



**HAL**  
open science

## **Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social**

Séverine Bonnin-Oliveira, Sabrina Bresson, Claire Carriou, Camille Floderer,  
Yaneira Wilson

► **To cite this version:**

Séverine Bonnin-Oliveira, Sabrina Bresson, Claire Carriou, Camille Floderer, Yaneira Wilson. Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social. 2022. halshs-04286060

**HAL Id: halshs-04286060**

**<https://shs.hal.science/halshs-04286060>**

Submitted on 15 Nov 2023

**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.

## **Actes du colloque « Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social »**

Le colloque qui s'est déroulé le 2 juin 2022 à l'École nationale supérieure d'architecture Paris Val de Seine rend compte de la recherche « Les pratiques collaboratives dans l'habitat social » conduite par une équipe de recherche coordonnée par Sabrina Bresson et Claire Carriou.

Les actes des séminaires intermédiaires qui ont ponctué la recherche sont disponibles ici : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/dossier-de-la-recherche-les-pratiques>

La recherche « Les pratiques collaboratives dans l'habitat social » a été conduite de 2019 à 2022 par une équipe de recherche issue de deux laboratoires : le LAVUE (ENSA Paris-Val de Seine) et le LIEU (Université d'Aix-Marseille).

Elle a été soutenue par l'Union sociale pour l'habitat et la Banque des Territoires.

Elle s'est déroulée dans trois régions auprès de neuf organismes Hlm : Habitat du Nord, Lille Métropole Habitat et Clésence dans la région Hauts-de-France ; Côte d'Azur Habitat, Famille et Provence, Logis Familial dans la région PACA-Corse ; Hauts-de-Seine Habitat, Emmaüs Habitat et le Groupe Valophis Habitat en Ile-de-France. Les trois associations régionales Hlm concernées ont également participé aux travaux.

L'équipe de recherche était constituée de : Séverine Bonnin-Oliveira (Aix-Marseille Université, LIEU) ; Sabrina Bresson (ENSA Paris Val de Seine, LAVUE-CRH) ; Claire Carriou (Ecole d'Urbanisme de Paris, Lab'urba) ; Sylvaine Le Garrec (sociologue indépendante) ; Camille Floderer (Aix-Marseille Université, laboratoire Mesopolhis) ; Yaneira Wilson (ENSA Paris Val de Seine, LAVUE-CRH) et Antonio Delfini (Université de Lille, laboratoire CLERSÉ).

Le colloque a été préparé par l'Union sociale de l'Habitat (USH), la Banque des Territoires et l'équipe de recherche.

Il a été animé par Edouard Zambeaux, journaliste.

Les Actes ont été rédigés par Camille Floderer et publiés sous la direction de Dominique Belargent.

## Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>2</b>
<b>Introduction générale du colloque, par Dominique Belargent et Céline Di Mercurio.....</b>	<b>3</b>
<b>Introduction scientifique, par Sabrina Bresson .....</b>	<b>8</b>
Les origines de la recherche .....	8
Les objectifs de la recherche .....	9
Objets de la recherche et méthodes .....	9
Présentation de la journée .....	10
<b>Première séquence : L'émergence de nouveaux dispositifs de participation : évolutions de la question sociale et transformations des organismes Hlm .....</b>	<b>11</b>
<b>Présentation des résultats de la recherche, par Séverine Bonnin-Oliveira, Claire Carriou, Sylvaine Le Garrec .....</b>	<b>11</b>
1# Logement social et participation des habitants, une histoire sans fin, par Claire Carriou.....	11
2# L'émergence d'un jardin partagé dans une banlieue rouge : reconfiguration d'acteurs et convergences inattendues, par Sylvaine Le Garrec.....	17
3# Plateforme habitante et innovation sociale : quand une entreprise sociale pour l'habitat devient un acteur central du développement local, par Séverine Bonnin-Oliveira .....	21
4# Conclusion générale de la première session .....	26
<b>Discussion et contrepoint, par Thierry Oblet.....</b>	<b>28</b>
<b>Table ronde.....</b>	<b>32</b>
1# Assiste-t-on à un renouveau des pratiques ?.....	32
2# Les enjeux actuels de la participation pour les bailleurs.....	32
3# Comment sensibiliser les différents acteurs de l'habitat à l'enjeu de la participation des habitants ?.	36
4# Quelle place pour la participation des habitants face au développement de la construction en VEFA	37
5# Les dispositifs participatifs face à la question habitante .....	37
<b>Deuxième séquence : Conception et mise en œuvre de nouveaux dispositifs de participation : des objectifs et des effets ambivalents.....</b>	<b>39</b>
<b>Présentation des résultats par l'équipe de recherche avec Sabrina Bresson et Camille Floderer.....</b>	<b>39</b>
1# Introduction.....	39
2# L'habitant vu des bailleurs : une catégorie impossible ?, par Sabrina Bresson.....	40
3# Des effets contrastés pour les habitants : développement de sociabilités, mobilisation et démobilitation, par Camille Floderer .....	45
4# Conclusion et ouvertures .....	50
<b>Discussion et contrepoint, par Laetitia Overney .....</b>	<b>51</b>
1# Rendre visible les pratiques collaboratives de proximité dans le logement social.....	51
2# Les pratiques collaboratives dans le logement social, sont-elles une affaire de femmes ? .....	52
3# Conclusion .....	55
<b>Table ronde.....</b>	<b>56</b>
1# La mobilisation des habitants : entre fragilité des structures traditionnelles de représentation des habitants et nouveaux modes d'interpellation.....	56
2# Apports et limites des dispositifs mis en œuvre par les bailleurs .....	57
3# Quels sont les préalables nécessaires à la mise en œuvre d'un projet participatif ? .....	58
<b>Conclusion, par Thierry Asselin .....</b>	<b>60</b>

## Introduction générale du colloque, par Dominique Belargent<sup>1</sup> et Céline Di Mercurio<sup>2</sup>

*Dominique Belargent*

Je vous remercie d'être venus aussi nombreux et aussi nombreuses pour ce colloque organisé par l'Union sociale pour l'habitat, la Banque des Territoires et l'équipe de recherche issue de deux laboratoires : le laboratoire LAVUE de l'ENSA Paris-Val de Seine et le LIEU, de l'Université Aix-Marseille. Nous sommes accueillis dans les locaux de l'École nationale d'architecture de Paris Val de Seine, que nous remercions pour sa contribution à la tenue de cette journée.

Ce colloque va nous permettre de traiter de questions importantes ayant trait à l'évolution des relations entre organismes Hlm et locataires, à la participation des habitants, au pouvoir d'agir. Ces questions concernent un large éventail d'acteurs et de fonctions qui sont largement représentés dans cette salle, et qui sont intéressés par la gestion urbaine de proximité, le renouvellement urbain, la politique de la ville, le développement social urbain, la citoyenneté, la médiation et l'innovation sociale, etc. C'est pourquoi avec l'équipe de recherche et la Banque des territoires, nous avons souhaité que ce colloque soit à la fois une manifestation scientifique et un espace dans lequel les acteurs de l'habitat et les acteurs de la politique de la ville et du développement social urbain soient invités à s'exprimer largement dans les tables rondes et dans la salle.

Nous traiterons de ces sujets en nous appuyant sur les résultats d'une recherche menée de 2019 à 2021. Cette recherche s'est intéressée aux pratiques collaboratives dans l'habitat social. Nous reviendrons sur cet objet tout à l'heure.

Cette recherche nous a été proposée par l'équipe de recherche coordonnée par Sabrina Bresson et Claire Carriou. Ces travaux ont été conduits auprès de neuf organismes Hlm, dans trois régions : Île-de-France, Hauts-de-France et Alpes-Provence-Côte d'Azur, avec la participation des trois AR Hlm concernés. Cette recherche a été conjointement soutenue par la Banque des territoires et par l'Union sociale pour l'habitat.

En ce début de colloque, je veux remercier particulièrement les membres de l'équipe de recherche et les organismes et AR Hlm concernés.

La recherche a également bénéficié des réflexions du Réseau Habitat social pour la ville, que nous avons associé à certains séminaires intermédiaires.

Pour conclure cette introduction, avant de passer la parole à mes collègues, je voudrais souligner l'intérêt pour notre univers professionnel de développer des collaborations avec le monde de la recherche. Ces collaborations nous permettent de disposer de travaux de grande qualité, fondés sur des méthodologies robustes, sur des observations de terrain dans la durée et des études approfondies.

---

<sup>1</sup> Responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, l'Union sociale pour l'habitat.

<sup>2</sup> Responsable du développement social des quartiers, de l'inclusion numérique et de l'innovation sociale, l'Union sociale pour l'habitat.

Ce qui ne veut pas dire que les résultats se limitent aux terrains dans lesquels ils ont été constitués. Les chercheurs, et en l'occurrence principalement les chercheuses, tentent d'en tirer des résultats à portée plus générale et, ils et elles disposent pour ce faire d'une vision exhaustive des travaux scientifiques déjà réalisés sur le sujet et d'un état de la connaissance qui peut constituer un grand intérêt pour les acteurs que nous sommes.

Les résultats des travaux de recherche nous permettent d'améliorer la compréhension de notre environnement dans toutes ses dimensions : sociologiques, économiques, culturelles, institutionnelles, etc. Ils nous permettent également d'améliorer la compréhension des effets de nos politiques et de nos actions sur le terrain. On ne va pas se le cacher, ces résultats issus d'observations de terrain, sont parfois dérangeants, déroutants, voire déstabilisants pour les acteurs que nous sommes engagés avec conviction dans ce que nous accomplissons. Il est pourtant nécessaire à la fois d'accepter ce pas de côté que nous proposent les chercheurs et chercheuses et, en même temps, de ne pas vénérer les résultats de la recherche comme des vérités révélées, indépassables. C'est pour cela qu'il est indispensable d'accompagner la recherche de temps d'échanges entre chercheurs et acteurs. A ce propos, laissez-moi remercier l'équipe de recherche de s'être prêtée à l'exercice de ces temps d'échange réguliers. Donc, dialogue continu avec l'équipe de recherche pendant le temps de la recherche qui permet de participer en tant qu'acteurs à l'élaboration des questionnements qui guident et nourrissent la recherche. Mais aussi temps d'échange qui visent à la diffusion des résultats comme ce colloque que nous avons pensé ensemble.

Vous avez donc compris qu'il s'agit d'une invitation au cours de cette journée à vous saisir des résultats qui vont vous être présentés, dans un double mouvement de compréhension et de discussion.

Je remercie enfin l'ensemble des intervenants de la journée, les membres de l'équipe de recherche, les chercheurs qui n'ayant pas participé aux travaux de recherche ont accepté de les éclairer à partir de leurs propres travaux, Thierry Oblet et Laetitia Overney. Et puis les acteurs, les élus, les professionnels, les responsables associatifs qui participeront aux tables rondes pour lancer les débats. Et je remercie particulièrement Édouard Zambeaux, journaliste, qui a accepté la responsabilité d'animer ces débats et cette journée.

*Céline Di Mercurio :*

Bonjour à toutes et à tous et merci à Dominique Belargent pour cette invitation. Et pour ce colloque, dont le sujet est important pour le mouvement Hlm, celui de *Faire avec les habitants*.

Quelques mots pour vous présenter d'où je parle. Je travaille à la Direction des politiques urbaines et sociales à l'USH, et mon action porte depuis un peu plus de deux ans sur les sujets ayant trait à la politique de la ville. De mon point de vue, deux particularités peuvent expliquer ces liens très forts entre organismes Hlm et locataires. La première est l'ancrage durable des organismes Hlm dans les territoires. Pourquoi ? Parce que quand un organisme Hlm livre une opération, il ne part pas. Il reste pendant des décennies et des décennies pour en assurer la gestion, et évidemment être auprès des locataires. Et la deuxième particularité, ce sont les acteurs de proximité. L'essentiel du personnel des organismes Hlm se sont les équipes de proximité, et notamment, les gardiens et les gardiennes qui ont un rôle particulièrement important et un lien très fort avec les locataires. Qui sont aussi ceux qui incarnent tout particulièrement

les organismes Hlm auprès des locataires. Et donc, effectivement, il y a cette relation constante entre les organismes Hlm et les locataires.

Ce qui est également intéressant, c'est de voir qu'au fil du temps, les organismes Hlm ne considèrent plus simplement les occupants des logements Hlm comme des locataires, mais aussi comme des locataires habitants. Donc on voit qu'on dépasse ici le seul lien contractuel, avec justement cette figure du locataire-habitant, qui met en exergue ce lien avec le territoire. Et on entend aussi de plus en plus parler dans nos discussions de locataires-citoyens et donc là, on voit bien qu'on passe encore un cran au-dessus, avec cette question du lien à la société, d'émancipation, d'autonomie. Ainsi, les organismes Hlm ne se voient plus seulement comme des acteurs de l'habitat, mais comme des acteurs de la cohésion sociale. Ce qui d'un point de vue politique est tout à fait différent. Cela renvoie à la question de la prise en compte des locataires et du rôle d'un organisme Hlm dans les territoires et auprès des locataires.

Pour ma part, j'anime deux communautés professionnelles. Celle des métiers du développement social urbain et celle des métiers de l'innovation et notamment de l'innovation sociale. Et un constat particulièrement fort, c'est qu'il y a énormément de projets, souvent initiés par les organismes Hlm qui associent les locataires-habitants. Il y en a tellement que, pour le dire franchement, nous avons du mal à capitaliser. Ce qui est intéressant, c'est que dans beaucoup de projets, il y a la volonté de prendre en considération, de prendre en compte les locataires, pour qu'ils soient partie prenante du projet. Parce qu'ils sont des acteurs essentiels – pas les seuls – à la bonne réussite de ces projets. Et cela se donne à voir dans la grande majorité des activités des organismes Hlm, dans ce qui relève de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion locative, mais pas uniquement. Si on s'intéresse à ces sujets cœur de métier, c'est évidemment particulièrement visible.

Dans la gestion locative, on observe cette évolution, par exemple, dans la définition et la conception des services, et notamment des services numériques. On voit bien que les organismes Hlm sont dans la prise en compte des locataires mais aussi des collaborateurs et des collaboratrices, avec l'idée que c'est important de prendre en compte tous ceux qui auront à utiliser ces services numériques, de la définition du besoin, de la conception jusqu'au déploiement. Et donc, là, justement, c'est une façon de s'assurer du sens et de l'appropriation des programmes qui sont proposés aux organismes Hlm, notamment dans une logique de digitalisation des services aux locataires.

C'est aussi le cas dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage, particulièrement autour des projets de renouvellement urbain, et notamment les projets qui sont liés à l'ANRU. Effectivement, cet enjeu de la participation des locataires est particulièrement important, notamment dans ce qui relève de la gestion de l'attente etc.

Il y a par ailleurs d'autres sujets qui sont liés au domaine d'activités des organismes Hlm et en particulier, tout ce qui relève de ce que l'on pourrait appeler la cohésion sociale. Tout ce qui est lié à l'animation, le vivre ensemble... On a là une multitude de thématiques qui sont aussi des champs d'activité des organismes Hlm... et qui vont aussi toucher à la mobilité, l'agriculture urbaine, l'insertion socio-professionnelle, la culture, l'art... On a même un organisme Hlm qui s'est doté d'une direction de la culture. Donc les organismes Hlm investissent un très grand nombre de champs d'action, pour jouer un rôle important à la fois dans les territoires, auprès des locataires et, évidemment, ils ont une place tout à fait importante.

Il est également important de rappeler que les organismes Hlm ne travaillent pas seuls Et s'ils sont en capacité de mobiliser les habitants, même si c'est parfois difficile, ils le font aussi grâce à toute une série d'acteurs qui sont présents localement. Et notamment le secteur de l'économie sociale et solidaire (ESS). On pourrait évoquer les régies de quartier, avec lesquelles les organismes Hlm travaillent beaucoup, mais on pourrait aussi citer les Compagnons bâtisseurs, l'Afev<sup>3</sup>, et encore bien d'autres acteurs de l'ESS. Et puis évidemment, les collectivités locales. Mais aussi, tous les acteurs qui sont dans une logique « d'aller vers », je pense notamment aux Centres sociaux... une multitude d'acteurs avec lesquels les organismes Hlm travaillent et qui permettent aussi d'aller à la rencontre des habitants et de pouvoir travailler avec eux sur un certain nombre de sujets. Évidemment, ce volet est particulièrement important.

La mobilisation des habitants est également facilitée par les choix organisationnels des organismes Hlm. . Bon nombre d'entre eux, exprimant leur volonté de renforcer leur mission sociale, ont fait le choix d'intégrer dans leurs équipes des compétences en matière d'ingénierie de projet mais aussi des compétences en matière mobilisation des financements. C'est aussi particulièrement important. Et cela s'incarne, notamment, par les métiers du développement social urbain, qui sont intrinsèquement liés à l'histoire de la politique de la ville. Et aussi, de façon un peu plus récente, par les métiers de l'innovation sociale, avec le développement de démarches transversales.

Et puis, il y a aussi un autre point un peu moins répandu mais néanmoins intéressant à souligner : le fait que certains organismes Hlm soient allés très loin dans la prise en compte de l'enjeu de la participation en l'intégrant dans leur culture managériale. Le projet d'association des habitants a encore plus de sens pour le personnel qui est chargé de le mettre en œuvre s'il n'est pas dans une organisation pyramidale.

Évidemment, vous allez forcément rencontrer des contre-exemples autour de vous. Il y a des centaines d'organismes Hlm et une extrême diversité des contextes territoriaux. De plus, la participation n'est pas quelque chose de facile. Ce n'est pas quelque chose de pérenne, cela dépend de la temporalité... Et puis, on peut se le dire, la participation des habitants ce n'est pas toujours une réussite.

Mais qu'importe ! Ce qui compte effectivement, c'est la volonté et les efforts renouvelés pour créer les conditions de l'écoute des locataires, de leur participation. Et pourquoi faut-il le faire dans le mouvement Hlm ? C'est important parce que cela participe de l'utilité sociale des organismes Hlm. C'est la participation des parties prenantes, et notamment des locataires, qui est un moteur de l'innovation des organismes Hlm et de la production du sens de leur action.

Nécessairement, cette recherche est donc particulièrement importante pour le mouvement Hlm. L'analyse que vous avez faite des pratiques collaboratives et des effets qu'elles peuvent avoir, constitue un sujet particulièrement difficile à appréhender, mais très important parce qu'il peut permettre de nourrir à la fois les orientations stratégiques et politiques des organismes Hlm et les pratiques sur le terrain, pour ceux qui mettent en œuvre la participation dans une logique de progression. Je suis convaincue qu'on ne peut pas, tout de suite, d'un coup, réussir partout et tout le temps sur ce sujet-là, mais qu'il y a des possibilités

---

<sup>3</sup> L'Afev est une association nationale reconnue d'intérêt général depuis 1991 qui mobilise chaque année des milliers d'étudiants et d'étudiantes pour accompagner des jeunes en difficulté scolaire et créer du lien dans les quartiers populaires.

de progression, de renforcement et de développement de la participation et des pratiques collaboratives entre les organismes Hlm, les locataires, qui sont aussi, je le rappelle, des habitants et des citoyens.

## Introduction scientifique, par Sabrina Bresson<sup>4</sup>

Je voulais aussi vous remercier pour votre présence en si grand nombre aujourd'hui. Cela témoigne de l'intérêt de la thématique pour les organismes Hlm. Je remercie également l'Union sociale pour l'habitat pour l'organisation de ce colloque, mais aussi, et surtout, pour son soutien, avec la Banque des Territoires, tout au long de notre recherche. Je voudrais remercier très spécialement Dominique Belargent, pour son intérêt, son soutien infaillible et ses conseils toujours très précieux. Je tiens également à remercier Anne Chemier, qui a été très présente dès le début de notre travail, qui nous a encouragées à faire cette recherche et qui nous a suivies et soutenues depuis. Je veux remercier enfin, moi-aussi, les neuf organismes Hlm et les ARHLM qui ont suivi nos travaux depuis le début et qui ont accepté de nous rencontrer et d'échanger avec nous.

Je dirais juste quelques mots d'introduction pour rappeler les origines et les objectifs de cette recherche et rendre compte de ce que nous avons observé et de comment nous l'avons observé.

### Les origines de la recherche

Cette recherche n'est pas directement partie d'un questionnement sur la participation des habitants, mais plutôt sur les alternatives dans l'habitat. Claire Carriou et moi avons travaillé à partir de 2010 sur le développement de l'habitat participatif en France. Et nous avons observé, surtout à partir de 2015, un intérêt croissant des organismes Hlm pour ce type d'opérations (qui, au début, relevaient plutôt du parc privé et touchaient plutôt des classes moyennes).

Ces expériences d'habitat participatif étaient concomitantes d'une effervescence du côté des associations militantes autour de la place de l'habitant dans la conception et la gestion du logement et du côté universitaire avec de plus en plus de travaux autour de la question des communs.

Nous avons cette intuition à l'origine de cette recherche qu'il se passait quelque chose au-delà de ce qu'on connaissait déjà sur les injonctions institutionnelles à la participation ou à la concertation (notamment dans le cadre de la rénovation urbaine). Il semblait y avoir de nouveaux répertoires d'actions davantage centrés sur la dimension du « faire » (faire avec / faire pour...ce sera l'objet de nos discussions) avec l'idée d'une implication directe des habitants, ancrée dans des pratiques, dans « l'agir », plutôt que dans la parole ou l'expression d'avis, ce qui a longtemps prévalu dans la démocratie participative.

C'est pour cela que nous avons pris de la distance avec le terme « participation » et que nous avons choisi de parler de « pratiques collaboratives » pour insister sur l'idée du « faire » et sur la dimension collective. Depuis, nous en sommes quelque peu revenues parce que l'expression n'est pas très heureuse, un peu floue (tout autant que « participation » d'ailleurs).

Nous oscillons donc aujourd'hui toujours entre le registre de la « participation » et celui de la « collaboration ». Ce qu'il faut retenir, ce n'est pas qu'un registre supplante l'autre, ce sont plutôt des registres qui se superposent, s'infusent, se sédimentent... Et c'est vraiment là le point de départ de notre recherche : essayer de comprendre ce moment. Avec cette hypothèse, cette question qui nous a permis de démarrer et que nous formulons de la manière suivante : assistons-nous, dans l'habitat social, à un

---

<sup>4</sup> Maîtresse de conférences en sciences humaines et sociales à l'ENSA Paris Val-de-Seine, chercheuse au LAVUE.

renouveau participatif, c'est-à-dire une participation de nature différente de celle initiée par la politique de la ville ?

