règlement de copropriété et la création d'un règlement intérieur. Cette démarche est née du constat que le syndic professionnel apparaissait plus comme une contrainte que comme un atout ; de plus, le groupe souhaitait réduire les circuits de décision et d'exécution et pérenniser l'esprit du projet dans un engagement, à la mesure de chacun, aux charges ordinaires du lieu.

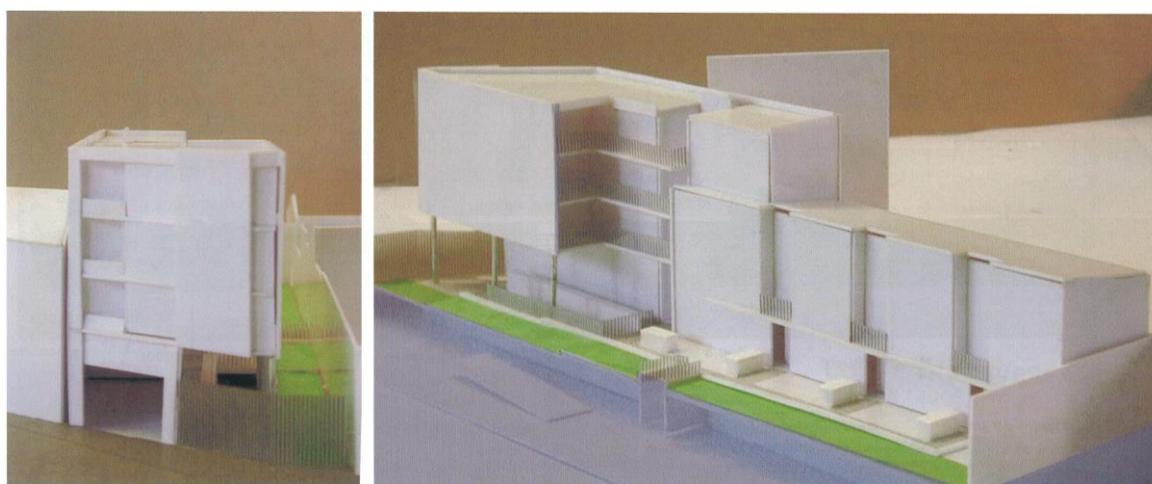


Figure 37 : Maquette

Source : Idem.

Par ailleurs, l'opération dès l'origine s'était construite sur l'idée de proposer un cadre de vie et de travail. Un premier bilan permet de constater la réalité de cette option, puisque plus de 85 % des résidents travaillent à leur domicile.

Aspects techniques et architecturaux

Diwan est une opération de construction neuve de 8 logements (5 appartements + 3 maisons de ville en triplex) et d'un local d'activité. La Place de la Fraternité, dont elle forme l'angle, est en plein cœur

du Bas Montreuil, à la limite de Bagnolet, à deux rues du métro Robespierre et à 5 minutes à pied de Paris (porte de Montreuil). Cette situation ainsi que la proximité des transports, des commerces, d'un groupe scolaire et d'un collège, ou encore du parc départemental Jean Moulin-les Guilands, place l'opération dans un contexte de *gentrification* évident.

Le bâtiment s'inscrit dans la volumétrie générale de la place de la Fraternité comme un pivot et un point remarquable, en articulation avec la rue Etienne Marcel. A l'échelle de la parcelle, le dispositif de plan-masse permet, d'une part, d'occuper l'alignement sur la place et, d'autre part, libère un maximum d'emprise pour un jardin qui se déploie dans la profondeur du tissu. Un premier corps de bâtiment-pont accueille les appartements puis, dans l'enfilade et dans une continuité de façade, les trois maisons de ville en triplex. Malgré l'unité visuelle de l'ensemble des façades bois, on distingue bien les trois éléments constitutifs du programme : les appartements, les maisons en triplex et le local d'activité.

Du point de vue de la typologie spatiale, les logements se décomposent en trois simplex de type T6 et un studio en duplex ; les maisons de ville sont toutes en triplex. On verra comment cette différenciation typologique a trouvé écho dans le montage opérationnel de l'ensemble, les appartements étant répartis entre les ménages initiateurs de l'opération, alors que les maisons étaient vendues en VEFA.

« Ce bâtiment se trouve dans un parcellaire typiquement montreuillois, entre un foyer malien, un squat rom, des petites entreprises et artisans carrossiers. Le bâtiment propose une intégration et une terminaison de la place de la Fraternité.

Dans ce contexte, le pari d'une forte qualité environnementale et architecturale a été tenu grâce au choix du bois.

Les logements offrent des prestations importantes : de grands volumes sous plafond, de grandes baies vitrées, espaces extérieurs, loggias et jardins. Les espaces ont été livrés "bruts habitables" pour permettre une appropriation des lieux par les acquéreurs. »

Présentation du projet dans la base Architopik :
http://architopik.lemoniteur.fr/index.php/realisation-architecture/9_logements/1006

Dans un parcellaire extrêmement contraint, le projet se développe dans la profondeur en limite Est. Les emprises au sol libérées (environ 30%) sont en totalité destinées aux espaces communs extérieurs. A l'issue d'une discussion collective, le jardin a été organisé non comme la succession de jardins privatifs des maisons de ville, mais comme un seul espace collectif à destination de tous les résidents. Des mobilisations collectives ont permis sa réalisation et l'entretien y est fait collectivement.

L'espace minéral situé le long du jardin, devant les maisons, est investi par les enfants comme une aire de jeu. Quelques éléments de mobilier sont présents permettant une appropriation partagée. Le volume formant la façade sur rue se déploie au-dessus d'un rez-de-chaussée d'activité (plus de 3m de haut) par 3 étages. La hauteur du bâtiment, conforme au plan d'épannelage de ce secteur de plan-masse, est toutefois supérieure aux mitoyens.

Cette opération ne bénéficie pas de locaux collectifs, suite à la nécessité de vendre le local sur rue au rez-de-chaussée en local d'activité, afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération. Depuis la rue, le porche laisse largement deviner le jardin qui se déploie dans la profondeur de la parcelle. Une grille, à claire-voie, équipée d'un interphone clôt l'espace privé de l'immeuble par rapport à l'espace public. Le porche organise un seuil entre la rue et le jardin. Le modèle de référence en matière d'habitat est celui de l'habitat intermédiaire, tel que décrit par Ch. Moley¹²⁵, avec l'articulation d'un immeuble d'angle de type « chandelle » et des maisons en bandes accolées. A l'exception des trois appartements se situant dans « l'immeuble-pont » qui bénéficient d'une triple orientation (nord, sud et ouest), tous les autres logements sont mono-orientés ouest. La majeure partie des logements est isolée par rapport à la rue et s'ouvre totalement sur le cœur d'îlot et le jardin. Le dessin de l'ensemble est d'une facture moderne, voire « industrielle », soubassement béton et façade bois, avec une référence discrète aux immeubles séchoirs présents dans le quartier.

Le système constructif est constitué d'une ossature primaire en maçonnerie (voile béton et parpaing) et d'un système à ossature bois au-dessus du niveau rez-de-chaussée. Ce choix a été dicté tant par le souci de recourir à des matériaux naturels et présentant de bonnes caractéristiques en matière d'isolation thermique qu'à l'exiguïté de la parcelle et au souci de construire sans grue pour des raisons économiques. Le caractère démonstratif du projet se fait clairement autour de la dimension technique du bâtiment (filière sèche) et sur une réflexion poussée sur ce que doit être l'économie du projet. C'est sur cette base que se construit le partenariat avec le Comité National pour le Développement du Bois (CNDB) et que le projet sera médiatisé dans les réseaux architecturaux (Cité de l'architecture, Pavillon de l'Arsenal, etc.).

Habitants et concepteurs

Diwan représente une situation particulière dans laquelle la fusion des rôles est consommée. Du point de vue du montage, le projet repose sur le trio formé par G. Hayon, X. Point et une troisième personne. Ce trio constitue la SCI, recherche les partenaires financiers, s'adosse à Fidérim¹²⁶ et porte le projet en VEFA (arrivée des premiers acheteurs en 2006). Parmi ces trois ménages initiateurs se trouve l'architecte concepteur, rattaché à l'agence Graam Architecture, et qui, en cours d'opération, est amené pour des raisons familiales à renoncer à habiter à Montreuil. Les choix techniques et architecturaux semblent faits par et pour les trois ménages du groupe d'origine, ceux-ci faisant le pari qu'ils conviendront aux acquéreurs à venir, du moment que l'enveloppe financière reste très raisonnable.

Dès l'origine, l'enjeu architectural et technique porte sur l'utilisation du bois, tant dans le système constructif que dans les parements et vêtements. Le choix s'inscrit dans l'idée d'un chantier à faible nuisance, avec un maximum de montage à sec, ce qui permet une bonne maîtrise du temps de réalisation et du coût. Ce choix est associé très tôt avec le principe de surfaces à aménager par les propriétaires et donc d'une grande flexibilité du cloisonnement, des réseaux d'eau, électricité et chauffage, des percements de façade de manière à laisser la plus grande latitude possible aux occupants, au moment de leur entrée dans les lieux comme ultérieurement en fonction de l'évolution des besoins. On retrouve là l'esprit du *loft*, bien que le choix se fasse très tôt de « ne pas rénover une friche industrielle, comme c'est souvent l'usage, mais de construire un bâtiment neuf, en utilisant des modes constructifs innovants, tout en conservant une économie globale de

¹²⁵ Moley, C. (1978), *L'Innovation architecturale dans la production du logement social*. Paris, Plan Construction.

¹²⁶ Fidérim se définit comme « le promoteur partenaire des promoteurs » (<http://www.graines-octets.com/ftp/lemon/pdf/Fiderim.pdf>)

réalisation compatible avec des budgets serrés »¹²⁷. Cette disposition est très vite entrée en conflit avec la nécessité de pré-financer certaines surfaces pour les vendre en VEFA, ce type de transaction s'adossant sur des contraintes normatives fortes ne permettant en aucun cas de laisser la finition ou l'aménagement des lots à leur acquéreur.

Le choix de l'architecture bois dépasse la question de la commodité technique. Elle s'inscrit dans la trajectoire de l'architecte, proche de l'architecture scandinave et qui a commencé dans ses précédents projets à s'identifier par une écriture résolument contemporaine autour de ce matériau.

Reproductibilité

Les moments décisifs du projet sont sans conteste ceux de l'acquisition du foncier et de la signature de la vente du terrain. Ce moment signe un passage au réel dans la mise en opérationnalité et les engagements des uns et des autres doivent être confirmés à cette date. C'est le moment où s'opère un engagement solidaire entre les « associés ». Dans le cas de Diwan, cette prise de responsabilité est portée par le trio constitutif de la SCI. Ils prennent alors « tous les risques ». On notera que le projet avait bien failli échouer quand, alors qu'un ensemble de six ateliers-logements avait été conçu, dessiné, discuté et diffusé pour la parcelle que la Ville avait envisagé de mettre à la disposition du groupe (1150 m² rue Etienne Marcel), celle-ci reprend le terrain pour une autre destination. Mais pour valoriser le temps et l'énergie investis, les initiateurs de l'opération décident de transférer sur un autre terrain ce qui est transférable de la réflexion qu'ils ont développée. L'opération reste marquée de cette étape zéro, qui a allongé le temps de la prospection foncière et du montage opérationnel, et a produit la dislocation du groupe originel, dont un certain nombre de membres ne sont pas parvenus à surmonter le revirement de position de la Ville et le retrait de l'accord donné sur la parcelle. La suite du processus, qui amène trois ménages à engager une opération comprenant huit logements, est marquée de très grosses prises de risque et de nombreuses épreuves qui ont engendré un certain nombre de conflits.

Les grands moments d'épreuves coïncident, à Diwan comme dans la plupart des opérations, avec les étapes d'engagement et de prise de responsabilités : l'achat du terrain, le choix des prestataires et des entreprises. La phase du chantier apparaît elle aussi comme un moment particulier d'épreuve qui renvoie le collectif habitant face à sa responsabilité nouvelle de maître d'ouvrage. Cette position semble d'ailleurs difficile à comprendre et à assumer pour ces néophytes. Les difficultés et les doutes qui surgissent à l'occasion du chantier fragilisent aussi le groupe. Dans le cas de Diwan, la procédure engagée à l'encontre de l'entreprise pour malfaçon est apparue comme une épreuve importante, alors que l'ensemble des familles s'apprêtait à prendre possession des logements.

Un intérêt particulier de Diwan est que Xavier Point, l'un des trois protagonistes de l'opération, alors photographe de métier, a créé, à la suite de son investissement dans Diwan, une structure de maîtrise d'ouvrage en appui aux initiatives d'autopromotion, CPA-CPS (Construire pour les autres comme pour soi-même). Dans ce cadre, il se pose lui-même la question des conditions de reproductibilité de l'opération de Diwan.

Dans la brochure qui présente cette expérience à partir de son processus, ses résultats et pour les « leçons » qu'il permet de tirer, huit enseignements sont dégagés.

¹²⁷ Brochure « Construire pour les autres comme pour soi-même », Diwan, 2009.

<p><i>Enseignement 1</i></p> <p>> Le désir de prendre en charge son logement répond à de nouvelles aspirations</p> <p><i>Enseignement 2</i></p> <p>> L'autopromotion reste un sport de combat</p> <p><i>Enseignement 3</i></p> <p>> L'amateurisme est un sport à haut risque</p> <p><i>Enseignement 4</i></p> <p>> La professionnalisation des autopromoteurs est une condition de survie</p> <p><i>Enseignement 5</i></p> <p>> L'engagement des collectivités territoriales est capital</p> <p><i>Enseignement 6</i></p> <p>> La maîtrise d'ouvrage d'un projet atypique doit l'être aussi</p> <p><i>Enseignement 7</i></p> <p>> Il faut investir dans les phases amont</p> <p><i>Enseignement 8</i></p> <p>> L'architecture et la maîtrise des coûts sont une des clés de la durabilité</p>

La particularité du montage, adossé à l'investissement initial des trois associés historiques, a mis en évidence les limites de l'exercice et sa non-reproductibilité en l'état. Partant de là, la tentative de modélisation du cadre opérationnel à laquelle se livre X. Point est bien de proposer à un collectif d'habitants un portage du volet promotion de l'opération, en assumant totalement et complètement le rôle de maître d'ouvrage, le collectif d'habitants étant lui maître d'usage. Dans cette configuration, c'est le maître d'ouvrage qui mène les premières opérations de recherche de foncier, établit la prise de contact avec les collectivités locales et engage les premières études de faisabilité.

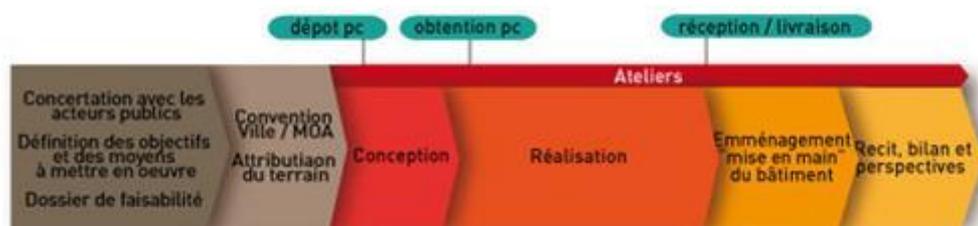


Figure 38 : Démarche du processus participatif issue de l'expérience de Diwan et développé par CPA-CPS (Sté de maîtrise d'ouvrage d'habitats groupés participatifs).

Source : Archives de CPA-CPS

Pérennité et durabilité

Durant les quatre ans qui séparent notre étude du moment de l'occupation des lieux (premier semestre 2008¹²⁸), un certain nombre d'adaptations et d'évolutions ont pu intervenir. La première vente a eu lieu à l'été 2011, suite au déménagement en province d'une des familles. Cette vente a porté sur une des maisons-triplex, en fond de parcelle. Elle s'est faite auprès d'un agent immobilier, sans que le collectif de l'immeuble n'en ait été particulièrement informé. Contrairement à certains ensembles en autopromotion dans lesquels les nouveaux ménages arrivants font l'objet d'une cooptation, seule une information a ici été délivrée auprès des nouveaux accédants, et cela après la signature de la promesse de vente. Rappelons que lors des ventes initiales (à partir de 2006), seuls les associés de la SCI recevaient les demandes : aucun principe de cooptation ou d'agrément n'avait été mis en place. Au moment de cette transaction *a posteriori*, c'est en particulier le caractère collectif du jardin situé devant la maison qui a été mis en avant. Cette nouvelle famille semble avoir accepté les règles de vie commune et prend ses marques dans le collectif habitant, les enfants jouant un rôle central dans l'établissement des relations de voisinage (ils occupent largement les espaces extérieurs en rez-de-chaussée, s'invitent les uns chez les autres, etc.).

Pourquoi « Diwan » ? Ce n'est pas pour revendiquer des origines celtes que le projet fut baptisé Diwan. Dans les cultures arabes, le Diwan est un comité des sages, un lieu d'échanges et de débats. Or le projet architectural naissant soulevait de nombreuses discussions, à la fois sur le bâtiment lui-même et sur le projet de vie qui allait avec, entre les premiers protagonistes. Parmi lesquels un peintre d'origine algérienne, qui suggéra le nom. Avec le recul, on peut dire que ce dernier ne fut pas usurpé : le projet continuera d'être un projet partagé, plus tard avec ses futurs acquéreurs et aujourd'hui encore avec tous ses occupants.
Brochure « Construire pour les autres comme pour soi-même », X. Point

La gestion de l'ensemble se fait sous le régime de la copropriété : au moment de la constitution de la SCI en vue du portage en VEFA, un premier acte est réalisé, le 27 juin 2005, devant notaire, réglant le régime de la copropriété dans un cadre classique de statut institué par la loi de 1965. C'est sur la base de ce règlement que les cessions ont lieu à partir de 2006. L'opération Diwan ne possédant pas d'espace collectif à l'exception du jardin, il n'y a pas de dispositions particulières sur ce point. En 2011, les copropriétaires de Diwan décident de faire évoluer leur copropriété vers un syndicat coopératif, tel qu'instauré dans la réforme de la loi de 1965 par la SRU.

Le recul manque pour qualifier la spécificité et la pérennité de la vie collective à Diwan. Il apparaît que les intentions concernant l'échange et la mise en commun en soient restées à un niveau assez élémentaire, peut-être dans l'attente que la cohabitation les fasse émerger. En l'absence d'espace collectif intérieur, la vie collective ne peut se développer que par beau temps dans le jardin ou à partir des espaces individuels des uns et des autres. Pour l'essentiel, ces moments de partage sont liés à l'entretien du jardin ; on note aussi quelques fêtes et repas collectifs organisés aux beaux jours. Les relations avec le quartier se construisent au fur et à mesure. En ce qui concerne le lien avec les groupes militants, c'est exclusivement X. Point qui gère cet accueil dans ses locaux professionnels (Cpa-Cps). Quelques démarches spécifiques ont été entreprises à destination des Roms occupant le

¹²⁸ L'entrée dans les lieux se fait officiellement le 17 mars 2008, mais les familles emménagent de façon échelonnée au cours de l'été suivant.

squat voisin (sollicitations pour de menus travaux de bricolage). Un certain nombre d'habitants ont aussi participé à des activités portées par l'association des *Filles du Facteur*¹²⁹.

Gouvernance

Dans l'opération Diwan, c'est le projet architectural qui domine le projet de vie sociale. Il est clair que le caractère expérimental porte essentiellement sur le choix du bois comme matériau de construction et sur la résolution de l'équation complexe que représente la valorisation de cette parcelle exigüe à un coût très modéré. La gouvernance du projet et les modalités de son organisation n'étaient initialement pas envisagées dans leur dimension expérimentale.

Ainsi, dans un contexte où le groupe se composait en deux cercles (les associés initiaux et les acquéreurs ultérieurs en VEFA), le « recrutement » s'est fait à partir des réseaux des associés initiaux et dans une grande homogénéité sociale du groupe. Les ménages sont composés d'adultes de 30 à 40 ans, dont la plupart ont une activité indépendante (80 % des ménages vivent et travaillent sur le site), catégories sociales assez illustratives de ce que R. Florida¹³⁰ appelle la « classe moyenne créative », avec un fort capital intellectuel et social. On trouve là ce que certains chercheurs ont pu observer dans le Bas Montreuil où la *gentrification* met en place une « géographie de la bohème » dans laquelle l'environnement devient attractif, y compris pour des catégories socio-professionnelles moins créatives comme par exemple les professionnels exerçant dans des statuts techniques et experts (ingénieurs, juristes, etc.)¹³¹.

Contrairement à tous les cas que nous avons rencontrés, il n'y a pas eu à Diwan de passage par une forme associative. Le portage se faisant à partir des trois membres fondateurs, le groupe fonctionne de manière informelle, en indivision, jusqu'à la constitution en 2005 de la SCI, mais avec un leadership affirmé. Ce leadership revient sans nul doute à X. Point et à G. Hayon, avec une répartition des rôles : X. Point endosse la figure du maître d'ouvrage (avec Fidérim en appui), tandis que G. Hayon se situe dans une interface parfois assez délicate avec la maîtrise d'œuvre.

