

Ministère du Logement et de la Ville
DGALN / Plan Urbanisme Construction Architecture

Le projet négocié – Octobre 2010
P08.27 / 0800070 du 22 octobre 2008

**Des expérimentations
à l'épreuve des négociations :**
**des projets collectifs d'habitat
pour un développement durable**

Anne Debarre responsable scientifique, Hélène Steinmetz

Laboratoire Architecture Culture Société – UMR 3329
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Malaquais
14 rue Bonaparte 75006 Paris

sommaire

introduction	4
partie 1 valeurs et intérêts	13
1a. Des militants et/ou des professionnels <i>Appellation(s)</i> <i>Des passeurs, des pionniers, des accompagnateurs</i> <i>Des associations fédératrices</i>	
1b. Un groupe d'habitants <i>Des affinités et des principes</i> <i>Recompositions</i> <i>Une place pour chacun</i>	
1c. Une opportunité pour une politique de développement durable <i>Un contexte politique favorable</i> <i>Une vitrine</i> <i>Des élus et des habitants</i>	
partie 2 montages et définitions	52
2a. Une initiative citoyenne pragmatique et empirique <i>Militantisme</i> <i>Professionalisme</i> <i>Une référence locale</i>	
2b. Une voie institutionnelle pour l'autopromotion	
2c. Pour une professionnalisation de l'autopromotion <i>Un accompagnement de professionnels</i> <i>Pour une maîtrise du processus</i>	
2d. La construction d'une démarche participative <i>In vitro</i> <i>In vivo</i> <i>Un lieu dédié</i> <i>Des négociations invisibles</i>	
partie 3 des enjeux sociaux	82
3a. Les formes juridiques <i>De l'autopromotion à la copropriété</i> <i>La sortie du système spéculatif</i> <i>Des opportunités pour expérimenter</i>	
3b. Les mixités <i>Un projet des classes moyennes</i> <i>Le partenariat avec un bailleur social</i> <i>A l'échelle d'un quartier</i> <i>Une politique volontariste</i>	
3c. Ensemble, chacun chez soi <i>Quels partages ?</i> <i>Quelles perméabilités ?</i>	

partie 4 des conceptions architecturales participatives	134
4a. Le choix de l'architecte	
4b. Les compositions des parties	
<i>Des structures d'accueil</i>	
<i>Cohérence vs individualisation</i>	
4c. Les réceptions d'un projet de l'architecte	
<i>Une architecture d'interprétation</i>	
<i>Diversification et co-production</i>	
4d. Les contaminations urbaines	
<i>Vauban ou Tübingen</i>	
<i>Une famille subversive</i>	
partie 5 des écologies	174
5a. Des ambitions plurielles	
<i>Additions et soustractions</i>	
<i>Les conditions préalables</i>	
5b. Au-delà des normes	
<i>Une approche globale</i>	
<i>Autrement</i>	
conclusion	198
sources	206
bibliographie	210

introduction

Depuis une décennie, apparaissent en France des projets d'habitat qui se situent de façon critique en marge de la production actuelle de logements, en impliquant les futurs habitants, en suggérant des formes de vie collective, et en portant une attention particulière à l'écologie. Ces expérimentations sont menées sous l'égide du développement durable dans ses différents enjeux. Des particuliers construisent pour eux-mêmes en incluant parfois des logements aidés, ou des professionnels initient des opérations en « autopromotion » ou à visée sociale, reposant sur l'implication des futurs habitants à différentes étapes du projet : de telles configurations amènent à gouverner autrement le projet. Celui-ci est aussi social avec des objectifs comme la sortie de la spéculation immobilière, les mixités, le partage d'espaces et d'équipements, l'équilibre entre vivre « ensemble » et dans l'intimité du chez-soi, l'ouverture sur l'extérieur, etc. Que ce soit pour une réhabilitation ou une construction neuve - un immeuble collectif en ville, des maisons groupées en milieu rural -, les ambitions de performances énergétiques, l'attention à la construction et aux matériaux écologiques, mais aussi aux pratiques éco-responsables, sont notables. Ces dimensions sociales et environnementales sont aussi parfois étroitement imbriquées dans celle de l'économique : construire moins cher en mutualisant des espaces, en auto-construisant, etc. Avec une déclinaison de tels desseins, c'est une nébuleuse de projets qui émerge aujourd'hui, lisible dans leurs multiples appellations : habitat groupé, habitat participatif, cohabitat, habitat solidaire, habitat autogéré, habitat coopératif, habitat en auto-promotion, hameau durable, eco-hameau, éco-village, éco-lotissement, ..., sans que l'une d'elles fasse consensus à ce jour.