## Les objectifs de la recherche

Dans cette recherche, nous nous sommes fixé trois principaux objectifs :

- 1°) D'abord, dresser un panorama de ces expériences que nous avons du mal à définir et que nous avons qualifiées de « pratiques collaboratives dans l'habitat social ». Nous nous sommes très vite rendu compte que cela représentait une diversité d'expériences très importante. Nous avons donc passé du temps, en particulier lors de la première année, à dresser ce panorama.
- 2°) Ensuite, il s'agissait d'essayer de comprendre la genèse de ces expériences et les conditions de leur émergence.
- 3°) Enfin, nous avons l'ambition de mesurer leur portée, leurs effets potentiels pour les habitants et leurs éventuelles limites.

## Objets de la recherche et méthodes

Très concrètement : qu'avons-nous regardé ?

Notre ambition de départ était de considérer aussi bien des dispositifs (descendants), mis en œuvre par les organismes Hlm, que des initiatives habitantes (qui peuvent passer parfois « sous les radars » des bailleurs). En ayant tout à fait conscience qu'il s'agit de deux grandes tendances, mais qu'il peut y avoir des porosités ou des formats hybrides d'expériences qui favorisent l'implication des habitants.

Nous avons commencé par un large panorama, mené avec les étudiants en master des universités de Nanterre, de Lille et d'Aix-Marseille. Cette phase exploratoire nous a permis de saisir la variété des expériences. Puis le Covid est arrivé, au moment même où nous commençons nos enquêtes et finalement nous avons essentiellement observé des expériences initiées par les organismes Hlm. C'était en effet plus difficile à ce moment-là d'observer des initiatives collectives ou de rencontrer des groupes d'habitants.

Donc aujourd'hui, nous allons vous parler de ces dispositifs initiés par les organismes Hlm et nous allons beaucoup utiliser ce terme de « dispositif » pour dire qu'il s'agit, pour les organismes, de créer les conditions et les espaces à partir desquels les différents acteurs en présence (bailleurs, habitants, tiers...) sont en capacité de s'écouter, d'échanger, de collaborer.

Je voudrais insister ici sur cette idée d'une pluralité d'acteurs concernés par ce que nous avons observé, parce qu'évidemment, en interrogeant la relation bailleurs/locataires, on considère toute une série d'autres acteurs qui tournent autour de ces dispositifs. Nous avons ainsi essayé de mettre en exergue le rôle de ceux que nous avons appelés les acteurs tiers. Ce sont des acteurs qui occupent des rôles d'intermédiaires, d'accompagnateurs, de soutiens. Certains se qualifient de facilitateurs. Ils peuvent être professionnels, militants... et ils jouent un rôle important dans les dispositifs que nous avons étudiés.

Donc l'idée était de mesurer comment ces dispositifs traduisent un changement dans la relation locataires-bailleurs. Comme Dominique Belargent l'a dit tout à l'heure, nous avons pensé cette recherche en articulation avec les expériences des acteurs de terrain, qu'ils soient professionnels, institutionnels ou

associatifs, militants. Et je voulais insister sur ce point, qui est essentiel dans notre démarche : notre volonté de mettre en perspective notre travail de recherche avec vos expériences de terrain.

À noter également que les dispositifs étudiés ici concernent essentiellement la gestion du quotidien, le cadre de vie et les problèmes de logement. Nous avons exclu toutes les actions de convivialité ou d'animation socio-culturelle (fête des voisins), même si la frontière est parfois ténue.

Avec l'ambition de comprendre dans quelle mesure ces dispositifs traduisent un changement dans la relation locataires/bailleurs.

### Présentation de la journée

Nous avons pensé cette journée dans l'articulation entre la recherche et les retours des acteurs de terrain, avec l'ambition de mettre en perspective les points de vue.

Pour engager les discussions, nous vous présenterons quelques-uns de nos résultats de recherche. Ce matin, d'abord, nous allons revenir sur le contexte et les conditions d'émergence de ces dispositifs qui visent à impliquer les habitants. Nous allons chercher à qualifier le moment, à travers deux exemples spécifiques : deux approches monographiques à partir d'enquêtes dans un quartier en PACA et un quartier en Île-de-France.

Cet après-midi, pour la deuxième partie de cette journée, il s'agira de comprendre et de questionner la mise en œuvre de ces dispositifs et leurs effets pour les habitants. Dans une approche plus transversale, nous évoquerons divers exemples de dispositifs.

# Première séquence : L'émergence de nouveaux dispositifs de participation : évolutions de la question sociale et transformations des organismes Hlm

Présentation des résultats de la recherche, par Séverine Bonnin-Oliveira<sup>5</sup>, Claire Carriou<sup>6</sup>, Sylvaine Le Garrec<sup>7</sup>

1# Logement social et participation des habitants, une histoire sans fin, par Claire Carriou

## 1. Introduction

Je voudrais commencer cette matinée par une introduction historique. Il nous semblait en effet opportun de revenir sur l'histoire de la participation, pour montrer comment, dans le passé, cette question s'est posée pour les organismes Hlm. De voir, d'abord, si elle s'est posée au-delà des trente dernières années. Et si oui, comment ?

Pourquoi cet historique ? Dans la littérature, cette question de l'histoire de la participation des habitants dans les organismes Hlm est posée de deux manières.

- Soit comme une évidence. Comme si, finalement, cette question avait toujours été là sans qu'elle soit fortement interrogée. Il y a ainsi très peu d'histoire de cette participation. Cette approche est souvent liée à l'idée que ces débats, ces expériences patineraient, ne se renouvelleraient pas vraiment, seraient marquées par des formes de désillusions.
- Autre manière d'appréhender cette question dans la littérature : c'est l'idée qu'il n'y aurait finalement pas eu de participation. Dans cette perspective, la participation est alors abordée en termes de manque. C'est un discours que l'on retrouve notamment chez les auteurs critiques de la modernité, Lefèbvre, Raymond, Haumont<sup>8</sup>... Comme si les habitants avaient systématiquement été aliénés dans leur rapport au logement. À l'image des formes d'aliénation décrite dans les rapports au travail.

On retrouve finalement souvent ces deux visions sans qu'il n'y ait vraiment d'histoire de ces débats. C'est pourquoi il nous a semblé important d'y revenir, de montrer cette histoire, d'en brosser les grands traits. Dans l'idée justement de spécifier le moment actuel. Et de voir finalement quelles leçons on peut tirer de cette histoire aujourd'hui.

---

<sup>5</sup> Professeure en aménagement et urbanisme, École d'Urbanisme de Paris (UPEC), Lab'urba.

<sup>6</sup> Sociologue, chercheuse indépendante et spécialiste des questions d'habitat.

<sup>7</sup> Maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme, Aix-Marseille Université, LIEU.

<sup>8</sup> Lefèbvre, H., *Le droit à la ville*, Paris, Anthropos, 1968 ; Raymond H. et al., *L'habitat pavillonnaire*, Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 1966 ; Raymond H., *L'architecture, les aventures spatiales de la raison*, Paris, Centre Georges Pompidou, 1984.

Je vais commencer par vous présenter ici les quatre grands temps de cette histoire de la participation habitante puis on reviendra sur les leçons.

## 2. Quatre temps de la participation habitante

### a. Première période : l'invention de la question habitante avec les coopératives d'Habitations à Bon Marché (fin XIXe – début XXe)

Premier temps, c'est l'invention de la question habitante. Justement la question qui nous occupe aujourd'hui : comment les habitants pourraient participer dans la production, la gestion du logement social ? En fait, cette question se pose dès la fin du XIXe siècle, au moment-même où les premiers dispositifs d'intervention publique en matière de logement sont constitués. C'est-à-dire avec la loi Siegfried de 1894 et notamment avec le principe des coopératives d'Habitations à Bon Marché. Se trouve alors consacré le principe de la participation à la décision, à l'effort économique des habitants – par la mutualisation de fonds permettant d'emprunter – et à la construction via l'apport travail. Les coopératives sont instituées en contrepoids des sociétés anonymes qui sont l'autre institution clef de la construction du logement social. Ces coopératives émergent dans un contexte particulier. Celui d'une forte *antagonisation* entre les élites politiques, économiques et le mouvement ouvrier, après un siècle de révolution. Celui, évidemment, de la constitution de la République. Et le principe des coopératives vise effectivement à aménager les mécanismes du marché, à favoriser l'accès à la propriété en particulier, en s'appuyant sur le « self help » libéral. C'est-à-dire via la responsabilisation individuelle et collective des ouvriers.

Ces coopératives, ce sont des dispositifs issus de l'initiative publique dans un contexte de compromis politique avec les mouvements ouvriers en voie de reconstitution, autour de la libération de la tutelle patronale. Et c'est dans ce même contexte que, quelques années plus tard, les premières associations de locataires se constituent.

### b. La parenthèse de l'Etat fort (1930-1970)

Le deuxième temps, c'est celui de la parenthèse de l'État fort. Au sens où, des années 1930 jusqu'aux années 1970, l'État gagne en puissance, la politique du logement connaît une forte centralisation. Parallèlement, le mouvement coopératif perd en puissance. Il existe mais le rapport qu'entretenaient les coopérateurs entre eux, dans le rapport à l'expérience coopérative, perd alors de son sens et s'affaiblit. Néanmoins, c'est aussi la grande période de la reconnaissance des associations de locataires. Elles sont par exemple intégrées dans le système paritaire de gestion des organismes Hlm en 1947 (avant d'en être retirées), dans un rôle qui est proche de celui des syndicats de travailleurs. Dans une relation de rapport de force, mais aussi d'interlocuteur privilégié par rapport aux organismes Hlm. Donc c'est vraiment l'âge d'or des associations de locataires à un niveau institutionnel supérieur (avec la Confédération nationale du logement, notamment).

### c. Avènement de la question habitante et remises en cause de la modernité (1970-1990)

Venons-en à la troisième période qui est celle de l'avènement de la participation, avec les remises en cause de la modernité. Cette question émerge à l'issue d'une double critique politique. Se développe, d'abord, une critique liée à la très, trop, forte présence de l'État. Et puis, une seconde critique liée au principe même des grands ensembles. Cette période est marquée par l'émergence de nouveaux militants, notamment dans le logement social. Ces nouveaux militants se distancient des associations de locataires qui existaient jusqu'à présent. Ils sortent de la logique du rapport au travail et de la rhétorique de la classe sociale pour

privilégier la question du cadre de vie, de la participation à la gestion locale. Ils s'intéressent à l'apport lié à l'expérience même d'habiter. Et ce qui est intéressant, c'est qu'à cette période, on observe des expériences d'intégration des habitants dans la conception du logement par exemple. Et ce y compris dans le logement social. Je pense ici notamment à l'expérience de l'Alma Gare à Roubaix ou celle du Petit Séminaire à Marseille. Ces expériences font de la participation une philosophie d'action : elle est intégrée progressivement dans les dispositifs de la politique de la ville qui se développent dans les années suivantes au point d'en devenir une évidence. Elles restent très ponctuelles néanmoins.

#### d. Perspectives actuelles : un nouveau cycle de relations entre les organismes Hlm et les locataires ?

Venons-en à la période actuelle. Période pour laquelle on peut se demander, et c'est le cœur de notre recherche : observe-t-on un nouveau cycle de relations entre les organismes Hlm et les locataires ? En effet, il y a plusieurs choses qui ont changé ces dernières décennies et qui continuent d'évoluer aujourd'hui.

D'abord, depuis les années 1990, les organismes Hlm se sont saisis eux-mêmes de ces enjeux de participation. La rénovation urbaine en a été une étape charnière, avec l'instauration de la participation comme une injonction. Mais aussi, avec le développement des services de Développement social urbain (DSU), qui en fait ont internalisé la politique de la ville dans les organismes Hlm. Et ce, même si évidemment, ces services DSU se sont diffusés de façon très inégale au sein des organismes.

Il faut également noter les dynamiques qui participent de la recomposition du rôle des organismes Hlm. Avec des nouvelles formes de management, l'optimisation de la gestion. Avec cette idée que les organismes Hlm ne seraient plus seulement logeurs, mais de plus en plus pourvoyeurs de services urbains et sociaux<sup>9</sup>.

Notons également l'importance actuelle pour les organismes Hlm des enjeux sociaux liés au vieillissement et à la paupérisation des habitants du parc social. Mais aussi de la fragilisation du rôle des associations de locataires traditionnelles.

Donc aujourd'hui, dans ce contexte, notre enquête témoigne du développement d'un nouveau type de dispositifs, d'un nouveau répertoire d'action. Trois points principaux le caractérisent :

- D'abord la mobilisation du registre du faire, de l'action, de l'agir. Avec une dimension pragmatique et interventionniste, que l'on retrouve notamment dans les jardins partagés ou dans des dispositifs d'autogestion du ménage pour réduire les charges (par exemple mis en œuvre dans le dispositif *Chers voisins*).
- Deuxième point : une ambition d'horizontalité dans les relations entre locataires notamment, dont témoignent par exemple le développement de plateformes numériques ou la création de lieux de rencontre autogérés (avec toutes les limites et ambiguïtés dont ils font preuve).

---

<sup>9</sup> Sur cette question, voir : Gimat M., Pollard J., « Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers », *Revue Géographie, économie, société*, vol.18, n°2, 2016, pp. 257-282 ; Gimat M., Halbert L., « Le logement social contraint à la rentabilité », *Métropolitiques*, 2018. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Le-logement-social-contraint-a-la-rentabilite.html> ; Fijalkow Y., « L'évolution des discours parlementaires sur le logement social en France dans les années 2000 », *Métropoles*, 2022. URL : <http://journals.openedition.org/metropoles/8089>.

- Et puis enfin, une logique de responsabilisation. Avec l'idée de rendre les locataires acteurs de leur logement et de leur cadre de vie (on retrouve ainsi cette logique du *self-help* qui était déjà présent à la fin du XIXe). Mais aussi de favoriser leur émancipation, dans une perspective qui est cependant souvent celle de la responsabilité individuelle.

Il me semble finalement que ces pratiques, que nous avons qualifiées au départ de « collaboratives », qui émergent au sein d'un grand nombre d'organismes Hlm apparaissent au croisement de ces différents enjeux.

### 3. Quelques leçons de cette histoire

Une fois inventoriés ces quelques points, quelles leçons peut-on tirer de cette histoire ? Je vais sélectionner ici quelques éléments qui me semblent particulièrement importants.

#### a. L'histoire d'un « problème à résoudre »<sup>10</sup>

D'abord, souligner qu'il y a bien une histoire de la participation habitante dans les organismes Hlm. Cette histoire est même aussi ancienne que l'histoire du logement social lui-même puisque les acteurs du logement social se sont en réalité toujours intéressés à cet enjeu qui a donc émergé bien avant les années 1970 et l'essor de la notion de participation qui lui est attaché.

Il s'agit donc d'une question fondatrice et structurante dans le logement social et non pas « une petite question ». Bien au contraire, elle est même discutée pendant la période de la modernité triomphante, caractérisée par l'État centralisateur et planificateur du logement.

Deuxième point à retenir : la participation, c'est un problème à résoudre. La construction des questions relatives à la participation des habitants n'est pas le chemin d'une élaboration linéaire d'un modèle idéal. Bien au contraire. Le « problème de la participation » n'est pas une problématique qui trouve progressivement, au cours du temps, sa résolution, la « bonne solution ». Ce n'est pas du tout cela en réalité. C'est plutôt un problème qui se renouvelle finalement à chaque période, qui est remis sur le tapis à chaque période. Il n'y a pas de réponse toute faite. C'est certainement une leçon forte de cette histoire. Il y a bien au contraire des débats, des contextes, des situations, des rapports de force, des conflits et une reconfiguration qui ne cesse d'évoluer au cours du temps, et ce d'autant que les relations entre organismes Hlm et locataires ne sont pas, par essence, horizontales. Ces débats sont multiples : ils portent sur l'identité des habitants à faire participer, la manière de les intégrer, le rôle des organismes Hlm mais aussi des acteurs publics face à ces enjeux. En somme, c'est une histoire qui est en permanence à remettre sur le métier. D'où l'intérêt des moments d'échange comme celui-ci, qui peuvent permettre de faire le point, de faire évoluer les pratiques.

Cette histoire, en un sens, permet de relativiser les difficultés, les tensions, les impasses rencontrées quand on travaille sur ces enjeux de participation qui peuvent être décevants voire frustrants. Il faut considérer que ces difficultés sont finalement parties prenantes de cette histoire et ne pas en tirer d'aigreur ou de déception. Mais bien avoir conscience que la prise en compte des habitants, des locataires est un travail, un combat sans fin et sans relâche.

---

<sup>10</sup> En référence à : Rosanvallon P., *Pour une histoire conceptuelle du politique. Leçon inaugurale au Collège de France faite le jeudi 28 mars 2002*, Paris, Le Seuil, 2006.

b. « L’habitant n’est qu’un mot »<sup>11</sup> : une catégorie en mouvement

Second point de conclusion tiré de cette histoire : derrière chacun de ces dispositifs destinés aux « habitants » ou locataires, il y a une grande diversité de sens et d’expériences.

- Ainsi, la notion d’habitant n’est pas une catégorie unique et universelle, mais une notion réévaluée, renégociée au cours du temps. Il est ainsi impossible d’extraire cette notion du sens et du rôle qui lui sont accordés, des contextes dans lesquels elle est employée.
- Cette notion vise des publics différents sur le plan socio-démographique.
- Mais aussi des manières différentes d’être les habitants et de leur donner un rôle au cours du temps.

En fait, au cours du temps, on voit plusieurs registres sémantiques pour qualifier les habitants, les locataires :

- D’abord, le coopérateur qui participe directement à l’effort de construction ;
- Ensuite, le locataire, partenaire de la gestion au travers de ses associations comme un syndicat l’est dans le monde du travail, mais dans le secteur du logement ;
- Puis le participant ;
- Et aujourd’hui, on est plutôt dans le registre de l’habitant. Avec deux publics visés, l’habitant « exclu », qu’il faut inclure donc. Et l’individu acteur, sommé de se responsabiliser et d’agir.

Ce qu’il faut avoir à l’esprit, c’est que ces formulations qui évoluent au cours du temps traduisent des représentations qui sont « actives », des cadres de pensée qui bornent l’action et délimitent le cadre des débats et conflits. Elles traduisent d’une part le sens politique que l’on souhaite donner à la participation. Hier, aujourd’hui, quel rôle politique souhaite-t-on donner à ces habitants ? Autant de questions en lien avec les grandes représentations politiques du citoyen républicain. Elles traduisent également, en creux, des normes implicites du « bon habitant ». Elles traduisent enfin des angles morts, des limites que l’on se fixe dans la manière de penser la place des locataires.

On peut le voir par exemple aujourd’hui. Derrière cette notion d’habitant, il y a des enjeux très mêlés : celui de la responsabilisation et de l’individualisation, par exemple, qui est également lié aux enjeux de l’optimisation de gestion mais aussi à l’héritage de la politique de la ville. Ces différentes tendances suscitent des incompréhensions et des tensions. Mais en même temps cette ambiguïté peut rendre possible l’action car elle permet, dans certains cas, à des acteurs aux logiques opposées de s’y retrouver et de créer des dispositifs en commun.

---

<sup>11</sup> En référence à : Entretien avec Anne-Marie Métaillé paru dans *Les jeunes et le premier emploi*, Association des Âges, 1978, repris dans *Questions de sociologie*, Minuit, 1992, pp. 143-154.

**Tableau 1 – Tableau de synthèse des dispositifs politiques en faveur du logement et des définitions de la question habitante des années 1880 à aujourd’hui**

Période	Dispositifs	Notions employées	Public cible des politiques	Enjeux politiques
Économie sociale (1889-1919)	Coopératives d’HBM Amicales de locataires	Travailleurs Coopérateurs Locataires	Travailleurs « solvables »	Coopération Participation économique
Action publique centralisée (1939-1970)	Collecteurs 1% Amicales de locataires Auto-construction	Locataires Coopérateurs	Ensemble des ayant-droit (approche universaliste)	Paritarisme Besoins et aspirations
Contestation des années 1970 et 1980	Expérimentations sociales et architecturales	Habitants	Classes moyennes Ménages vulnérables	Autogestion Participation Local
Gestion HLM (à partir des années 1990)	Nouvelles méthodes de gestion DSU	Clients Ménages « spécifiques », exclus	Ménages sans difficultés Ménages en difficulté	Meilleure gestion Responsabilisation Intégration

2# L'émergence d'un jardin partagé dans une banlieue rouge : reconfiguration d'acteurs et convergences inattendues, par Sylvaine Le Garrec<sup>12</sup>

## 1. Introduction

Je m'intéresse ici au cas d'un jardin partagé situé à Bonneuil, dans le Val-de-Marne. J'aimerais vous montrer ici comment ce jardin, qui est d'abord une initiative d'habitants, va ensuite fédérer autour de lui un ensemble d'acteurs institutionnels aux intérêts différents mais qui vont se retrouver à propos du jardin.

### Illustration 1 – Le jardin partagé de la Cité Fabien de Bonneuil (Photographie de Sylvaine Le Garrec)



Nous avons étudié ce jardin parce qu'il était présenté comme une initiative habitante : il s'agit d'une idée proposée par le Conseil citoyen et pas d'une initiative du bailleur. Autre point d'intérêt : les habitants ont aussi un rôle moteur dans sa gestion au quotidien puisque deux locataires sont référents du jardin et celui-ci est dépeint comme autogéré par les habitants. Et puis, enfin, parce que c'est aussi un jardin qui a la particularité d'être désigné comme un succès, notamment parce qu'il ne fait pas l'objet de dégradations. Mais aussi parce qu'au bout de deux ans, il y avait toujours un collectif d'une trentaine de jardiniers investis et parce que c'est un jardin qui n'est pas fermé à clef. Il est au contraire accessible par tous les habitants, ce qui explique peut-être d'ailleurs sa pérennité.

Nous avons donc voulu comprendre comment ce jardin habitant avait émergé. Quels étaient les facteurs et les mécanismes qui expliquaient cet engagement particulier des habitants à cet endroit-là ? Nous avons identifié une pluralité de facteurs sur lesquels je vais revenir.

---

<sup>12</sup> Sociologue, chercheuse indépendante et spécialiste des questions d'habitat.

## **2. Une culture ouvrière locale particulièrement propice à l'engagement habitant**

Le premier facteur, c'est celui d'un contexte local particulièrement propice à cet engagement habitant. Bonneuil, c'est une banlieue rouge. Cette petite ville du Val-de-Marne (8 000 habitants) est souvent dépeinte comme une ville à l'esprit village, avec une forte interconnaissance liée à sa taille mais aussi et surtout à la pérennité d'une culture ouvrière qui est toujours vivace grâce à la présence, sur la commune, du Port autonome de Paris. Culture ouvrière qui se traduit aussi par la couleur politique de la ville puisque c'est une ville communiste depuis 1944 et même auparavant, puisque Bonneuil a été une ville emblématique du Front populaire.