Dans un premier temps, c'est la forme de l'indivision qui est testée, à l'issue du travail mené avec un notaire pour rendre opératoire une variante de la méthode « grenobloise ».

La méthode de Grenoble

Les groupements savoyards de construction réunissaient des personnes physiques unies par des affinités et se constituaient donc *intuitu personae*. La méthode grenobloise combine l'acquisition en indivision d'un terrain et un ensemble de marchés individuels de travaux établis entre les membres du groupement et les entrepreneurs chargés de la construction. Les participants confiaient le plus fréquemment à un mandataire, généralement choisi parmi eux, le soin de coordonner l'ensemble de la réalisation, notamment sur le plan technique.

¹²⁹ http://www.fillesdufacteur.com/index_fr.php, « association dédiée aux femmes au-delà des frontières » et dont le 2 place de la Fraternité à Montreuil est l'adresse postale.

¹³⁰ Florida R., *The Rise of the Creative Class and How It's Transforming Work, Leisure and Everyday Life*, Basic Book, 2002.

¹³¹ Collet A., « Les "gentrificateurs" du Bas-Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et Sociétés, La gentrification urbaine*, n°132-133, 2008, p. 125-142. Authier J.-Y., Bidou C., *La Gentrification urbaine, Espaces et Sociétés*, n° 132-133, 2008, p.13-21.

Par la suite, l'arrivée de Fidérim structure l'organisation autour d'un modèle beaucoup mieux connu : la constitution d'une SCI et la vente en VEFA. La distinction physique entre le bâtiment destiné à la vente (les maisons de ville), le bâtiment destiné aux associés-investisseurs, ainsi que le local commercial, facilite grandement ce montage. Dans ce dispositif, il n'y a pas de solidarité financière entre les occupants de Diwan : les charges financières d'investissement ont été portées par la SCI ; les charges de gestion sont classiquement réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs parts.

Dans le cas de Diwan, l'initiative de l'entreprise est bel et bien privée et assumée comme telle tout au long du processus. Toutefois, les modalités de coopération et de validation par le politique sont essentielles. Le climat politique à Montreuil est propice à ce type d'initiative en matière d'habitat ; on le voit à la multiplicité des opérations qui s'y trouvent, qui constituent entre autres la moitié de notre panel. Le projet initial est né de la combinaison d'une dynamique locale (dans le Bas-Montreuil) et du souhait d'un groupe d'artistes (peintres, photographes, etc.) d'ancrer localement son mode de vie (habitat et activités) et de favoriser des dynamiques à cette échelle.

La mobilisation de compétences internes est au cœur du projet puisque la première tentative, portée par Guy Hayon et Djamel Tatah, repose largement sur l'investissement de Guy Hayon comme architecte. Ils produisent une première ébauche de projet qui leur permet de convaincre la Ville en la personne de l'adjointe Catherine Puig et de se voir attribuer une parcelle. Guy Hayon réalise alors un projet jusqu'en phase DCE, moment où la possibilité d'acquérir la parcelle de la rue Etienne Marcel se heurte à un revirement de la part de la Ville. Après cette première déconvenue, Guy Hayon et Xavier Point se mettent en quête d'une nouvelle parcelle dans le quartier, pour laquelle ils réalisent une étude de faisabilité urbaine et architecturale et convainquent le maire adjoint Jean-Jacques Sirey.

Ces compétences techniques sont présentes tout au long de l'opération et Xavier Point acquiert, au contact de Fidérim, des savoirs spécifiques à la maîtrise d'ouvrage. On assiste là à un dispositif d'apprentissage et de transfert de compétences de la sphère de la vie privée vers la sphère professionnelle, qui permet à Xavier Point aujourd'hui d'entamer une trajectoire de professionnalisation. Un travail de communication et d'échange s'organise à partir du moment où ce dernier rejoint les réseaux de l'habitat participatif (Forum EHG en nov. 2009, Les rencontres de Strasbourg en nov. 2010) : avec sa femme, qui est dans le milieu professionnel du journalisme, Xavier Point transcrit l'expérience de Diwan sous la forme d'une brochure disponible sur Internet¹³² rapportant un récit qui lui sert aujourd'hui à fonder sa pratique professionnelle et à revendiquer une expérience. Ce travail, en formant l'assise d'une crédibilité et d'une réputation, correspond aussi pour lui à la constitution de cette figure de professionnel.

¹³² <http://www.cpa-cps.com/diwan/>

La Maison des Babayagas

6-8 rue de la Convention, Montreuil, Seine-St-Denis

Cette monographie¹³³ a pour objet le projet largement médiatisé des Babayagas, porté depuis plus de dix ans par une association de femmes âgées, soutenues par de nombreuses institutions publiques, et censé être livré à la fin de l'année 2012. Sise 6-8 rue de la Convention à Montreuil, la maison des Babayagas accueille, depuis octobre 2012 une vingtaine de femmes réunies par le souhait de vivre collectivement leur fin de vie dans un lieu qu'elles ont pensé et qu'elles veulent gérer en toute autonomie.

Cette étude suit les aléas de ce projet d'exception, de la définition collective d'une réponse inédite aux questions soulevées par le vieillissement de la population, à la complexité du montage de l'opération qui implique des acteurs divers et nécessite une grande souplesse et inventivité en matière de pratiques de financement et de construction. Il s'agit ici de revenir sur les négociations et les conflits, mais aussi sur la dimension politique et militante de cette opération, qui explique les nombreuses reconstitutions du groupe, redéfinitions du projet d'architecture et, plus largement, le retard pris dans les travaux. Cela nous permettra d'évaluer l'exemplarité de cette opération et sa capacité à engendrer la mise en place de projets similaires, à Montreuil ou dans d'autres communes.

Ce travail s'appuie sur deux séries d'entretiens réalisés en 2009 et en 2011 avec une dizaine d'acteurs différents, nous permettant de suivre l'évolution du groupe de femmes et du projet : des actuelles ou anciennes Babayagas (certaines ayant décidé d'abandonner le projet lorsqu'il s'est concrétisé), l'architecte (maître d'œuvre), des élus et des techniciens de la ville de Montreuil et de l'Office HLM (maître d'ouvrage). Nous avons également analysé le dossier d'architecture déposé pour le permis de construire, mis à notre disposition par l'OPHM, ainsi que diverses archives : cahier des charges, convention cadre, charte de vie et un dossier de presse qui suit l'évolution du projet depuis 1999.

Généalogie

L'enjeu majeur et l'originalité du projet des Babayagas¹³⁴ est de rechercher une alternative aux structures traditionnelles d'accueil des personnes âgées, partagées principalement en maisons de retraite et foyers-logement, afin de privilégier le plus longtemps possible l'autonomie sur la dépendance. Quatre principes fondateurs orientent ce projet :

- l'autogestion (« nous gérerons notre habitat nous-mêmes, n'acceptant d'aide extérieure que le moins possible et pour pallier nos forces déclinantes »),
- la solidarité (« nous organiserons une mutualisation de nos moyens. Nous nous aiderons à bien vieillir ensemble et à aborder la mort dans la sérénité »),

¹³³ Réalisée par Héloïse Nez et Ioana Ioasa en avril 2012.

¹³⁴ La généalogie de l'opération (jusqu'en 2010) s'appuie sur une précédente monographie des Babayagas réalisée par Anne d'Orazio et Stéphanie Vermeersch, « La maison des Babayagas : une histoire de femmes », in Biau, Véronique et Bacqué, Marie-Hélène (dir.), *Habitats alternatifs des projets négociés ?*, Rapport final Appel d'offres « Le projet négocié » PUCA, novembre 2010, p. 148-175. Elle a été réactualisée par une série d'entretiens réalisée par Héloïse Nez fin 2011-début 2012 auprès de la ville de Montreuil et de l'office HLM.

- la citoyenneté (« nous l’exprimerons par ouverture sur la cité et échanges réciproques, articulant vie politique, vie sociale et vie culturelle, dans une perspective de démocratie participative »),
- l’écologie, rajoutée plus tard au projet (« dans notre fonctionnement, nous veillerons à une gestion rigoureuse de l’eau, des énergies, des déchets. Nous impulserons une consommation favorisant économie solidaire et développement durable »).

En 1999, Thérèse Clerc, militante féministe de longue date et fondatrice de la Maison des femmes à Montreuil, écrit *Sans culotte, tricoteuse, pétroleuse ou... citoyenne ?*, texte fondateur du projet. Elle crée, le 12 mai 1999, une association loi 1901 sous le nom de « La Maison des Babayagas » et avec l’objet suivant : « 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 »¹³⁵. Thérèse Clerc devient présidente de l’association et deux autres femmes (qui se désengagent ensuite du projet) la rejoignent pour constituer le bureau.

L’association reste en sommeil jusqu’en 2001, date à laquelle Thérèse Clerc fait part de son projet à Suzanne Goueffic, une ancienne militante au Parti socialiste unifié (PSU) et Monique Bragard, artiste peintre. Partageant leur difficile expérience d’accompagnement en fin de vie de leurs parents, les trois femmes décident de relancer l’initiative. Début 2002, elles 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. Elles rencontrent notamment Jean-Pierre Brard, député-maire de Montreuil, qui leur apporte un fort soutien politique tout au long de sa mandature.

Début 2003, une douzaine d’« aspirantes Babayagas » rejoint le groupe et le cercle des « Amis des Babayagas » – créé pour diffuser et soutenir financièrement le projet – s’étoffe. 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. Avec la canicule de l’été 2003 et ses 15 000 morts parmi les personnes âgées, les pouvoirs publics prennent conscience du vieillissement de la population française et du danger encouru par de nombreuses personnes âgées isolées. La Ville propose de réserver une parcelle en plein centre-ville et l’Office public de l’habitat Montreuillois (OPHM) s’engage à porter et à financer le projet, en devenant maître d’ouvrage de l’opération. Le groupe de femmes, qui obtient une subvention auprès de la Fondation de France, commence en 2003 un travail régulier autour de la définition du projet, des éléments de programme et de la rédaction d’un cahier des charges.

Début 2004, l’OPHM lance une consultation de maîtrise d’œuvre par appel à candidatures sur référence auprès d’architectes, auquel répond plus d’une quarantaine d’équipes. Lors du jury final organisé en présence des Babayagas, le choix se porte à l’unanimité sur l’équipe de Jade et Sami Tabet. Cette agence a la préférence des Babayagas, car elle n’a jamais produit d’équipement spécifique dédié aux personnes âgées et n’est pas empreinte d’une vision normative des programmes. Un premier travail s’engage entre les architectes, la maîtrise d’ouvrage de l’OPHM et les Babayagas sur une étude de faisabilité et une analyse pré-programmatique. Alors que deux options foncières sont envisagées, le terrain retenu se trouve au cœur de la Zac « Îlots de l’Église », qui est pleinement insérée dans le tissu urbain. Dès lors, les études techniques se poursuivent en comité réduit entre l’OPHM, les architectes, les bureaux d’études techniques et l’Agence de l’énergie (MVE) – sollicitée afin de satisfaire aux exigences et critères en vue de l’obtention d’un classement HPE (Haute performance énergétique).

¹³⁵ Statut de l’association de la Maison des Babayagas (http://www.lamaisondesbabayagas.fr/nos_statuts.html).

Les relations entre les Babayagas, absentes de cette phase de travail, et l'OPHM se tendent à l'occasion du montage du projet auprès des organismes de tutelle et des pouvoirs publics, car l'office ne parvient pas à dépasser la simple question de la production de logement au profit d'une démarche plus globale intégrant la question du vieillissement des femmes. 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 de cadres et d'élus communistes de la Ville et du conseil général. L'arbitrage vient en 2005 de la Ville de Montreuil et du politique, qui délègue à son service Étude Habitat (en la personne de Véronique Vergès) la reprise du projet, son portage et sa médiation. Un comité de pilotage associant l'ensemble des partenaires est mis en place en février 2006.

La rencontre du cabinet du Ministre du logement début 2008 relance le projet en sommeil institutionnel depuis plusieurs mois. Cet immobilisme est lié au départ du directeur de l'OPHM, ainsi que de techniciens, tant du côté du bailleur que des services de la Ville. Alors que le changement municipal en mars 2008 peut laisser craindre une rupture de l'accord politique passé entre le maire sortant et Thérèse Clerc et un nouvel enlèvement de l'opération, Dominique Voynet renouvelle son soutien au projet. Dès l'installation de la nouvelle équipe municipale, le dossier considéré comme sensible est directement pris en charge par le cabinet du maire et confié à l'un de ses plus proches collaborateurs, 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 avec un comité de pilotage constitué de l'office, du cabinet du maire et des Babayagas. En janvier 2009, Sébastien Maire annonce la relance officielle du projet par voie de presse¹³⁶.

Les arguments et obstacles annoncés en mars 2007 sont contournés grâce à des modifications apportées dans le montage du projet. L'introduction d'une dimension intergénérationnelle, en réservant 4 des 25 logements à des jeunes, permet de répondre à la critique de la non mixité de l'opération et d'obtenir de nouveaux financements. L'OPHM multiplie les démarches auprès de l'État, des collectivités territoriales (conseil général et régional) et d'autres partenaires (caisses de retraite, fondations, etc.) pour équilibrer le plan financier de l'opération. Un nouveau permis de construire, déposé le 24 février 2010, est accordé le 26 avril 2010. Lancés au 3^e trimestre 2011, les travaux se sont terminés à l'automne 2012 (18 mois de chantier).

Alors que le projet est en voie de concrétisation, le groupe de femmes se divise en interne. Les conflits sur le caractère militant et féministe du projet se cristallisent autour de l'installation d'un spa, dont le coût et l'ouverture aux femmes issues de l'immigration sont remis en cause par la majorité des femmes. Après avoir été dans un premier temps évincée, Thérèse Clerc reprend en main l'association avec deux autres femmes à l'AG du 17 septembre 2011, alors que toutes les autres démissionnent. À moins d'un an de l'entrée dans les lieux, les réunions sont relancées entre la Ville, l'OPHM et les Babayagas. Elles portent sur la reconstitution d'un groupe de locataires, la définition d'une convention tripartite entre ces trois partenaires et la révision de la Charte de vie des Babayagas.

Aspects techniques et architecturaux

Cette opération nouvelle s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de la ZAC « Îlots de l'Église », qui se trouve au centre-ville de Montreuil, sur un terrain proche de la Mairie et de l'arrêt de métro Mairie de Montreuil. Ce terrain, constitué de deux parcelles d'une superficie totale de 523 m² (à l'emplacement d'un ancien garage) est bien intégré dans le tissu urbain, à proximité des commerces,

¹³⁶ « Le projet de maison de retraite relancé », *Le Parisien*, 13 janvier 2009.

des transports et des équipements. Il s'agit d'un environnement urbain ancien, la rue de la Convention étant constituée de petits immeubles d'habitation avec façade sur rue.

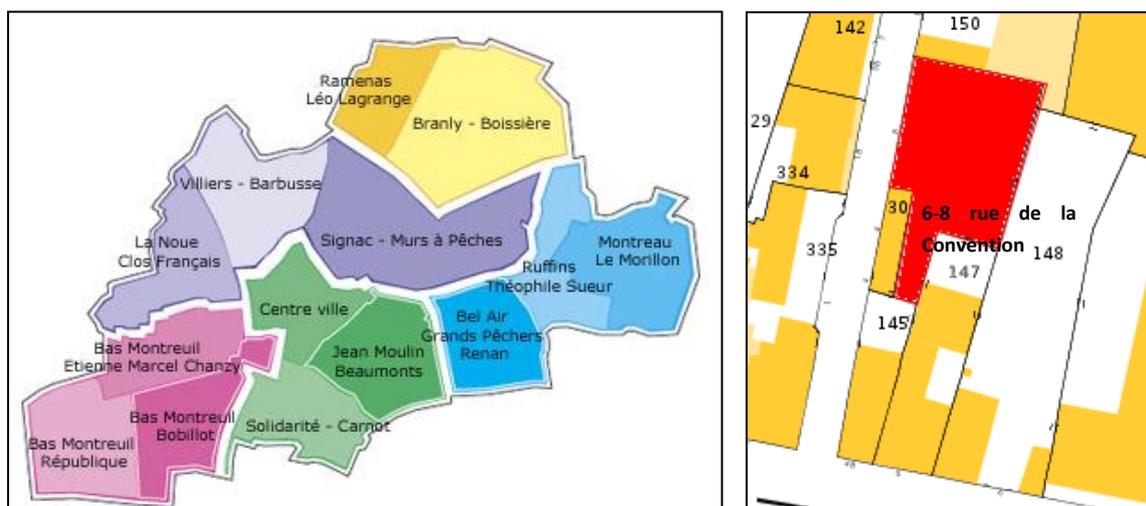


Figure 39 : Localisation de l'opération 6-8 rue de la Convention

Source : OPHM, « Présentation de l'opération. Construction neuve 6-8 rue de la Convention à Montreuil », Document de travail, 23/01/2012.



Figure 40 : Perspective du bâtiment

Source : OPHM, « La Maison des Babayagas : de l'utopie à l'innovation sociale », 2011.

L'opération s'organise autour de deux corps de bâtiment en R+6 et R+4, perpendiculaires à la rue de la Convention et reliés par les circulations verticales. Cette organisation permet d'ouvrir l'ensemble des logements vers le Sud, l'Ouest et l'Est, dans une perspective de réduction de la consommation énergétique. Le bâtiment comprend 25 logements de type T1 bis (863,1 m² au total), des locaux communs (134,7 m²) et des espaces extérieurs (177 m²), pour une SHON globale de 1 535,6 m².

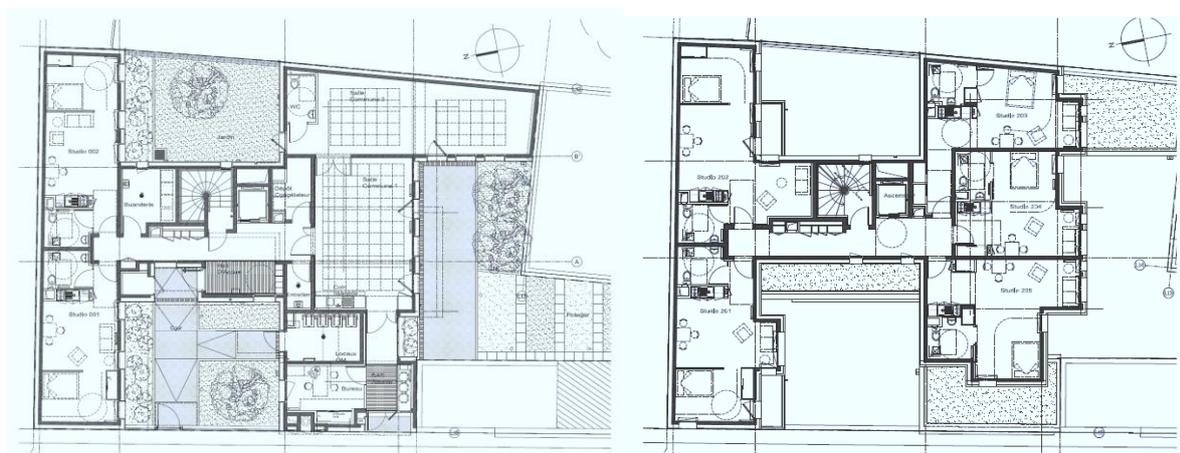


Figure 41 : Plan du rez-de-chaussée et plan d'étage. **Source** : OPHM, « La Maison des Babayagas : de l'utopie à l'innovation sociale », 2011.

Les logements, comme les parties communes, sont réalisés selon le principe d'aménagement adaptés aux personnes âgées autonomes : espaces communs (hall et couloirs) plus larges, cuisines toutes équipées, volets roulants électriques, sanitaires adaptés aux personnes en fauteuil (lavabo et WC suspendu, douche à siphon de sol, barres de relevage et de maintien). Ils comprennent une kitchenette équipée, une salle d'eau, un séjour/chambre et des rangements. Le bâtiment est réalisé dans **un esprit d'évolutivité**, les aménagements pouvant être adaptés en fonction des besoins de chaque locataire. Par exemple, chaque logement est conçu avec un principe d'alcôve qui permet une séparation des espaces jour/nuit.

	T1 personne âgée	T1 jeune
Nombre	21	4
SU Moyenne	32,33m ²	32,51m ²

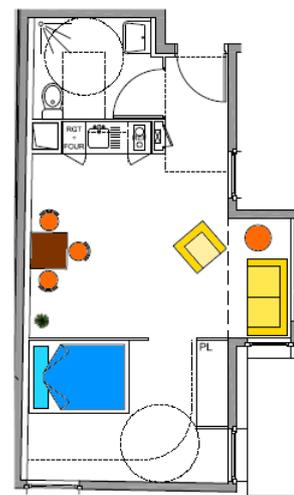


Figure 42 : Typologie et surfaces des logements et un exemple de logement
Source : OPHM, « Présentation de l'opération », Document de travail, 23/01/2012.