Ces expérimentations recouvrent ainsi différents projets. Telle qu'elle y est présente, la notion de projet s'applique à plusieurs aspects d'un processus qui va de la formulation des objectifs, au montage (recherche de foncier, d'une forme juridique,...), à la phase de conception et de réalisation concrète de l'opération (architecturale, constructive,...), jusqu'aux prolongements envisagés (reproductibilité des premières expériences, émergence de nouvelles façons de penser et de produire la ville). Ces projets s'élaborent tout au long de ce processus et vont évoluer au gré des négociations qui se tiennent sur leurs enjeux et leurs modalités, entre les participants et avec les partenaires et interlocuteurs mobilisés sur les questions nouvelles posées. La négociation, définie comme « une séquence d'étapes, d'une phase de confrontation vers une phase de coordination »¹, dont le résultat est *a priori* indéterminé, est consubstantielle à ces démarches collectives, qui constituent de ce point de vue des terrains d'études privilégiés de ces projets d'habitat négociés.

En ce sens, le projet est une construction relationnelle et organisationnelle autant que matérielle. Son devenir repose sur le sens des interactions qui se déploient entre une variété

¹ Définition empruntée à Dean Pruitt, *Negotiation Behaviour*, New York, Academic Press, 1981, citée dans Bourque Reynald et Thuderoz Christian, *Sociologie de la négociation*, Paris, La Découverte, coll. Repères, 2002. p. 6.

d'acteurs, futurs habitants, professionnels qui les accompagnent, élus qui les soutiennent, mais aussi architectes, bureaux d'études, notaires, services techniques des collectivités locales, à chaque moment du processus. Il est avant tout une entreprise collective, et comme le souligne le sociologue A. Strauss², « l'activité de négociation est consubstantielle à toute entreprise collective. Il n'y a pas d'ordre social sans ordre négocié ». Les habitants potentiels qui constituent ou rejoignent ces collectifs ont des desseins particuliers, ils doivent les concilier pour s'accorder sur un projet d'habiter ensemble et un projet d'habitation qui puisse le concrétiser : ils négocient de fait lorsque les regroupements affinitaires des tous débuts laissent place, sous l'effet des circonstances, à des recompositions plus hétérogènes dans leurs intérêts et leurs valeurs. Ils négocient également dans la durée, avec les professionnels de plus en plus nombreux qui interviennent. Le travail de négociation constitue non seulement un moment préalable, mais aussi une partie intégrante de toutes les étapes de ces expérimentations. En outre, s'y joue aussi une double transaction, la négociation avec les autres et la négociation avec soi-même – réajustement des intérêts et valeurs qui n'existent pas préalablement et en dehors de l'action elle-même – qui ne sont pas dissociables³, si l'on suit encore la sociologie interactionniste. Les valeurs et intérêts des participants vont ainsi évoluer et s'ajuster peu à peu dans un projet d'habitat négocié, matérialisé dans une opération architecturale. N'en conserve-t-il pas pour autant un caractère polysémique, voire plastique, dans les représentations que s'en fait chacun ? Les mêmes mots (développement durable, solidarité, mixité) et les mêmes dispositifs architecturaux (locaux collectifs, ossature bois) n'ont pas le même sens pour les acteurs en présence, voire pour le même individu à différentes phases du projet.