Cette particularité se lit dans le parc même du logement social puisque que c'est une ville qui a le taux record de logement social du Val-de-Marne, avec 76 % de logements sociaux sur son territoire. Le logement social est ici partie intégrante de la ville et ne se limite pas à un quartier distinct. À noter que jusqu'en 2018, ce parc social était géré par un office public municipal.

Ce contexte local est véritablement à l'origine du jardin puisque les deux habitants référents sont aussi porteurs de cette culture locale et de cette culture ouvrière et syndicale :

- On a d'une part Véronique<sup>13</sup>, retraitée et locataire depuis 1984 de la Cité Fabien où se trouve le jardin. Véronique est une figure du quartier « multi-casquettes ». Syndicaliste, conseillère municipale pendant 19 ans, présidente de l'amicale CNL, également membre de la confédération CNL au niveau national. Elle est également au conseil d'administration de la MJC, Centre social du quartier et membre du Conseil citoyen.
- Et, d'autre part, Miroslav : également retraité, ancien ouvrier, locataire de la Cité depuis ses 22 ans. Et anciennement membre du comité d'entreprise de son usine et également membre du Conseil citoyen.

Le premier facteur, c'est donc ce contexte local particulièrement propice. Le deuxième catalyseur, c'est la rénovation urbaine.

## **3. La rénovation urbaine comme catalyseur**

La rénovation urbaine a joué un rôle de catalyseur à plusieurs titres :

D'abord, parce qu'elle a permis de revitaliser l'association de locataires qui était déjà très active car très liée au pouvoir municipal sur le quartier. Comme observé sur d'autres terrains, elle a renforcé l'amicale de locataires en lui offrant de nouveaux enjeux dans une logique de revendications et de contre-pouvoir, notamment sur la négociation des relogements, mais aussi sur le contrôle et la surveillance de la réalisation des travaux.

Ensuite, la rénovation urbaine a renforcé la mobilisation de la ville qui a une très forte culture de revendication. À noter par exemple, que durant la précédente opération de rénovation urbaine, la ville avait notamment organisé des référendums sur les démolitions. Dans le cadre de la rénovation urbaine qui concerne la Cité où se trouve le jardin, le projet va créer une convergence d'intérêt parce qu'il participe de l'objectif de revalorisation de l'image du quartier. C'est d'abord une intention des habitants pour qui le jardin partagé répond d'abord à une volonté d'embellir la Cité et de donner plus de gaieté en attendant la

---

<sup>13</sup> Les noms et prénoms des habitants ont été anonymisés.

démolition, à travers notamment le fleurissement. Et la municipalité va également se saisir des enjeux d'image, en intervenant très activement dans la communication autour du jardin, en finançant une banderole, des tracts et en accompagnant le Conseil citoyen dans ces enjeux de communication. Un film documentaire a également été réalisé<sup>14</sup>. Le jardin sera inauguré avec l'ensemble des partenaires institutionnels et il y aura plusieurs articles dans *Le Parisien*, dans le journal municipal et dans le journal du Conseil départemental.

#### **4. L'instauration d'un conseil citoyen comme moteur d'engagement des habitants autour du jardin**

Troisième facteur : l'instauration obligatoire du Conseil citoyen qui a permis de faire émerger le jardin. Cette instance a joué un rôle central puisqu'elle a été à l'initiative du projet mais aussi parce qu'elle a joué un rôle de catalyseur en favorisant l'implication d'un autre acteur : la MJC du quartier, qui est aussi le Centre social. La MJC est la structure porteuse du conseil citoyen et va devenir la structure porteuse du jardin en gérant les subventions et en accompagnant la structuration du collectif de jardiniers.

C'est un élément de contexte local puisque l'histoire de la MJC-Centre social est aussi liée à l'histoire de la ville. Mais cela relève également d'un phénomène plus macro et plus national, lié au mouvement de réappropriation de l'enjeu de la participation habitante par les Centres sociaux. Ce repositionnement des Centres sociaux, qui a notamment été dépeint dans les travaux de Jérémie Louis<sup>15</sup>, correspond à une reconfiguration du secteur socio-culturel. Face à un mouvement de professionnalisation et une orientation de plus en plus marquée vers la prestation de services culturels, ce secteur a cherché à renouer avec ses origines militantes et politiques en réinvestissant cette question de la participation habitante et de la démocratie locale.

#### **5. Les effets de la fusion de l'OPH municipal au sein de l'office départemental sur l'initiative du jardin**

Quatrième facteur, et non le moindre, c'est le cheminement du bailleur et notamment un changement très important. Le projet de jardin s'initie en effet au moment où le bailleur, l'office public municipal de Bonneuil, fusionne, suite à la loi NOTRe, avec l'office public départemental, le groupe Valophis. Ce faisant, cela va faire intervenir un nouvel acteur : le Conseil départemental du Val-de-Marne qui va aussi subventionner le jardin.

Comme souligné précédemment, l'organisme Hlm n'est pas à l'initiative du jardin. Il va cependant jouer un rôle indispensable en fournissant gratuitement le terrain, mais aussi en fournissant gratuitement un appartement aux jardiniers et, ce faisant, au Conseil citoyen. Il fournit également du matériel et un point d'eau, là aussi gratuit.

Ce soutien est rendu possible par le changement d'échelle de l'organisme qui va dorénavant gérer le patrimoine Hlm de Bonneuil. Le bailleur passe en effet alors d'un patrimoine de 2 500 à 50 000 logements, avec désormais 400 collaborateurs au siège de Valophis.

---

<sup>14</sup> Il s'agit du film « Les jardins de Babel », réalisé par Géraud Pineau en 2019.

<sup>15</sup> En ce sens, voir notamment : J. Louis, « Un contre-pouvoir financé par l'État ? Les tables de quartier, une expérimentation à mi-chemin entre dispositif institutionnel et mouvement social », *Participations* 2019/2, n°24, pp. 195-216.

Ce changement d'échelle permet au groupe de structurer en interne un service Développement social urbain, initialement plutôt autour de l'accompagnement social individuel. Ce service DSU permet l'intégration de nouveaux collaborateurs, avec de nouveaux profils et porteurs d'une culture professionnelle de l'écoute et de la co-construction. C'est notamment le cas du Directeur du développement social urbain, qui a travaillé auparavant dans le champ du développement urbain et des coopératives d'habitat au Québec. L'action du service DSU bénéficie enfin de moyens financiers, via l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville dont bénéficient les organismes Hlm.

Enfin, ce nouveau service va permettre de nouer et d'élargir des liens institutionnels autour du jardin. Cela va ainsi contribuer à cette convergence inattendue et à cette galaxie d'acteurs qui finissent par graviter autour de cette initiative habitante (Municipalité, Conseil départemental, ANRU...).

## 6. Conclusion

En conclusion, avec cette galaxie d'acteurs institutionnels, que reste-t-il au final de l'initiative habitante originelle qui a fait naître ce projet ?

La question reste ouverte, dans la mesure où nous n'avons pas fait d'évaluation de l'ensemble des effets de ce jardin. Soulignons néanmoins qu'il y a, d'une part, des effets positifs. D'abord, parce que le groupe de jardiniers a perduré et s'est même consolidé. Des habitants se sont ainsi engagés autour de ce jardin alors qu'ils ne se seraient pas mobilisés par ailleurs. Il y a notamment des profils d'habitants très fragiles, qui se sont intégrés dans ce jardin. On note aussi des effets plus ambivalents, avec un déplacement des postures habitantes. Ainsi, la MJC qui se voulait porteuse du projet, la présidente de l'amicale des locataires en parle comme de « nos responsables de la MJC ». Parallèlement, le bailleur parle quant à lui des référents en disant :

« C'est nos yeux, parce que nous on n'est pas sur place. Ils essaient de faire un peu la police, c'est ça aussi qui a créé les conflits. Y'en a qui disent : mais tu te prends pour qui, c'est pas toi la chef, c'est Valophis ! » (Représentant du bailleur)

Ils ne sont donc plus du tout dans une logique de contre-pouvoir vis-à-vis du bailleur qui les met dans des positions inconfortables par rapport aux autres jardiniers.

Autre question : est-ce que ce jardin a contribué à l'évolution de la posture des professionnels ? Vers plus d'écoute et de prise en compte des projets des habitants ? De leurs demandes ? C'est une question qui reste ouverte. Mais il y a un élément dans l'histoire du jardin qui peut en faire douter, c'est que ce jardin sera démoli dans le cadre de la rénovation urbaine.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> L'organisme Hlm indique que, suite à l'évolution du projet de rénovation urbaine, le jardin sera déplacé en 2023 sur un emplacement temporaire pendant une durée de 7 à 8 ans, avant une installation sur un emplacement définitif à l'issue des travaux du projet urbain.

3# Plateforme habitante et innovation sociale : quand une entreprise sociale pour l'habitat devient un acteur central du développement local, par Séverine Bonnin-Oliveira<sup>17</sup>

## 1. Introduction

Je vais aborder à présent un deuxième objet que l'on a sélectionné pour en comprendre les conditions d'émergence. Je reprends ici le même parti-pris de partir d'une monographie avec l'idée d'identifier à la fois des points de convergence et des spécificités dans la manière dont les organismes Hlm se saisissent de cette question de la participation et des pratiques collaboratives. Et donc, le deuxième exemple que nous vous proposons c'est le dispositif de plateforme habitante développé par l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) aixoise « Famille et Provence » dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

## 2. Présentation de la plateforme habitante *Easi pour tous*

Ce dispositif s'appelle la plateforme habitante *Easi pour tous*. Je vais vous le présenter rapidement pour que vous puissiez comprendre de quoi il s'agit avant de revenir sur la manière dont il est né.

*Easi pour tous*, c'est un acronyme pour « Environnement et Animation Sociale Imaginative » pour tous. C'est un projet qui a été conduit sur trois ans entre 2017 et 2020. Il est conçu autour de deux volets complémentaires :

- Un volet numérique, qui est pensé comme une plateforme de valorisation des dynamiques locales, de mise en réseau et de mise en visibilité de ces initiatives locales. Pensé comme un « Wikipédia de l'innovation sociale », le projet a pour ambition de permettre la mise en avant des projets incubés par le deuxième volet de la plateforme et d'attirer des financeurs.
- Un volet opérationnel et territorialisé. C'est une plateforme ancrée territorialement dans un quartier d'expérimentation, en l'occurrence le quartier d'Encagnane d'Aix-en-Provence (j'y reviendrais). Elle doit permettre le développement d'une stratégie d'animation territoriale, qui vise à aller vers les habitants, les mobiliser pour les amener à initier des projets avec l'appui d'un ensemble d'acteurs ressources du territoire.

Ce volet opérationnel repose donc une stratégie d'animation, avec des porte-à-porte, des rencontres avec les habitants, une permanence dans un lieu ressource associé à la plateforme, l'organisation de cafés des voisins hebdomadaires, de balades dans le quartier... Au gré des besoins et des idées qui sont remontés, le projet a vu émerger un programme d'activités que l'équipe d'*Easipourtous* a aidé à concrétiser. Je vais rapidement illustrer : cela s'est traduit par la mise en place d'une boîte à livres accessible aux gens du quartier, la programmation d'un festival d'initiatives citoyennes, la création d'une association d'habitants qui fait vivre un groupe noyau d'habitants.

Une fois plantée, brièvement, la présentation de ce dispositif, je vais désormais essayer de répondre à la question suivante : Dans quel contexte ce dispositif émerge-t-il ? Quels sont les facteurs qui permettent de comprendre sa création dans ce quartier ?

---

<sup>17</sup> Maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme, Aix-Marseille Université, chercheuse au LIEU.

J'ai essayé de résumer en deux grandes tendances ce qui génère cette plateforme :

- À la fois un cheminement de l'organisme Hlm qui s'ancre progressivement et fortement dans l'innovation sociale. Les éléments présentés ici résonneront tout particulièrement avec ce que Céline Di Mercurio a pu mettre en avant dans l'introduction.
- Et, un contexte territorial qui apparaît propice à ce que le bailleur vienne occuper une place d'acteur à part entière du développement local.

### **3. La plateforme *Easipourtous*, émanation d'une culture d'entreprise tournée vers l'innovation sociale**

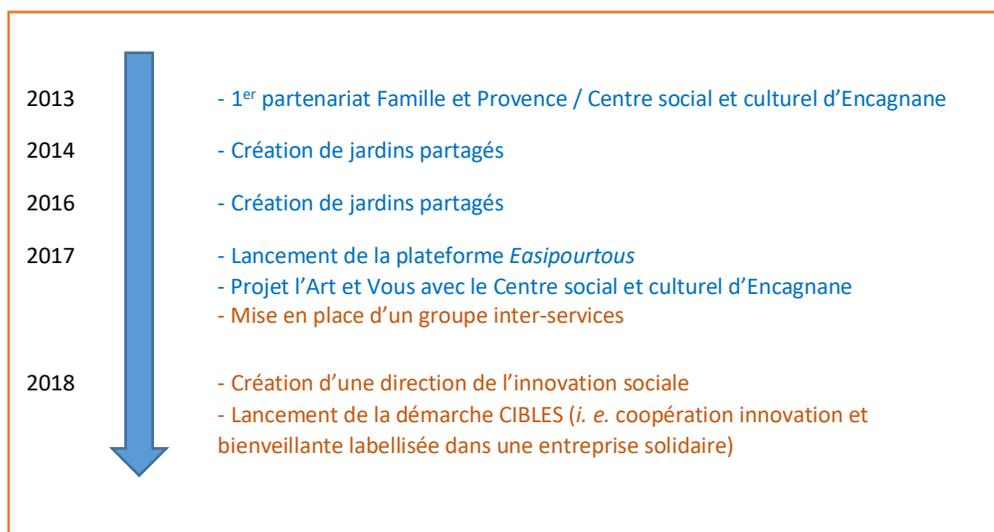
Pour revenir sur le premier point, nous allons voir que ce dispositif est le résultat d'un processus d'ancrage progressif de l'innovation sociale au sein de cette ESH au point d'en faire une véritable culture d'entreprise dont la plateforme apparaît comme une forme d'aboutissement.

#### **a. Le cheminement du bailleur sur les questions d'innovation sociale**

La chronologie présentée ci-dessous (voir Figure 1), et que je ne détaillerai pas ici, témoigne d'un approfondissement progressif et permanent du déploiement de l'innovation sociale :

- D'abord à travers la mise en place successive d'un ensemble de dispositifs à destination des locataires (en bleu dans la chronologie ci-dessous). Avec un apprentissage des limites de chaque action au fil des projets successifs (projets artistiques, jardins partagés...)
- Et puis, un ancrage de l'innovation sociale qui innerve aussi le fonctionnement en interne de l'organisme (en orange dans la chronologie ci-dessous), avec la mise en place en interne de dispositifs visant à faire changer les pratiques au sein de l'ESH. Cela s'est traduit par la mise en œuvre d'un groupe interservices pour accentuer la transversalité au sein de l'organisme puis d'une Direction de l'innovation sociale. Cette direction ayant pour ambition de favoriser l'innovation sociale dans son rapport aux locataires comme dans le rapport aux collaborateurs.

**Figure 1 – Chronologie de l’ancrage progressif de l’innovation sociale chez Famille et Provence**



L’idée, c’est donc ici celle d’une philosophie, d’une vision, de valeurs qui innervent finalement l’ensemble des pratiques du bailleur, au-delà d’une simple réponse à l’injonction à faire participer les locataires et qui est reconnue par les acteurs locaux au titre d’une véritable culture d’entreprise.

#### b. Les ressorts de l’ancrage de l’innovation sociale chez Famille et Provence

Qu’est-ce qui a favorisé ce cheminement ? Cette culture d’entreprise résulte de trois facteurs entremêlés :

D’abord, un portage interne de ces questions par un acteur moteur issu de la Direction de la maîtrise d’ouvrage dans laquelle sont conduites les premières expériences d’innovation sociale. C’est cet acteur qui porte le sujet à l’agenda de l’ESH, jusqu’à la création d’une direction *ad hoc* de l’innovation sociale en mesure d’agir en transversalité et d’asseoir plus fortement cet enjeu dans les relations aux locataires comme dans l’organisation et le fonctionnement même de l’ESH.

Deuxième élément : un enjeu d’image (avec de nombreux prix, pour les jardins, pour la plateforme, pour la démarche interservices) qui va faciliter le portage en interne, qui va également assurer à l’extérieur la reconnaissance d’un savoir-faire et ainsi faciliter l’accès à certains marchés. Mais, cet enjeu d’image est aussi pensé comme un levier pour faire « modèle », pour faire avancer les pratiques d’autres bailleurs notamment au niveau local.

Troisième élément : des opportunités de financement saisies par le bailleur et qui viennent se sédimenter pour faciliter le financement et donc la mise en œuvre de ces projets d’innovation sociale. Cela passe d’abord par des opportunités de financement liées à la politique de la ville, notamment liées à l’abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville dont bénéficie l’organisme Hlm. Cette dynamique s’enrichit ensuite des financements alloués par différents fonds via des processus d’appels à projet et de candidatures pour encourager le développement de projets d’innovation sociale, de modernisation faisant notamment une place centrale à la gestion urbaine de proximité et à l’attention à la qualité de vie des locataires sur des thématiques porteuses comme le numérique ou les jardins partagés. Le bailleur se saisit de ces opportunités, avec notamment des financements du Fonds d’Innovation Sociale de la Fédération des ESH ou Fonds de soutien à l’innovation de la Caisse de garantie

du logement locatif social. Cette logique se parachève enfin par la création d'un fonds de dotation dédié à ces questions d'innovation sociale. Ce fonds vise à capter du mécénat privé en lien avec le développement de la Responsabilité sociale des entreprises et l'intégration de préoccupations environnementales et sociales par les entreprises privées tout en allégeant le coût de l'innovation sociale pour le bailleur lui-même. Ce faisant, le bailleur maximise les opportunités financières pour mettre en œuvre ces projets.

Autant de facteurs convergents qui permettent au bailleur de faire de l'innovation sociale un levier pour poursuivre sa mission sociale, son souhait de renouveler les relations bailleurs - locataires mais aussi son ambition de jouer un rôle comme acteur du développement local, d'être un acteur du territoire. La plateforme *Easipourtous* est vraiment au cœur de cette dynamique. L'émergence de ce dispositif cependant, ne peut s'entendre sans prendre en compte la réalité locale dans laquelle il s'inscrit.

#### **4. La plateforme *Easipourtous*, une mise en réseau des acteurs du quartier d'Encagnane**

La plateforme habitante s'inscrit dans un territoire local, spécifique : le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence. Elle va être au cœur d'une mise en réseau des acteurs qui agissent sur ce territoire et qui sont jusqu'alors peu coordonnés.

##### **a. Un « quartier politique de la ville » en attente d'un renouvellement urbain**

Quelques éléments rapidement sur ce contexte local. Le quartier d'Encagnane est un « quartier politique de la ville » (QPV) situé à l'ouest du centre-ville. C'est un quartier de ZUP (Zone à urbaniser en priorité), construit entre 1965 et 1974. On y compte 4 200 logements en habitat mixte, dont 64 % de logements sociaux.

On y retrouve d'importantes problématiques socio-économiques (précarité sociale et économique, isolement, chômage...). Et également des problématiques urbaines, liées au manque d'équipements et d'espaces publics structurants. Qui ont permis à ce quartier d'être inscrits dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

##### **b. Un quartier inscrit dans les dispositifs de la politique de la ville**

Pour l'heure, le quartier est donc inscrit dans les dispositifs de la politique de la ville. Le contrat de ville notamment sert donc ici de cadre partenarial pour initier des actions de développement social, économique et liées au cadre de vie. Les bailleurs en sont de fait parties prenantes, notamment dans le cadre de l'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Ce cadre partenarial a progressivement été investi par l'ESH. Alors que ses actions ont pu dans un premier temps apparaître comme parallèles, voire concurrentes, le bailleur s'est progressivement inscrit dans un dialogue plus poussé avec la collectivité (en particulier).

##### **c. Un tissu d'acteurs locaux existant mais peu coordonné**

Ce quartier d'habitat social en politique de la ville est caractérisé par un réseau dense d'acteurs, à la fois associatifs (Centre social, Amicales de locataires, AFEV...) mais aussi professionnels (d'autres bailleurs sont également présents). Ce réseau apparaît cependant, aux yeux du bailleur notamment, comme étant peu coordonné et peu proactif dans de nouvelles manières de travailler avec les locataires, avec les habitants. Que ce soit le centre social qui, au moment du lancement du projet, apparaît plus comme pourvoyeur d'une offre de services et d'activités face à des habitants plus consommateurs qu'acteurs. L'association de

locataires qui se trouve dans un rôle assez traditionnel finalement, de représentation très institutionnelle des locataires. Et un contexte où les autres bailleurs du territoire sont peu portés sur cette question de la cohésion sociale et ces enjeux d'animation du territoire. Ils apparaissent ici plus comme des « suiveurs » que comme étant véritablement impliqués dans cette dynamique.

#### d. Une place à prendre comme animateur territorial

C'est l'ensemble de ce contexte, caractérisé par un ensemble d'acteurs présent mais un peu latent qui laisse une place à occuper à ce bailleur au cœur du développement local. Il identifie les besoins qui restent à accompagner, les attentes des locataires habitants qui ne sont pas prises en charge par les acteurs locaux. Face au manque d'impulsion pour stimuler le réseau d'acteurs locaux, le bailleur prend un rôle plus moteur pour essayer de mettre les acteurs en dynamique autour de ces questions. Et enfin, de par son parc social aussi situé dans d'autres quartiers, ce bailleur peut se prévaloir d'un réseau d'interconnaissances construit au fur et à mesure de ses expériences passées. Réseau qu'il est donc en mesure de mobiliser pour faire venir sur Encagnane les acteurs qui manquaient pour porter ou animer le projet de plateforme.

### 5. Conclusion

Autant d'éléments qui finalement, pour conclure rapidement sur ce cas, permettent au bailleur de revendiquer une place de coordinateur de projets. Via cette plateforme, le bailleur va occuper cette position de coordination et d'impulsion de projets habitants. Elle apparaît comme un point d'articulation entre le cheminement d'un bailleur qui s'ancre dans l'innovation sociale et qui trouve dans le quartier d'Encagnane un terreau propice à expérimenter cette manière de faire, à se positionner comme acteur moteur du territoire et de son développement. Il tend ainsi à devenir une sorte d'*ensemblier*, ce que lui permet également – comme cela a été dit plus tôt dans la matinée – son inscription territoriale dans le temps long du fait de la gestion de son patrimoine.