Les locaux associatifs, situés en rez-de-chaussée, comportent un accueil, deux salles polyvalentes (de 40,1 et 46,7 m²) et un bureau. Ces locaux, loués à « La Maison des Babayagas », sont directement accessibles depuis la rue, afin de renforcer l'ouverture du projet associatif sur la vie locale et le quartier. Des équipements sont partagés (buanderie, local d'entretien, dépôt). Pour des raisons de coût, le nombre de locaux collectifs a nettement été diminué (40% environ) par rapport au projet initial des Babayagas, qui prévoyait de nombreuses autres fonctions (salle de gymnastique, petite piscine pour hydro et balnéothérapie, salon de coiffure et de pédicure, infirmerie, atelier, chambre d'hôte, etc.).

Les espaces extérieurs, qui visent à développer les liens sociaux entre les résidents, comportent deux jardins et un potager partagé, qui seront aménagés avec un abri de jardin.

OPERATION 6,8 rue de la Convention 93100 Montreuil												
Mars 2011												
ETAGE	SURFACE HABITABLE UNITES			SURFACE CIRCULATION m²	SURFACE LOCAUX COMMUNS		SURFACE LOCAUX TECHNIQUES		ESPACES EXTERIEURS		SHON Globale m²	
	N°	m²	Dalton		Titre	Surface m²	Titre	Surface m²	Titre	Surface m²		
RDC	001	31,7		22,9	Salle commune 1	40,1		LT Ventilation	7,3	Cour	50,2	300,4
	002	33,7			Salle commune 2	46,7		LT Électrique	1,7	Jardin 1	42,5	
					Bureau	9,6		Jardin 2	75,3			
					Sex	9,8						
					Toilettes	3,7						
					Guarderie	8,4						
					Local Entretien	2,8						
					Dépôt	4,5						
					Local OM	9,1						
R+1	101	31,7		16,2	p						232,9	
	102	42,7										
	103	32,7										
	104	28,4										
	105	29,5										
R+2	201	31,7	2,8	16,2							255,6	
	202	42,7	2,7									
	203	35,6										
	204	29,3										
	205	35,5										
R+3	301	31,7	2,8	16,2							255,6	
	302	42,7	2,7									
	303	35,6										
	304	29,3										
	305	35,5										
R+4	401	35,5	2,8	16,2							197,4	
	402	43,6	2,7									
	403	27,0										
	404	23,6										
R+5	501	35,5	2,8	13,6			LT chauffage	14,4			148,7	
	502	43,6	2,7									
R+6	601	32,7		13,6			LT ventilation	14,4			145,0	
	602	43,6										
TOTAL	25	863,1	22,0	114,9		134,7		37,8		177,0	1535,6	
SHON Réglementaire = (SHON globale - (5 x 25)) x 0,95 =											1340,1	

Figure 43 : Surfaces de l'opération

Source : Atelier Jade et Sami Tabet d'architecture et urbanisme, mars 2011.

Habitants et concepteurs

Initialement absente du projet, la dimension écologique est développée par les Babayagas depuis leur première rencontre avec Jean-Pierre Brard. Elle devient rapidement le quatrième principe de l'opération. Comme l'annonce une note rédigée fin 2003 par les trois promotrices du projet, la Maison des Babayagas « se veut un exemple, un modèle européen, et à ce titre elle sera conçue dans le respect de l'environnement et dans l'optique du développement durable »¹³⁷.

Lors des premières études de définition, la maîtrise d'ouvrage, sur les conseils de la Ville de Montreuil, a 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. Si cette mission AMO ne s'est pas concrétisée au-delà de la première année d'étude,

¹³⁷ « Projet de cahier des charges pour la maison des Babayagas », 2003.

l'office n'ayant pas trouvé les cadres adéquats à ce partenariat, la dimension écologique du projet est développée avec l'arrivée des Verts à la mairie en 2008. Elle permet l'obtention d'une subvention sur appel à projets par la Région Île-de-France et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise d'énergie (Ademe).

Le bâtiment répond aux critères du label Qualitel BBC Effinergie (Bâtiment Basse Consommation)¹³⁸, ce qui correspond à une consommation inférieure à 65 kWh d'énergie primaire par m² par an et une étiquette énergie de classe B. Pour obtenir ce label, une attention particulière est portée à l'orientation et l'isolation du bâtiment : les ouvertures des logements sont orientées vers le Sud, l'Est et l'Ouest, à l'exclusion du Nord. La multiplication des orientations est recherchée à chaque fois que la géométrie des lieux l'autorise. L'isolation extérieure du bâtiment assure une performance thermique importante et permet de réduire les besoins de chauffage. Les énergies renouvelables : 63 m² de panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture. Il est prévu que l'électricité produite soit revendue au gestionnaire du réseau électrique ERDF, les bénéfices permettant alors de diminuer les charges communes. La gestion de l'eau : un système de récupération des eaux de pluie sera mis en place, afin d'utiliser ces eaux pour l'arrosage et de limiter le rejet vers le réseau public. De petites installations sont également prévues dans les logements (mécanisme de chasse d'eau économique à double-commande, robinets et pommeaux de douches avec réducteurs de débit).

L'adéquation entre la consommation théorique prévue par la certification et la consommation effective du bâtiment dépend toutefois de l'utilisation qu'en feront les locataires. L'OPHM a prévu d'installer des compteurs dans l'établissement, pour mesurer l'écart entre les calculs et la pratique effective, en supposant que la volonté et les valeurs qui animent les Babayagas autour d'un projet « écologique » pourraient avoir un impact sur leur consommation réelle.

Le bâtiment est également certifié Habitat & Environnement, profil A (chantier propre), ce qui implique un respect de l'environnement et des riverains au moment de la conception du projet et en amont de la livraison. Toutefois, ces certifications ne constituent pas une exception dans les projets réalisés par l'OPHM de Montreuil, qui cherche aujourd'hui à réaliser des bâtiments passifs, en allant plus loin que les engagements pris pour la Maison des Babayagas.

Au-delà de la performance énergétique du bâtiment, le projet prévoit de limiter l'utilisation de la voiture par les locataires. Aucune place de stationnement n'est en effet prévue dans l'opération, ce qui est rendu possible par la qualité de la desserte en transports en commun du centre-ville.

En lien avec la nécessité d'atteindre ces nouveaux objectifs de performance énergétique, mais aussi avec des spécifications techniques, le projet architectural a beaucoup évolué depuis la première mouture en 2004. La nature même du projet a dû être entièrement repensée en fonction de l'évolution des contraintes administratives qui pèsent sur l'opération. Le projet, initialement conçu comme un logement classique, a dû être revu une première fois car le permis de construire était refusé. Alors conçu en logement foyer pour personnes âgées de type EHPAD (établissements pour personnes âgées dépendantes), il devait répondre à la réglementation très stricte de ces structures. Ces contraintes, qui posaient un problème de financement du fait de la présence obligatoire d'un employé 24h/24, ont finalement été levées après un courrier de la direction des affaires sanitaires et sociales de la préfecture indiquant, en octobre 2009, que le projet pouvait être réalisé dans la catégorie logement classique.

¹³⁸ Les informations sur les aspects environnementaux du projet sont issues d'une note de la direction du patrimoine et du développement de la Ville de Montreuil : « L'opération sise rue de la Convention, un projet exemplaire », Note pour Appel à Projet BBC, 28 avril 2009. Cette note précise notamment les enjeux environnementaux de l'opération : « 1. Prolonger la volonté de la municipalité de développer les certifications BBC sur le territoire communal. 2. Appliquer une logique énergétique aboutissant à la fois à des charges amoindries pour les locataires et à une réduction des émissions de gaz à effet de serre induites, grâce notamment à l'utilisation des énergies renouvelables ».

Le projet a également évolué dans les interactions entre les différents partenaires. Dès le départ, l'architecte accepte de travailler sans que son contrat ne prévoie de rémunération spécifique dédiée à la concertation permanente avec les Babayagas : « Très vite on est allés dans le projet lui-même, parce que je crois que si on travaille trop longtemps sur des organigrammes, ça reste trop théorique, ça n'a pas de sens. [...] 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... Le programme s'est fait un peu au fil des discussions, au fil des coûts que l'on a reçus »¹³⁹.

Un document faisant état d'un projet de cahier des charges est rédigé, fin 2003, par les trois femmes portant le projet des Babayagas. Cette note de deux pages, intitulée « Projet de cahier des charges pour la maison des Babayagas », comprend un préambule resituant l'enjeu sociétal de la création d'un lieu pour personnes âgées. Le document se poursuit par un paragraphe consacré à la dimension écologique du bâtiment, puis par une énumération d'objectifs ou de qualités techniques auxquels doit répondre le bâtiment. Sont ensuite abordées les parties privatives et collectives. Le paragraphe concernant la partie privative, qui ne fait que quelques lignes, donne des indications sur la taille et l'organisation du logement individuel : « Un studio indépendant par résidente (environ 40 m²), clair avec vue sur le jardin, une kitchenette, une salle d'eau, une terrasse ou loggia, des placards [...]. 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. Ce document, très synthétique, qui n'indique aucun élément quantitatif de surface ou de coût, a vraisemblablement servi de base de discussion avec l'OPHM.

En date du 16 mars 2004, un deuxième document intitulé « Projet de programmation pour la maison des Babayagas » est rédigé par le groupe de femmes. À la différence du précédent, il est écrit dans des termes plus techniques, faisant référence à des cadres normatifs, tels que « HQE » et à une estimation des surfaces globales du projet « 750 m² environ ». Sa rédaction indique une acculturation aux cadres de rédaction programmatique où apparaissent des éléments de description quantitatives et qualitatives. La partie consacrée aux espaces privatifs est plus fournie et mieux renseignée, un long paragraphe s'intéressant aux qualités d'ambiance et de confort. La taille estimée des studios est revue à la baisse : « Leur surface est comprise entre 32 et 38 m² ». La rédaction de la partie collective est scindée en deux catégories, l'une « ouverte au public » et l'autre « réservée aux résidentes », une distinction qui se fait tant au niveau des capacités d'accueil de chaque partie que de leur emplacement dans le bâtiment. La partie « ouverte au public » pourra accueillir 20 à 25 personnes et sera entièrement située au 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. Ce travail a probablement fait l'objet d'une étude de faisabilité réalisée par l'OPHM et déterminé par le choix du site.

Reproductibilité

Le projet des Babayagas a fait l'objet de nombreux conflits et blocages du fait du caractère atypique de l'opération. Les difficultés ont surtout concerné l'obtention de financements institutionnels, qui ont été longtemps bloqués car le projet « ne rentrait pas dans les cases », comme s'accordent à

¹³⁹ Entretien avec Sami Tabet, réalisé par Anne d'Orazio et Véronique Biau en juin 2009.

l'expliquer l'ensemble des acteurs que nous avons rencontrés dans les institutions comme dans l'association.

Le problème était principalement lié à la non mixité générationnelle et de genres. Les raisons du refus de financement, notamment par le Conseil général, portaient sur le caractère discriminant d'un habitat réservé à des seules femmes vieillissantes (« un projet de femmes pour des femmes ») et sur l'illégalité de la cooptation pour le choix des locataires (« les logements seront attribués sur critère d'appartenance à une association »). Il s'agissait donc d'un projet dérogatoire en matière d'attribution de logement dans le parc de logement social.

Le fait que le projet soit exclusivement destiné aux femmes est perçu, par de nombreux financeurs, comme une inégalité de traitement et un principe exclusif. Comme le résume Véronique Vergès, l'ancienne chargée de mission au service Études Habitat de la Ville de Montreuil, « ce qui posait problème, c'était un problème politique et éthique, 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 ? En même temps, c'est une position hypocrite. Il y avait pas mal de raisons effectivement pour que ce soit des femmes, elles le disaient fort bien, démographiques, économiques. En termes aussi d'entraide entre êtres humains de cette génération-là. Par contre, c'était totalement hypocrite parce que le conseil général venait de livrer une maison de retraite entièrement destinée aux travailleurs migrants des années 1960 qui n'étaient que des hommes »¹⁴⁰.

Une des solutions rencontrées a été d'introduire une dimension intergénérationnelle, en réservant 4 des 25 logements pour des jeunes. Cette proposition a été formulée par l'OPHM, face aux exigences du Conseil général qui accepte de financer le projet à condition que 25 % des logements soient réservés pour des personnes de moins de 30 ans. Les Babayagas n'ont pas vu d'un très bon œil cette modification qui ne correspondait pas à leur projet initial, mais elles l'ont acceptée afin de rendre possible le financement et la réalisation de l'opération. Finalement, une diversité de financeurs permet d'équilibrer le budget de près de 4 millions d'euros, financés principalement par la ville, l'OPHM, l'État et le Conseil régional – et, dans une moindre mesure, par un appel à projet BBC (Région Île-de-France/Ademe), le Conseil général et des caisses de retraites (Réunica et Logéo). En janvier 2012, l'OPHM cherche encore à financer 200 000 €, afin de diminuer la part de financement de la Ville.

Subventions	Ville.....	612.000€
	Etat.....	318.000 €
	Conseil régional	275.000 €
	Conseil général	88.000 €
	Réunica	60.000 €
	Logéo	90.000 €
	Appel à projet BBC	106.000 €
	Autres financements.....	5.000 €
Prêts	Caisse des Dépôts	1.924.000 €
Fonds propres	OPHM	390.000€

Figure 44 : Budget de l'opération (3 900 000 euros).

Source : OPHM, « La Maison des Babayagas : de l'utopie à l'innovation sociale », 2011.

¹⁴⁰ Entretien réalisé par Anne d'Orazio et Véronique Biau en mars 2009.

La philosophie générale du projet, visant à maintenir les personnes âgées indépendantes plus longtemps par des méthodes d'entraide, a également généré des craintes parmi les partenaires institutionnels. Le financement d'un foyer non médicalisé et autogéré pose la question de l'autogestion et du renouvellement des locataires. Comme l'explique l'ancienne chargée de mission du service Études Habitat de la ville de Montreuil : « Dès lors qu'ils mettaient un pied dedans pour l'investissement, ils le mettaient aussi pour le fonctionnement, suivant des niveaux de dépendance des gens qui étaient à l'intérieur. Et là, le projet de gestion autogéré aussi bien monté qu'il soit, aussi clairvoyant qu'il puisse être, ça leur a foutu une trouille bleue »¹⁴¹.

Les réactions de l'actuelle chargée de l'opération à l'OPHM quant à la possibilité de reproduire cette expérience attestent du souci du bailleur social vis-à-vis de la permanence dans le temps de ce type d'opération : « L'association souhaite vraiment en faire un cas d'école, l'office c'est d'essayer, voir comment ça fonctionne. Maintenant il faut laisser passer quelques années de gestion, vu qu'on est gestionnaires. [...] Si ça nous permet à la fois de proposer à nos locataires d'autres solutions que quitter le parc locatif social, on serait éventuellement amenés à refaire. [...] On ne va pas relancer demain un projet identique, il faut déjà voir ce que ça donne »¹⁴².

Au-delà, ce projet présentait le risque « d'ouvrir un peu la boîte de Pandore » sur la question du logement pour personnes âgées : « ça ouvrirait un volet presque inexistant et où effectivement l'angoisse était, même au niveau de l'État, que tout le monde s'y engouffre, parce qu'il y avait un manque ». Alors que l'offre pour cette catégorie de la population se limite le plus souvent aux établissements spécialisés pour personnes âgées dépendantes, le vieillissement de la population implique de s'interroger sur la réponse politique à cette question de société, en termes qualitatifs et non seulement quantitatifs, comme l'indique Thérèse Clerc : « Nous sommes actuellement 17 millions de plus de 60 ans et nous représenterons un tiers de la population en 2050. Le gouvernement ne pourra pas tout gérer, il faut inventer d'autres solutions pour accompagner le vieillissement »¹⁴³.

Le caractère atypique de l'opération est également lié à la dimension concertation, qui entraîne un changement de méthodes pour les techniciens de la ville. La multiplicité des partenariats induit notamment une inflation de réunions et un temps accru consacré au projet. Surtout, le caractère atypique de l'opération oblige les techniciens à sortir d'un cadre de travail routinier, comme l'explique la chargée de mission logement à la direction générale de la ville de Montreuil récemment en charge de l'opération des Babayagas : « Un premier temps, une équipe qui est celle de la ville de Montreuil, les techniciens pour montage opérationnel, un montage où je pense pas de mauvaise foi mais d'acculturation qui n'est pas là clairement, comment on dépasse nos cases institutionnelles, comment on s'autorise l'inventivité, la créativité, pour répondre au plus près aux besoins des habitants et au type de l'action publique. Et ça c'est des cases qui n'aimeront pas être dépassées, car chacun se retrouvera mis en difficulté sur ses pratiques professionnelles »¹⁴⁴.

Au cours de cette concertation, des conflits ont émergé au sein du groupe de femmes et avec les partenaires (maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre) au sujet de la place et de la nature des espaces collectifs. Pour l'architecte Sami Tabet, les lieux communs ont constitué un point de tension : « On a beaucoup parlé de la mise au point du programme, bien sûr elles étaient arrivées avec un programme qui était absolument énorme. [...] Sont venues très vite se greffer les questions de constructibilité, de montage financier, 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

¹⁴¹ Entretien avec Véronique Vergès réalisé par Anne d'Orazio et Véronique Biau en mars 2009.

¹⁴² Cette citation et la suivante sont issues d'un entretien réalisé par Héloïse Nez le 13 janvier 2012.

¹⁴³ OPHM, « La Maison des Babayagas : de l'utopie à l'innovation sociale », 2011, p. 2.

¹⁴⁴ Entretien réalisé par Héloïse Nez le 11 octobre 2011.

financées par rapport aux autres parties des bâtiments. Donc petit à petit, les parties collectives, les surfaces, ont été revues à la baisse. Là-dessus, les Babayagas étaient toujours très inquiètes et à chaque fois très embêtées de devoir lâcher. [...] Ça a été une bataille un peu. Elles ont essayé de résister »¹⁴⁵. Cette inflation du projet a également généré des conflits avec l'OPHM, qui cherchait à diminuer les coûts de l'opération. C'est pourquoi le projet, initialement porté par le bailleur social, a été délégué en 2005 au service Étude Habitat de la ville de Montreuil, avant de revenir à l'OPHM en 2008.

La question du spa, qui devait être intégré à la Maison des Babayagas en l'ouvrant aux femmes du quartier (notamment celles issues de l'immigration), a finalement généré des conflits en interne au sein du groupe, qui ont débouché sur son implosion. Comme le raconte la chargée de mission logement à la direction générale de la ville de Montreuil, qui a pris en charge ce dossier à ce moment précis, les conflits autour du spa révèlent des tensions plus générales sur la dimension féministe et militante du projet : « Ce spa a cristallisé tout un conflit qui portait bien d'autres rancœurs, ça a été le support à l'explosion de tensions. Cette histoire du spa, cette histoire de femmes, cette histoire d'immigration, et être en lien avec la Maison des femmes. Et la Maison des femmes, c'est une charte qu'on signe pour être adhérente, où on est exclusivement féministe, ça vous engage à être dans ce courant de pensée. Et donc ce spa a tout cristallisé, et du coup ensuite en est venu un peu une guerre de vocabulaire, de positionnement, au-delà même du fait que, dans toute histoire d'habitat participatif, même d'aventure humaine, dans des groupes qui durent comme ça depuis de longues années, à un moment donné on voit de toutes façons, même sur des opérations moins politiques, il y a une explosion, ou il y a un retour par rapport aux leaders premiers qu'on renverse, les autres se le réapproprient et reprennent la place. C'est exactement ce qui s'est passé là, cristallisé sur le spa mais retraduit ensuite dans tous les débats sur la question du féminisme »¹⁴⁶.

Comment le projet a-t-il pu aboutir malgré l'ensemble de ces difficultés en interne et avec les partenaires institutionnels ? Certaines personnes au sein de l'institution semblent avoir joué un rôle clé pour dépasser et surmonter ces conflits. Il s'agit non seulement de l'architecte, qui a pris du temps pour négocier avec les Babayagas alors qu'il n'avait pas de mission spécifique pour cela, mais aussi des maires successifs (Jean-Philippe Brard et Dominique Voynet) qui ont porté politiquement le projet. Véronique Vergès a également joué un rôle important au moment de la reprise en main du projet par le service Études Habitat de la ville de Montreuil, tandis que le changement de directeur général à la tête de l'OPHM a permis d'améliorer nettement les relations entre le groupe de femmes et l'office, comme le raconte la chargée de l'opération à l'office : « Mon directeur général tient vraiment à ce que le projet aboutisse, il est très très présent sur ce projet. Sur des opérations plus classiques de logements sociaux, il ne s'implique pas autant de son temps, c'est très agréable car il a été source d'idées, il a réussi à débloquent des choses par son expérience »¹⁴⁷. L'intervention du politique a donc été décisive pour convaincre les partenaires institutionnels non seulement de financer ce projet atypique, mais aussi de contourner la règle des contingents – la réclamation par l'État de 30% du nombre de logements a, par exemple, été négociée par un échange sur une autre opération de l'OPHM.

Le rôle essentiel joué par certaines personnalités au sein de l'institution pour que le projet aboutisse interroge la reproductibilité d'une telle expérience. Si plusieurs expériences nationales (nordistes et bretonnes) et étrangères (Allemagne, Belgique, Pays-Bas) sont évoquées par le groupe de femmes, leur permettant de se forger des références communes (béguinages, habitat groupé, *co-housing*, coopératives), aucun office HLM ne semble s'être approprié aujourd'hui une telle expérience en France et l'OPHM de Montreuil reste prudent sur la possibilité de reproduire un tel projet à l'avenir.

¹⁴⁵ Entretien avec Sami Tabet, réalisé par Anne d'Orazio et Véronique Biau en juin 2006.

¹⁴⁶ Entretien réalisé par Héloïse Nez le 11 octobre 2011.

¹⁴⁷ Cette citation et la suivante sont issues d'un entretien réalisé par Héloïse Nez le 13 janvier 2012.

La chargée de l'opération à l'office considère toutefois que l'expérience des Babayagas leur est utile pour mener d'autres opérations en autopromotion, destinées à des publics différents, mais où se posent également les problématiques des espaces collectifs et de la présence d'un groupe préconstitué dans le cadre du logement social : « En autopromotion, je fais aussi un projet innovant avec une association, le Praxinoscope, qui est un groupe de 11, tous éligibles au logement social, eux ils veulent acheter pour la plupart, certains n'ont pas les moyens. [...] Mon expérience avec les Babayagas va servir oui, même si ce n'est pas pour les personnes âgées, il y aura en plus une partie en social, avec un groupe défini, on est donc dans les mêmes problématiques que les Babayagas, je risque d'avoir aussi besoin d'une aide politique pour arriver à monter ce projet ». C'est la question de la diversification de l'offre par un bailleur social qui est ainsi posée, pour répondre à la variété des parcours résidentiels.

Par ailleurs, des projets de Maisons de Babayagas ont fleuri dans plusieurs villes à l'initiative de groupes de femmes : à Palaiseau, à Saint-Priest (région lyonnaise) et à Marseille, trois autres maisons du même type ont déjà rédigé leur charte et sollicité un financement des pouvoirs publics¹⁴⁸.

Pérennité/Durabilité

La gestion du projet et sa pérennité sont assurées par une convention cadre d'une durée de six ans (renouvelable par tacite reconduction) entre l'OPHM, la ville de Montreuil et l'association « La Maison des Babayagas », qui a pour but d'acter les engagements réciproques de chaque partie prenante et les modalités du partenariat entre les trois signataires¹⁴⁹.

L'article 6 de cette convention élaborée à l'été 2012 prévoit de mettre en place un comité de pilotage entre les trois signataires et avec les autres partenaires du projet (État, conseils régional et général, Caisse des dépôts et des consignations...). Au sein de ce dernier, un comité de pilotage restreint regroupant uniquement l'OPHM, la ville de Montreuil et l'association des Babayagas sera mis en place, afin d'établir le rapport annuel qui doit rendre compte de la gestion et de la vie de la résidence sur l'année écoulée. Le comité de pilotage élargi doit se réunir chaque année pour analyser ce rapport.

Selon l'article 7 du projet de convention, l'opération fera l'objet d'une évaluation régulière, du fait de son caractère innovant. Elle sera assurée par un prestataire de service désigné par le comité de pilotage, sur la base du cahier des charges que ce dernier aura défini. Cette évaluation est prévue à un rythme bisannuel, autour des points suivants : « l'attribution de logements, la mise en œuvre de la Charte de vie, l'adaptation de la gestion et les dysfonctionnements éventuels ». L'article 7 du projet de convention indique que « cette évaluation permettra de faire vivre et évoluer ce projet précurseur offrant un nouveau mode de vie aux personnes âgées, au travers d'adaptation du projet de vie, de la charte de vie et d'éventuels avenants à la présente convention ».

L'entrée dans la maison et son fonctionnement interne sont en effet réglementés par une Charte de vie¹⁵⁰, qui décline les conditions de mise en œuvre des valeurs du projet (autogestion, solidarité, citoyenneté et écologie) dans le quotidien des futures habitantes. Cette Charte, dont une première version est écrite par les Babayagas avec une aide financière de la Fondation de France (investie dans le recrutement de deux juristes spécialisés dans l'économie solidaire), définit les engagements réciproques de chaque locataire et de l'ensemble des locataires de la maison. Elle aborde

¹⁴⁸ « Un rêve de vieilles dames », *XXI*, avril/mai/juin 2011, p. 58-65.

¹⁴⁹ Convention cadre entre l'Office public de l'habitat montreuillois, la Ville de Montreuil et l'association « La Maison des Babayagas », versions intermédiaires du 14.10.2010 et du 17.05.2011.

¹⁵⁰ Charte de vie de « La Maison des Babayagas » à Montreuil (<http://www.lamaisondesbabayagas.fr/03-3-la%20charte-texte.pdf>, consultée le 15 avril 2012).

notamment la question de la dépendance, qui s'évaluera en fonction de la tolérance au sein du groupe. En cas de dépendance jugée intolérable de l'une d'entre elles, la femme sera placée, en accord avec une personne de confiance qu'elle aura auparavant désignée, dans un établissement approprié le plus près possible de la maison, pour que les membres du groupe puissent aller lui rendre visite régulièrement.

Cette charte prévoit de mettre en place un collège des habitants de la Maison des Babayagas, constitué de l'ensemble des habitantes, pour assurer la bonne mise en œuvre de la Charte. Selon l'article I. 6. de la Charte de vie : « Afin de contribuer à la bonne marche de la maison, selon les valeurs fondatrices énoncées plus haut, chaque habitant fait partie de droit et de devoir du collège des habitants de l'association. Il est tenu de participer à ses réunions autant qu'il lui sera possible ». En signant cette charte, les habitants s'engagent également à « participer aux activités (y compris ouvertes sur l'extérieur) développées dans le local collectif situé au rez-de-chaussée et à supporter les charges qui pourraient à ce titre lui incomber ». L'article II. 2. définit les fonctions du collège des habitants, qui se réunit « au moins une fois par mois » : « Il est responsable de la bonne marche de la Maison des Babayagas ; il définit les règles d'usage et de gestion des parties communes ; il établit le règlement intérieur de l'immeuble en concertation avec l'OPHM et veille à ce que chacun puisse y participer pleinement et en toute liberté d'expression ». Un projet de règlement intérieur sera ainsi développé, afin d'assurer une gestion adaptée de la mise en application de la Charte de vie.

La Charte de vie prévoit également l'intervention d'un(e) médiateur(trice), afin de régler les conflits internes au groupe : « Les frictions inhérentes à la vie en commun pouvant être préjudiciables à la solidarité entre habitants comme à leur engagement de vie citoyenne, il est prévu une intervention régulière d'un(e) médiateur(trice), aidant à démêler les causes d'éventuels conflits pour en permettre la résolution. L'acceptation de cette médiation et la participation aux rencontres prévues à cet effet, est de droit et de devoir pour chaque habitant. Nul ne peut s'en abstenir ou la refuser. Les décisions qui en découlent sont du ressort du collège des habitants » (article II. 7.). Lorsque le projet n'était pas encore concrétisé, le groupe de femmes avait déjà fait appel à l'intervention d'une médiatrice pour régler des conflits en interne¹⁵¹, comme l'explique une Babayaga qui a récemment démissionné avec la majorité de l'équipe : « Il y a eu une fois un désaccord profond, on a fait intervenir des médiatrices puisque nous avons prévu ça dans notre statut, qu'on ferait intervenir la médiatrice. Ça a permis que les deux femmes en conflit acceptent la présence de l'autre »¹⁵².

De son côté, l'OPHM prévoit de désigner, dans son antenne de gestion du centre-ville, des interlocuteurs (responsable d'agence, chargé de gestion locative et responsable de secteur) référents du collège des habitants. Le rôle de ces référents sera de rencontrer trimestriellement le collège des habitants sur la base d'un ordre du jour établi d'un commun accord. Ces réunions porteront sur : « l'établissement, évolution et gestion du règlement intérieur ; l'entretien des parties communes et charges locatives ; les incidences éventuelles de la perte d'autonomie en termes de travaux, de services et de relogements éventuels ; la gestion des situations contentieuses »¹⁵³.

L'OPHM conçoit ces deux documents (convention et charte de vie) et l'ensemble des instances mises en place (comité de pilotage, collège des habitants, référents au sein de l'OPHM) comme une « sorte de gardes fous » visant à « éviter l'échec du projet de la Maison des Babayagas » et à « prévenir de dérives éventuelles ». La réponse à l'« appel à projets Habitat » 2011 de la Fondation de France

¹⁵¹ Dans l'attente du déblocage institutionnel et pour consolider la dynamique collective, le groupe d'une vingtaine de femmes organisait des temps partagés autour d'un déjeuner et d'une réunion de travail mensuels, de sorties (théâtre, concerts, etc.) ou encore lors de « la colo des Babas » qui se tenait une fois par trimestre dans un centre de vacances de la Ville de Montreuil en Bourgogne, afin de s'essayer pendant une semaine au collectif.

¹⁵² Entretien avec Chichi Misan, réalisé par Stéphanie Vermeersch en juin 2009. Cf. Anne d'Orazio et Stéphanie Vermeersch, « La maison des Babayagas : une histoire de femmes », 2010, *op. cit.*

¹⁵³ OPHM, Dossier de demande de subvention Programme Habitat 2011 Fondation de France, 2011.

explicite ces craintes : « Le principal risque de ce projet est que la vie collective au cœur du projet ne prenne pas. Plusieurs raisons pourraient expliquer cet échec : un manque d'implication des locataires, une difficulté à faire venir les habitants du quartier, un public jeune qui ne trouve pas sa place... Pour s'assurer dans un premier temps de l'implication des habitants, leur adhésion à une Charte qui présente les principes de vie dans la résidence est demandée »¹⁵⁴.

À ce sujet, de nombreuses réflexions ont été menées par le groupe de femmes sur leurs relations avec le quartier, afin de participer à la vie de la cité à travers une multitude d'activités dans les locaux associatifs en rez-de-chaussée. Le projet repose sur l'idée que les personnes âgées peuvent collectivement prendre en charge leur vie dans un espace totalement ouvert sur la ville et la société, car « le passage à l'âge de la retraite ne doit pas signifier l'arrêt brusque de la vie sociale et de la pensée sur la société ». Pour Thérèse Clerc, il s'agit de « faire de la citoyenneté » : « On va faire des forums, on va appartenir aux AMAP, les associations pour le maintien de l'agriculture paysanne, de manière à faire un point de ralliement, pour que les Babayagas deviennent un point chaud de Montreuil. Il y aura des fêtes, nous aurons des réunions. Donc, on voudrait faire de cette maison des Babayagas, un lieu politique c'est trop dire, un lieu où on se retrouve à travers la fête, mais aussi où on se retrouve autour de besoins, s'il y a des associations qui en ont besoin... Donc si vous voulez, la militance n'est plus tout à fait une militance de contestation, mais c'est une militance de proposition »¹⁵⁵.

Deux thématiques ont été particulièrement abordées jusqu'à présent pour développer cet investissement citoyen dans la vie du quartier – les femmes et la vieillesse :

- Le projet de la Maison des Babayagas est conçu en lien étroit avec celui de la Maison des femmes à Montreuil, créée par Thérèse Clerc, qui mène un travail spécifique avec les femmes issues de l'immigration. Il est notamment prévu de développer une éducation civique sur le droit des femmes, en collaboration avec l'association des femmes maliennes.
- L'autre volet du projet consiste à communiquer d'une autre manière sur la vieillesse et la gériatrie. Le projet consiste à développer une Université du Savoir des Vieux (UNISAVIE) portant sur « savoirs des vieux, savoirs sur les vieux, une exigence pour vivre et vieillir en citoyenneté », comme l'explique Thérèse Clerc : « Cette université du savoir des vieux, ça va être bouger le corps, les gestes, la respiration, le souffle, la mémoire, ça on le fait déjà beaucoup. [...] Donc, dans cette université, on va faire un peu de droit, car il y a tout ce qui touche à l'héritage, les successions, les donations, Les droits des vieux, la maltraitance. [...] Tout ce qui touche la diététique, ça oui bien sûr. Les vêtements, l'esthétique pour ne pas être trop dégueulasse à regarder... Et puis il y a des chercheurs qui nous ont demandé, qui sont un peu attachés à l'université, à savoir un ou une sociologue : "Qui sont ces gens qui veulent vieillir pas trop mal ?". On voudrait un anthropologue, ça nous semble très important pour changer la représentation de l'image des vieux. On va aussi beaucoup travailler sur l'euthanasie, beaucoup travailler sur le suicide assisté, parce qu'il faut légiférer »¹⁵⁶.
- D'autres projets ont également été évoqués, en lien avec des associations d'aide aux devoirs, d'alphabétisation ou encore d'habitat participatif.

Avant l'entrée dans les lieux, le groupe reconstitué des Babayagas doit affiner son projet d'ouverture sur le quartier en lien avec la chargée de mission de la ville, à qui le suivi du projet a été confié en raison de son expérience dans l'ingénierie sociale acquise lorsqu'elle coordonnait les projets de développement social urbain à la ville de Montreuil. La chargée de mission logement à la direction

¹⁵⁴ *Ibid.*

¹⁵⁵ Entretien réalisé par Anne d'Orazio et Stéphanie Vermeersch le 5 mai 2009.

¹⁵⁶ *Ibid.*

générale des services insiste sur l'importance du projet associatif en lien avec le quartier, qui conditionne le soutien de la ville : « Jamais d'ingérence dans les logements, leur charte de vie, leur règlement, ça les regarde, elles en font ce qu'elles veulent. Par contre, ce qui fait la transition intérieur-extérieur, sphère privée à l'espace public et à la collectivité, c'est ce qui fait l'engagement de la ville »¹⁵⁷. Le repli du groupe des femmes vers « un habitat pour copines », lors de l'éviction de Thérèse Clerc, l'a incitée à formaliser « des engagements oraux » des Babayagas dans une convention tripartite avec la ville de Montreuil et l'OPHM, « pour donner les garanties à ce que ce projet d'habitat collectif soit celui sur lequel la ville s'est engagée ». Il n'est pas question que la municipalité prenne en charge la gestion d'un planning pour l'utilisation des locaux associatifs, qui seront autogérés par l'association des Babayagas, car cela « irait à l'encontre même de la dynamique du projet ». La chargée de mission logement à la direction générale de la ville de Montreuil a ainsi engagé un travail avec le nouveau groupe des femmes pour trouver des partenaires réguliers assurant le financement des locaux. Mais la question de la force du projet dans ses relations au quartier n'est pas encore tranchée : « Est-ce que c'est usages partagés dans un espace commun de plus sur la ville ou est-ce que c'est un lieu à identité qui rayonne autrement sur la ville ? ».

L'enjeu décisif pour la réussite du projet, tel qu'il a été envisagé par les Babayagas et soutenu par la ville, concerne donc la pérennité des engagements de solidarité dans le temps, au sein du groupe de femmes comme dans leurs relations avec le quartier, au-delà de l'époque pionnière du lancement.

Gouvernance

Étant donnée la récente division du groupe, qui s'était constitué essentiellement par les médias mobilisés par Thérèse Clerc, deux voies sont envisagées en automne 2011 pour recomposer rapidement le groupe de locataires, censés entrer dans les lieux à la fin 2012. La première est à l'initiative des quatre Babayagas actuelles, qui peuvent faire des propositions au bailleur social, à condition que les personnes entrent dans les conditions de ressources du logement social¹⁵⁸. La deuxième est à l'initiative de l'OPHM, qui transmet au groupe des Babayagas les demandes de personnes âgées, qui se trouvent actuellement dans des logements inadaptés dans leur parc. Dans les deux cas, les candidates devront à la fois répondre aux critères réglementaires du logement social et aux critères de vie des Babayagas. Elles sont ainsi cooptées par le groupe de femmes, puis validées dans les commissions d'attribution des logements sociaux classiques de l'OPHM.

La chargée de mission logement à la direction générale de la ville de Montreuil a proposé cette formule visant à adosser des critères de vie à des critères administratifs, en « copiant un peu le système allemand sur les attributions dans les quartiers politiques de la ville » : « J'ai repris la même chose, en me disant : ce choix de vivre ensemble qu'ils font dans les quartiers difficiles de la politique de la ville, compte-tenu d'un projet très passionnel, c'est un peu la même chose [...]. On répond aux critères de la loi, on a une sélection, on coche une case spécifique pour aller chez les Babayagas, c'est un souhait émis en plus sinon d'une maison de retraite ou d'un foyer logement. Et, à ce moment-là, sur les critères qui vont sur les Babayagas, les candidatures sont reçues par les futures locataires, elles parlent, elles font ce qu'elles veulent, et les deux nous disent oui ou non. S'il y a vraiment conflit faudra voir, et si c'est oui la candidature est portée en commission d'attribution du logement sur un logement Babayaga, et si c'était non la candidature qui avait été sélectionnée initialement retournera sur la demande foyer logement ou maison de retraite contingent classique »¹⁵⁹.

Le groupe de femmes est donc libre d'accepter ou de refuser une locataire, ce qui est justifié par l'intimité des relations que contient le projet : « Le compagnonnage c'est quand même tenir la main

¹⁵⁷ Cette citation et les suivantes sont issues d'un entretien réalisé par Héloïse Nez le 11 octobre 2011.

¹⁵⁸ Deux types de logement sont prévus dans l'opération : 19 logements en prêt locatif à usage social (PLUS), avec un loyer de 8,63 €/m², et 6 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), avec un loyer de 7,75 €/m².

¹⁵⁹ Cette citation et la suivante sont issues d'un entretien réalisé par Héloïse Nez le 11 octobre 2011.

de l'autre jusqu'à la mort, il faut quand même sentir qu'on se retrouve à un moment donné là-dessus, et ça aucune institution n'a droit de dire qui vivra avec qui et au nom de quoi, puisqu'on est dans la vie intime de ces femmes. [...] Dans la mutualisation des services, de l'entraide et de solidarité, c'est d'aller faire à manger quand l'autre est malade, c'est parfois l'aider à se toiletter, c'est après avoir des échanges qui sont propres à l'intimité, ces échanges-là il faut qu'ils soient convenus entre personnes ». Selon Thérèse Clerc, l'affinité et le profil militant sont les principaux critères pour la cooptation des autres femmes : « Nos critères, ça va être déjà une espèce d'empathie. [...] Deuxièmement, qu'elles aient une espèce d'engagement collectif dans leur vie. [...] Ça c'est très important. C'est vraiment un critère, qu'elles soient quand même très conscientes politiquement. Parce que ça va être utile. Et puis qu'elles s'accoutument aussi à nous »¹⁶⁰.

Le groupe de locataires présentera ainsi une certaine homogénéité, tant du point de vue du sexe (exclusivement des femmes pour les personnes âgées, la question n'ayant pas été abordée pour les logements réservés aux jeunes) que de l'âge (21 femmes âgées de 60 à 90 ans environ, et 4 locataires de moins de 30 ans), du niveau de ressources (correspondant aux critères d'attribution du logement social) et de l'engagement dans la vie collective. Dans le précédent groupe, qui a éclaté en septembre 2011, les femmes n'avaient pas les mêmes trajectoires sociales ou militantes – plusieurs étaient d'ailleurs au-dessus du plafond des ressources pour avoir accès au logement social, ce qui aurait posé problème pour leur entrée dans la Maison des Babayagas – ni le même rapport au féminisme, mais elles avaient en commun, de façon unanime, le refus d'aller dans une maison de retraite¹⁶¹.

Au sein de ce collectif, Thérèse Clerc a sans conteste assuré un leadership déterminant pour la réussite de l'opération, même s'il n'a permis qu'un temps la cohésion du groupe. C'est elle qui est à l'origine du projet et de la création de l'association loi 1901, mais aussi de l'établissement des relations partenariales avec les pouvoirs publics (en s'assurant, dès le départ, le soutien du député-maire Jean-Pierre Brard) et de la diffusion du projet au niveau des médias. Pour ce projet, Thérèse Clerc mobilise en particulier ses compétences dans la communication : « Moi je m'occupe de la communication. On a une com' extraordinaire. C'est vraiment... et tout, les télés, les radios, du papier, informatique. On a tous les modes de communication et je n'ai même pas à lever le petit doigt. [...] Oh, moi je suis la com... Parce que j'aime ça. Parce que je connais plein de monde ».

Cette compétence revendiquée dans la communication est étroitement liée à une compétence de réseaux, Thérèse Clerc ayant constamment mobilisé ses réseaux associatifs, politiques et médiatiques pour faire connaître le projet. Elle relève, de manière plus générale, de savoirs militants, que mobilisaient également d'autres membres du groupe : « Nous sommes toutes des femmes engagées ou qui avons été engagées. C'est un critère de choix. Nous avons été habituées à la vie collective, politique, syndicale, associative, nous avons toutes été dans des collectifs, nous avons toutes voulu refaire le monde. [...] Ce que la culture politique apporte, c'est-à-dire, avec les savoirs fondamentaux que je viens de vous citer, la culture politique fait qu'on a d'abord l'oralité qui pour moi est très importante. [...] Moi, j'ai vécu l'importance de l'oralité, dans les réunions politiques ».