#### 4# Conclusion générale de la première session

*Séverine Bonnin-Oliveira :*

Nous voudrions enfin proposer ici quelques éléments de conclusion à la matinée et lancer quelques pistes pour la discussion à suivre. Ce que nous avons voulu illustrer en partant de ces deux études de cas, c'est d'une part la diversité des « dispositifs » que peuvent mettre en place les bailleurs. Des dispositifs de nature différente, des jardins partagés aux plateformes habitantes. Et une diversité également dans les rôles joués par les bailleurs dans ces dispositifs, du soutien au dispositif dans un contexte partenarial déjà consolidé à un rôle bien plus fort d'impulsion du dispositif lorsque ce contexte est moins porteur.

Deuxième point de discussion transversal : on voit que les contextes d'émergence de ces dispositifs renvoient à la fois à des éléments transversaux, à de grandes évolutions ou tendances nationales, liées à l'évolution de la politique de la ville et au rôle de la rénovation urbaine, à la question croissante de la question de la qualité de service, de l'internalisation du DSU au sein des organismes, de l'évolution différenciée des associations de locataires... Mais aussi, à des contextes locaux marqués par des histoires, des identités, des trajectoires, des systèmes d'acteurs, des réalités socio-économiques... qui viennent colorer différemment les effets de ces tendances nationales et faire de ces dispositifs des réponses localisées.

À travers ces dispositifs, on est donc dans ce jeu d'échelle permanent, qui génère une complexité, éventuellement une ambiguïté pour reprendre le terme proposé par Claire Carriou tout à l'heure. Qui représente à la fois une richesse mais aussi éventuellement un obstacle, ou en tout cas des freins qui soulèvent des questions que nous allons vous présenter.

*Sylvaine Le Garrec :*

Ces deux exemples très différents montrent l'importance de tenir compte du contexte local. On a tendance à avoir une vision trop homogène et trop homogénéisante de ce qu'on appelle communément les « quartiers d'habitat social ». Or, on a ainsi tendance à gommer l'extrême diversité de ces quartiers. À la fois l'identité des bailleurs, leur histoire, leur inscription locale, les caractéristiques de peuplement de ces quartiers, les filières de peuplement, les profils socio-économiques... Pourtant, cette diversité doit être considérée comme une richesse pour le monde Hlm.

À notre avis, on devrait donc se prémunir de la tendance à rechercher la « bonne recette » et de la tentation de la massification, de la standardisation de dispositifs appliqués de la même façon partout.

Ensuite, ce que montrent aussi ces exemples, c'est que ce que nous avons appelé les pratiques collaboratives, naissent aussi de la convergence d'intérêts d'acteurs très diversifiés, d'intérêts qui convergent mais qui ne sont pas forcément homogènes et donc qui peuvent être porteurs d'intentions paradoxales dans lesquelles les acteurs chargés de la mise en œuvre se retrouvent pris. Y compris les habitants qui se retrouvent au milieu de ces intentions, de ces attentes qui peuvent être parfois contradictoires, de ces objectifs pluriels, parfois peu explicités. Tout cela ayant, par ailleurs, comme effet de rendre complexe l'évaluation de ces dispositifs puisqu'ils sont porteurs d'objectifs ambivalents.

Cela pose enfin la question du repositionnement du rôle des organismes Hlm comme acteur territorial. On voit ici les imbrications avec la politique de la ville, dans ses intentions, dans ses dispositifs, dans ses valeurs. Et avec l'internalisation notamment de services de développement social urbain au sein des

organismes Hlm, on peut se poser la question de cette relation avec la politique de la ville. Est-ce que l'organisme est un nouvel acteur du territoire ? Est-ce qu'il intervient en complément de ce qui existe ? Est-ce qu'il intervient en concurrence ? Est-ce qu'il intervient pour pallier certaines absences ? Notamment de politiques locales ? Est-ce qu'on peut voir cela comme une réussite de la politique de la ville à travers une diffusion, un développement de ces valeurs ? Ou au contraire un resserrement vers une politique de privatisation de la politique de la ville, et un resserrement de ses objectifs ?

## Discussion et contrepoint, par Thierry Oblet<sup>18</sup>

D'abord, je remercie Dominique Belargent pour son invitation. Je voudrais également féliciter mes collègues pour la qualité de leur recherche.

Ensuite, je livrerai ici un contre-point, au sens musical du terme. C'est-à-dire que je proposerai une autre histoire que cette histoire sans fin présentée par Claire Carriou, toujours dans cette idée d'essayer de voir comment éclairer la complexité et l'ambiguïté des relations entre participation et pratiques collaboratives.

Je prendrai quant à moi les années 60 comme point de départ. Avant cette période – et en forçant le trait – la République demandait à un Français de mourir pour elle. Mais pas de s'impliquer dans la définition de l'intérêt général. Pour cela, il suffisait de faire confiance à l'administration qui éclairait, savait, œuvrait d'une certaine façon pour la marche du progrès. Et éventuellement, il fallait être en mesure d'élire un député qui saurait représenter vos intérêts.

Sauf que dans les années 1960, on a l'impression que ce ticket de la démocratie parlementaire n'est plus tout à fait valable. Il suffit de se référer au spectacle affligeant donné par la IV<sup>ème</sup> République lorsqu'elle se meurt. Sauf que cette critique de la démocratie parlementaire est portée par des gens d'âge mûr qui ont, à l'époque, souvenir de ce qu'ont été les années d'entre-deux guerres. Donc, il ne s'agit pas de jeter la démocratie avec l'eau du bain. Et c'est très important. L'enjeu n'est pas d'en finir avec la démocratie mais de réinventer la démocratie. Il y a plein de revues qui apparaissent alors sur le thème « la démocratie est une idée neuve ». Il y a notamment un thème qui est celui de la modernisation de la démocratie. Il faut moderniser la démocratie pour sortir de l'impuissance publique.

C'est à ce moment-là que le thème de la participation monte en puissance. Il y a des politistes, comme Georges Burdeau, qui diront que l'on assiste alors à un glissement de la démocratie représentative à une démocratie participative.

Alors, quel était l'enjeu de cette modernisation de la démocratie ? L'enjeu dans une société qui était devenue de plus en plus complexe, c'était de voir comment on peut insérer du savoir dans la prise de décision politique sans que la décision politique soit confisquée par les technocrates, ce qui serait porter atteinte au principe de souveraineté populaire. Et je crois qu'il y a un deuxième enjeu qui existe aussi dans cette formule « insérer du savoir et de l'intelligence dans la prise de décision politique », c'est qu'on s'aperçoit aussi déjà à l'époque que moderniser la démocratie, c'est essayer de rompre avec des formes trop bureaucratiques de l'action publique. On ne le disait alors pas comme cela, mais on voyait qu'il fallait arrêter de gouverner de façon verticale et jupitérienne.

C'est un vieux problème. Sous la III<sup>ème</sup> République, d'une certaine manière, on élisait un député et l'Assemblée donnait des ordres à une administration qui allait mettre tout cela en œuvre d'une manière assez bureaucratique. La bureaucratie avait des atouts. La bureaucratie, c'est comment faire de grandes choses avec des individus médiocres. Il suffit que ces individus obéissent et exécutent les bonnes règles qui leur sont données. Ce système avait quelques avantages. Il permettait d'attribuer une place à chacun, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Mais rompre avec la bureaucratie impliquait en revanche que les gens n'étaient plus vus comme étant simplement des problèmes. Les gens étaient aussi une partie de la solution dès lors que l'on savait les mobiliser, les faire participer. Et c'est pour cela qu'avec la V<sup>ème</sup> République, on

---

<sup>18</sup> Maître de conférences en sociologie à l'Université de Bordeaux, chercheur au Centre Émile Durkheim.

essaie d'inventer de nouveaux modes de relations entre gouvernants et gouvernés. Qui ne sont plus simplement des modes de commandement et d'obéissance.

Et c'est pour cela que les technocrates de l'époque, qui avaient un souci de la démocratie, qui n'étaient pas des gens qui voulaient s'accaparer le pouvoir, se disaient que cette légitimation des politiques publiques pouvait s'opérer au moment-même de leur mise en œuvre. On voit alors éclore de nouvelles formules : on parlera parfois de participation, parfois de concertation, parfois de consultation. Et comme la raison est la chose du monde la mieux partagée, ces experts misaient sur la rencontre avec les « forces vives locales », ceux que l'on appelait alors les « citoyens situés », ou éventuellement les « habitants concernés » plutôt qu'avec les élus. Ils pensaient que l'on tomberait alors forcément d'accord, éclairés par la raison. Mais c'était sans compter sur l'existence des conflits d'intérêt.

Dans une seconde partie de ce contrepoint, je voudrais inviter Crozier à cette discussion. D'abord, parce que Crozier est le sociologue qui a essayé de montrer comment on pouvait en finir avec la bureaucratie. En montrant qu'elle pouvait fonctionner dans un environnement stable mais qu'elle n'était plus possible dans un environnement incertain où il fallait faire preuve de réactivité, d'adaptation... Et aussi parce que Michel Crozier a distingué deux manières d'exercer le pouvoir. Il n'a pas réduit la notion de pouvoir à ce que l'on appelle des rapports de domination qui sont des rapports de commandement et d'obéissance. Les rapports de domination renvoient au pouvoir que l'on a, au pouvoir que l'on détient, et que l'on détient généralement de l'autorité d'une institution pour laquelle on est censé agir. Crozier a quant à lui travaillé sur une autre forme de pouvoir qui est celui que l'on se construit. Pas le pouvoir qui est donné par l'institution. Mais un pouvoir que l'on se construit dans des jeux, plus ou moins subtils, plus ou moins formels de négociation, où l'enjeu c'est d'élargir sa marge de manœuvre. Dans cette perspective, le pouvoir c'est ce qui permet aux gens d'accroître leur marge de manœuvre, leur influence.

Par rapport au sujet de la participation qui nous intéresse ici, la perspective de Crozier nous permet de distinguer deux dimensions :

Une dimension technique. On se rend bien compte qu'il est quand même plus intelligent dans une opération de réhabilitation, de résidentialisation, de rénovation, d'essayer de prendre en compte les besoins, les désirs, les aspirations des habitants concernés.

Mais il y a une autre dimension, qui est la dimension politique. Et c'est là qu'est le piège de la participation. D'un côté, on a besoin que les gens soient impliqués dans l'action. Et, de fait, les gens sont d'accord pour vous dire s'ils préfèrent avoir un cellier ou comment il faudrait refaire la cuisine... mais cela ne veut pas dire qu'ils sont d'accord avec l'opération. Que se passera-t-il ensuite pour l'augmentation des loyers ? Qu'est-ce qui se passera ensuite pour l'augmentation des charges ?

C'est le piège de la participation. Soit, vous participez et vous vous impliquez mais vous avez l'impression que cette participation vous rend cautions de l'opération. Et quand vous faites des remarques, l' élu vous dit « *mais enfin, vous étiez là ! vous avez participé !* ». Soit, vous ne rentrez pas dans le dispositif, vous gardez les mains propres mais vous n'avez pas de mains.

*Edouard Zambeaux : D'où la question de l'articulation entre participation et politique de la ville ?*

Oui, parce que la politique de la ville, quand elle ne s'appelait pas encore politique de la ville, pendant l'âge d'or des années 1980, quand on parlait de développement social des quartiers et de conseil communal de prévention de la délinquance, il me semble qu'elle a donné une première manière de dépasser ce piège de la participation. Avec une méthode qui se voulait, d'ailleurs, complètement à l'opposé de la bureaucratie. C'est la fameuse approche globale, contre la spécialisation des bureaucrates. Dans son célèbre rapport, Gilbert Bonnemaïson<sup>19</sup> soulignait l'absurdité de voir douze catégories de travailleurs sociaux intervenir auprès d'une même famille, sans cohérence. Il promeut donc une approche globale qui mette autour de la table le maximum de personnes, de partenaires concernés par un problème. « La sécurité, c'est l'affaire de tous ! », note-t-on alors à l'époque. Avec l'idée d'avoir des considérations qui soient pragmatiques. Donc se défaire des idéologies professionnelles des uns et des autres et essayer d'avoir un diagnostic partagé qui va donner naissance à des projets qui seront la matière d'un contrat passé entre la mairie, la ville et, à l'époque des années 1980, l'État. On ne parle pas vraiment de participation d'ailleurs parce que cette participation, elle est infusée dans la méthodologie proposée.

Et je voudrais signaler autre chose. Dans la politique de la ville, on parle peu de participation. On parle plus, comme le font Jacques Donzelot et Philippe Estèbe dans un ouvrage qui s'appelle *L'État animateur*<sup>20</sup> et qui était une apologie conceptuelle de cette politique de la ville : d'implication contractuelle, où les porteurs de projet sont censés remplacer les porteurs de pancartes.

Et on va aller plus loin dans l'avancée conceptuelle pour sortir des pièges de la participation. C'est ce qui va être élaboré, toujours avec Jacques Donzelot, au sein de la Commission d'évaluation de la politique de la ville qui se met en œuvre dans les années 1990. Selon cette commission, pour sortir des pièges de la participation, il faut séparer le moment de l'implication nécessaire des gens dans l'action du moment de l'évaluation. Parce qu'il faut que les gens jouent le jeu ! Il faut arrêter de ne pas jouer le jeu en faisant des procès d'intention à ceux qui proposent une manière de jouer. Mais pour qu'il n'y ait pas ce risque de caution, il faut séparer le moment nécessaire de l'implication dans l'action du moment de l'évaluation, du moment où l'on va s'autoriser à juger des résultats de cette action.

En un mot, pour conclure sur la politique de la ville, vous voyez bien que cette histoire est tout à fait décevante. Mais comment cela aurait-il pu fonctionner ? Comment peut-on avoir une évaluation démocratique dès lors que les politiques publiques sont de plus en plus gagnées par cette fameuse obligation de résultat ? Ce n'est pas compatible ! Et pour le dire en un mot, depuis le XX<sup>e</sup> siècle, la substitution de l'obligation de résultat à l'obligation de moyen a été la fenêtre par laquelle est rentrée une bureaucratie. Une bureaucratie que David Courpasson a appelé « bureaucratie libérale ». Ça ressemble à du projet, à du libéral et en fait, ça reste de la bureaucratie. Sauf que cela n'a ni l'avantage de la bureaucratie qu'était la sécurité ni la liberté que serait normalement supposé nous offrir le libéralisme.

Et, juste pour finir avec la politique de la ville, c'est pour ça qu'en 2014, face à la dernière grande formulation de la politique de la ville, certains, comme moi, ont été quelque peu sceptiques face aux Conseils de citoyens. Qu'est-ce que ça veut dire que cette participation réservée à une spécialité ?

---

<sup>19</sup> Gilbert Bonnemaïson, député-maire d'Epinaï sur Seine, animateur de la commission des Maires sur la sécurité, il est l'auteur du rapport « Face à la délinquance : prévention, répression, solidarité », rapport au premier ministre, La documentation française, 1982.

<sup>20</sup> J. Donzelot et P. Estèbe, *L'État animateur. Essai sur la politique de la ville*, Paris, Éditions Esprit, 1994.

Alors il ne faut pas être dogmatique ! Et il faut laisser sa chance au produit. Et d'ailleurs, cela peut effectivement provoquer des jardins partagés. Et c'est pour cela que je salue effectivement dans cette histoire sans fin cette façon de renouveler à chaque fois notre curiosité. Vous remarquerez que la perspective *crozérienne* du pouvoir qui se construit reste toujours d'actualité.

Je voudrais juste, pour finir, poser une question car je vois que le temps de cette histoire est fini et qu'il faut maintenant – en bon démocrate – laisser la parole aux autres. Alors je vais poser aux bailleurs, simplement, une question : au fond, la participation – et Crozier l'avait déjà dit dès le début – la participation n'est pas une fin en soi. Et les pratiques collaboratives ne sont pas une fin en soi. L'enjeu, c'est pour quoi faire ? À ce titre, je voulais faire ici écho à une question qu'avaient soulevée les sociologues Jean-Claude Toubon et Annick Tanter lors d'une première évaluation des opérations Habitat et Vie sociale. Ils soulignaient la nécessité de prendre en compte la dimension technique mais aussi le contexte politique du quartier. Ils disaient : ce n'est pas la même chose de faire une opération de réhabilitation dans un quartier qui entrait dans le cadre de ce qu'ils appelaient des « politiques de la réserve », c'est-à-dire là où les bailleurs sociaux avaient concentré les populations les plus difficiles à gérer quitte à considérer que c'était un peu la part sacrifiée ... ce n'est pas la même chose d'avoir ces dispositifs de participation dans une « réserve » d'une certaine manière ou dans un quartier où l'enjeu c'est une espèce de reconquête, c'est de voir comment réactiver une population classe moyenne qui peut trouver son salut dans le logement social, à qui on donne d'autres ambitions. Mais c'est juste une question. La participation, dans son lien avec la politique, c'est aussi de savoir dans quelle politique plus générale elle s'insère.

## Table ronde

La table ronde réunit **Cécile Bélard du Plantys**, directrice générale de Paris habitat, **Adrien Delacroix**, adjoint au maire de Saint-Denis, en charge de l'urbanisme et de l'aménagement durable, président de Plaine commune habitat, **Slimane Tir**, directeur du renouvellement urbain et des relations aux territoires, Habitat du Nord, **Tarik Touahria**, président de la Fédération nationale des centres sociaux et **Camille Vielhescaze**, premier adjoint à la maire de Cachan, en charge de la participation citoyenne, des initiatives locales et des finances, vice-président de Grand Orly Seine Bièvre. Sont intervenues et intervenus, dans la salle, **Camille Arnodin**, consultante indépendante en études qualitatives, **Marie Bertrand**, maire-adjointe au maire d'Annecy en charge du renouveau démocratique et de la ville citoyenne, **Ludivine Dequidt**, chargée de développement, actions collectives, politique de la ville à GrandLyon Habitat, **Daniela Festa**, chercheuse de l'Université de Bologne, **Eliane Lacombe**, présidente de la Confédération nationale du logement de Suresnes et **Antoine Pauchon**, chef de projet à l'Institut des Hautes études pour l'Action dans le logement. Ont également participé aux échanges les chercheuses et chercheurs ayant présenté lors de cette session : **Séverine Bonnin-Oliveira**, **Claire Carriou**, **Sylvaine Le Garrec** et **Thierry Oblet**.

### 1# Assiste-t-on à un renouveau des pratiques ?

Durant un premier temps d'échanges, les différents intervenants reviennent sur les renouvellements en cours dans les pratiques des bailleurs autour de l'enjeu de la participation habitante.

Certains intervenants témoignent des transformations en cours dans les jeux d'acteurs. **Adrien Delacroix** souligne ainsi que les nouvelles mobilisations observées ne passent plus forcément par les acteurs traditionnels du logement social que sont les amicales de locataires. Cela implique un déplacement des enjeux mobilisateurs : les questions liées aux charges et à la relation au bailleur se trouvent ainsi quelque peu délaissées au profit d'enjeux liés au cadre de vie, à l'animation de quartier. **Camille Vielhescaze** évoque quant à lui les logiques de repositionnement en cours, notamment liées au processus de désengagement de l'État, qui amènent les bailleurs à se positionner comme acteurs de la cohésion sociale des territoires.

Si la plupart des intervenants s'accordent sur le fait qu'un renouvellement est effectivement en cours, certains invitent cependant à ne pas surestimer l'ampleur de la « nouveauté ». **Camille Vielhescaze** signale ainsi que la problématique de la participation est en éternel renouvellement. Il met également en exergue l'importance du contexte actuel de sortie de la crise sanitaire qui amène toute la société à se reposer la question de la participation à la vie locale, bien au-delà des seuls quartiers populaires. **Cécile Bélard du Plantys** souligne quant à elle que les nouvelles pratiques et surtout les nouvelles attentes observées font en réalité plutôt écho à un retour aux racines du logement social. Enfin, **Tarik Touahria** met l'accent sur l'ambiguïté de ce renouvellement, en pointant que réussir à vraiment faire de la cohésion sociale et de la transformation sociale avec les habitants reste difficile.

### 2# Les enjeux actuels de la participation pour les bailleurs

Les différents intervenants sont ensuite revenus sur les enjeux actuels de la participation, à savoir qui faire participer ? Comment ? Avec quelles ambitions ? Et pour quels résultats ?

Un premier point abordé a été celui de savoir « *avec qui travailler ?* » Dans cette perspective, **Slimane Tir** est revenu sur l'expérience d'Habitat du Nord dont il souligne qu'il est engagé dans cette logique de participation depuis un quart de siècle. Le premier cycle de participation a principalement reposé sur un fort volontarisme de moyens humains et financiers de l'organisme. Or, son constat est aujourd'hui celui d'une situation de lassitude, d'essoufflement des personnes mais aussi des organisations, liée au vieillissement d'une partie des habitants et à la rotation à l'intérieur de l'organisme. Plus récemment, le NPNRU a induit une offre structurée de participation, avec d'importantes opportunités de financements (« *c'est effectivement un nouveau nirvana de la participation qui nous est offert* »). Cela a permis le développement d'un vivier de correspondants d'entrée, d'habitants référents bénévoles. Pourtant, il souligne que c'est un vivier « *que les conseils citoyens pompent mécaniquement, parce que le vivier est là [et que c'est] finalement une forme de reconnaissance institutionnelle qui est offerte à tous ces habitants. Avec un impact très direct pour nous, qui a été en partie un impact problématique du point de vue du recrutement* ».

Un second point de la discussion a porté sur l'enjeu d'associer les habitants aux grands choix stratégiques des organismes Hlm et, plus généralement, à leur gouvernance et à leur administration. Plusieurs intervenants ont ainsi souligné la nécessité d'aller au-delà de l'offre de participation que constituent les « *micro-projets* », les jardins partagés, l'animation de locaux voire de tiers-lieux. Dans cette perspective, **Camille Vielhescaze** a signalé que l'un des biais de ces dispositifs participatifs étaient de « *faire de l'occupationnel* » au risque d'infantiliser les habitants des quartiers populaires.

Les intervenants et intervenantes ont à ce titre rappelé que des bailleurs initient et/ou contribuent à des dynamiques participatives plus ambitieuses, par exemple dans le cadre de projets de réhabilitation ou dans le cadre du NPNRU, tout en indiquant que sur certains objets, la participation des habitants était cependant plus limitée et pourtant nécessaire. **Cécile Bélard du Plantys** a ainsi souligné l'intérêt de mieux associer les habitants dans la cogestion des services ou autour des enjeux de gouvernance voire d'administration des organisations. Dans la même perspective, **Adrien Delacroix** a quant à lui mis en avant l'enjeu d'associer les habitants à la définition des projets stratégiques des bailleurs, en particulier autour de la transition écologique qui nécessitera de faire des arbitrages qui auront des répercussions sur le montant des loyers et sur les modes d'habiter, l'usage de la voiture, la transformation des espaces de stationnement.