Le groupe de Babayagas avait également acquis, avant son implosion, des savoirs techniques non négligeables. Certains étaient issus d'une expérience professionnelle : Suzanne Goueffic, ancienne orthophoniste, mobilisait ses compétences de secrétariat en réalisant les compte-rendus de toutes les réunions, et Monique Bragard, qui avait été expert-comptable pendant trente ans, s'occupait des comptes et des demandes de subvention de l'association. Ces savoirs techniques ont également été acquis par les femmes en participant au projet des Babayagas, comme le reconnaît l'architecte :

¹⁶⁰ Cette citation et les suivantes sont issues d'un entretien réalisé par Anne d'Orazio et Stéphanie Vermeersch le 5 mai 2009.

¹⁶¹ Anne d'Orazio et Stéphanie Vermeersch, « La maison des Babayagas : une histoire de femmes », 2010, *op. cit.*

« Elles lisaient les plans sans difficulté, donc il n’y a pas eu de gros problèmes de compréhension, de confiance non plus. [...] Les choses se sont passées assez vite et plutôt bien. Elles ont bien compris la hiérarchie des choses... [...] Je n’ai pas été surpris qu’elles sachent les lire. Elles sont toutes, on va dire, d’un certain niveau culturel. Il y a, je pense cette espèce de réflexion qu’elles ont autour des espaces, autour des lieux. Elles ont ça. Puis, elles ont dû visiter aussi énormément d’équipements, un peu analogues. [...] Je sais qu’elles voyagent tout le temps, en Allemagne, en Hollande, en Suisse »¹⁶².

Malgré l’acquisition de ces compétences techniques, les Babayagas se sont plus fortement impliquées au niveau du projet politique et plus tardivement au niveau technique, comme le souligne Véronique Vergès : « Elles n’avaient pas vraiment écrit un vrai programme qui s’inscrivait dans un bâtiment. Elles avaient un programme de vie, d’entraide, d’usage... Mais ensuite, elles n’étaient pas allées assez loin peut-être à un moment donné dans le projet et elles ne s’étaient pas complètement projetées dans le bâtiment. Et donc effectivement du coup, il restait de la vraie programmation à faire [...]. Je leur ai demandé d’écrire un programme pour le projet. [...] Elles l’ont fait, on a fait des aller-retour à ce moment-là, ça leur permettait de le préciser vraiment, en devenant ce qu’elles étaient, c’est-à-dire des maîtres d’ouvrage »¹⁶³. Selon Thérèse Clerc, cet engagement tardif sur les questions techniques sont liées au portage du projet par l’OPHM : « On ne s’est pas beaucoup occupées de la partie technique parce que nous avons été prises tout de suite en charge par les HLM »¹⁶⁴.

L’architecte note toutefois, en juin 2009, un manque d’intérêt pour la conception des logements privés de la part d’un certain nombre de femmes de l’ancien groupe : « Il y en a certaines qui ne sont pas du tout intéressées par la chose et vraiment pas du tout. [...] D’une façon générale, de leurs espaces individuels. Je crois que ce qui les intéressent, enfin certaines, c’est la force du projet lui-même. Ce que je ressens c’est que certaines d’entre elles, se ressentent chez elles dans tout l’espace du bâtiment. [...] Par exemple, Thérèse ne se projette pas dans un studio plutôt que dans l’autre. Ce qu’elle veut, c’est que ce bâtiment sorte et qu’elle puisse commencer à mettre en place le spa, le truc, les conférences, l’université, l’écho pour les jeunes, enfin toutes ces choses-là... L’ouverture sur le quartier, les fêtes à la maison »¹⁶⁵.

Cet intérêt porté dès le départ pour le projet politique, bien plus que pour les dimensions techniques de l’opération, sont à l’origine non seulement des difficultés rencontrées par une opération avant tout militante, mais également de l’intérêt et de la spécificité d’un projet atypique qui propose d’autres solutions de logement pour les personnes âgées.

¹⁶² Entretien réalisé par Anne d’Orazio et Véronique Biau en mars 2009.

¹⁶³ *Ibid.*

¹⁶⁴ Entretien réalisé par Anne d’Orazio et Stéphanie Vermeersch le 5 mai 2009.

¹⁶⁵ Entretien réalisé par Anne d’Orazio et Véronique Biau en mars 2009.

Diapason

45 rue de l'Ourcq, Paris 19^{ème}

Cette monographie¹⁶⁶ a pour objet de retracer le cheminement du groupe Diapason, constitué à Paris au printemps 2008. Il va, pendant plus de quatre années, mettre en œuvre une démarche d'autopromotion d'une opération immobilière de 14 logements et chercher à démontrer qu'il est possible pour un collectif d'habitants de prospecter, programmer, faire construire et habiter l'immeuble que les membres du collectif ont imaginé. C'est dans le 19^{ème} arrondissement de Paris que le groupe a décidé de s'implanter, le long du canal de l'Ourcq, au sein d'une opération de renouvellement urbain pilotée par la Semavip, structure para-publique en charge, pour la Ville, de l'aménagement de l'Est parisien.

Notre étude, au-delà du récit souvent tumultueux de cette aventure habitante, cherche à rendre compte avec précision de la trajectoire de l'initiative. De nombreux aléas et revirements ont souvent mis à mal la solidité de l'engagement collectif. Par-delà ces difficultés, entre conflits et négociations, le projet se fraye un chemin jusqu'à obtenir le précieux permis de construire, sorte de sésame qui autorise la vente du terrain et le démarrage du chantier. La réalité de l'opération devient alors une perspective heureuse, qui propulse le projet Diapason dans le cercle encore très restreint des opérations réalisées par des collectifs d'habitants depuis le début des années 2000. Malgré les avancées réelles du projet, les effets d'incertitudes ont finalement remis en cause les accords passés avec la collectivité locale et l'opérateur urbain qui, dans un mouvement incessant de modification des « règles du jeu », a retiré sa confiance et repris le foncier. Diapason dès lors, aux portes du succès, vient rejoindre les rangs nombreux des expériences inachevées faute de n'avoir su maintenir un cap admissible pour ses partenaires.

Cet échec, bien que douloureux pour les membres du collectif, nous renseigne sur la difficile construction d'un rapport de confiance et d'alliance entre des partenaires historiquement étrangers et peu enclins à modifier les pratiques conventionnelles de la promotion immobilière.

Le collectif Diapason, pendant plus de quatre années, a développé un ensemble de compétences et de savoirs qui lui ont permis d'accéder aux sphères très fermées d'un mode professionnel où la responsabilité et l'obligation de résultat s'accommodent mal des tâtonnements de l'amateur néophyte.

Ce travail s'appuie sur une enquête de terrain réalisée entre mars 2010 et août 2012. Il fait suite à une première étude¹⁶⁷ engagée de novembre 2008 à septembre 2009. Ce premier travail avait permis, par une série d'entretiens, de retracer les prémices du collectif et de comprendre les trajectoires individuelles, ainsi que les motifs d'un tel engagement. La deuxième partie de l'enquête s'est essentiellement centrée sur un suivi hebdomadaire du collectif dans ses réunions de travail. Nous avons également accompagné les membres du groupe dans leurs démarches auprès de la Semavip et des prestataires techniques (architectes, bureaux d'études, assistant à la maîtrise d'ouvrage, etc.). Cette immersion au sein du collectif pendant près de deux années nous a permis

¹⁶⁶ Réalisée par Anne d'Orazio en septembre 2012.

¹⁶⁷ Ce premier travail a principalement été réalisé par Stéphanie Vermeersch et Véronique Biau. Il a donné lieu à la production d'une première monographie, « Diapason : un projet d'habitat groupé », in Biau, Véronique et Bacqué, Marie-Hélène (dir.), *Habitats alternatifs des projets négociés ?*, rapport final appel d'offres « Le projet négocié » PUCA, novembre 2010, p. 139-160.

d'accéder à l'ensemble de la documentation produite par le groupe ou à sa destination. Nous avons aussi poursuivi, par des entretiens informels, des échanges individuels avec chacun des membres à différentes phases du projet. Enfin, un travail de revue de presse a permis de constater la médiatisation de l'opération, tant par le groupe Diapason que par la Semavip et les architectes, d'un bâtiment annoncé comme « à très haute performance environnementale » ; il s'agissait alors de réaliser un des premiers immeubles collectifs certifiés « passifs » à Paris.

Généalogie

Quand un groupe de quatre militants, au sortir d'une réunion politique de la section PS du 10^{ème} arrondissement de Paris, se donne le défi de « monter un projet d'habitat groupé sur Paris », ils n'ont aucune idée d'où cette aventure les conduira. Seule l'envie d'être dans l'action et de construire collectivement une « utopie réaliste » les mobilise dans une expérience collective, qui débute en mars 2008 et s'achève par l'abandon du projet en août 2012.

Retracer la généalogie de cette aventure nécessite de s'intéresser aux différentes histoires de cette initiative. Nous verrons successivement s'entremêler l'histoire du collectif Diapason, qui se décline au pluriel à la suite de deux recompositions massives du groupe à l'été 2009 et à l'automne 2011 ; celle du projet architectural, qui au-delà de Diapason mobilise la Ville de Paris, la Semavip et différents intervenants techniques tels qu'architectes, bureaux d'études, conseils juridiques, notaires ; et, enfin, l'histoire d'une initiative habitante qui échoue face à la complexité d'un processus opérationnel et à la rigidité d'un cadre normatif, dont elle n'arrive pas à réinventer les règles et à dépasser les routines.

La création de Diapason, à la naissance d'une alternative

L'initiative en revient à Suzanne¹⁶⁸, jeune retraitée active dont la vie professionnelle fut celle d'une entrepreneuse dans l'âme, et à ses trois amis, Paul, Marie-Hélène et Martine, plus novices. Très vite se fait ressentir le besoin de constituer un groupe et d'élargir le collectif en recrutant de nouveaux ménages. Fort des expériences antérieures sur l'habitat autogéré des années 1970-80, que Suzanne a fréquentées dans sa jeunesse, le choix est pris de procéder au recrutement par voie de presse, en passant une annonce dans le journal *Libération*, dont le lectorat semble correspondre au profil des personnes recherchées : « Il y a pas mal de barjots qui lisent ça », s'exclame Suzanne¹⁶⁹. Dans les jours qui suivent, l'annonce paraît : « 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 ». De nombreux contacts s'établissent et, le 6 avril 2008, 18 personnes assistent à une première réunion. Les idées fusent mais, très vite, une vision antagoniste à celle des initiateurs est développée par un petit groupe d'une dizaine de personnes qui quittent l'assemblée sans s'engager. « 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 ». Ce petit collectif se retrouve et s'organise, la « mayonnaise » prend et « une communauté de pensée » se fait jour. Les premiers éléments d'une charte sont exprimés autour de quatre points :

- 1 / protection de la vie individuelle
- 2 / collectivisation d'équipements matériels
- 3 / ouverture sur le quartier
- 4 / préoccupations écologiques

¹⁶⁸ Les prénoms ont été transformés pour respecter la vie privée des acteurs habitants qui souhaitent demeurer anonymes.

¹⁶⁹ Série d'entretiens réalisés avec Suzanne en 2009.

Sur cette base, le groupe initial se met au travail pendant près d'un an, de juin 2008 à mai 2009. Une quinzaine de personnes constitue la base fixe du groupe, tandis que d'autres ne font que passer, « pour voir ». Cette première année est consacrée à des prises de contacts dans les milieux militants et politiques locaux, des démarchages auprès de propriétaires fonciers de statut privé, la visite d'opérations antérieures en région parisienne, la participation à des forums ou des manifestations liés à l'habitat groupé, etc.

Le groupe organise en interne les modalités du travail collectif, mais très tôt le leadership en revient à un duo féminin. Cette « direction » bicéphale est assurée par Suzanne, porteuse de l'initiative, sexagénaire énergique qui mobilise largement son important réseau relationnel et ses appuis politiques et par Laura, trentenaire et jeune professionnelle du monde de l'urbain et de l'immobilier, dont les compétences opérationnelles sont largement mobilisées au profit du collectif. Cet attelage, longtemps complémentaire, a connu tout au long de cette aventure des tensions et des effets de concurrence réelle qui ne doivent pas être sous-estimés dans l'appréciation des épreuves collectives.

Diapason se fait un nom dans le milieu des initiatives habitantes ; certains de ses membres (Suzanne et Laura) prennent des responsabilités au sein de l'association nationale EHG-MHGA¹⁷⁰, ce qui leur permet d'établir des contacts privilégiés avec des élus locaux parisiens, dont Fabienne Giboudeaux (adjointe au maire de Paris en charge des espaces verts, élue du groupe EELV), le maire Vert du 2^{ème} arrondissement, Jacques Boutault, ou le directeur de cabinet de Jean-Louis Mano (maire-adjoint de la ville de Paris, en charge du logement, groupe PS). En février 2009, Diapason participe à une réunion d'information sur le secteur Ourcq-Jaurès, animée par l'association Hesp'ère 21¹⁷¹, où sont présentés les deux lots libres (n° 5-6 et n° 10) sur lesquels il semble possible de proposer de l'habitat groupé.

Très vite, Diapason décide de faire connaître auprès de la Semavip son intérêt pour le lot 10, d'une capacité de 15 logements. En parallèle, Suzanne et Paul poursuivent les prises de contact politique, spécifiquement auprès du maire du 19^{ème} (Roger Madec et François Dagnaud son premier adjoint) et des élus Verts de Paris.

Après un rendez-vous de travail, le 6 avril 2009, avec la direction de la Semavip, Diapason se lance dans une réponse à la consultation de promoteurs sur le lot 10 du secteur Ourcq-Jaurès. Cette offre, remise fin mai, précipite le travail et les choix du collectif pour constituer son équipe et ses partenariats. L'agence Equateur est désignée maître d'œuvre dans une consultation rapide qui l'a opposée à l'agence Méandre ; l'étude de Maître Montourcy, notaire, représente Diapason et lui fournit l'aide nécessaire à la constitution du dossier juridique ; des contacts sont pris pour trouver un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou un maître d'ouvrage délégué (MOD). Certains membres du collectif se lancent dans une prospection auprès d'investisseurs commerciaux susceptibles d'entrer dans l'opération et de prendre en charge les surfaces d'activité. L'accélération du rythme de travail permet au groupe de déposer, le 29 mai, leur projet et leur offre à la Semavip. Dans cette course contre la montre, chacun met au service du collectif ses compétences et son savoir-faire. Une véritable intelligence collective se développe sans trop de heurts pour remporter cette première bataille et convaincre la Semavip du sérieux de la réponse. Malgré une appréciation très favorable de la Semavip et le soutien du maire du 19^{ème}, R. Madec et de son adjoint, F. Dagnaud, la proposition de charge foncière est considérée comme basse par rapport au promoteur (1 200 € au lieu de 1 800 €) et « le projet suscite quelques réticences au sein du cabinet Delanoë ! »¹⁷². L'arbitrage est donc politique et quelques compléments doivent être apportés au dossier : préciser le calcul et l'argumentation de la charge foncière, fournir l'engagement de l'investisseur *Commerce et*

¹⁷⁰ Eco-Habitat Groupé, anciennement Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré.

¹⁷¹ Hesp'ère 21 est une association, constituée en 2007, qui œuvre « pour promouvoir, accompagner et réaliser des projets exemplaires d'habitats écologiques et coopératifs confrontés au contexte dense et cher de la région parisienne ». En construction neuve et en réhabilitation, ce sont des habitats localisés dans « Paris Intra-Métro ». (source : <http://www.hespere21.fr>, rubrique « présentation »).

¹⁷² Selon les dires d'un responsable de la Semavip.

Développement. « Il faut sécuriser le montage », selon les dires d'un responsable de la Semavip. « Si vous pouvez, soyez plus performants, donnez-nous une meilleure sécurisation. Rendez le projet plus facile, enlevez l'ancien [bâtiment]. Ne prenez pas l'hypothèse d'être associé à un bailleur social ». C'est sur cette orientation que la Semavip fonde la faisabilité du projet. Cette proposition est décisive pour la poursuite de l'aventure, car elle marque autant le souci de la Semavip de faciliter l'opération Diapason qu'elle signe la première fracture au sein du groupe, rendant ainsi difficile l'accès du projet aux ménages les moins argentés qui auraient pu investir dans l'immeuble à réhabiliter. La décision est prise de répondre positivement aux attentes de la Semavip, en augmentant la charge foncière de 1 200 à 1 310 €. Cela se répercute sur le prix de sortie, qui passe à 5 200 € au lieu des 4 800 / 5 000 € initiaux. Par ailleurs, la proposition de scission du foncier est acceptée, l'emprise du projet ne sera constituée que de la partie libre du terrain pour une opération de construction exclusivement en neuf. Cette décision évince définitivement les ménages les plus modestes, qui pouvaient prétendre au Pass Foncier en qualité de primo-accédants. Le principe de mixité sociale repose alors sur les capacités du collectif à engager un travail en lien avec la Siemp¹⁷³, opérateur pressenti pour l'immeuble à réhabiliter, et ses futurs locataires. « Cela simplifie beaucoup le projet mais en même temps, ça risque d'écartier de nous les plus jeunes... Mais, si on crée des liens avec les quelques habitants de l'ancien (via la SIEMP, qui semble être le bailleur choisi par la Semavip), cela peut peut-être nous procurer la mixité sociale et générationnelle que nous souhaitons ». ¹⁷⁴

La re-fondation du collectif Diapason : passer du rêve à la réalité

L'accord de la ville de Paris arrive fin août 2009. A cette date, le groupe est en pleine reconfiguration suite à de nombreux départs durant l'été. Le nouveau collectif Diapason se retrouve, début septembre 2009, autour de l'équipe historique, noyau dur de l'opération, composée de Suzanne et Jean, Paul, Laura, Simone et, enfin, Eric, architecte, qui a rejoint le projet lors de la rédaction de l'offre à la Semavip, en avril 2009. Tous les autres sont des nouveaux, amis ou connaissances des premiers, à l'exception d'un couple venu par l'intermédiaire de l'association Hesp'ère 21. Cette nouvelle configuration du groupe donne la place belle aux trentenaires qui, en couple ou seuls, représentent la moitié des futurs logements. Une autre caractéristique de cette reconfiguration est l'arrivée massive des architectes, qui sont au nombre de cinq : Eric, Quentin et son épouse Anne, Bruno et Romain. Le groupe, tout en apprenant à se connaître, s'attèle à la constitution du dossier de l'opération, tant dans sa version administrative (statut juridique, montage financier, partenariats commerciaux, etc.) que du point de vue de sa faisabilité architecturale et urbaine.

Très vite, les rôles de chacun se répartissent en fonction des compétences acquises et le travail s'organise en sous-groupes thématiques : montage financier, montage juridique, architecture, partenariats et subventions, communication, charte de Diapason, ...etc. Cette nouvelle organisation se structure autour de la création de l'association Diapason, dont la présidence et la vice-présidence sont attribuées à deux nouveaux, Nathalie et Romain, tandis que Suzanne et Jean, couple fondateur, se chargent de la trésorerie et du secrétariat. Ce choix apparaît à l'époque comme un signe d'ouverture et une volonté de dépasser le clivage anciens / nouveaux. La création de l'association éponyme constitue un point d'étape symbolique dans l'existence légale de ce collectif. Auparavant, le sujet fut évoqué à plusieurs reprises, mais il n'avait jamais débouché sur une décision positive ; cette question d'une forme de représentation statuaire semblait alors pour certains superflue et sans intérêt. C'est dans une perspective de recherche de partenariats et de subventions que la question a refait surface, dans un traitement tout autant symbolique qu'utilitariste.

¹⁷³ La Siemp est la Société Immobilière d'Economie Mixte de Paris, en charge notamment de l'éradication de l'insalubrité.

¹⁷⁴ Extrait des archives du groupe : *Diapason, la belle histoire*. Compte-rendu des réunions, p. 244.