Les différents intervenants sont ensuite revenus sur les conditions de possibilité d'une meilleure participation et prise en compte des habitants. Différentes pistes ont ainsi été proposées :

**- Apprendre à se dessaisir d'une partie du pouvoir pour favoriser le « pouvoir d'agir » des habitants**

En écho aux présentations des chercheurs, **Cécile Bélard du Plantys** revient sur la question du pouvoir. Elle souligne la nécessité de modifier les rapports de force entre bailleurs et habitants et de mieux partager la décision. Dans cette perspective, elle évoque l'intérêt d'associer plus fortement les habitants aux modes de gouvernance, voire d'administration des organisations.

Dans le même esprit, **Camille Vielhescaze** met en avant « *la nécessité d'apporter une crédibilité et une considération à la parole et à la capacité des gens de faire* ». Il revient à ce titre sur l'expérience de jury citoyen menée à Cachan dans le cadre du renouvellement urbain de l'écoquartier de la gare. Ce jury citoyen en partie tiré au sort, en partie issu d'instances locales (le conseil de quartier, conseil citoyen etc.)

a travaillé pendant huit mois et a donné une partie de la note globale finale. « *Cet exemple nous montre à quel point il faut rendre crédible la participation en donnant aux habitants les moyens d'avoir du pouvoir d'agir !* ».

Dans la lignée de l'intervention de **Camille Vielhescaze**, **Tarik Touahria** signale la nécessité de « *lever les ambiguïtés* » sur le périmètre de la participation, sur ce que l'on veut faire et de là où l'on attend les habitants. En écho aux remarques de Thierry Oblet, il souligne que « *la participation ne doit pas être une fin. L'enjeu c'est pour quoi faire !* ». Il insiste sur la nécessité d'être « *au clair sur pourquoi on fait de la participation* », sur l'objet de la démarche et sur la place des habitants dans la démarche.

Dans la suite des échanges, **Cécile Bélard du Plantys** revient sur cette question de la place des habitants – et de leur pouvoir – à travers l'exemple des projets de rénovation urbaine, de réhabilitation ou de requalification. Elle souligne non seulement l'importance de prendre effectivement en compte les demandes des habitants, mais aussi de communiquer sur cette prise en considération dans les faits afin de crédibiliser les étapes ultérieures du processus de participation.

#### **- Changer de posture face aux habitants**

Différents intervenants ont mis l'accent sur la nécessité d'amener les techniciens et les élus à changer de postures vis-à-vis des habitants. Toujours à propos de l'expérience de jury citoyen menée à Cachan dans le cadre du renouvellement urbain de l'écoquartier de la gare, **Camille Vielhescaze** souligne l'importance dans la réussite du processus d'avoir « *formé les élus et les techniciens à entendre, à comprendre, à partager avec les habitants* ». Dans la même veine, **Tarik Touahria** évoque la nécessité d'amener les différents acteurs – et notamment les décideurs et les techniciens – à changer de posture pour se mettre à égalité avec les habitants. Les centres sociaux, même s'ils le font de manière très disparate selon les quartiers, participent à la fois au développement du pouvoir d'agir des habitants et à la formation des décideurs et des techniciens à l'écoute.

Dans la lignée de ces deux interventions, **Slimane Tir** témoigne également de l'importance de ce changement de posture. Il faut savoir saisir l'opportunité que constitue l'expression des habitants y compris lorsqu'elle prend des formes qui rompent avec l'offre institutionnelle de concertation. **Slimane Tir** évoque en particulier la création des tables de quartier.

En écho à ces interventions, une remarque de la salle revient sur l'utilité – pour les bailleurs mais aussi pour les élus – d'apprendre à « *faire avec les habitants* » mais peut-être aussi et surtout à « *laisser faire les habitants* ». L'intervention souligne l'importance pour les différents acteurs institutionnels d'apprendre à adopter une posture d'écoute à l'égard des envies profondes des habitants.

#### **- Remettre les attentes et les initiatives habitantes au cœur de la participation**

Sur cette dimension, **Camille Vielhescaze** signale la nécessité de dépasser la logique participative occupationnelle pour redonner un « *sens politique à ce qu'est et à ce que doit permettre la participation* ».

Cela passe notamment par l'identification des « *véritables attentes* » des habitants. Il souligne à ce titre que la participation ne doit pas être une fin en soi, et doit au contraire permettre de mieux saisir les attentes des habitants, notamment en matière d'emploi ou d'accès aux services publics.

À la question – posée plus tard dans les échanges - de savoir comment les bailleurs peuvent mieux s'équiper pour détecter les demandes, les envies des habitants, **Cécile Bélard du Plantys** met en exergue

l'importance pour les bailleurs « *de faire en sorte que les initiatives des habitants trouvent un endroit où atterrir, puissent trouver à s'exprimer et à être entendues* ». Au-delà de cette première dimension, elle signale cependant la nécessité de « *faire la preuve que ça sert à quelque chose de proposer des initiatives à son bailleur* ».

#### **- La participation comme « mode de faire ensemble » : le rôle d'ensemblier en question**

À la question de savoir « *quel est l'acteur le plus légitime pour jouer le rôle d'ensemblier* » dans ces projets, différents intervenants ont répondu en mettant en avant l'absence de solution univoque.

**Tarik Touahria** signale que si les centres sociaux sont dans leur rôle quand ils se présentent comme ensembliers, ce n'est pas une fonction qu'ils peuvent occuper seuls et par ailleurs, cela dépend largement des dynamiques locales. Il partage la conclusion de la recherche qui met en garde contre l'illusion de la standardisation des démarches.

**Camille Vielhescaze** revient également sur cette idée, en soulignant que les projets participatifs ne peuvent relever d'un modèle type, avec « *ensemblier type* », que plusieurs acteurs (ville, organisme Hlm, centre social...) peuvent jouer ce rôle selon les thèmes et les moments. Il revendique de la souplesse.

Dans le prolongement des deux intervenants précédents, **Cécile Bélard du Plantys** fait également valoir la nécessité de penser chaque projet dans son contexte, en fonction des acteurs mobilisés, volontaires et légitimes : « *il faut faire feu de tout bois. Tout projet qui se présente bien en matière de co-construction, tout ensemblier qui a envie d'être ensemblier peut être légitime à le faire dès lors qu'il est reconnu aussi par les composantes de l'ensemble dont il est question* ».

#### **- Les facteurs favorables à l'émergence et à la réussite de projets participatifs**

Les discussions ont également porté sur l'identification de facteurs favorables à l'implication des habitants. Différents intervenants soulignent l'absence de mode d'emploi unique, de recette magique faisant ainsi échos aux conclusions exposées par Sylvaine Le Garrec.

Ainsi, à la question de savoir si une telle dynamique implique nécessairement des facteurs exogènes, via un projet de rénovation urbaine ou la construction, **Camille Vielhescaze** répond par la négative et explique qu'il ne faut pas forcément de grands projets pour lancer le processus. « *Je pense au contraire qu'il faut démultiplier les moments, démultiplier les espaces, les cadres... Démultiplier les temporalités. On sait très bien que l'on ne fait pas la même chose quand on fait en soirée, quand on fait le samedi matin, on n'aura pas le même public. Démultiplier les thèmes sur lesquels les uns et les autres sont appelés à participer* ».

Quant à savoir si les bailleurs « *les plus grands et les plus riches* » sont nécessairement les plus efficaces pour mettre en œuvre des projets participatifs, les intervenants ont répondu de façon nuancée.

**Adrien Delacroix** revient sur le cas de Plaine Commune Habitat. Il souligne que le regroupement des différents offices Hlm municipaux du territoire de Plaine Commune a permis un changement d'échelle bénéfique permettant à l'organisme issu de ce regroupement de disposer de l'ingénierie, du temps, des ressources financières nécessaires pour répondre à ces attentes.

Partant de l'exemple d'Habitat du Nord, **Slimane Tir** met en avant l'importance du volontarisme et la vision de la mission sociale qui est propre à l'organisme.

Dans la suite des échanges, **Camille Vielhescaze** reviendra également sur cette question en soulignant à quel point les relations bailleurs-locataires impliquent une exigence de proximité, de quotidienneté qui peut se révéler difficile à honorer quand un office passe de 2 500 à 14 000 logements. Durant le temps d'échange avec la salle, **Eliane Lacombe**, locataire du logement social et présidente de la CNL de Suresnes, corrobore cette remarque. Elle met l'accent sur la façon dont les logiques de fusion rendent aujourd'hui plus difficile les contacts entre les bailleurs et les locataires : « *actuellement, on constate que [les gardiens] ont tellement de logements à assurer qu'ils vont d'une résidence à une autre sans avoir la possibilité d'avoir des contacts avec les locataires comme ils en avaient avant et c'est pourtant essentiel pour les offices Hlm* ».

#### - Les risques d'une dépolitisation de la participation

**Tarik Touahria** évoque enfin le risque d'une dépolitisation de la participation. Il signale par exemple qu'en remplaçant des notions comme celle de participation par celle de « *coopération active* », le risque est de gommer la conflictualité. Or, il souligne que travailler la participation implique naturellement et nécessairement du conflit, autant d'éléments qui seront développés dans la seconde partie de la journée.

Il profite en outre de son intervention pour inviter les acteurs volontaires, USH, bailleurs sociaux, société civile et chercheurs à entreprendre une réflexion commune autour des enjeux de participation afin de faire évoluer les pratiques.

#### 3# Comment sensibiliser les différents acteurs de l'habitat à l'enjeu de la participation des habitants ?

Les questions de la salle ont permis d'ouvrir une discussion sur la question de la sensibilisation des différents acteurs de l'habitat à l'enjeu de la participation habitante. Les différents intervenants ont ainsi échangé sur les enjeux liés au développement de nouvelles cultures professionnelles plus propices à la prise en compte des habitants, chez les bailleurs sociaux – au-delà des services DSU et Innovation sociale - mais également chez les acteurs en charge de la production de l'habitat (promoteurs, architectes...).

Sur cette question, **Claire Carriou** rend compte de l'extrême variété des situations en fonction des organismes Hlm mais également en leur sein. Revenant sur les résultats de la recherche, elle souligne que ces enjeux occupent des places très diverses dans les organigrammes selon les organismes et ce, non sans implications sur l'action de terrain. Elle rejoint également l'intervenante sur son constat d'une grande variété des rapports à la participation au sein de chaque organisme, en fonction notamment des positions et des rôles professionnels des agents.

**Cécile Bélard du Plantys** rebondit ensuite sur le sujet de la culture d'entreprise. Elle souligne que le fait d'avoir une partie des personnels de proximité qui sont aussi des habitants favorise les liens avec les locataires. Sur la question de la maîtrise d'ouvrage, elle évoque une diffusion de cette culture plus lente et plus récente mais bien présente : « *C'est vraiment une culture à laquelle les professionnels de la maîtrise d'ouvrage ont plaisir à se familiariser [...] parce que c'est aussi une forme de reconnaissance du travail qu'ils exercent que de voir la satisfaction des résultats obtenus* ».

Elle soulève cependant un paradoxe : s'il y a eu un important travail des organismes Hlm pour acculturer les équipes de maîtrise d'ouvrage à l'enjeu de la co-construction avec les habitants, les équipes en charge de la gestion de proximité ont, quant à elles, vu leurs liens aux locataires s'affaiblir avec leur professionnalisation dans un contexte de certification de la qualité du service rendu.

Enfin, toujours sur la question de la diffusion d'une culture d'entreprise plus participative, **Slimane Tir** souligne l'effet contreproductif d'une logique qui « *consisterait à afficher une ambition de participation avec les habitants et de ne pas l'appliquer en interne avec nos collaborateurs* ». Posant ainsi la question de la volonté stratégique de la gouvernance institutionnelle.

#### 4# Quelle place pour la participation des habitants face au développement de la construction en VEFA ?

Une partie des discussions a également porté sur l'enjeu de la participation des habitants dans un contexte marqué par le développement de la construction du logement social en VEFA. Comment les bailleurs peuvent-ils en effet « *faire des logements avec les habitants* » lorsqu'ils n'ont pas en charge la production des logements ?

Première intervenante à répondre à cette question, **Cécile Bélard du Plantys** souligne que tous les bailleurs ne font pas de la VEFA. Elle prend l'exemple des deux organismes qu'elle dirige (Paris Habitat) ou a dirigé (Archipel Habitat, OPH de Rennes Métropole) qui misent peu sur la VEFA et conservent en interne les compétences de maîtrise d'ouvrage (MOA) et les compétences de gestion. Elle observe par ailleurs que même en VEFA, les bailleurs sociaux peuvent conserver leur capacité à négocier l'application de leurs référentiels (et donc notamment les référentiels qu'ils auront pu fabriquer avec les habitants).

En contrepoint, **Adrien Delacroix** évoque les logiques qui conduisent beaucoup de bailleurs à faire « *le choix de la VEFA par défaut* » (faiblesse des moyens financiers pour produire du logement social, faible production et incapacité qui en découle d'avoir les équipes en interne pour faire la maîtrise d'ouvrage en direct). À ce titre, il met en avant la difficulté pour ces bailleurs d'associer les habitants sur le neuf, par rapport aux opérations de réhabilitation. Restent cependant des possibilités. Il se fait ici l'écho d'une expérimentation menée au sein de la Coopérative d'accession sociale à la propriété de Plaine Commune sur la base d'une opération en bail réel solidaire et en participatif, pour pouvoir associer les futurs accédants directement à la conception de l'opération et de leur logement. Reste en outre la possibilité d'associer les habitants à l'élaboration des référentiels en matière de construction neuve sur le territoire : sur les exigences en matière de permis de construire, sur la qualité attendue des logements... Il souligne l'utilité de la participation sur tous ces points.

**Camille Vielhescaze** évoque quant à lui la possibilité de réfléchir à des « VEFA inversées » pour donner la main au bailleur sur la MOA en faisant valoir leur capacité à produire une MOA plus qualitative qu'un promoteur du fait de leur engagement dans une logique patrimoniale. Cela permettrait selon lui d'accroître la possibilité de travailler avec les futurs habitants.

#### 5# Les dispositifs participatifs face à la question habitante

Les dispositifs participatifs et les débats qui les entourent contribuent-ils à occulter les problématiques qui se posent et vont se poser aux locataires au fil de la crise économique post-épidémie ? Ce dernier point de discussion fait écho à une remarque de la salle qui soulignait le décalage existant entre la centralité donnée aux dispositifs participatifs de type jardins partagés et la faible communication autour des difficultés présentes et à venir des locataires dans la crise économique. En retour, et en conclusion, **Camille Vielhescaze** revient sur le défi que constitue cette crise pour les différents acteurs du secteur. Il évoque la nécessité pour les amicales de locataires de jouer un rôle fondamental de relais entre les bailleurs et les locataires pour faciliter l'identification des situations problématiques et de participer, par exemple, à

l'élaboration de dispositifs d'accompagnement spécifiques. À ce titre, il rappelle que la participation ne doit pas être qu'occupationnelle mais qu'elle doit nécessairement répondre à des enjeux sociaux plus forts, permettant en retour de redonner du sens à ce qu'est la participation.

## Deuxième séquence : Conception et mise en œuvre de nouveaux dispositifs de participation : des objectifs et des effets ambivalents

Présentation des résultats par l'équipe de recherche avec Sabrina Bresson<sup>21</sup> et Camille Floderer<sup>22</sup>

### 1# Introduction

Suite aux échanges très riches de ce matin, nous vous proposons cet après-midi de « rentrer » dans les dispositifs que nous avons observés, de comprendre comment ils sont pensés et mis en œuvre par les organismes Hlm et de réfléchir à leur portée ou leurs effets pour les habitants.

Je rappelle que nos enquêtes ont été principalement réalisées auprès des personnels des organismes Hlm et de ceux que nous avons appelés des « acteurs tiers », c'est-à-dire des intermédiaires entre les organismes Hlm et les habitants, quel que soit leur statut (professionnels, associatifs ou militants) et quel que soit leur rôle dans les expériences observées (prestataires du bailleur et/ou soutien aux habitants).

Les présentations de cet après-midi vont donc porter sur divers dispositifs souhaités et mis en œuvre par les organismes Hlm. Néanmoins, nous n'aurons pas le temps de nous arrêter, comme ce matin, sur la spécificité de chaque expérience et nous aurons donc une approche transversale.

Rappelons que les dispositifs que l'on étudie concernent essentiellement la gestion du quotidien, le cadre de vie et les problèmes du logement. Nous avons cependant exclu toutes les actions de convivialité ou d'animation socio-culturelle, typiquement *La fête des voisins*, même si les frontières sont parfois très ténues. Retenez simplement que nos enquêtes se sont concentrées autour de trois grandes familles de dispositifs :

- 1°) les jardins partagés ;
- 2°) les plateformes habitantes et les expériences de locataires référents ;
- 3°) les projets de gestion participative et d'animation de la vie collective.

Nous citerons quelques exemples mais de manière anonyme.

Dans le titre de la session de cet après-midi, nous avons introduit l'idée d'ambivalence, parce que nous avons observé lors de nos enquêtes beaucoup d'enthousiasme, d'énergie, de bonne volonté autour de la mise en œuvre de ces dispositifs, mais aussi parfois des contradictions ou des paradoxes, que nous aimerions vous présenter parce qu'il nous semble que c'est aussi là que s'envisagent les leviers.

Dans un premier temps j'évoquerais ces ambivalences en me concentrant sur la manière dont ces dispositifs sont pensés, conçus et mis en chantier au sein des organismes Hlm ; et dans un second temps Camille Floderer évoquera les effets observés.

---

<sup>21</sup> Maîtresse de conférences en sciences humaines et sociales à l'ENSA Paris Val-de-Seine, chercheuse au LAVUE.

<sup>22</sup> Docteure en Science politique, chercheuse associée à Mesopolhis, Aix Marseille Université / Sciences Po Aix.

## 2# L'habitant vu des bailleurs : une catégorie impossible ? par Sabrina Bresson

Il faut commencer par expliquer le titre de cette présentation : *L'habitant vu des bailleurs : une catégorie impossible ?*

Sur ce point, je préciserai deux choses. D'abord, que c'est par le prisme des bailleurs que l'on entre ici. Ensuite, que nous interrogeons la figure de l'habitant, tel qu'il est perçu, représenté, attendu dans les dispositifs pensés pour – et dans les meilleurs des cas, avec - les habitants, par les bailleurs.

Nos rencontres, nos échanges avec les personnels des organismes Hlm nous ont permis de relever des ambivalences, de divers ordres :

1°) d'abord, des ambivalences dans la manière dont se construisent les relations entre les personnels des organismes Hlm et les locataires ;

2°) ensuite, dans la manière dont les bailleurs se représentent la figure de l'habitant idéal-type, celui qui participe et qui est le réceptacle de toutes les attentes ;

3°) et puis, enfin, dans ce qui est attendu de lui et dans la manière de déterminer les objectifs des dispositifs mis en œuvre.

### 1. Des défiances réciproques ?

Tout l'enjeu des dispositifs que nous avons observés est de renouveler les conditions du dialogue entre les organismes Hlm et leurs locataires. Mais ces dispositifs impliquent souvent d'autres acteurs : des élus ou des techniciens des collectivités territoriales, des militants associatifs, des prestataires de l'ingénierie sociale.

Or, évidemment, chacun d'entre eux a son propre point de vue, son vocabulaire, ses contraintes, ses priorités. S'ils sont habitués à interagir, ils le sont rarement dans une relation d'horizontalité, notamment avec les habitants généralement assujettis aux décisions institutionnelles.

#### a. Défiance ou asymétrie ?

Nos enquêtes ont montré qu'il persiste des défiances réciproques, qui peuvent s'exprimer de différentes manières.

D'abord, dans la distance sociale. Puisque ce qui revient le plus souvent dans les entretiens avec les personnels des organismes, c'est la nécessité de parler un langage commun et de réduire l'asymétrie entre les habitants et les acteurs institutionnels et/ou professionnels.

#### b. Des préjugés persistants

Ensuite, un autre constat en la matière, c'est celui des préjugés. L'habitant est parfois perçu par les personnels des organismes comme en opposition systématique. On suppose toujours que les habitants, quand ils interpellent le bailleur, c'est le plus souvent dans une logique conflictuelle, revendicative. C'est ce qu'illustre cet extrait d'entretien :

« J'ai l'impression parfois qu'on se retrouve dans des espèces de camps retranchés. (...) Il y a une vraie méfiance de la part de mes collègues de la proximité, qui vont dire que les locataires ne sont jamais de bonne foi, ou toujours à chercher à tirer profit de tout sans penser aux

conséquences sur l'organisme ou sur leurs voisins, à toujours passer devant les autres. (...) Les choses se construisent comme ça dans les services, en plus on peut avoir des gens qui sont là depuis très longtemps, et donc c'est difficile de renverser les schémas mentaux qui se sont construits autour du 'les locataires contre les organismes'. Je caricature vraiment, mais il y a cette logique-là ».

*Extrait d'entretien avec un responsable d'un organisme.*

Et réciproquement, il peut y avoir de la méfiance des habitants vis-à-vis des bailleurs (ce qu'on peut illustrer par le fait que, lors de nos enquêtes, les habitants sont très soucieux de savoir si on est envoyé par le bailleur, ou pas).

Il y a vraiment cette idée que ce sont des relations qui ont du mal à changer, qu'il y a des routines et des préjugés qui ont la vie dure.

### c. Des postures professionnelles « figées »

Autre routine, celle des postures professionnelles qualifiées à plusieurs reprises de « figées ». Plusieurs enquêtés nous ont ainsi fait part de formes de retranchement dans les postures professionnelles, avec une méfiance vis-à-vis des habitants qui peut durer quand les personnels restent longtemps à leur poste. L'enquête a également fait ressortir à plusieurs reprises une difficulté à transformer les relations à cause, parfois, du manque de collaboration entre les différents services en interne, qui peut être un facteur bloquant pour les dispositifs en question.

### d. Un enjeu pour les bailleurs : dépasser ces défiances réciproques

Tout l'enjeu autour de cette question des relations, c'est justement de dépasser ces défiances réciproques. Et je voudrais présenter ici un exemple d'une plateforme habitante initiée par un bailleur dans le cadre du NPNRU. La première phase du travail a consisté en une formation, dont vous allez voir qu'elle résonne avec les échanges de ce matin. Cette « action-formation » avait la particularité de réunir à égalité des habitants et des personnels de l'organisme, des représentants des institutions, des associations. L'objectif était d'essayer d'acquérir une « culture commune », préalable au travail de la plateforme.