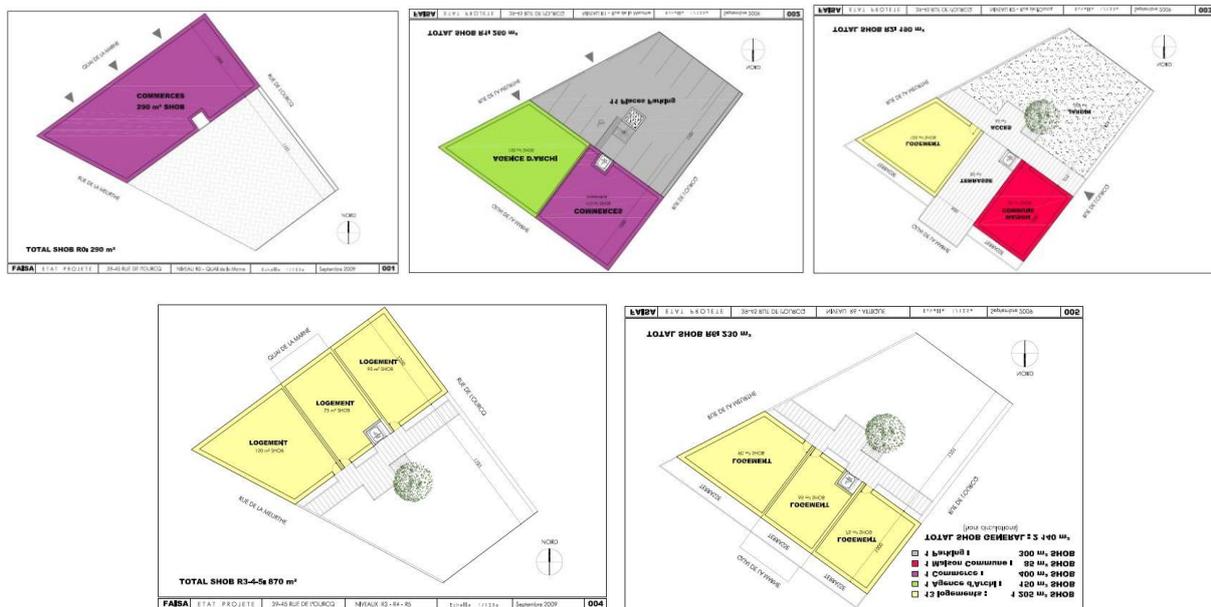
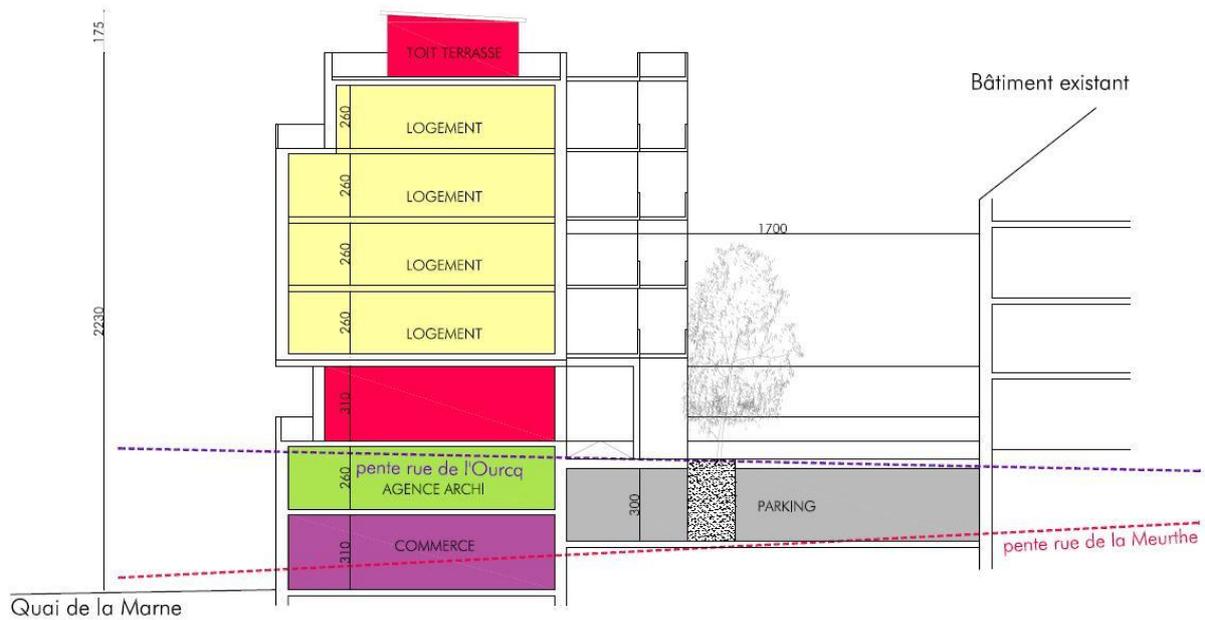


Figure 45 : Etude de capacité foncière réalisée en interne, septembre 2009.

Source : archives Diapason

Les premières semaines de travail collectif sont largement consacrées à la réalisation du programme architectural et du montage financier et juridique de l'opération, dans la perspective de la signature d'une promesse de vente du terrain à la fin de l'année 2009 selon les souhaits de la Semavip et de la ville de Paris. Pour ce faire, le groupe « archi » constitué des membres de Diapason professionnels des questions urbaines et architecturales réalisent une première faisabilité à partir d'un pré-programme issu des attentes collectives et individuelles de chacun, intitulé « comment je vois notre habitat groupé ». Ce document de cadrage doit servir de base aux architectes de l'équipe Equateur, désignés comme maître d'œuvre de l'opération.

En parallèle, une prospection s'organise pour trouver un « maître d'ouvrage délégué » (MOD) capable de représenter le collectif dans toutes les démarches relatives à la réalisation de l'ouvrage et au suivi des opérations de construction. Cette mission est dans un premier temps confié à Jean-

Pierre Leclerc, promoteur immobilier indépendant et ancien collaborateur de Bouygues Construction. Au-delà de la question « bâtiment », une mobilisation importante s'opère autour de la question statutaire de l'opération immobilière et des garanties qui doivent être apportées à la collectivité locale pour assurer la bonne fin de l'opération. Ce travail se fait, d'une part, avec l'appui d'un conseil juridique et du notaire et, d'autre part, par une enquête auprès de groupes ayant déjà construit dans les années 1980, et plus récemment auprès de l'opération Eco-logis Strasbourg alors en chantier. Cette démarche de *benchmarking* est principalement prise en charge par Laura, qui réinvestit ses compétences et son réseau professionnel au profit de Diapason. Cet engagement à forte valeur technique la positionne dans une forme de pilotage du projet, que lui reconnaissent sans rivalité les autres membres du collectif. Cette phase de travail inaugure une dimension particulièrement technique, où les compétences professionnelles de certains leur confèrent un statut de « spécialistes » au sein du groupe Diapason. Cela se traduit par l'apparition du terme de « sachants », par opposition à ceux qui ne possèdent pas ces savoirs acquis. Dès lors et de façon assez informelle, une hiérarchie s'opère entre les « sachants » et les « non-sachants ». Cette distinction se fait sans heurt durant de longs mois et est même revendiquée comme gage de qualité et de performance du groupe : « Nous, on a plein de sachants au sein de Diapason, ça nous permet d'avancer vite et d'éviter les discussions sans fin », affirme Suzanne alors qu'elle rend compte de l'avancée de leur projet auprès des membres de l'association EHG-MHGA lors des réunions du conseil d'administration.

Début décembre 2009, l'agence Equateur remet son esquisse du projet et la présente au groupe. Leur approche jugée trop technique rebute ce dernier, qui décide de suspendre la mission de l'équipe de maître d'œuvre et se lance avec l'appui de la Semavip dans une consultation d'architectes en janvier 2010. C'est finalement sous la forme d'un concours sur esquisse avec une estimation chiffrée que la consultation est faite auprès de quatre nouvelles équipes. Après réclamation de l'agence Equateur, la décision est prise de les autoriser à concourir de nouveau.

Le concours, sans rémunération, voit s'affronter les équipes Comececi, Equateur, Hondelatte, Karawitz et Plan 01. La liste des concurrents a été établie à partir du réseau de connaissances des membres de Diapason et avec l'aide de la Semavip et validation finale par la ville de Paris.

Le groupe « archi » de Diapason – avec l'aide de Jean-Pierre Leclerc, maître d'ouvrage délégué (MOD), et du Bureau d'études fluides AMOES, spécialisé dans la performance énergétique du cadre bâti – réalise un cahier des charges de consultation du concours reprenant les éléments programmatiques du projet Diapason, ainsi que l'ensemble des données techniques et réglementaires imposées par la Ville et la Semavip. Chaque équipe d'architectes remet sa copie début mars 2010, date à laquelle Diapason, au grand complet, auditionne les équipes en pré-jury. Au terme de cette journée marathon, où chacune des équipes concurrentes a pu présenter son projet et répondre aux questions des membres de Diapason, deux projets sortent du lot et obtiennent la faveur du collectif, celui de l'équipe Hondelatte et celui de l'équipe Karawitz. Après un débat mouvementé au sein du groupe, un clivage se fait jour entre les partisans du projet Hondelatte et ceux du projet Karawitz. Malgré un échange d'arguments et de contre-arguments, le consensus n'est pas obtenu. C'est finalement par un vote à la majorité que l'équipe Karawitz est désignée lauréate de la consultation Diapason, avec la perspective de produire un bâtiment passif. Après un argumentaire détaillé de Diapason sur ce qui a motivé ce choix, la désignation de l'équipe Karawitz est entérinée officiellement le 30 mars 2010, lors d'une réunion à la Semavip en présence des représentants de Diapason, de la Semavip, des cabinets de Jean-Yves Mano (maire adjoint au logement) et d'Anne Hidalgo (maire adjointe à l'urbanisme), ainsi que de Roger Madec, maire du 19^{ème} et président de la Semavip.

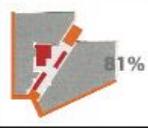
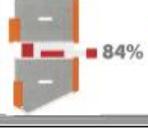
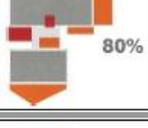
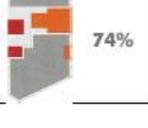
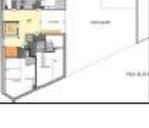
DIAPASON • CONSULTATION EQUIPES D'ARCHITECTES • SEMAVIP • Ourcq / Jaures • Lot 10a						
EQUIPES	SHAB/SHON	NIVEAU RDC	ETAGE COURANT	COUPE	VUE CANAL	VUE JARDIN
EQUATEUR						
HONDELATTE						
KARAWITZ						
PLAN 01						
COMCECI						

Figure 46 : Quand les habitants montent un concours d'architecture.
Tableau de synthèse de la consultation d'architectes, mars 2010
Source : Archives Diapason

Ce moment de choix collectif laisse place à une phase de travail individuel entre les architectes de Karawitz et chacun des ménages, de manière à recadrer le projet face aux attentes et besoins de chacun. Le travail de positionnement des appartements, bien qu'essentiel, est un moment difficile au sein de Diapason, car les stratégies individuelles viennent souvent compromettre les attentes collectives. Le projet peine à retrouver une cohérence d'ensemble au profit d'une somme de contraintes personnelles, qui semblent souvent inconciliables et guidées par des stratégies plus patrimoniales que collectives. Après plus de quinze versions d'organisation générale de l'immeuble et le départ d'une personne considérant que ses attentes en terme d'opportunité immobilière ne sont pas satisfaites, le groupe rétablit des règles communes de fonctionnement et organise l'attribution définitive des lots. Cette phase d'ajustement a largement entamé le capital-confiance du groupe vis-à-vis de cette nouvelle équipe d'architectes, celle-ci étant perçue comme démotivée et en difficulté face à la multiplicité des demandes individuelles. « Ils n'arrivent pas non plus à prendre de la distance avec leur projet initial qu'ils n'ont pas envie de dénaturer, et prennent assez mal nos propositions. (...) A ce stade, nos relations sont difficiles avec nos architectes (ils semblent un peu démotivés, très rigides, et pas mal débordés par ailleurs, beaucoup de travail et pas mal de difficultés à coordonner le travail avec l'économiste et le BET thermique), il faut donc qu'on trouve à la fois une méthode de travail plus satisfaisante et le moyen de les remotiver », rappelle un compte-rendu de l'association en date de septembre 2010. Malgré cela, le projet avance et une présentation de la phase APS avec réalisation d'une maquette est présentée au collectif Diapason avant l'été.

Au-delà de la difficulté à trouver un fonctionnement satisfaisant entre le groupe Diapason, maître d'ouvrage sur-investi, et l'équipe de maîtrise d'œuvre, les relations de travail avec le maître d'ouvrage délégué *JPLI* se complexifient à leur tour, au point qu'une rupture de son contrat est envisagée. La séparation devient effective au courant de l'été 2010, après négociation de ses

indemnités. Le groupe « archi », comme il se désigne en interne, reprend alors du service pour consulter différents prestataires capables de leur offrir une mission MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) conforme aux attentes de Diapason. Après plusieurs semaines d'échanges, c'est finalement le cabinet *Auris* qui recueille leur assentiment et qui se voit confier cette mission en lieu et place de *JPLI*. L'arrivée d'un nouveau prestataire s'accompagne d'une nouvelle organisation méthodologique, avec un calendrier de réunions hebdomadaires entre équipe de maîtrise d'œuvre et MOD, d'une part, et entre le groupe « archi » de Diapason et le MOD, d'autre part. L'objectif recherché est d'établir le MOD dans une position d'articulation entre les architectes et Diapason, et de lui permettre d'exercer pleinement son pouvoir de délégation. Cette réorganisation souligne la difficulté d'établir les positions de chacun ; c'est pourquoi une tentative de clarification du jeu d'acteurs est recherchée, afin d'échanger à partir de règles explicites. Malgré cet effort consenti de part et d'autre, les relations restent tendues et certains membres du groupe « archi » font clairement état de leur défiance face à l'équipe Karawitz et remettent en cause leur capacité à mener à bien le projet. Dans un climat de réserve et d'inquiétude, le permis de construire est pourtant déposé le 22 décembre 2010, conformément aux engagements pris lors de la promesse de vente signée le 28 septembre 2010.

Cette fin d'année 2010, parallèlement au dossier « permis de construire », est consacrée à l'avancée du montage juridique et opérationnel. Le groupe cherche comment porter lui-même un Contrat de Promotion Immobilière (CPI), réglementairement obligatoire, et obtenir d'un organisme bancaire une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Ces obligations, nécessaires dans le cas d'une vente « ordinaire » dans une opération « VEFA » auprès d'un promoteur privé, apparaissent comme contradictoires dans le cadre d'une opération en autopromotion où le groupe Diapason finance, construit et se livre à lui-même l'ouvrage. Ainsi, l'application de la réglementation, sans aménagement pour ce cadre particulier, oblige le collectif habitant à se garantir contre ses propres défaillances, dans la mesure où il est simultanément promoteur et bénéficiaire de la construction. Cette contradiction est massive et le groupe, avec l'aide de son notaire, peine à trouver un montage plus souple qui reste acceptable pour la Semavip et la ville de Paris.

Le début de l'année 2011 est marqué par un changement au sein du MOD, avec l'arrivée d'une nouvelle équipe chez *Auris*. A ce stade, les architectes travaillent à la présentation du projet en phase « Avant-projet détaillé » (APD), alors que Diapason se consacre à faire avancer le montage financier de l'opération et la question de l'organisation des prêts individuels auprès d'un même organisme bancaire.

La présentation, le 1^{er} février 2011, de l'APD par l'équipe de maîtrise d'œuvre au grand complet (architecte, économiste, bureau d'études structure et BE Thermique), devant le groupe Diapason et les deux nouvelles représentantes du MOD, marque une nouvelle étape dans le délitement du rapport de confiance du collectif vis-à-vis de ses architectes. Le doute se répand, suite aux interrogations et craintes soulevées par le MOD, sur la capacité effective de l'architecte à mener à bien le projet. Cette crise de confiance majeure n'arrive pas à s'apaiser, malgré plusieurs tentatives de médiation, et elle projette le groupe Diapason dans une série de choix irréversibles qui fracturent et clivent le collectif entre les « pro-Karawitz » et les « anti-Karawitz ». Le groupe majoritaire n'accorde plus sa confiance à l'équipe d'architectes Karawitz et s'emploie à trouver une alternative, en imaginant se séparer du maître d'œuvre et pouvoir proposer de reprendre en interne cette mission. A l'occasion de l'assemblée générale d'avril 2011, cette décision emporte le suffrage d'un vote majoritaire de 15 voix contre 6 et signe le divorce entre les parties. Quelques jours plus tard, un courrier informe l'équipe d'architectes qu'il est mis fin unilatéralement à son contrat de maîtrise d'œuvre.

Diapason, l'impossible accord : rupture et retournement des alliances

Les minoritaires, « pro-Karawitz », refusent de valider cette décision qui leur apparaît comme non respectueuse des engagements pris vis-à-vis des partenaires externes, principalement par rapport à la ville de Paris et la Semavip. Au nom du respect de la promesse de vente qui lie Diapason à la Semavip autour du projet Karawitz lauréat d'un jury commun avec la Ville, ils décident donc d'en appeler à l'arbitrage de la Semavip et de Roger Madec, maire du 19^{ème} et président de la Semavip. Le 6 juin 2011, le Maire du 19^{ème}, en présence des représentants des cabinets Hidalgo et Mano, reçoit au grand complet l'équipe Diapason accompagnée de son MOD. Après avoir entendu chacune des parties et les griefs portés sur la faisabilité technique du projet architectural de l'équipe Karawitz, le Maire du 19^{ème}, président de la Semavip, fait part de sa décision de faire réaliser dans les plus brefs délais un audit du projet par le Bureau d'architecture et d'expertise technique de la ville, ainsi que par l'Agence Druenne, architecte coordonnateur du secteur Ourcq-Jaurès. Dans l'attente de ce rapport, R. Madec fait connaître son rejet de la solution d'une maîtrise d'œuvre interne à l'équipe Diapason pour se conformer aux règles d'usage de la collectivité. Les conclusions sont apportées par la directrice générale de la Semavip lors d'un courrier en recommandé en date du 21 juillet 2011, qui ordonne la poursuite du projet architectural de l'équipe Karawitz, conformément à la promesse de vente, et informe que les « modification de la composition de la SCIA Diapason ne remettrait pas en cause les accords conclus entre la Semavip et la SCIA ». Cette décision est un véritable coup de tonnerre pour les majoritaires, qui s'insurgent de ce qu'ils considèrent être une ingérence de la Ville dans les décisions au sein de la SCIA. Les minoritaires, quant à eux, forts d'avoir pu faire entendre leur voix, pensent pouvoir remonter rapidement un troisième collectif, démarrer le chantier et finaliser l'opération.

L'été 2011 est consacré à la cession des parts des associés de la SCIA Diapason, qui souhaitent quitter le projet suite à la décision de poursuivre avec l'équipe Karawitz ; cela concerne 15 associés et un membre de l'équipe historique qui, pour des raisons professionnelles, doit quitter la France. Le bâtiment n'étant pas construit, le rachat des parts doit être fait par les associés restants. Les nouveaux prétendants ne peuvent officiellement entrer dans l'opération Diapason qu'une fois le contrat de promotion immobilière signé et la vente définitive du terrain réalisée. Toutefois, ceci n'empêche pas le renouvellement du groupe, qui se fait largement grâce au bouche à oreille dans les réseaux militants parisiens, en particulier chez les Verts. En novembre 2011, « Diapason 3 » réunit, autour du couple fondateur (Suzanne et Jean), Eric, Jeanne et Sylvianne – engagées dans l'aventure depuis l'été 2009 – et six nouveaux couples avec enfants, deux couples sans enfants et un célibataire. Alors que les questions de gestion interne au collectif habitant semblent se résoudre, une nouvelle épreuve se fait jour du côté de la Semavip. Cette dernière, profitant du fait que la promesse de vente du foncier n'est toujours pas réalisée à son terme échu, exige sa prorogation par un avenant qui intègre de nouvelles clauses relatives, d'une part, aux nouveaux associés et, d'autre part, à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière auprès d'un promoteur professionnel qui devra fournir une garantie financière d'achèvement. Les associés de la Scia Diapason font diligence pour répondre favorablement à ces nouvelles demandes : ils obtiennent, le 13 octobre 2011, un accord favorable sur le permis de construire. Après plusieurs démarches, ils prennent contact avec la société MDH promotion, afin que celle-ci devienne officiellement le promoteur de l'immeuble à construire et apporte l'ensemble des garanties nécessaires. En ce qui concerne les associés, un dossier individuel sur chacun des futurs associés est réalisé, mais ceux-ci ne peuvent juridiquement pas entrer dans la Scia Diapason tant que l'avenant à la promesse de vente n'est pas signé par la Semavip. Dès lors, cette situation de blocage permet à la Semavip d'augmenter ses exigences sur la composition du groupe des futurs associés (répondre à des critères de conditions de ressources, être primo-accédants) et de renforcer la clause anti-spéculative. Bien que Diapason s'efforce de répondre positivement à ces nouvelles règles du jeu énoncées unilatéralement, la Semavip revient sur son engagement par un courrier en date du 12 janvier 2012, arguant de la caducité de la promesse de vente, les délais étant expirés.

Ce revirement de la Semavip marque une rupture dans les rapports partenariaux, alors même que cette dernière était à l'initiative d'une proposition d'avenant fin septembre. Ce retournement oblige Diapason à faire valoir ses droits en menaçant d'une assignation exigeant la vente forcée du terrain ou, à défaut, la réclamation de dommages et intérêts au regard du préjudice occasionné. Au-delà de cette action, le collectif d'habitants tente de maintenir des relations d'échange avec la Semavip et la Ville de Paris, d'autant que cette dernière est signataire, depuis fin novembre 2011, de la charte des collectivités locales pour l'habitat participatif¹⁷⁵.

Malgré ces tentatives de maintien du dialogue, la situation s'enlise. Diapason décide alors d'organiser et de médiatiser le rapport de forces par l'organisation d'une pétition en ligne « Pour l'habitat participatif, sauvez le projet Diapason », qui recueille plus de 700 signatures, essentiellement auprès des réseaux militants locaux et nationaux de l'habitat participatif. Cette action s'inscrit à la suite d'une tribune de Jean-Yves Mano et René Dutrey dans *Médiapart*, en date du 23 novembre 2011, intitulée « Oser l'habitat participatif », et auquel Diapason répond par « Osez-le maintenant ! ».

Les mobilisations se poursuivent par l'organisation d'une manifestation festive, en bord du canal, devant le terrain où, par un froid glacial, le 4 février 2012, une cinquantaine de militants se sont donné rendez-vous en présence de la presse pour dire leur colère face à de tels agissements. La situation s'enlisant pendant plusieurs mois, il devient évident que l'arbitrage définitif sera politique. Malgré des signes d'espoir du côté de la Semavip, le calendrier de l'affaire se superpose à celui du temps électoral tant présidentiel que législatif. Il importe dès lors que cette opération ne fasse pas trop de bruit, le personnel politique craignant des attaques pour clientélisme ou favoritisme.

Au final, c'est lors d'une rencontre avec la ville de Paris et la Semavip, le 10 juillet 2012, qu'est acté le principe d'un protocole de sortie de crise, dans lequel la Semavip s'engage au rachat du permis de construire et au remboursement des frais engagés contre l'abandon du projet par la SCIA Diapason. Les associés, malgré l'échec de l'opération, acceptent le principe du protocole qui apparaît alors comme la seule issue possible et qui réhabilite les architectes Karawitz dans leur possibilité de mener à son terme le projet architectural avec un promoteur ordinaire choisi par la Semavip. Le 1^{er} août 2012, les parties se retrouvent une dernière fois pour signer cet accord et mettent ainsi fin à ce projet d'habitat groupé, qui devait au-delà de son expérience initier une production alternative d'habitat à Paris.

Dans le même temps, le conseil de Paris, lors de sa session de juillet 2012, adopte la « Charte parisienne pour le développement de l'habitat participatif à Paris », à l'occasion de laquelle Jean-Yves Mano, adjoint au logement, déclare : « L'habitat participatif est effectivement un concept qui a fait florès un peu sur le territoire dans les années 1970 et au début des années 1980. Il était passé de mode, mais sans doute que la crise, la notion de besoin de solidarité, etc., l'a fait émerger à nouveau, et personnellement j'en suis satisfait. Pour autant, comment la Ville de Paris pouvait-elle s'insérer dans cette démarche dans un contexte particulier ? (...) Il manquait un cadre, dans lequel ce type de projet, cet ambitieux projet, pouvait voir le jour. C'est la volonté du projet de délibération d'aujourd'hui. Bien sûr, soyons clairs et cohérents, ceci sera un peu symbolique sur le territoire parisien, mais pourquoi, à Paris, ce type de projet ne pourrait pas voir le jour ? Notre ambition est, bien sûr, d'essayer de trouver les parcelles adéquates. Les recherches sont en lien avec la Direction de l'Urbanisme aujourd'hui : il y a entre 5 et 7 parcelles qui potentiellement pourraient faire l'objet d'appels à projets. (...). Je crois effectivement que développer une autre façon d'habiter, de nouvelles

¹⁷⁵ Cette Charte a été signée à Grenoble le 28 novembre 2011 par les Villes de Besançon, Bordeaux, Grenoble, Lille, Montreuil, Paris, Rennes, Saint-Denis et Strasbourg, les communautés urbaines d'Arras, du Grand Lyon et du Grand Toulouse, et les régions Ile-de-France et Rhône-Alpes. Baptisée « charte d'orientation en vue de développer l'habitat participatif », elle a pour objectif de faire de l'habitat participatif une composante des politiques du logement et du développement urbain de ces collectivités locales, d'identifier les freins à l'éclosion des projets, et de mutualiser les expériences et les savoir-faire entre les villes et les intercommunalités intéressées par cette approche.

solidarités, de nouvelles façons de construire, doit aussi avoir sa place à Paris, même si c'est complexe et compliqué. Le chemin est difficile. Souvent les personnes qui démarrent un projet et qui aboutissent ne sont pas forcément les mêmes, mais je pense que la Ville de Paris s'honorerait à encourager ce type de proposition et ce type d'initiative. »

Comment analyser la contradiction de ces propos au regard de l'impossible issue de l'opération Diapason, qui nous renseigne sur l'effondrement des alliances entre collectif habitants et puissance publique ? Faut-il croire que cette initiative soit arrivée trop tôt, qu'elle se soit construite en trop grande autonomie par rapport au personnel politique et qu'elle a su mener, malgré les vicissitudes et les errements d'une opération immobilière complexe, une démarche alternative ? Faut-il, au contraire, faire l'hypothèse que ces quatre années, avec leur lot d'aléas et de crises, ont mis à mal un rapport de confiance et délité les alliances passées entre habitants et acteurs publics ? Mais dès lors, comment ce collectif peut-il tenir le cap si la puissance publique lui retire sa confiance et modifie sans cesse les règles du jeu ?

La Ville, par la mise en œuvre d'un appel à projets, a décidé de reprendre la main sur l'initiative habitante qu'elle encadre dans un dispositif *top down* qui lui apparaît comme le garant du succès des opérations à venir et conforme à l'idée politique qu'elle se fait de la participation.

Aspects techniques et architecturaux

Cette construction neuve était programmée dans le cadre du secteur d'aménagement Ourcq-Jaurès, dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, le long du Canal, sur la parcelle du lot n°10. A l'issue du concours d'architecture organisé au premier trimestre 2010, c'est l'agence Karawitz qui est désignée lauréate du projet par un jury commun à Diapason, la Semavip et la Ville de Paris.

Le parti architectural de cette proposition repose sur un principe de plan-masse qui permet de dégager au maximum l'espace libre du jardin, en cœur d'îlot, au plein sud.

Le bâtiment vient donc naturellement s'implanter le long du canal, offrant ainsi une large façade et ouvrant de longues perspectives sur le bassin de la Villette. Il revendique la simplicité, comme l'écrit l'architecte dans sa notice de présentation : « Un bâtiment simple, adapté aux besoins des habitants. Un bâtiment qui ne veut pas représenter plus que sa nature. Un bâtiment qui s'adapte comme un meuble aux besoins de ses habitants. Nous voyons un bâtiment dont le "visage" est le reflet de son intérieur. Un "visage" qui n'est pas une façade, mais le résultat concerté des empreintes de chacun des habitants. Chaque appartement reste lisible d'une manière discrète et exprime de façon subtile son indépendance depuis l'extérieur, tout en restant une partie intégrante de l'ensemble. Le bâtiment a deux côtés : un côté "officiel" et fermé vers le canal et les rues. L'autre côté ouvert vers le sud et en même temps le côté "privatif", donnant sur le jardin. L'essentiel pour nous était que chaque habitant ait une vue sur le canal d'un côté et accès au soleil de l'autre côté. Nous avons conçu tous les appartements traversant du nord au sud »¹⁷⁶.

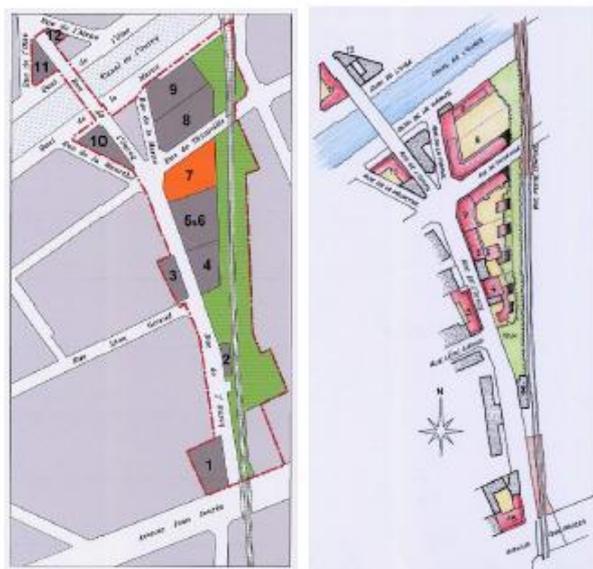
¹⁷⁶ Extrait de la notice concours réalisée par l'équipe Karawitz, mars 2010, p. 2.

LE TERRAIN

Il s'agit de la partie neuve du lot 10 de l'opération Ourcq Jaurès. Il est délimité par le quai de la Marne le long du canal de l'Ourcq, la rue de Meurthe et la rue de l'Ourcq.

C'est un terrain à la fois intéressant et complexe aux nivellements multiples du fait de la rue de l'Ourcq qui surplombe largement le quai. Le programme que nous allons réaliser est, avec l'accord de la Semavip et le programme de l'opération Ourcq Jaurès, inférieur au COS permis pour la parcelle. Les dispositions du PLU de la ville de Paris s'y appliquent évidemment.

La partie bâtie sera une réhabilitation, conduite par un bailleur social, la SIEMP a priori pour y réaliser du logement social (PLS). L'intégralité de la partie non bâtie sera acquise par le groupe Diapason (hors retrait d'alignement). Nous renvoyons aux documents de la Semavip pour plus d'informations sur les contraintes urbaines et réglementaires.



Ci-dessus : localisation du lot 10, intentions d'aménagement (Dominique Druenne pour la Semavip), prises de vues du site et de l'immeuble qui sera réhabilité (hors opération Diapason)

Figure 47 : Présentation du terrain 45 rue de l'Ourcq.

Source : Archives Diapason, «Programme pour une consultation d'architectes », décembre 2009.



vue de la façade sud depuis le jardin

Figure 48 : Réponse de l'équipe Karawitz au concours d'architecture, lauréate, mars 2010. Vue sur le jardin.
Source : Archives Diapason.



vue depuis le quai de l'Oise

Figure 49 : Réponse de l'équipe Karawitz au concours d'architecture, lauréate, mars 2010. Vue depuis le quai de l'Oise.
Source : Archives Diapason.

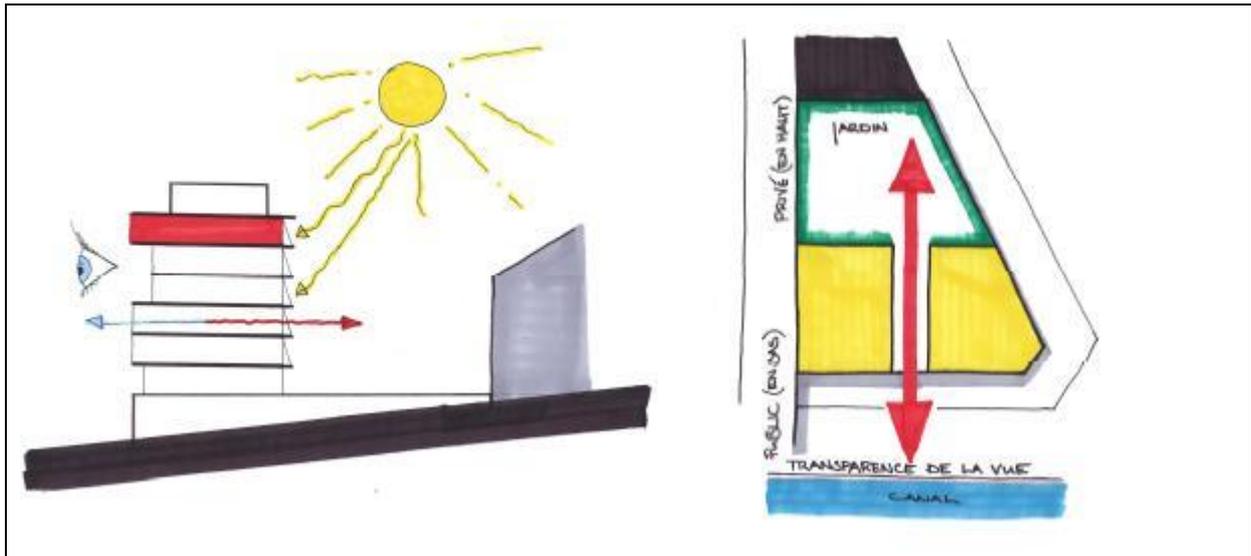


Figure 50 : Réponse de l'équipe Karawitz au concours d'architecture, lauréate, mars 2010. Principe d'implantation.
Source : Archives Diapason.

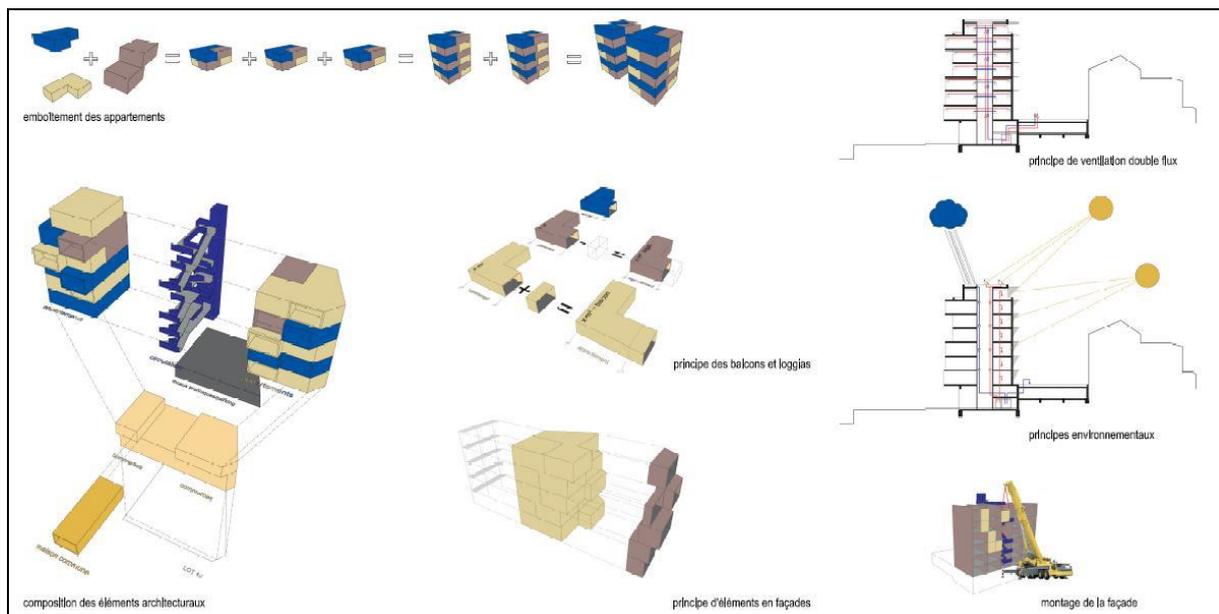


Figure 51 : Réponse de l'équipe Karawitz au concours d'architecture, lauréate, mars 2010. Principe d'assemblage des logements à l'image d'un meuble.
Source : Archives Diapason

La partie « habitation » est installée au-dessus du volume « activité » qui forme un socle sur canal et permet, d'une part, de mettre à niveau l'entrée, le jardin et la salle commune de plain-pied avec la rue de l'Ourcq et, d'autre part, de préserver du flux automobile le cœur d'îlot vert. Ce bâtiment de 14 logements se déploie en R+7 et accueille en attique un jardin suspendu. Les logements sont majoritairement traversants avec une coursive filante en façade sud, qui permet de ménager une

extension des pièces à vivre sur le jardin. La façade nord, côté canal, qui bénéficie d'une vue majestueuse, est composée avec une volumétrie aléatoire de « boîtes » qui émergent du plan de la façade. Cette écriture architecturale cherche à donner du dynamisme à la grande perspective du canal et permet d'identifier le bâtiment comme signal urbain à l'articulation de la voie d'eau et du pont routier et ferré. La faille centrale, qui structure le bâtiment en deux « blocs », permet d'organiser les circulations verticales et laisse entrevoir le calme du jardin intérieur, par un effet de contre-champ et d'une percée lumineuse éclairée depuis le sud. Sur la rue de l'Ourcq, le gabarit proposé tente de reprendre le profil de l'immeuble haussmannien avec un traitement de la volumétrie de toiture en brisis et une ré-interprétation moderne des chiens assis. Cette façade beaucoup plus lisse n'est percée que de quelques rares fenêtres venant éclairer des espaces de services. Le caractère uniforme de son traitement procure une sensation de fluidité, qui accompagne le mouvement perpétuel de la rue et sert de protection acoustique au jardin central.

Au-delà d'une réflexion sur les principes de volumétrie générale de l'immeuble, les architectes ambitionnent de construire un bâtiment à très haute performance énergétique et environnementale. Forts de plusieurs réalisations en *PassivHaus* et à partir d'une version de base de niveau *BBC*, ils visent un bâtiment passif. Ceci est rendu possible par la grande compacité de l'ouvrage, par la mise en œuvre de façades en bois à forte performance thermique et assemblées à sec pour garantir la meilleure étanchéité à l'air. Au-delà de la maîtrise des qualités d'enveloppe, il est proposé une production d'eau chaude sanitaire soit par système solaire, soit par l'utilisation d'une chaufferie bois. Dans tous les cas, ces choix techniques doivent être conformes aux exigences réglementaires du Plan Climat de la ville de Paris.

Cette proposition, qui n'est qu'une option en phase concours, est finalement validée par la maîtrise d'ouvrage Diapason, en octobre 2010, après visite de la maison passive des architectes eux-mêmes.

Habitants et concepteurs

La recherche d'un ajustement entre les attentes habitantes et le projet architectural se caractérise dans cette opération par l'implication massive du collectif Diapason dans la programmation architecturale qu'il réalise en septembre 2009 au travers d'une note *ad-hoc*. Sur la base de ce travail de définition des besoins, les habitants évaluent les réponses architecturales en fonction de cet énoncé et retiennent le projet qui est pour eux le plus conforme à cette expression. Dès lors, il s'agit pour les architectes de mettre en œuvre des principes spatiaux et des dispositifs constructifs qui servent cette intention.

Dans le cas de l'opération Diapason, c'est la conception environnementale et durable qui, pour le maître d'ouvrage, signe le mieux cette démarche.

L'opération n'ayant pas abouti, les choix énoncés sont théoriques. Ils renseignent toutefois des orientations prises par le collectif en matière de performance environnementale bâtie et des dispositifs retenus. Dès la constitution du collectif, les orientations en matière écologique et énergétique sont présentes et affirmées. Le choix de la maîtrise d'ouvrage se fait en fonction des compétences des équipes d'architectes sur les thématiques environnementales. Ainsi, la première équipe mandatée, Equateur, a été retenue en fonction de son engagement et de ses compétences dans des réalisations précédentes : « C'est un architecte [Dominique Desmet] "vraiment écolo" (...). Il ne se prend pas pour une star et fait des constructions dans lesquelles les économies d'énergie sont vraiment spectaculaires. Il a fait la première maison passive dans le 14^{ème} arrondissement »¹⁷⁷. Bien que la collaboration avec cette agence s'interrompe en décembre 2009, la volonté de Diapason de

¹⁷⁷ Extrait du compte-rendu de la réunion Diapason, du 21 décembre 2008.

construire un bâtiment à haute performance est renforcée par le cahier des charges de la ville de Paris (Plan Climat) et de la Semavip relatif au lot 10 du secteur Ourcq-Jaurès.

Lors de la nouvelle consultation architecte, par voie de concours, en janvier-février 2010, la programmation de Diapason précisait ses exigences en matière environnementale : « Nous sommes donc en quête d'une proposition architecturale forte et crédible, qui apporte des réponses aux questions sociales et environnementales que nous nous posons ». La formulation programmatique se poursuit en consacrant un paragraphe complet à la question environnementale, sous l'intitulé « une construction écologique performante et pragmatique ».

« Nous visons le meilleur possible, le minimum étant le plan Climat de la ville de Paris (label BBC à 50 kWh/m²/an). L'important pour nous n'est pas la certification, mais la certitude que l'empreinte écologique de cet immeuble (notre empreinte) sera la plus faible possible.

La production d'énergie par des sources renouvelables ne devra intervenir qu'en complément d'une recherche systématique de réduction des besoins énergétiques associés à l'utilisation de matériels et/ou de matériaux performants. Les techniques de construction passive allemande (Passiv Haus Institut à 15 kWh/m²/an) ou suisse (Minergie-Eco – 42 kWh/m²/an) intégrées dans la démarche de projet pourront permettre d'atteindre cet objectif ambitieux. Ces techniques devront générer de nouveaux partenariats en conception comme en réalisation, avec mise en place d'un véritable management de projet, garantissant les objectifs performantiels (...) intégrant la qualité d'usage, afin de créer les conditions d'une gestion-appropriation durable du bâtiment ».