Du point de vue de l'organisme Hlm, on nous a rapporté que tout n'a pas toujours été simple. Il a même été compliqué de faire accepter à tous cette relation d'horizontalité. Le personnel de l'organisme souligne que cette formation a cependant été perçue comme un acte fondateur, qui a permis non seulement de mieux faire connaître aux habitants le rôle du bailleur, ses limites, ses contraintes, mais qui a également suscité un véritable intérêt du point de vue des locataires. C'est ce dont témoigne l'extrait d'entretien suivant :

« Y'a eu tout un travail de pédagogie, qui a été un travail de fond, on se réunissait régulièrement avec des habitants, on a appris à parler un langage commun. Les institutionnels ont du mal à communiquer avec les usagers et les usagers ont du mal à comprendre ce que disent les institutionnels. Donc tout le travail de l'action-formation, c'était de construire un langage commun, de mettre le même sens derrière les mêmes mots ».

*Extrait d'entretien avec un responsable d'un organisme Hlm*

## 2. L'habitant idéal-type ?

Deuxième ambivalence que je voudrais aborder ici, c'est cette référence à l'habitant idéal-type. Nous avons constaté que dans les dispositifs que nous avons observés, le référentiel a tendance à se fonder sur

un habitant « idéal-type », une sorte de modèle en soi, un réceptacle de toutes les attentes... Mais évidemment – et cela a déjà été évoqué par Claire Carriou ce matin - cet habitant n'existe pas et les personnels en charge des dispositifs très souvent disent leur crainte d'entendre toujours les mêmes ou de monter les habitants les uns contre les autres.

#### a. L'habitant trop ou pas assez mobilisé

Ce que nous avons perçu, c'est que cet habitant est parfois considéré comme trop ou pas assez mobilisé, mais rarement à sa juste place. À ce titre, nous avons beaucoup entendu le souci des organismes Hlm d'atteindre une forme de représentativité et nous avons donc entendu aussi une certaine déception quand cette représentativité n'est pas atteinte. Car, d'une manière générale, les habitants sont difficiles à mobiliser :

- Soit parce qu'ils sont absents. C'est le cas par exemple de certains dispositifs de cogestion et de solidarités de voisinage qui peinent à trouver des volontaires ou des participants pour les ateliers organisés. Et là, le rôle de l'acteur tiers est extrêmement important pour faciliter et animer ces activités.

- Soit parce qu'ils ne participent pas régulièrement et les dispositifs se délitent, s'essouffent ou ne perdurent pas. C'est le cas dans les quartiers politique de la ville où les habitants sont sur-sollicités.

- Soit encore, on observe une faible diversité des publics et une sur-représentation des habitants les plus engagés. C'est par exemple le cas de quelques habitants, qu'en général les organismes Hlm connaissent bien et qu'ils peuvent solliciter sur tous les fronts, tel ce locataire rencontré lors de nos enquêtes et qui se présentait comme le « *président du quartier* », il avait sa propre association, il était dans le Conseil citoyen, dans l'Amicale de locataires... il était partout. Mais sans qu'on ne sache réellement qui il représentait. C'est le cas aussi de certains groupes de pression qui sont très fortement présents et qui parviennent parfois à faire avorter des projets – notamment en matière de rénovation urbaine – tout en restant minoritaires.

Ces éléments posent la question des publics qui sont visés.

#### b. L'habitant « compétent » ou l'habitant « fragile »

Nous avons relevé un paradoxe : très souvent les dispositifs initiés par les organismes Hlm visent le renforcement du lien social et donc ciblent ou tentent d'intégrer les habitants les plus fragiles et les plus éloignés des institutions. Mais dans le même temps, et paradoxalement, les bailleurs ont aussi en tête l'image idéal-typique du locataire impliqué. Ils attendent en effet des participants qu'ils s'impliquent activement et régulièrement, qu'ils prennent la parole, qu'ils prennent des décisions, qu'ils agissent collectivement... Or, les habitants les plus fragiles sont aussi ceux qui ont le moins de dispositions ou de disponibilités à participer dans les cadres proposés.

Ce paradoxe pose la question des objectifs et de la visée sociale des dispositifs. Quelle est la priorité ? Faire participer les habitants à la gestion de leur habitat ou permettre l'inclusion sociale des plus fragiles ? Dans le premier cas, on attend plutôt des profils militants tels que ceux qui sont engagés dans les associations de locataires et qui ont des « compétences » à participer. Dans le deuxième cas, on vise des populations éloignées des institutions qui vont adopter des formes d'engagement différentes nécessitant souvent un accompagnement par un tiers facilitateur.

### c. Un enjeu pour les bailleurs : composer avec la pluralité des profils habitants

La question posée ici est finalement celle de l'échelle à laquelle on veut mobiliser les habitants. Très souvent, ce que l'on a entendu, c'est qu'il y a une volonté de toucher un maximum d'habitants. Or, on peut se demander si, parfois, une mobilisation de petite envergure n'est pas plus efficace.

Séverine Bonnin-Oliveira a évoqué ce matin différents dispositifs et notamment cette boîte à projets qui ne mobilise parfois qu'une poignée d'habitants autour d'activités communes, mais qui mobilise très concrètement et sans doute plus durablement que d'autres initiatives.

### 3. Des objectifs troubles ?

Enfin, dernière ambivalence que je voulais aborder, le fait que les objectifs des actions initiées par les bailleurs ne sont pas toujours clairs. Les organismes Hlm qui nous ont présenté leurs diverses actions en faveur de l'implication des habitants ne définissent pas toujours clairement les objectifs des dispositifs qu'ils mettent en œuvre. Il y a beaucoup d'implicites, autour des externalités, de la continuité de l'action publique, de la question sociale, de formes de compensations... Il y a beaucoup de grandes idées mais parfois peu d'objectifs concrets, d'où la difficulté à évaluer ces dispositifs.

Il y a plusieurs idées récurrentes néanmoins quant aux attendus de ces dispositifs :

#### a. « Reconstruire du lien »

La première idée, c'est celle de reconstruire du lien. C'est une idée qui est revenue souvent. Dans le discours des personnels des organismes Hlm que nous avons rencontrés, la participation et les dispositifs mis en œuvre sont appréhendés comme un moyen de reconstruire du lien et de favoriser l'inclusion des populations les plus en difficulté. L'échelle locale – l'immeuble, la communauté de voisinage ou le quartier – est perçue comme une ressource pour transformer ou renforcer les relations sociales, là où l'on pense que les sociabilités traditionnelles, l'entraide ou les solidarités de classe ont disparu. Cette représentation peut être discutable car ces solidarités se sont recomposées en même temps que le peuplement du logement social s'est renouvelé : elles prennent probablement d'autres formes aujourd'hui, peut-être plus discrètes ou en tout cas qui échappent à la perception des bailleurs. Il y a donc un questionnement important autour de cet objectif. D'autant que dans un certain nombre de cas, l'idée de promouvoir du lien social, est aussi un moyen de dépasser ou d'éviter les conflits. Ainsi, l'implication des habitants doit aboutir à des formes de consensus ou du moins à des relations pacifiées.

#### b. « Rendre les habitants acteurs »

Autre objectif souvent mis en avant : « rendre les habitants acteurs ». Dans les témoignages que nous avons recueillis, l'idée de « faire participer » les habitants, c'est aussi les « responsabiliser », les « rendre acteurs » pour leur permettre de développer leur capacité à se saisir des questions qui les concernent, de favoriser l'acculturation aux modes d'organisation collective et de stimuler les échanges avec les bailleurs et les institutions en général.

On observe une appropriation du discours savant par les bailleurs sur le « pouvoir d'agir », de la « capacitation » ou l'« empowerment » pour justifier leurs pratiques ou leur donner du sens.

Évidemment, cela pose question car on est parfois davantage dans des logiques d'apprentissage, voire de formatage aux cadres institutionnels que dans des logiques d'émancipation.

### c. Entre autonomie et contrôle

Cela fait le lien avec l'un des derniers points que je voulais soulever. Il y a ainsi des objectifs contradictoires dans les attendus de ces dispositifs, entre rendre les habitants autonomes et puis, garder le contrôle. En fait, la difficulté pour les organismes Hlm de souhaiter « responsabiliser les habitants » mais sans leur donner trop de pouvoir. La crainte qui émerge ici, c'est finalement que l'on favorise certains habitants ou groupes qui imposeraient ainsi une vision qui ne serait pas celle de tous les locataires, d'où la volonté du bailleur de ne pas laisser trop d'autonomie et de garder le contrôle au nom de l'intérêt collectif.

### d. Un enjeu pour les bailleurs : clarifier les objectifs des dispositifs

Là, tout l'enjeu, c'est de mieux définir et de clarifier les objectifs des dispositifs et les rôles ou les marges de manœuvre des habitants pour ne pas susciter trop d'espairs. Et je voudrais citer en exemple plusieurs expériences de locataires référents, ambassadeurs, correspondants d'entrée.

Trois cas où l'on nous a expliqué la difficulté à faire vivre dans la durée ces dispositifs. Avec un renouvellement difficile, des formes d'essoufflement, une nécessité d'entretenir la relation avec les locataires concernés. Et puis un organisme Hlm qui nous a clairement expliqué qu'à l'origine du projet, les rôles étaient mal définis :

« Ce qu'il faut éviter, c'est la logique un peu de sheriff quoi. Et c'est ça qui peut faire capoter le truc, à la fois parce que ce n'est pas l'idée, de dire oui, ta voix compte double, parce que ça y est, je suis ambassadeur, donc ma voix compte double, donc j'explique à mes voisins ce qu'il faut faire et donc je peux être reçu à l'OPH alors que les autres ne peuvent pas. C'est ça qu'il faut éviter. Et en même temps il y a quand même des gens qui viennent un peu sur ce mode-là, et pour les faire mordre, c'est compliqué de leur dire non à tout. Sinon ils disent : Ça sert à quoi que je sois là ? Donc du coup, ça demandait à la fois beaucoup de nuance et de construction, et en même temps d'avoir du sens et une construction, justement cadrée, pour pouvoir faire jouer cette nuance-là. Et pour moi, ce n'était pas assez construit et du coup, les gens ne savaient pas se positionner. Ils disaient : 'D'accord, je suis ambassadeur mais je fais quoi ? Ça veut dire quoi ?' Et voilà. À mon avis, ça ne veut pas dire que l'idée de base est un échec, mais bon... »

Extrait d'entretien avec un bailleur

Il y a ainsi une réelle difficulté à faire perdurer dans le temps ces dispositifs parce que parfois, les rôles ne sont pas suffisamment définis au départ.

## 4. Conclusion : Le jeu d'équilibriste des bailleurs !

La mise en œuvre de ces dispositifs témoigne d'un véritable jeu d'équilibriste pour les organismes Hlm. Il leur faut à la fois trouver la bonne posture dans les relations avec les locataires, tenir compte de la pluralité des profils habitants, trouver le juste équilibre entre autonomie et contrôle, clarifier les objectifs... Tout ça pour dire qu'il s'agit en réalité d'un exercice périlleux. Pour ma part, j'ai focalisé sur les attentes, plutôt du côté des organismes, Camille Floderer va revenir sur la portée, les effets de ces dispositifs – ou ce que nous en avons perçu – du côté des habitants.

### 3# Des effets contrastés pour les habitants : développement de sociabilités, mobilisation et démobilisation, par Camille Floderer<sup>23</sup>

Dans cette dernière présentation des résultats de nos recherches, je vais quant à moi m'intéresser aux effets de ces dispositifs mis en œuvre par les bailleurs pour les habitants. À noter que sur ce volet, le contexte particulier de l'épidémie de COVID ne nous a pas facilité la tâche. Si ce contexte particulier a pu être une opportunité pour saisir les relations de sociabilités et les réseaux de solidarité, il s'est cependant révélé peu propice à l'observation directe, ethnographique des dispositifs.

Je vais développer ici quelques hypothèses qui nécessiteraient cependant d'être corroborées, par une enquête de terrain au plus près des pratiques et sur un temps plus long. Ces hypothèses reposent principalement sur l'analyse d'entretiens menés sur cinq sites : deux jardins partagés, une plateforme habitante et deux antennes d'un même dispositif de gestion participative des parties communes et d'animation des relations de voisinage. Ces entretiens ont été réalisés auprès de salariés d'offices publics de l'habitat (OPH) et d'entreprises sociales de l'habitat social (ESH), mais aussi, et surtout, auprès d'habitants et d'acteurs tiers, en charge de la mise en œuvre de ces dispositifs sur le terrain.

Je vais interroger ici les effets de ces dispositifs dans deux directions. D'abord, on se demandera quels sont les effets de ces dispositifs en termes de sociabilités ? Est-ce qu'ils génèrent du lien social ? Et surtout quels types de sociabilités se trouvent générées ? Entre qui et qui ? Ensuite, on posera la question du « pouvoir d'agir », de l'*empowerment* des habitants ? Est-ce que ces dispositifs permettent aux habitants d'acquérir un nouveau pouvoir d'action ? Notamment sur leur logement, sur leur cadre de vie ? Est-ce qu'ils conduisent finalement à modifier les rapports de force entre habitants et bailleurs ? Si ces deux dimensions, sociabilités et pouvoir d'agir, ont retenu notre attention, c'est parce que, comme l'a rappelé Sabrina Bresson à l'instant, ce sont des objectifs mis en avant par les bailleurs lorsqu'ils mettent en œuvre ce type de dispositifs

#### **1. Focale sur les sociabilités en jeu dans les dispositifs : entre reproduction des jeux de distanciation sociale et force des « formes faibles du voisinage »<sup>24</sup>**

Dans les entretiens, les habitants impliqués dans les dispositifs que l'on a étudiés font tous le récit des liens qu'ils ont noués dans et par ces dispositifs. Pour expliquer ce qui leur a permis de s'approprier ces dispositifs et de nouer voire de renforcer des relations de voisinage, deux dimensions sont toujours mises à avant. D'une part, l'existence d'un lieu, d'un espace à partager apparaît central. Qu'il s'agisse d'un jardin à partager ou d'une salle commune, l'espace est un ressort essentiel à l'implication des habitants dans ces dispositifs. C'est ce dont témoigne cet extrait d'entretien avec une habitante engagée dans une plateforme habitante :

---

<sup>23</sup> Docteure en Science politique, chercheuse associée à Mesopolhis, Aix-Marseille Université / Sciences Po Aix.

<sup>24</sup> Drulhe M. (& al.), « L'expérience du voisinage : propriétés générales et spécificités au cours de la vieillesse », *Cahiers internationaux de sociologie*, 2007/2, n°123, pp. 325-339.

« On peut faire des soupes partagées. On a fait des crêpes *party*. On a fait des grands pique-niques partagés au jardin, parce que là-bas il y a de l'espace et tout. Et du coup c'est convivial. Les gens viennent, se rencontrent ».

*Habitante engagée dans une plateforme habitante, entretien, janvier 2021*

L'appropriation de ces dispositifs repose, d'autre part, sur le travail de terrain, d'accompagnement, d'animation généralement porté par des acteurs tiers. Dans les entretiens, les habitants interrogés témoignent ainsi du rôle central des rencontres avec les acteurs tiers. Ils montrent le rôle moteur de ces agents dans le fait de s'être sentis légitimes, autorisés à s'approprier les lieux mis à disposition :

« Et si tu veux, le jardin, je l'ai intégré en 2014, quand l'animatrice a fait du porte-à-porte, du démarchage. Dans tous les immeubles ».

*Habitante référente d'un jardin partagé, entretien, janvier 2021*

« Enquêtrice : comment tu as connu [cet espace partagé] ?

Enquêtée : Une fois on était en bas en train de boire le café, enfin dans le jardin en bas dans la cour. On avait des gâteaux. [L'animatrice], elle nous a vues dehors : 'Pourquoi vous ne venez pas en haut prendre un café ?' ... Parce que nous on ne savait pas ce qu'il y avait ici ».

*Utilisatrice régulière d'un espace partagé, entretien, décembre 2020*

Que peut-on dire des sociabilités ainsi générées ? D'abord, soulignons qu'il ne faut pas les idéaliser. Les habitants comme les acteurs tiers interviewés reviennent tous sur les jeux de distanciation qui se jouent dans ces dispositifs et notamment sur les usages socialement différenciés dont les dispositifs font l'objet. C'est ce dont témoignent les deux extraits d'entretiens cités ici :

« Certaines personnes n'ont pas envie d'aller à la [salle commune] pour pas se retrouver comme ils disent, je les cite, avec les cas soc' »

*Animatrice d'un dispositif d'animation des relations de voisinage, entretien, novembre 2020*

« Ce qui est un peu dérangeant, c'est que quand on fait notre repas partagé, elles y sont et elles sont à l'écart tu vois ? Elles disent que leur culture ne leur permet pas de manger avec nous »

*Référente d'un jardin partagé, entretien, janvier 2021*

Ce qui ressort ici, c'est que ces dispositifs reproduisent finalement les logiques de ségrégation observées classiquement dans les espaces résidentiels. Cela ne veut pas dire qu'il faut pour autant sous-estimer la capacité de ces dispositifs à générer des sociabilités de voisinage. Les habitants impliqués dans ces dispositifs – et surtout les habitantes, puisque les femmes semblent sur-représentées dans ces dispositifs – racontent tous et toutes que ces espaces ont été pour eux l'occasion de nouer quelques relations intenses dans leur voisinage mais aussi toute une série de relations moins intenses mais tout aussi importantes.

De nombreux travaux – et notamment ceux présentés lors du colloque sur les relations de voisinage qui a été organisé il y a quelques mois par l'Union sociale pour l'habitat<sup>25</sup> – ont montré l'importance de ces relations peu intenses de voisinage. Ils soulignent à quel point ces formes « faibles » du voisinage<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Belargent D. et Cayouette-Remblière J. (dir.), « Actes du colloque : Être voisin(s). Liens sociaux et espaces résidentiels », *Union sociale pour l'habitat*, 2022.

<sup>26</sup> Drulhe M. (& al.), « L'expérience du voisinage... », *op. cit.*

peuvent nourrir un sentiment de familiarité qui fait que l'on pourra se sentir en confiance dans son cadre de vie et voir se développer un sentiment d'appartenance. Ces relations, bien que peu intenses, peuvent constituer pour certains habitants – et en l'occurrence, bien souvent pour les habitantes – un capital social<sup>27</sup> qui est loin d'être anodin. Elles sont le support de solidarités qui, bien que pas actives en permanence, pourront être activées dans les moments de crise :

« [Quand] on a besoin on est là, qui a besoin de nous, on se rend service, si y'a des gens malades, si faut amener des gens à l'hôpital on est là pour ça... »

*Habitante active dans un dispositif d'animation des relations de voisinage,  
entretien, mars 2020*

Et de fait, l'épidémie du COVID a été un moment propice pour observer les conditions d'activation de ces sociabilités de voisinage, comme cela avait été mis en lumière lors d'un séminaire organisé en mars 2022 avec l'Union sociale pour l'habitat autour de ces questions<sup>28</sup>. Certains dispositifs étudiés ont ainsi été le support à l'organisation de distributions d'aide alimentaire, de systèmes de prises de contacts régulières avec les plus fragiles, de courses mutualisées... Cela ne signifie pas pour autant que la mobilisation observée soit durable mais cela signifie que ces relations de sociabilité existent et peuvent être activées dans certains contextes particuliers.

Pour conclure, l'enquête réalisée met en lumière la façon dont ces dispositifs peuvent générer, ou renforcer, des formes « faibles » de voisinage qui sont centrales tant elles influencent le « sentiment de bien vivre » des habitants.

## **2. Le pouvoir d'agir des habitants en question**

Je voulais revenir, dans un second temps de ma présentation, sur un autre objectif de ces dispositifs : le fait de rendre les habitants « acteurs » de leur lieu de vie, de les responsabiliser, de favoriser leur autonomisation. Ce sont les termes qui sont utilisés par les salariés des bailleurs lors des entretiens mais aussi dans les plaquettes de présentation des dispositifs. Ils renvoient à toute la question du pouvoir d'agir ou de *l'empowerment*, concepts qui ont notamment été travaillés par Marie-Hélène Bacqué, Carole Biewener<sup>29</sup> ou encore Marion Carrel<sup>30</sup>.

Mais qu'en est-il concrètement ? Est-ce que ces dispositifs facilitent des prises de parole individuelles ou collectives ? Et en particulier, facilitent-ils des prises de parole revendicatives voire critiques ? Est-ce qu'ils

---

<sup>27</sup> Sur la question du capital social que les classes populaires peuvent trouver dans les relations de voisinage, voir notamment : Fol S., « Mobilité et ancrage dans les quartiers pauvres : les ressources de la proximité », *Regards Sociologiques*, 2010, pp. 27-43 ; Retière J.-N., « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, vol. 16, n°63, 2003, pp. 121-143.

<sup>28</sup> Pour consulter les actes de ce séminaire :

<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/quels-effets-de-la-crise-sanitaire-sur-les>.

<sup>29</sup> Bacqué M.-H., Biewener C., « L'empowerment, un nouveau vocabulaire pour parler de participation ? », *Idées économiques et sociales*, 2013/3, n° 173, pp. 25-32.

<sup>30</sup> Carrel M., « Politisation et publicisation : les effets fragiles de la délibération en milieu populaire », *Politix*, 2006/3, n° 75, pp. 33-51.

favorisent la structuration de collectifs d'habitants, qui peuvent, justement, être le support à ces prises de parole ? Et transformer les rapports de force entre locataires et bailleurs ?

Sur cette question, la recherche que nous avons menée rend compte d'effets contrastés. Elle montre que, d'un côté, ces dispositifs peuvent bien être le support à des formes de mobilisation collectives. Ainsi, par exemple, dans l'une des résidences enquêtées, le dispositif d'animation des relations de voisinage a favorisé une mobilisation des habitants autour des malfaçons observées au moment de l'emménagement. Ce sont bien les relations nouées au sein de l'espace collectif et grâce au travail de mise en lien effectué par l'animateur en charge, qui ont été le support de cette mobilisation émergente et de la tentation qu'ont pu avoir les habitants de se structurer en association de locataires.

Mais, d'un autre côté, cette mobilisation, à l'image d'autres cas étudiés dans le cadre de cette enquête, dure peu et ne se structure pas dans le temps. Comment l'expliquer ?

La fragilité et le caractère temporaire de ces revendications collectives s'explique notamment par la faiblesse des ressources en capital militant dont disposent les habitants impliqués dans ces dispositifs (ils et elles ne disposent pas – ou peu – d'expérience d'engagement et ne peuvent se prévaloir que de très peu de dispositions à l'engagement).