La précision de la formulation programmatique nous renseigne sur le niveau de compétence des membres de Diapason et leur capacité à formuler une demande précise et exigeante vis-à-vis des équipes en concurrence. La capacité des architectes consultés à répondre tout à la fois à une attention en matière de qualité d'usage, d'insertion urbaine et de performance environnementale, fut décisive lors de la sélection finale. C'est sur ce triple critère que l'agence Karawitz a été sélectionnée à la majorité du collectif et à l'unanimité du jury de la Semavip. Cette structure avait fait la une de la presse architecturale quelques mois auparavant, à l'occasion de la livraison de la première maison certifiée passive d'Île-de-France. Cette référence fait des Karawitz une agence incontournable au sein de la nouvelle génération d'architectes engagée dans la très haute performance environnementale.

Lors du dépôt du permis de construire, en décembre 2010, le projet est présenté comme compatible avec les exigences réglementaires du Plan Climat de la ville de Paris et vise une performance supplémentaire, comme l'atteste lors du dépôt du permis de construire, la notice environnementale rédigée par le BET Amoes : « Sur le projet Diapason, nous avons choisi, en plus de ce niveau de performance, de viser le niveau du standard allemand PassivHaus, qui insiste particulièrement sur la qualité isolante de l'enveloppe et l'étanchéité à l'air. Pour atteindre ce niveau de performances, voici les conditions principales à respecter :

- Des besoins de chauffage inférieurs à 15 kWh/m²/an,
- Une consommation totale (systèmes et appareils domestiques) en énergie primaire inférieure à 120 kWh/m²/an,
- Un niveau d'étanchéité à l'air très performant : 0.6 vol/h sous 50 Pa (0,04 vol/h en conditions normales). (...)

L'objectif est de faire certifier le bâtiment par l'association La Maison Passive France, qui est habilitée par le PassivHaus Institut de Darmstadt à délivrer le certificat Maison Passive »¹⁷⁸.

L'attention portée à la performance environnementale globale et spécifiquement à l'empreinte écologique de l'immeuble doit se traduire dans le choix des matériaux mis en œuvre. Pour répondre à ces exigences, l'équipe Karawitz conçoit un bâtiment où l'utilisation du bois est massive, aussi bien en vêture de façade qu'en huisserie. Par ailleurs, l'isolation est prévue en ouate de cellulose, au regard de ses performances techniques et d'un bilan carbone et énergie grise considéré comme « vertueux ». Par ailleurs, la démarche environnementale intègre la gestion des eaux de pluie par récupération et cherche à réduire l'imperméabilisation des sols, ce qui peut être fait par la mise en pleine terre du jardin collectif et des toitures végétalisées.

Au-delà d'une réflexion sur la technique constructive, le collectif Diapason exprime des attentes fortes sur l'esthétique et l'écriture architecturale de son opération. Cette question a fait de Diapason un maître d'ouvrage souvent exigeant, voire impatient. C'est d'ailleurs face à ce qui est apparu comme une faiblesse de l'expression architecturale qui a conduit le groupe à remercier la première équipe de maîtrise d'œuvre, Equateur.

Dans le règlement du concours d'architectes, le groupe Diapason s'exprimait ainsi :

« Une écriture architecturale ?

Votre réponse doit être architecturale au sens large du terme et nous parler d'usages, d'espace, de matériaux, de lumière, de vue, etc.

Nous sommes prêts à nous laisser séduire, emporter, et les envies d'écriture et de matériaux sont très variées dans le groupe. A vous de nous convaincre sur ce sujet. Pour ça tous les moyens seront bons. Nous sommes parfaitement disposés à nous laisser embarquer par une image, une photo, un texte bien écrit, etc. »¹⁷⁹.

Malgré une volonté affirmée de dépasser les cadres normatifs de la promotion immobilière classique, le bilan reste mitigé quant à la capacité de l'ensemble des parties prenantes à mettre en œuvre une démarche de conception et d'échange innovante qui va au-delà des routines professionnelles largement instituées. Ce constat n'est pas à porter strictement aux crédits des équipes d'architectes, mais il est un indicateur de déficit méthodologique et d'un impensé de la question d'une conception « partagée ».

Reproductibilité

Interroger les conditions ou hypothèses de reproductibilité d'une opération nécessite de s'intéresser aux étapes décisives du projet, aux épreuves et conflits que doivent surmonter le groupe par une pérennisation de son action, ainsi qu'aux dispositifs d'apprentissages et d'organisation qui sont mis en œuvre. Bien évidemment, le caractère « expérimental » et novateur de ce type de montage rend particulièrement difficile l'approche de la reproductibilité dans une stratégie plus ordinaire de « produit ».

La question de la reproductibilité, concernant l'opération, peut paraître décalée et mal à propos étant donné l'échec de ce projet au terme de quatre années de travail et de la reconfiguration du

¹⁷⁸ Introduction de la notice environnementale du BET AMOES, p.3. Document réalisé en date du 16 déc. 2010 dans le cadre de la demande de PC

¹⁷⁹ Extrait du règlement de consultation lors du concours d'architectes, déc. 2009.

collectif habitant par deux fois. Toutefois, cette opération malheureuse nous renseigne avec précision sur les obstacles et épreuves auxquels doivent faire face ces entrepreneurs particuliers de l'habitat participatif.

Une difficulté récurrente, qui n'échappe pas au groupe Diapason, est la capacité de pérenniser le collectif au-delà des épreuves et conflits, et de construire une posture commune tout au long de l'opération. Même si l'intensité de l'engagement varie dans la durée, l'implication d'un « noyau dur », exerçant des formes de leadership, semble incontournable. Dans le cas de Diapason, le rôle central occupé par l'initiatrice du projet tout au long des quatre années d'existence de Diapason renforce l'idée d'une figure centrale « d'entrepreneur », porteur de l'invention et prêt à faire face au risque. Malgré les reconfigurations du collectif, de Diapason 1 (avril 2008 à août 2009) à Diapason 2 (septembre 2009 à juillet 2011) puis à Diapason 3 (octobre 2011 à juillet 2012), c'est assez naturellement que Suzanne, initiatrice, revendique le leadership en qualité de garant moral et politique de la démarche. Toutefois, cette position n'a pas toujours fait l'unanimité, ainsi dans la phase d'élaboration du projet qui a été portée pour l'essentiel par le groupe Diapason 2, ce rôle de leadership est apparu moins clairement et fut largement contesté par une frange du collectif. Une opposition s'est cristallisée autour des tenants d'une posture qui se voulait clairement plus technique que politique. « C'est un projet qui est parti pour durer des années, des années (...). C'est un projet dans lequel on rentre beaucoup trop dans les détails techniques et pas assez dans les relations humaines avec les gens en se faisant confiance »¹⁸⁰, s'agace l'initiatrice de Diapason lors d'une réunion de travail qui s'achève par un violent échange verbal et signe au grand jour la différence de posture « philosophique »¹⁸¹ du groupe. Elle poursuit en précisant : « Dans les projets, je pense qu'il y a 90 % d'humain et 10 % de technique, c'est toujours comme ça que j'ai fait avancer tous les projets que j'ai menés », rappelant au passage sa position d'entrepreneuse. Dans une tentative d'explication, un des membres avance l'argument suivant : « Tu peux avoir une vision différente sur les prestataires et le travail qu'ils font, mais tu ne peux pas faire comme si ce genre de projet n'avancait qu'en glissant sur des consensus humains en survolant le technique. Tous ces projets-là, c'est des discussions, c'est des emmerdes, c'est des conflits entre nous (..), on peut essayer de tout ré-inventer, mais tout cela est un peu laborieux et tout ne peut pas se faire par sentence, par injonction ».

Dans cette configuration, une confrontation de positionnement a clivé le groupe en deux entités autour de chacun des leaders (Suzanne et Laura). Cet affrontement, au-delà de son opposition entre vision politique et vision technique, s'est pour partie renforcé par un clivage générationnel : les « sexagénaires » revendiquent une appartenance politique au projet, tandis que les « trentenaires » n'y voient que l'aboutissement de leurs compétences techniques. Cette différence de positionnement, bien que présente dès la première phase de fondation du collectif et de prospective foncière, était alors apparue comme une force intrinsèque au groupe, celui-ci pouvant ainsi démultiplier les champs de compétences et de savoirs. Dans la phase proprement de montage de l'opération, cette différence est devenue le point névralgique des tensions internes, jusqu'à provoquer la dislocation du collectif à l'été 2011, face à l'étendue du désaccord sur les méthodes et moyens de poursuite de l'opération.

Cette rupture, une fois de plus, montre combien la pérennisation du collectif dans la période d'établissement du projet, jusqu'à la livraison du bâtiment, ne peut se faire sans une capacité prononcée à faire face à un ensemble de registres d'incertitudes. En effet, ces projets, au-delà d'une volonté de produire autrement un cadre habité approprié, n'échappent pas aux besoins de sécurisation du parcours d'accédant à la propriété.

¹⁸⁰ Extrait de la réunion Diapason du 4 avril 2011.

¹⁸¹ Ce terme est régulièrement employé par l'initiatrice, pour indiquer la différence de position au sein du groupe.

Gouvernance

Dès lors, les éléments qui concourent à produire de l'inconnu, du doute, apparaissent comme une épreuve face à laquelle le collectif doit développer des procédures et logiques d'assurance et de confiance. Ainsi l'établissement des décisions et les choix qui s'opèrent doivent pouvoir se produire dans la plus grande unanimité. C'est pourquoi les recherches de consensus sont largement préférées à des décisions prises sous le régime de la majorité, qui laissent insatisfaits les minoritaires. Dans le cas de Diapason, cette question a hanté le groupe tout au long de son parcours.

Par ailleurs, cette gestion en régime incertain montre le caractère contradictoire de ces opérations d'autopromotion. En effet, d'une part, le collectif habitant revendique le droit de produire hors des sentiers battus et ordinaires, un immeuble « différent », issu d'une démarche alternative et participative ; ceci forge sa posture politique et morale. D'autre part, il exige l'assurance de se faire livrer un immeuble conforme aux règles de l'art et, d'une certaine manière, aux normes en vigueur en matière de bien immobilier. C'est donc dans ce constant paradoxe que doit s'arbitrer la position du groupe entre volonté d'alternative et capacité à supporter une certaine forme de déviance à la règle. Cette position constante de « grand-écart » fragilise les relations internes et met à l'épreuve les capacités collectives à produire des stratégies positives, qui se fondent à partir des compétences additionnelles dont le collectif bénéficie soit parce qu'elles sont acquises, soit parce qu'il les a construites. Dans le cas de Diapason, il semble évident que les compétences intrinsèques au groupe ont pu, dans un premier temps, favoriser son avancée rapide et ont été constitutives d'une image de « sérieux » face aux interlocuteurs externes comme le personnel politique de la ville de Paris, les techniciens de la Semavip ou encore l'ensemble des professionnels consultés à l'occasion. Toutefois, nous pouvons faire l'hypothèse que la forte mobilisation de ce registre de compétence a pu entrer en concurrence avec celles des professionnels accompagnant le projet et, plus particulièrement, avec celles des prestataires de la maîtrise d'œuvre (architecte, BET, économiste, etc.) à l'occasion de la phase de conception – élaboration du projet. Dès lors, les logiques de confiance nécessaires à la délégation des compétences se sont heurtées à des formes de concurrence du savoir entre certains membres du collectif (les « sachants ») et les professionnels mandatés. L'inconfort de cette position a ébranlé la construction d'une confiance nécessaire, le groupe systématisant des attitudes contradictoires et de défiance, particulièrement vis-à-vis des architectes et de la maîtrise d'ouvrage déléguée.

La difficulté à stabiliser une équipe de professionnels accompagnant cette maîtrise d'ouvrage « amateur » a participé à complexifier l'opération, jusqu'à la rendre non-viable au regard des partenaires institutionnels tels que la ville de Paris et la Semavip. Dès lors, les vagues hésitations du groupe Diapason ont entaché le crédit que leur accordaient ces partenaires et, d'une représentation d'un groupe « sérieux », celui-ci fut catalogué « instable » et « hésitant ». Si la complexité du parcours de Diapason a brouillé son image, il ne faut toutefois pas réduire la responsabilité de l'échec de l'opération au seul collectif habitant. En effet, les modifications des « règles du jeu », imposées fin 2011 par la Semavip et la Ville de Paris, ont fini de déconstruire les alliances qui s'étaient établies entre habitants et institutions. Dès lors, ce cas de figure nous montre la fragilité des positions habitantes et le déséquilibre qui s'opère dans les logiques de pouvoir. La position dominante qu'exerce l'institution rend caduque toute velléité de co-construction du projet et renvoie le collectif habitant à une posture de soumission aux *desiderata* de la Semavip et la Ville de Paris. L'abandon des rapports de confiance finit de défaire les alliances initialement passées. L'échec de cette opération rend sceptique sur la capacité des acteurs institués à investir des registres de gouvernance renouvelée et à laisser place, au nom de l'expérimentation ou de l'innovation, à des formes d'arrangements non préméditées.

Table des illustrations

Figure 1 : Le jardin de Diwan, Montreuil.....	14
Figure 2 : Les espaces partagés, Le Kolkhoze, Saulx-les-Chartreux.....	15
Figure 3 : Les logements en triplex de Saulx-les-Chartreux vus depuis le jardin partagé.	16
Figure 4 : Le tableau de répartition des tâches situé à l'entrée du lavoir du Buisson Saint-Louis.	17
Figure 5 : Un schéma des systèmes d'action dans l'habitat en autopromotion	21
Figure 6 : La « rêverie » de S. pour le groupe Diapason.....	25
Figure 7 : Le terrain de Couleur d'Orange (Montreuil), une ancienne emprise industrielle.	29
Figure 8 : Le jeu de l'oie réalisé par Jean-Pol Lefebvre devient une forme privilégiée de communication du projet.....	35
Figure 9 : L'alliance habitants-architectes encouragée par le PCA dans les années 1980.	42
Figure 10 : Aujourd'hui, un tête-à-tête habitants-acteurs publics locaux configure le jeu des acteurs.	42
Figure 11 : Affiches des rencontres de l'habitat participatifs. Strasbourg 2010 et Grenoble 2012.	43
Figure 12 : Localisation de la commune dans son environnement urbain.	64
Figure 13 : Localisation de l'opération dans le parcellaire du centre bourg.....	72
Figure 14 : Vue du bâtiment depuis la rue.....	73
Figure 15 : Vue du bâtiment depuis la rue.....	74
Figure 16 : Vues depuis le jardin et les terrasses.....	73
Figure 17 : Plans niveaux espace enfants et familial.....	75
Figure 18 : Coupe perspective de distribution des espaces.....	75
Figure 19 : Le plan d'insertion dans l'îlot.....	83
Figure 20 : Croquis de Bernard Kohn.....	84
Figure 21 : Répartition de l'ensemble des logements entre les propriétaires.....	89
Figure 22 : Des lieux de partage (de gauche à droite et de haut en bas) : 1/ le miroir d'eau ; 2/ la salle commune ; 3/ le jardin ; 4/ les aménagements pour les enfants et/ou les adolescents.....	91
Figure 23 : Répartition des lots sur l'acte de vente.....	97
Figure 24 : Illustrations (plan masse, schéma de répartition des bâtiments et cours, axonométrie) extraites du dossier de dépôt de permis de construire.....	98
Figure 25 : Image d'archive représentant la cour du côté de la rue Barbès et l'immeuble en U avant travaux...	99

Figure 26 : Image d'archive représentant la même cour du côté de la rue Barbès et l'immeuble en U pendant les travaux.	100
Figure 27 : La cour du côté de la rue Barbès et l'immeuble en U de nos jours.	100
Figure 28 : Le jardin collectif dans son état actuel vu de la halle.	101
Figure 29 : La halle commune dans son état actuel.	101
Figure 30 : La cour arrière utilisée comme parking en surface (du côté de la rue Marceau).	102
Figure 31 : Un des croquis de Jean-Pol Lefebvre, qui accompagne le compte-rendu de la réunion des copropriétaires du 25 novembre 1986, surprend avec mordant les tensions de la phase chantier.	105
Figure 32 : Ajout d'une chambre supplémentaire au lot n° 1.	106
Figure 33 : Dessin de Jean-Pol Lefebvre utilisé dans la communication du projet.	108
Figure 34 : Plan masse ; échelle non définie.	112
Figure 35 : Façade ouest ; échelle non définie.	113
Figure 36 : Maquette.	113
Figure 37 : Situation de Diwan.	111
Figure 38 : Démarche du processus participatif issue de l'expérience de Diwan et développé par CPA-CPS (Sté de maîtrise d'ouvrage d'habitats groupés participatifs).	117
Figure 39 : Localisation de l'opération 6-8 rue de la Convention.	124
Figure 40 : Perspective du bâtiment.	124
Figure 41 : Plan du rez-de-chaussée et plan d'étage. Source : OPHM, « La Maison des Babayagas : de l'utopie à l'innovation sociale », 2011.	125
Figure 42 : <i>Typologie et surfaces des logements et un exemple de logement</i>	125
Figure 43 : Surfaces de l'opération.	126
Figure 44 : Budget de l'opération (3 900 000 euros).	129
Figure 45 : Etude de capacité foncière réalisée en interne, septembre 2009.	143
Figure 46 : Quand les habitants montent un concours d'architecture. Tableau de synthèse de la consultation d'architectes, mars 2010.	145
Figure 47 : Présentation du terrain 45 rue de l'Ourcq.	150
Figure 48 : Réponse de l'équipe Karawitz au concours d'architecture, lauréate, mars 2010. Vue sur le jardin.	151
Figure 49 : Réponse de l'équipe Karawitz au concours d'architecture, lauréate, mars 2010. Vue depuis le quai de l'Oise.	151
Figure 50 : Réponse de l'équipe Karawitz au concours d'architecture, lauréate, mars 2010. Principe d'implantation.	152
Figure 51 : Réponse de l'équipe Karawitz au concours d'architecture, lauréate, mars 2010. Principe d'assemblage des logements à l'image d'un meuble.	152

Table des matières

Sommaire	3
Introduction.....	5
L’habitat en autopromotion, de quoi s’agit-il ?.....	5
Notre approche	5
Etat des lieux	6
Les études de cas.....	7
La démarche d’enquête.....	8
Le questionnement	9
Exemplarité / reproductibilité	11
A. L’autopromotion comme ouverture du champ des possibles dans l’habitat	13
1. Une autre conception de la relation de voisinage	13
a. Les espaces partagés	14
b. Une autre articulation logement / immeuble / quartier.....	17
2. Une « durabilité » avant l’heure ?	19
3. De nouveaux partenariats pour produire de l’habitat	20
4. Quand les habitants passent aux commandes.....	22
a. Un circuit court de production d’habitat.....	22
b. Quelle maîtrise des habitants sur le processus ?	23
5. Spécificités et formes d’exemplarité de l’habitat en autopromotion.....	24
a. Une expression différente des besoins	25
b. Une réflexion approfondie sur le « vivre-ensemble ».....	26
c. Des typologies de logements peu répandues.....	27
d. Des opérations en vue.....	28
B. Quel potentiel de diffusion pour l’habitat en autopromotion ?	29
1. L’habitat groupé des années 80 revisité	29
a. Un contexte urbain et économique plus favorable.....	29
b. Des intentions initiales... au vécu quotidien	30
2. Embûches, aléas et figures de crise.....	31
a. Dissensions au sein du groupe d’habitants	32
b. Concepteurs et habitants : négociations ... ou rupture de contrat.....	34
c. Discontinuités de l’appui des acteurs publics.....	36
3. Surmonter difficultés et conflits : figures de sortie de crise	37
a. Quand les habitants reconsidèrent le cadre de leur action	37
b. Les acteurs publics facilitateurs	39
c. Le rôle de médiation des concepteurs	40
4. Motivations et militantismes.....	41
a. Militantismes et actions habitantes	41
b. Acteurs publics et engagements pour une troisième voie pour l’habitat.....	44
c. Les architectes de l’habitat participatif : engagements militants et/ou professionnels	46
Conclusion	53
Bibliographie.....	57
Annexes	61
Le Kolkhoze.....	63
Généalogie.....	63
Aspects techniques et architecturaux.....	72
Habitants et concepteurs	76
Reproductibilité.....	77
Pérennité/Durabilité	77

Gouvernance	78
Le Lavoir du Buisson Saint-Louis	81
Généalogie.....	81
Aspects techniques et architecturaux.....	82
Habitants et concepteurs	85
Reproductibilité.....	87
Pérennité/ Durabilité.....	87
Gouvernance	91
Couleur d'Orange	95
Généalogie.....	95
Aspects techniques et architecturaux.....	99
Habitants et concepteurs	103
Reproductibilité.....	104
Pérennité/Durabilité	106
Gouvernance	108
Diwan.....	111
Généalogie.....	112
Aspects techniques et architecturaux.....	113
Habitants et concepteurs	115
Reproductibilité.....	116
Pérennité et durabilité	118
Gouvernance	119
La Maison des Babayagas.....	121
Généalogie.....	121
Aspects techniques et architecturaux.....	123
Habitants et concepteurs	126
Reproductibilité.....	128
Pérennité/Durabilité	132
Gouvernance	135
Diapason.....	139
Généalogie.....	140
Aspects techniques et architecturaux.....	149
Habitants et concepteurs	153
Reproductibilité.....	155
Gouvernance	157
Table des illustrations.....	158
Table des matières	160