Néanmoins, c'est aussi lié aux dispositifs eux-mêmes et à la façon dont ils sont conçus et mis en œuvre. Sur ce volet, trois dimensions semblent intéressantes à prendre en compte. D'abord, l'absence d'accompagnement des habitants dans cette direction. Ainsi, sur les différents terrains sur lesquels nous avons travaillé, il n'y a pas d'accompagnement par exemple à la formation de collectifs organisés ou d'associations de locataires. Dans certains cas, nous avons même observé des freins à la constitution de ce type de collectifs. Dans le cas précité de la mobilisation autour des malfaçons, un acteur tiers dit ainsi « *mettre le holà* » à la dynamique de constitution de l'association au titre que c'est trop tôt, pour le collectif habitant, que le bailleur est à l'écoute et donc que ce ne serait pas « *le bon moment* »<sup>31</sup>. Ce qui ressort de cet exemple – et d'autres terrains également – c'est que le dispositif participe ici à désamorcer le conflit plutôt qu'à en faire un support de mobilisation collective plus durable. Or, comme ont pu le montrer d'autres travaux – et notamment Michel Anselme dans son ouvrage *Du Bruit à la parole*<sup>32</sup> – le conflit est normal et peut permettre aux habitants de prendre conscience de leur existence collective. Il peut constituer un liant entre les habitants. En ce sens, le fait de chercher à désamorcer les conflits semble paradoxal avec l'ambition de rendre les habitants acteurs de leur cadre de vie.

Une deuxième dimension à prendre en compte renvoie à la marginalisation de certaines thématiques lors de la conception même de ces dispositifs et en particulier de thématiques qui seraient sans doute les plus mobilisatrices. Ainsi, dans ces dispositifs une grande partie des activités réalisées restent dans le volet de l'animation socio-culturelle (cuisine, ateliers sportifs, couture, aide aux devoirs *etc.*). Et pour le reste, les habitants et habitantes sont invités à s'investir dans la gestion du lieu commun, dans des projets collectifs dans cet espace, avec l'ambition qu'ils puissent par exemple à terme faire leurs propres demandes de

---

<sup>31</sup> Entretien avec un acteur tiers en charge d'un dispositif d'animation des relations de voisinage, mars 2020.

<sup>32</sup> Anselme M., *Du bruit à la parole. La scène politique des cités*, La Tour-d'Aigues, Éditions de l'Aube, 2000.

financement pour faire vivre ces projets. Ces activités sont loin d'être anodines. Comme je l'ai dit, elles peuvent être le support de relations de sociabilités. Par contre, elles sont cependant faiblement mobilisatrices sur le temps long. D'autres questions, qui seraient sans doute plus mobilisatrices, sont quant à elles mises de côté, en tout cas, elles ne sont pas visées dans les dispositifs que nous avons eu l'occasion d'étudier : les questions liées à l'habitat, au logement, aux coûts des loyers, des charges ou encore à tout ce qui réglemente les usages des logements et des parties communes.

Troisième et dernière dimension sur laquelle je voulais revenir ici : le fait que l'on a des dispositifs qui reposent sur le repérage d'habitants qui sont placés en position d'intermédiaire privilégié, de référent. Il est intéressant de faire émerger ce type de profils, qui peuvent être des leviers pour favoriser l'implication voire l'engagement des habitants. Concrètement cependant, ce que nous observons, c'est que ces intermédiaires, ces référents sont en réalité peu autonomes, qu'ils sont très encadrés et que cela les place dans une position qu'ils décrivent comme inconfortable. D'un côté, soit ils se plient à ce que le dispositif, le bailleur attendent d'eux, mais ils sont alors perçus comme des « agents du bailleur », comme faisant la « police » pour le bailleur. Leur légitimité locale est alors fragilisée, ce qui grève leur capacité à être moteurs dans la structuration du voisinage. D'un autre côté, s'ils prennent trop d'autonomie, de marges de manœuvre vis-à-vis du dispositif, on constate qu'ils sont rapidement recadrés, voire qu'on leur retire leur position d'intermédiaire privilégié (par exemple en leur retirant les clefs des espaces partagés).

Pour conclure, nous pouvons donc dire que ces dispositifs ont des effets ambivalents pour les habitants. D'un côté, ils apparaissent effectivement comme des moteurs de sociabilités de voisinage. D'un autre côté cependant, ils peinent à rendre les habitants acteurs de leur cadre de vie, à les impliquer sur le temps long.

#### 4# Conclusion et ouvertures

Pour conclure nos deux présentations et ouvrir sur les débats de l'après-midi, nous vous proposons quatre points ou grandes questions à discuter :

##### a. L'accompagnement et le rôle des acteurs tiers ?

D'abord, sur l'accompagnement et le rôle des acteurs dans ces dispositifs, se pose la question de l'autonomie des habitants. Cela pose également la question de la temporalité de ces projets : est-ce que l'accompagnement peut être envisagé sur un temps long ? À quel moment l'arrête-t-on ? Quelles sont les marges de manœuvre des acteurs tiers, entre les bailleurs et les habitants ? Comment composent-ils avec les logiques de marché auxquels ils sont contraints (notamment les enjeux liés à la contractualisation et au renouvellement de leurs contrats) ?

##### b. Des temporalités discordantes ?

Second point que l'on voudrait soulever, celui des temporalités discordantes. On voit bien que les bailleurs sont, selon leurs dires, en « mode projet » avec un début et une fin, et une quasi-obligation d'évaluation, ce qui ne correspond pas nécessairement aux temporalités des habitants qui sont dans l'immédiateté ou au contraire sur le temps long, avec parfois des moments de creux. Cela pose également la question du renouvellement du peuplement (et donc de l'enjeu de composer avec les départs et les nouvelles arrivées) pour accompagner durablement les habitants.

##### c. Les contraintes des bailleurs ?

Troisième point qui nous semble également primordial : la question des contraintes des bailleurs. On l'a évoqué lorsque l'on a fait référence aux pratiques professionnelles, aux habitudes de travail qui sont parfois difficiles à faire évoluer. Mais il s'agit aussi des contraintes financières et en termes de ressources humaines qui ne permettent pas toujours de développer des projets ou de répondre aux aspirations des habitants, en tout cas pas au moment voulu. Il semble ici y avoir un décalage entre la bonne volonté des agents en charge de conduire les projets et les moyens pour les mettre en œuvre.

##### d. Les sociabilités et les formes d'émancipation

Dernier point qui nous paraît important, voire même primordial : c'est celui des sociabilités et des effets en termes d'émancipation des habitants. Là, effectivement, ce qui serait intéressant de discuter et que nous n'avons pas eu le temps de développer pleinement à l'oral, c'est la question de la place des femmes dans ces dispositifs et ce que cela peut produire sur les trajectoires de femmes du logement social.

## Discussion et contrepoint, par Laetitia Overney<sup>33</sup>

Pour introduire ce contre-point, je voudrais préciser que j'ai réalisé une thèse en sociologie il y a dix ans, puis une série d'enquêtes auprès de collectifs de locataires du logement social engagés dans des quartiers qui faisaient l'objet de rénovation urbaine<sup>34</sup>. Ces enquêtes cherchaient à appréhender l'expérience habitante auto-organisée, ce qui me permettra d'alimenter ce contre-point.

Mon intervention est structurée en deux temps : un premier pour situer la recherche « Faire avec les habitants » dans le champ des études de la participation, un second pour saisir les pratiques collaboratives sous l'angle du genre.

### 1# Rendre visible les pratiques collaboratives de proximité dans le logement social

La recherche qui nous a été présentée s'intéresse à des pratiques collaboratives à travers des dispositifs que j'appellerais de proximité, non pas tant pour coller au vocabulaire de l'action publique, que pour qualifier l'échelle dont il est question : des projets limités dans l'espace, sur des sujets de la vie quotidienne, et qui engagent quelques dizaines de personnes. Les locataires s'engagent sur des enjeux proches : leur résidence d'habitation, leurs espaces familiaux, et avec un acteur à qui ils ont constamment à faire : leur bailleur social. Celui-ci leur parle tous les jours ou presque à travers l'affichage dans les halls d'immeuble, les gardiens, les courriers, etc. De plus, les habitants peuvent mesurer les effets ou les impacts de ces dispositifs dans les espaces concrets fréquentés au quotidien et dans la relation de service, contractuelle, avec le bailleur.

L'hypothèse qui me semble centrale dans la recherche « Faire avec les habitants » considère les initiatives collaboratives comme autant de dispositifs où se réinventent, se corrigent, se transforment à petits pas la relation locataire/bailleur. A la suite, on pourrait formuler une autre hypothèse complémentaire selon laquelle il y aurait dans ces pratiques collaboratives de proximité des enseignements à tirer pour la démocratie de manière plus générale.

Or, la recherche présentée aujourd'hui rend visible des pratiques collaboratives qui restent relativement discrètes dans le champ des études de la participation, à la différence par exemple des grands projets d'aménagement, des infrastructures de transports, des projets urbains, des dispositifs à dimension nationale tels que les conseils de quartier ou la commission nationale du débat public, largement plus étudiés.

Les recherches bibliographiques révèlent qu'il est peu question des dispositifs qui touchent directement l'habitat social dans la littérature sur la participation. On peut bien-sûr citer le travail de Maurice Blanc<sup>35</sup>, de Jeanne Dumoulin<sup>36</sup> et de Clément Boisseuil<sup>37</sup> par exemple qui traitent directement de la participation

---

<sup>33</sup> Maîtresse de conférences en sciences humaines et sociales à l'ENSA Paris-Belleville, chercheuse à l'AUSser-Ipraus.

<sup>34</sup> Voir notamment : Overney L., « Par-delà 'la participation des habitants : pour une ethnographie de la petite politique. Le cas d'un collectif d'habitants de la Duchère » in : M. Carrel, C. Neveu (dir.), *Citoyennetés ordinaires : pour une approche renouvelée des pratiques citoyennes*, Paris, Karthala, 2014, pp. 131-166.

<sup>35</sup> Blanc M., « Participation des habitants et politique de la ville » in : CURAPP. *La démocratie locale. Représentation, participation et espace public*, Paris, PUF, 1999, pp. 177-196.

<sup>36</sup> Demoulin J., *La gestion du logement social. L'impératif participatif*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2016.

<sup>37</sup> Boisseuil C., « Ce que la participation fait à l'action publique. Le cas du plan de transformation de Lathrop à Chicago », *Gouvernement et action publique*, vol. 7, n°1, 2018, pp. 57-84.

dans le logement social. Parfois, l'habitat est traité mais de manière annexe, comme lorsqu'il est question de participation en matière de sécurité.

On peut s'étonner de cette faible visibilité car le logement social est un élément structurant de l'Etat social, « une propriété sociale qui protège »<sup>38</sup>. Il est donc particulièrement intéressant de regarder de près les formes de collaborations qui peuvent émerger entre un bailleur et des locataires qui détiennent cette propriété sociale. On pourrait interroger comment le droit à la participation *au quotidien* est activé dans ce contexte si particulier.

Si ces pratiques sont peu étudiées, c'est peut-être qu'elles sont considérées comme trop ordinaires, comme de « petits sujets », mal connus par les chercheurs. Il faut aussi prendre en compte la fracture des sous-champs disciplinaires : les chercheurs qui travaillent sur la participation ne sont pas les mêmes que ceux qui travaillent sur l'habitat ou les problématiques sociales.

La présentation de la recherche « Faire avec les habitants » démontre pourtant tout l'intérêt à s'aventurer dans le champ de l'habitat social pour venir questionner les processus démocratiques et leurs effets sur les participants. Il me semble que la scène du logement social permet de saisir des processus importants pour la *critique des formes démocratiques* : la politisation des personnes en situation de précarité, le socle que peut représenter le logement social comme solide protection mais aussi comme levier pour se mobiliser.

Au cours de mes enquêtes, j'ai pu constater que dans les réunions de locataires avec les bailleurs, il est beaucoup question de la vie matérielle et de ses déraillements : des pannes techniques, des charges imprévues, des malfaçons. Des pannes qui solidarisent en quelque sorte ! Les habitants investissent ce quotidien d'enjeux plus larges. Par exemple, critiquer la saleté récurrente des cages d'escaliers, c'est dénoncer l'abandon des immeubles par les bailleurs qui vont procéder à la démolition dans quelques mois. Dans ces réunions, les locataires *se rappellent* à l'existence des gestionnaires, *réclament* des réponses à leurs plaintes, du répondant à leurs prises de parole. Ils veulent des interlocuteurs – quand le guichet est hors d'atteinte. La communauté politique a aussi à apprendre de ces pratiques encore tâtonnantes qui impliquent bailleurs et locataires de Hlm.

## 2# Les pratiques collaboratives dans le logement social, sont-elles une affaire de femmes ?

La recherche « Faire avec les habitants » a mis en lumière la forte participation des femmes dans les dispositifs. Pourquoi prendre en charge cette question du genre des habitants qui se mobilisent ? Tout d'abord, cette interrogation est essentielle pour mieux comprendre les leviers et les obstacles à l'émancipation des femmes. Ensuite, elle permet d'attirer l'attention sur les effets de genre induits par les dispositifs de coopérations mis en place par les bailleurs sociaux. Car les femmes sont particulièrement concernées par les deux dynamiques à l'œuvre dans les actions qui nous ont été présentées, le développement des sociabilités et du pouvoir d'agir.

Le genre et l'habitat sont deux domaines rarement croisés dans les recherches<sup>39</sup>. Comment j'en suis venue à cette interrogation ?

---

<sup>38</sup> Laé J.-F., « Chapitre 19. La propriété sociale, une transmutation du politique dans le contractuel », in R. Castel (dir.), *Changements et pensées du changement. Échanges avec Robert Castel*, Paris, La Découverte, 2012, pp. 274-284.

<sup>39</sup> Lambert A., Dietrich-Ragon P., Bonvalet C., *Le monde privé des femmes : genre et habitat dans la société française*, Paris, Ined, 2018.

Dans les années 2000 et 2010, les habitants actifs dans un collectif du quartier de la Duchère à Lyon que j'ai suivi pendant 10 ans, sont pour la plupart des femmes. Même si à l'époque, je n'avais pas observé ce phénomène dans le détail, je peux aujourd'hui dresser une liste de points à intégrer dans les grilles d'observation qui nous concernent. Par exemple, je n'avais pas cherché à *compter* les participantes et les participants, ni à *mesurer* leur temps de parole respectif, ni à repérer les *assignations sexuées* dans les réunions (aux femmes les questions sur la propreté des allées, aux hommes celles sur la chaufferie, par exemple) ou la *manifestation d'identité sexuée* (par exemple à travers des propos du type « nous, les mamans nous pensons que... »), ni à savoir si parmi les problèmes soulevés, certains relevaient d'*inégalités* entre les sexes dans les usages du logement (par exemple la contrainte que peut représenter la cuisine ouverte pour une femme en charge de la préparation des repas<sup>40</sup>).

Pourquoi y avait-il une sur-présentation des femmes engagées dans le collectif de la Duchère ? Si on considère que les conditions concrètes (organisation, sujets au cœur des discussions) sont des facteurs plus ou moins favorables à la participation des femmes<sup>41</sup>, je peux formuler plusieurs hypothèses. Tout d'abord, l'horaire choisi pour la réunion donnait la possibilité aux habitantes d'y assister : « 20h, ça laisse le temps aux femmes de faire manger les enfants » m'avait dit dès notre premier entretien l'une des fondatrices du collectif. Les fondateurs tenaient depuis 30 ans à cet horaire pour entendre aussi la parole des femmes.

Je peux aussi formuler d'autres hypothèses. Parmi les animatrices du collectif et les participantes régulières, certaines ont une activité salariée *dans le quartier* (centre social, association d'insertion, enseignement, nounou), soit des milieux d'emplois « féminins », des métiers de la coprésence qui leur fournissent un poste d'observation privilégié sur le quartier. Elles sont particulièrement bien informées de ce qui se passe dans le quartier pour venir en parler avec d'autres habitants et des acteurs institutionnels.

En outre, les femmes, en particulier celles qui n'ont pas d'activités professionnelles, du fait des charges domestiques qui leur incombent (enfants, courses, soins), seraient davantage inscrites que les hommes dans les réseaux de sociabilité du quartier. Comme le sociologue britannique Richard Hoggart<sup>42</sup> l'a montré dès les années 1950 et à sa suite d'autres chercheurs<sup>43</sup>, les femmes des milieux populaires ont la responsabilité des papiers, elles seront donc en première ligne dans la rénovation urbaine, pour constituer le dossier de relogement, contester l'augmentation de loyer ou demander une aide exceptionnelle au déménagement. De retour des courses, le caddie rempli, ce sont elles qui feront le plus durement l'expérience de la panne d'ascenseur faute d'entretien, elles auront de quoi dire en réunion publique face au bailleur. Parce qu'elles sont au cœur des problèmes, les femmes observent davantage « leur environnement » et ont des choses à dire.

---

<sup>40</sup> Gilbert P., « Troubles à l'ordre privé. Les classes populaires face à la cuisine ouverte », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 215, n°5, 2016, pp. 102-121.

<sup>41</sup> Paoletti M., Rui S., « Introduction. La démocratie participative a-t-elle un sexe ? », *Participations*, vol. 12, n°2, 2015, pp. 5-29.

<sup>42</sup> Hoggart R., *La culture du pauvre : étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, Paris, Éditions de Minuit, 1981.

<sup>43</sup> En ce sens, voir : Schwartz O., *Le monde privé des ouvriers. Hommes et femmes du Nord*. Paris, PUF, 1990 ; Lahire B., *La raison des plus faibles : rapport au travail, écritures domestiques et lectures en milieux populaires*, Lille, Presses universitaires de Lille, 1993 ; Siblot Y., « 'Je suis la secrétaire de la famille !' La prise en charge féminine des tâches administratives entre subordination et ressource », *Genèses*, vol. 64, n°3, 2006, pp. 46-66.

Les femmes sont donc présentes dans les actions collectives. C'est encore ce qu'a montré très récemment le Collectif Rosa Bonheur dans leur enquête à Roubaix publiée 2019 en soulignant aussi le *risque d'assignation des femmes à certaines activités socio-culturelles type cuisine*, au détriment d'actions plus émancipatoires<sup>44</sup>. Cette tension entre le socio-culturel et le terrain revendicatif a été soulevée dans la présentation de la recherche « Faire avec les habitants ».

Je crois que c'est une question importante pour les initiateurs de dispositifs d'action et les acteurs tiers qui interviennent dans ces actions : jusqu'où va-t-on plutôt chercher et solliciter les locataires femmes, pour quelles actions, et avec quels effets d'assignation ou au contraire de desserrement de l'ordre social du genre ? Est-ce qu'il n'y a pas des effets induits involontairement par les dispositifs ? « L'habitant idéal-type » imaginé par les bailleurs des bailleurs, quel est son genre ?

La recherche présentée dans ce colloque a largement mis en avant tout le potentiel des liens de voisinage qui peuvent s'activer, se réactiver. En 1979, l'anthropologue Monique Selim parlait d'« autochtonie féminine »<sup>45</sup> pour décrire les relations de voisinage dans le grand ensemble du Clot Saint-Lazare à Stains. C'était dire combien les relations sociales étaient exclusivement régies par les femmes. Qu'est-ce que cela peut signifier ? Un capital social, un capital de relations de voisinage, fragiles, parfois conflictuelles, qui doit être réactivé en permanence. C'est une charge importante qui incombe aux femmes.

Au cœur de ces sociabilités, émerge une figure auto-désignée ou désignée par le bailleur : le ou la locataire référente, ou même ambassadeur dans certains dispositifs. Cette figure a une histoire dès le début du 20<sup>e</sup> siècle avec les « résidentes sociales » des quartiers ouvriers. Lorsque l'on travaille sur le terrain du logement social, comme chercheur ou comme intervenant, on a tous croisé ces figures aux multiples casquettes (locataire, bénévole, animateur). Pour les femmes, cet engagement prend peut-être encore plus de sens.

Pour illustrer cet engagement, je voudrais revenir à l'une des fondatrices du collectif de la Duchère évoqué plus haut. Elle débute comme femme de ménage pour un bailleur, puis gardienne, puis animatrice petite enfance, puis devient animatrice adulte dans un centre social du quartier jusqu'à sa retraite. Tout ça en étant une figure très active du collectif d'habitants mobilisés pendant 30 ans. En tant qu'animatrice adulte, une partie de son travail consistait à arpenter le quartier avec un thermos de café pour chercher les femmes les plus éloignées des équipements sociaux, commencer à parler de tout et de rien.

Ce type de parcours brouille les statuts (locataire, bénévole, professionnelle, militante). Ce n'est pas toujours facile de s'y retrouver pour ces figures, ni pour leurs interlocuteurs bailleurs ou voisins. C'est aussi une force car ce parcours articule émancipation individuelle et action collective transformatrice. Il faudrait regarder de plus près sur le temps long le parcours de ces femmes engagées dans des pratiques collaboratives en Hlm. Il faut se souvenir aussi que les habitants-relais engagés dans les années 1990

---

<sup>44</sup> Collectif Rosa Bonheur, *La ville vue d'en bas. Travail et production de l'espace populaire*, Paris, Editions Amsterdam, 2019.

<sup>45</sup> Selim M., *Rapports sociaux dans une cité Hlm de la banlieue nord de Paris Le clos Saint Lazare à Stains, étude d'ethnologie urbaine*, Thèse de doctorat, Paris, EHESS, 1979.

étaient en majorité des femmes – on disait alors parfois « femmes-relais » ! Aujourd’hui, les équipes de médiation sont plus mixtes mais des différences de pratiques subsistent<sup>46</sup>.

### 3# Conclusion

Pour conclure, la participation est-elle une affaire de femmes ? Est-ce qu’il y a un usage socialement différencié des dispositifs entre les hommes et les femmes ? Très certainement.

Au-delà de mes seules enquêtes, les travaux empiriques soulignent la présence des femmes dans les dispositifs participatifs. Pour autant, l’universel masculin-neutre constitue la référence centrale<sup>47</sup>. Un exemple frappant, on dit communément : les habitants. C’est le masculin-neutre qui domine les discours. En outre, comme l’a montré Yves Raibaud à travers une enquête sur la participation au projet urbain, l’expérience des femmes et leur mode d’expression se trouvent souvent dévalorisés, réduites à des expériences privées qui n’auraient pas droit de cité dans une instance de participation<sup>48</sup>. Les chercheurs notent toutefois la difficulté à isoler l’effet propre du genre sur les processus d’exclusion de la participation, on peut penser que la maîtrise de la langue, la couleur de la peau entrent aussi en jeu.

Ça me semble très intéressant de suivre ces pratiques d’actions *de proximité dans le logement social* pour mieux comprendre comment et jusqu’où ces effets d’exclusion et de pouvoir d’agir des femmes sont observables. « *C’est une petite échelle* » diraient certains ! « *C’est une échelle de chaque jour !* » peut-on leur répondre.

---

<sup>46</sup> Clair I., Tafferant N., « Les femmes dans la médiation de sécurisation : une remise en question de l’ordre des sexes ? », *Genèses*, vol. n° 64, n°3, 2006, pp. 26-45.

<sup>47</sup> Paoletti M., Rui S., « Introduction. La démocratie participative a-t-elle un sexe ? », *op. cit.*

<sup>48</sup> Raibaud Y., « La participation des citoyens au projet urbain : une affaire d’hommes ! », *Participations*, vol. 12, n°2, 2015, pp. 57-81.

## Table ronde

La table ronde a réuni **Julie Faucillon**, directrice des projets politique de la ville et de la proximité, Nantes métropole habitat, **Romain Gallart**, membre du collectif Alternatives pour des Projets Urbains Ici et à l'International (APPUII), **Alain Gaulon**, président de la fédération de la Confédération nationale du logement du Val-de-Marne, secrétaire confédéral de la CNL et **Xavier Rouquérol**, directeur de l'Innovation sociale, Famille et Provence, Groupe Habitat en région. Sont intervenues et intervenus, dans la salle, **Jacqueline Crémieux**, représentante de la Confédération syndicale des familles, **Ludivine Dequidt**, chargée de développement, actions collectives, politique de la ville à GrandLyon Habitat et **Mounire Lyame**, manager des politiques sociales chez France Loire. Ont également participé les chercheuses ayant présenté lors de cette session (**Sabrina Bresson**, **Camille Floderer** et **Laetitia Overney**).

### 1# La mobilisation des habitants : entre fragilité des structures traditionnelles de représentation des habitants et nouveaux modes d'interpellation

Une partie des interventions a porté sur la mobilisation habitante. Ont ainsi été soulignées les difficultés auxquelles font face les acteurs du logement pour impliquer les habitants mais aussi les nouvelles formes de mobilisations auxquelles ils doivent répondre.

À ce titre, **Alain Gaulon** a signalé que s'il y a bien des formes de participation, de collaboration, dans lesquelles les femmes jouent un rôle prépondérant, ces dynamiques sont aujourd'hui limitées par une série de contraintes importantes. Il soulève notamment le poids de la « *paupérisation politique* » des habitants du parc social dans les dynamiques d'engagement. À la différence de la génération précédente d'habitants du parc social, qui était formée au militantisme via les partis et/ou les syndicats, les locataires du parc social actuels « *ne sont issus d'aucune sphère militante et [...] arrivent vierges de toute idée de combativité, de toute idée de rapport de force* », ce qui rend selon lui difficile leur engagement. Cette réalité contraint, sans l'empêcher complètement, la mobilisation habitante.

Cette lecture est nuancée par **Romain Gallart**, membre du collectif APPUII. S'il rejoint Alain Gaulon dans son analyse d'une désertification politique des organisations traditionnelles, et notamment une « *désertion des amicales de locataires* », il met quant à lui en avant « *une très forte politisation des habitants des quartiers populaires* » qui se traduit par le développement d'initiatives habitantes dans ces quartiers. Ces mobilisations sont cependant caractérisées par leur faible structuration, volet sur lequel un collectif comme APPUII entend justement jouer un rôle d'accompagnement, en tant que « *conseillers techniques [présents] pour outiller les habitants* ». Pour témoigner de la possible mobilisation habitante, il revient sur une expérience de référendum populaire organisé dans la cité des Francs-Moisins à Saint-Denis, qui a fortement mobilisé. Il signale cependant que malgré la forte participation habitante en coordination avec la municipalité, le résultat n'a pas été accepté par l'ANRU, posant ainsi la question de l'ouverture d'espaces de décision. Il souligne que l'absence de ces espaces de co-décision est une des causes de la difficile mobilisation habitante : « *Quand il n'y a pas d'espace [de co-décision] les gens viennent une fois, ils voient que ça ne change rien...* »

À l'invitation d'**Edouard Zambeaux**, différents intervenants sont en outre revenus sur des formes d'initiatives habitantes qui se déroulent en dehors des espaces traditionnels – et notamment des associations de locataires – et des procédures classiques. L'interpellation directe des bailleurs sur les

réseaux sociaux constitue à ce titre une forme de mobilisation rapide, peu pérenne et qui peut pourtant se révéler efficace, dans la mesure où certains acteurs - et en particulier les élus - n'hésitent pas à répondre directement à ce type de sollicitations, comme l'a signalé **Romain Gallart**. À la question de savoir si un accompagnement des habitants sur l'utilisation des réseaux sociaux est nécessaire, **Romain Gallart** a répondu par la négative, faisant valoir une certaine maîtrise de ce type d'outils par les collectifs habitants rendant non nécessaire leur accompagnement sur ce volet. **Julie Faucillon** a quant à elle souligné que ce type de démarche, parfois déstabilisante pour les services, pouvait constituer un terreau favorable pour initier de nouvelles dynamiques.

## 2# Apports et limites des dispositifs mis en œuvre par les bailleurs

Les différents intervenants de la table ronde ont ensuite discuté des effets positifs et négatifs de ces dispositifs et de leur portée.

La plupart des interventions ont souligné l'utilité des dispositifs mis en œuvre par les bailleurs. Les effets bénéfiques de ces dispositifs sont ainsi constatés sur les relations entre les bailleurs et les habitants mais aussi sur les relations entre les habitants. C'est notamment ce qu'a illustré **Julie Faucillon** à partir du cas d'un projet d'habitat participatif locatif social développé par Nantes métropole habitat. Elle s'est en effet fait l'écho d'un « *bilan positif en termes de vie collective, de création de liens entre les habitants* ». **Alain Gaulon** signale par ailleurs que ces dispositifs peuvent « *adoucir le côté politique des choses et amener les gens sur le langage commun... [...] permettre aux gens de réussir à communiquer sur les mêmes propos, les mêmes termes...* » et ainsi faciliter le fonctionnement de dispositifs de participation plus politiques. Au-delà de ces aspects positifs, plusieurs limites ont été signalées.

D'abord, pour les bailleurs, certains projets collaboratifs peuvent entrer en contradiction avec leurs modes de fonctionnement, leur savoir-faire, impliquant des difficultés pour les agents. À ce titre, **Julie Faucillon** revient sur le projet de locatif social participatif déjà évoqué. Le fait d'avoir à gérer un collectif de locataires – et non pas des locataires individuels (avec un nom, un numéro de contrat...) – comporte ainsi son lot de difficultés pour l'agence de proximité qui peine à prendre le relais de l'équipe projet en charge de l'accompagnement avant la livraison.

Se pose par ailleurs la question de la permanence des collectifs habitants et de leur difficile autonomisation. Comme souligné dans sa présentation par Sabrina Bresson, nombre de bailleurs ambitionnent d'initier des dispositifs qui puissent progressivement être gérés en autonomie par les habitants. Or, c'est un objectif qui apparaît difficilement atteignable. C'est ce dont témoigne **Julie Faucillon** en s'appuyant sur le cas du projet locatif social participatif social pré-cité. Elle souligne que malgré un accompagnement important depuis le début du projet, en 2016, « *le collectif a du mal à être autonome aujourd'hui* », et ce notamment du fait du *turnover* important qu'a connu le projet. *Turnover* qui implique, en retour, de reprendre régulièrement l'accompagnement.

Enfin, plusieurs intervenants ont souligné que les espaces de participation ouverts dans le cadre des dispositifs mis en œuvre par les bailleurs restaient cependant insuffisants et qu'ils pouvaient même se révéler contre-productifs pour les habitants.

D'une part, et dans la lignée des questions qui ont émergé lors de la première table ronde, **Alain Gaulon** et **Romain Gallart** ont évoqué le risque que la focale placée sur ces dispositifs ait pour effet d'éluider une

partie des enjeux pourtant centraux pour les habitants. **Alain Gaulon** est à ce titre revenu sur l'importance de prendre en compte les enjeux qui préoccupent directement et au quotidien les habitants, en particulier la question de savoir comment payer son loyer dans le contexte socio-économique actuel.

D'autre part, plusieurs intervenants ont signalé que ces dispositifs, pour nécessaires qu'ils soient, ne sont pas suffisants face aux besoins d'espaces de participation politique et de co-décision. Dans cette perspective, **Alain Gaulon** a souligné que les dynamiques de co-construction restaient bien souvent circonscrites à des projets « *autour du bien vivre-ensemble, sur les jardins partagés, sur [...] la fête des voisins, des brocantes...* ». Sur le volet plus politique ayant trait, par exemple, à des projets de déconstruction-reconstruction, à l'avenir du patrimoine, les habitants sont ainsi plus généralement conviés à des réunions d'information plutôt qu'appelés à co-décider. Dans les espaces de décision, comme les conseils d'administration des organismes Hlm ou de l'ANRU, ils restent par exemple très minoritaires. Selon lui, si les deux dimensions de la participation sont nécessaires et ne sont pas nécessairement contradictoires, le volet politique ne peut être délaissé. Il a ainsi souligné que la « *démocratie locative* » restait à parfaire, au-delà des principes juridiques déjà en vigueur. De la même façon, **Romain Gallart** souligne que si les dispositifs visant à générer du lien social ne sont pas inutiles, la priorité des habitants reste cependant principalement d'« *être écoutés, de rencontrer les décideurs et de pouvoir exprimer les problèmes auxquels ils sont confrontés pour pouvoir ensuite améliorer les conditions de vie dans leur quartier ou dans leur immeuble* ». Or, en l'absence d'espaces dédiés à ces questions, nombre d'habitants investissent d'autres espaces, conduisant « *les agents en charge de la maîtrise d'ouvrage, les techniciens, les élus à [...] dire 'c'est pas dans ces espaces-là que l'on doit parler de ça !'* ». Plusieurs intervenants sont ainsi revenus sur la nécessité d'ouvrir plus d'espaces à l'expression de la contestation et de la codécision pour permettre aux habitants d'être entendus sur les modalités nécessaires à l'amélioration de leurs conditions de vie dans leur logement et dans leur quartier.

Enfin, l'ouverture du débat à la salle a fait ressortir l'importance de ne pas se focaliser sur les seuls QPV au risque d'éluder les enjeux qui se posent dans des contextes ruraux où le logement social est principalement diffus. A ainsi été posée la nécessité de réfléchir aux modalités de la participation dans des espaces sous-investis où il y a également de réels besoins.

### 3# Quels sont les préalables nécessaires à la mise en œuvre d'un projet participatif ?

Différentes interventions ont enfin porté sur les préalables nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif visant à faire participer les habitants. Plusieurs conditions pouvant faciliter la réussite du projet ont ainsi été identifiées :

- Les **missions de base des bailleurs doivent être remplies**. Sur cet aspect, **Xavier Rouquérol** a ainsi fait valoir qu'un logement et un immeuble où tout se passe bien, où une bonne gestion est assurée sont autant de préalables nécessaires à l'établissement d'une relation de collaboration entre habitants et bailleurs.
- La nécessité de **changer de posture vis-à-vis des habitants** apparaît comme un second prérequis pour les bailleurs. Cet argument, développé par **Xavier Rouquérol**, fait écho aux débats initiés lors de la première table ronde. Ce changement de posture – qui renvoie à un changement de culture d'entreprise – est à adopter dans différentes configurations. D'abord, il est essentiel de repenser la relation bailleurs-habitants dans des termes plus partenariaux pour rendre plus efficace

l'identification des problématiques. Ce changement de posture est également nécessaire dans la mise en œuvre des projets. Partant d'une expérience de jardins partagés initiée par le bailleur Famille et Provence et décrite par Séverine Bonnin-Oliveira dans la matinée, **Xavier Rouquérol** signale que la posture adoptée dans un premier temps a été l'une des raisons de l'échec de la démarche initiale. Elle laissait de fait bien peu d'espace à la participation habitante dans la conception du projet : « *On savait ce qu'on allait faire, on savait comment on allait le faire, on savait combien de locataires allaient y avoir accès... ça ne marche pas comme ça en réalité !* ». À l'inverse, il met en avant qu'une posture fondée sur le lâcher-prise vis-à-vis du projet et sur le partage du pouvoir de décision peut être un atout pour en faciliter la bonne marche. Comment faire concrètement ? Être transparent sur les décisions et les budgets, ne pas partir en fixant dès le départ le point d'arrivée et le chemin à prendre mais accepter d'aller dans une direction vers laquelle on ne serait pas allés au départ. Cela implique également de faire évoluer les manières d'interagir avec les habitants, par exemple en changeant les formats de réunion. Sur cette question, **Xavier Rouquérol** raconte comment Famille et Provence a progressivement remplacé une partie des réunions très institutionnelles, avec un ordre du jour très cadré et fermé, par des réunions en pied d'immeubles, autour de panneaux de présentation, avec l'idée de laisser parler les locataires, de les écouter, y compris lorsque cela sort du cadre de l'ordre du jour prédéfini.

- **Partir de ce qui existe déjà** est un autre critère qui a été mis en avant. **Xavier Rouquérol** a ainsi évoqué la nouvelle posture adoptée progressivement par Famille et Provence sur cet aspect et désormais axée sur l'accompagnement de projets, ce qui nécessite du temps et un travail de terrain continu.
- A également été soulignée la possibilité de **multiplier les dispositifs pour s'adapter aux différents publics**, aux différentes façons de vivre dans la mesure où « *le locataire idéal* » n'existe pas. Avec le risque – mis en exergue par **Xavier Rouquérol** – de créer des dispositifs catégoriels, alors qu'il existe une forte injonction à favoriser l'inclusion et l'intergénérationnel.
- **Ne pas se soucier nécessairement du nombre de personnes** que l'on arrivera effectivement à toucher. **Xavier Rouquérol** signale que l'adoption d'une telle logique peut permettre de soutenir des petits projets qui peuvent avoir des effets bien réels sur le territoire. En regard, une remarque de la salle a cependant souligné le risque du manque de représentativité, notamment face à l'enjeu d'une répartition égalitaire des moyens alloués.
- Sortir des temporalités trop cadrées pour **se laisser le temps qu'il faut**. Cet argument est notamment développé par **Xavier Rouquérol** qui montre que cela implique notamment d'accepter que le collectif habitant puisse ne pas s'autonomiser dans le court-terme, qu'il puisse se déliter et parfois impliquer un renouvellement du travail d'accompagnement.
- Enfin, le **recours aux partenaires tiers** est apparu comme pouvant faciliter le travail des bailleurs dans la mise en œuvre de ces dispositifs. C'est ce que souligne **Julie Faucillon** à partir du cas de Nantes métropole habitat. Elle signale que ces partenaires – extrêmement nombreux et divers – constituent une ressource importante dans des domaines où le bailleur n'a pas les savoir-faire nécessaires (notamment quand il s'agit d'avoir recours à d'autres types de langage, comme l'art, pour mobiliser et sensibiliser les habitants) ou lorsqu'il devient nécessaire de tisser un nouveau lien de confiance avec les habitants.

En miroir, certaines interventions ont montré que le changement de posture auquel sont invités les bailleurs demeure fortement contraint par les savoir-faire et les pratiques professionnelles mais aussi par les modes de financements. **Xavier Rouquérol** a ainsi souligné à quel point il est difficile par exemple de lâcher-prise sur les projets quand les financements – et notamment ceux qui découlent du Contrat de ville – obligent à proposer un « *projet ficelé de A à Z* », laissant finalement peu d'options à des projets fondés sur une méthodologie plus ouverte, dans lesquels les objectifs et les modalités d'action ne seraient pas prédéfinis. Il est en outre revenu sur le fait qu'il peut se révéler difficile de soutenir des petits projets quand les indicateurs sont justement construits autour du « nombre d'habitants » mobilisés.

### Conclusion, par Thierry Asselin<sup>49</sup>

Bonjour à toutes et à tous. Je voulais d'abord souligner à quel point ces moments sont précieux, pour nous bailleurs sociaux. C'est appréciable en effet de pouvoir mieux saisir ce qui se passe vraiment et prendre un peu de recul. La journée d'aujourd'hui a permis d'éclairer des pratiques qui pour beaucoup restent mal connues et gagnent à être interrogées et parfois mises en avant.

Il y aura une synthèse de ces travaux, mais je voulais néanmoins revenir sur quelques idées-forces tirées de cette journée.

D'abord, sur le fait que la participation des habitants n'est pas une question nouvelle dans le logement social. Au contraire, c'est une question consubstantielle au logement social. Depuis l'origine du logement social, on cherche dans ce secteur les moyens de travailler avec les habitants. Et ce n'est pas qu'une question technique ou immobilière, c'est en réalité une question centrale qui va bien au-delà du logement.

On l'a vu, il s'agit d'un enjeu en constant renouvellement. Effectivement, la façon dont les bailleurs travaillent avec les habitants n'est jamais la même au cours du temps. Elle est en outre variable selon les territoires, les différents travaux présentés l'ont bien montré.

Une des raisons qui fait que c'est une pratique à la fois ancienne et encore en renouvellement, c'est qu'il s'agit d'un exercice extrêmement difficile et exigeant pour les bailleurs. C'est un enjeu qui est extrêmement évolutif car on a affaire à une matière sociale en constante transformation avec des contextes qui évoluent, des pratiques sociales qui évoluent. Il y a donc une nécessité de s'adapter de manière permanente.

Mais d'autres éléments viennent s'ajouter et rendre difficile la réalisation de cette mission par les organismes Hlm. D'abord, même si c'est un des éléments qui est fondamental dans la mission des bailleurs, cela suppose qu'ils soient déjà au rendez-vous d'un certain nombre d'autres missions, et notamment d'avoir montré aux habitants qu'ils sont bien en capacité de leur fournir le service de base. Ensuite, s'ajoute à cela le fait que l'on a affaire à des habitants aux profils extrêmement variés et divers, dans leurs approches et dans leurs intérêts. Exercice difficile pour les bailleurs également parce qu'ils sont souvent bousculés dans leur posture. Ils arrivent avec un objectif et une volonté et forcément ils doivent composer avec des habitants qui ne sont pas toujours dans leur dynamique. Et effectivement, ça les amène sur des champs qu'ils ne maîtrisent pas. Évidemment, on est dans un monde imparfait, avec des espaces de dialogue pas toujours présents là où il faut, mais la participation amène régulièrement le débat sur d'autres

---

<sup>49</sup> Directeur des politiques urbaines et sociales, l'Union sociale pour l'habitat.

champs que ceux imaginés. Le bailleur joue alors son rôle en organisant le dialogue avec les habitants mais il doit en plus, jouer l'équilibriste pour arriver à trouver le moyen de progresser sur les objectifs qu'il a identifiés. Arriver à trouver des moyens d'agir ensemble, d'améliorer la qualité du service rendu, d'accompagner l'évolution de son patrimoine, de mieux répondre aux besoins directs des habitants... Mais aussi d'être partie prenante d'un jeu institutionnel qui l'amène sur des sujets, qui soit l'embarrassent – il n'a pas envie d'aller sur ce sujet-là – soit débordent de son champ d'activité.

Finalement, dans beaucoup de cas, le sujet de la participation est certes pris en charge par le bailleur parce qu'il y a un intérêt et qu'il voit que c'est dans l'exercice de sa mission. Aussi, et cela a été dit tout au long de cette journée – parce qu'il y a un destin commun entre les habitants et les bailleurs sociaux dans le logement social. Et c'est pour cela que le bailleur doit poursuivre le travail d'implication des habitants sous toutes ses formes. Un point qu'il semble important de creuser est que le bailleur ne peut pas avancer seul sur ce terrain. Il doit le faire en lien avec les collectivités locales. Dans l'exercice de procurer un cadre de vie, certes le bailleur a un rôle à jouer, mais il ne peut pas avancer seul. Il y a une partie des manettes et des leviers que les bailleurs n'ont pas. Se pose donc la question de la co-production d'un espace de dialogue entre bailleurs, collectivités et habitants.

Autre élément qui me paraît également intéressant et qui a été évoqué, c'est la question de la place des femmes. C'est un sujet qui pourrait donner lieu à des recherches complémentaires. Mais cette journée a déjà permis de montrer que les femmes jouent un rôle particulier. Au-delà du rôle des femmes dans la participation, c'est aussi le rôle des femmes dans l'habitat social plus largement aujourd'hui qui est posé. Les femmes comme occupantes du logement social mais aussi comme actrices du logement social. Je pense que c'est un apport de cette journée et qu'il y a là un sujet qu'il serait intéressant de continuer à creuser.

Et pour finir, je pense que pour les bailleurs sociaux et l'ensemble des acteurs qui étaient présents aujourd'hui, on voit bien que cette question de la participation est ancienne et qu'elle se révèle constamment. On peut faire le vœu qu'elle continue à se renouveler et à prospérer. Il y a cependant une série d'évolutions à court et à moyen terme qui vont le nécessiter. Je pense que nous sommes en train d'entrer dans une nouvelle ère en termes d'évolution des coûts (coûts de l'énergie, inflation, question du pouvoir d'achat...) qui vont avoir un effet sur les relations entre les organismes Hlm et les habitants. Il va être intéressant de voir comment des débats vont pouvoir se mettre en place sur ces enjeux. Autre élément qu'il faut avoir en tête, l'enjeu de la transition environnementale. On fait actuellement à l'USH un petit exercice de prospective pour essayer d'évaluer les conséquences pour le secteur des enjeux de transition écologique. Pour être au rendez-vous des ambitions françaises en termes de transition environnementale, et en particulier pour atteindre la neutralité carbone en 2050, il faudrait concrètement que l'on double le volume des réhabilitations dans le parc social d'ici à 2050 ! Dans ce domaine, comme dans d'autres, les changements ne pourront pas se faire de façon technocratique, institutionnelle, cela va impliquer un travail fondamental avec les habitants. Il va falloir réfléchir collectivement à la façon dont on va construire et adapter notre patrimoine au regard de ces nouveaux enjeux. Autant de questions qui vont continuer à nous interpeller.

Je voulais enfin clore mon propos en répétant mon plaisir d'avoir pu participer à ces échanges. Merci aux chercheuses pour leur investissement dans cette recherche. Merci également aux intervenants et intervenantes des tables rondes de s'être prêtés à l'exercice et d'avoir également permis de faire avancer

les débats. J'en profite également pour remercier notre animateur, Édouard Zambeaux, l'ENSA Paris-Val de Seine qui nous accueille aujourd'hui. Merci enfin, également à l'équipe de l'USH, Dominique Belargent, Bénédicte Martin et Gabriela Mensah. Merci à toutes et à tous d'avoir été présents dans la salle tout au long de cette journée. En attendant que nous ayons l'occasion de nous revoir pour parler d'autres recherches.