Ces projets sont soumis à l'épreuve des négociations engagées pour des mises en œuvre qui sont expérimentales. Les résultats de ces négociations orienteront dans tous les cas les projets, permettront leur réalisation si elles aboutissent ou, en cas d'échec au contraire, les bloqueront. Les obstacles sont nombreux, qu'ils soient structurels, liés à la fragilité d'initiatives citoyennes qui remettent en cause l'ordre institué des projets urbains, ou conjoncturels, liés au caractère novateur de ces démarches qui perturbent les routines. Hors des cadres habituels de la production de logements, ces projets nécessitent en effets des arrangements institutionnels inédits et des dispositions spécifiques, que les participants doivent négocier auprès de nombreux interlocuteurs (élus, aménageurs, opérateurs, notaires, banquiers, architectes, bureaux d'études, entreprises...). Ces négociations ne peuvent avoir lieu que si ceux-ci trouvent leurs propres intérêts dans ces démarches nouvelles et acceptent d'entamer le dialogue avec les initiateurs de projets. A priori, il sera effectivement plus facile de négocier avec un élu engagé dans une politique de soutien au développement durable qu'avec un notaire ou un banquier. De leur côté, les protagonistes doivent disposer de ressources et de compétences, d'outils et de méthodes, de moyens et de soutiens. Asseoir sa crédibilité et donner des gages de sérieux afin d'accéder à la table de certaines négociations avec ces partenaires incontournables fait, pour les particuliers comme pour les professionnels qui sont à l'initiative de ces projets, partie intégrante du travail d'élaboration du projet en lui-même. De plus, ces expérimentations vont mettre en œuvre, à un degré plus ou moins fort, des procédés innovants, qui n'ont donc pas été éprouvés auparavant, aussi bien sur le plan technique (architecture « durable », procédés nouveaux de rénovation) que sur le plan juridique (statut des opérations « en coopération »), ou organisationnel (formes inédites de division du travail en professionnels et particuliers). L'incertitude sur l'aboutissement du projet d'habitat plane à tout moment sur son déroulement : parmi les expérimentations sélectionnées comme cas d'étude au début de cette recherche, certaines sont suspendues, d'autres ont avancé bien plus lentement que prévu, d'autres ont au contraire émergé rapidement, de façon imprévue.

² Strauss Anselm, *Negotiations : Varieties, Contexts, Processes and Social Order*, San Francisco, Jossey-Bass, 1978, p. 250.

³ Kutly Olgierd, *La négociation des valeurs. Introduction à la sociologie*, De Boeck, 1998.

A l'épreuve des négociations, ces projets sont-ils toujours véritablement « négociés » *in fine* ? Pour Michel Callon⁴, travaillant sur les débats scientifiques, le projet négocié résulte de l'existence d'un espace dédié, où les différentes parties prenantes se voient reconnaître le droit à la parole pour amender un projet d'experts, le résultat en est le compromis. Il définit deux autres modèles, celui des spécialistes qui est imposé aux profanes, et enfin le projet co-produit dans lequel sont associés tous les partenaires, chacun avec leurs savoirs et compétences. La négociation a comme alternative, l'affrontement ou l'arbitrage, mais aussi la coopération. Il oppose ici deux figures, spécialistes et profanes. Dans les configurations participatives des expérimentations qui nous intéressent ici, il ne s'agit pour les profanes ni d'« amender un projet d'experts » défini préalablement, ni de « coproduire » dans un monde sans friction. Selon les cas, les « profanes » initient un projet auquel les spécialistes vont ensuite être amenés à se joindre, ou sont associés très tôt à la conception du projet par les « experts » eux-mêmes. On observe successivement des situations où les profanes tentent de faire évoluer le projet défini par les spécialistes, et inversement des situations où ce sont les spécialistes qui tentent d'infléchir les décisions prises par les habitants. La frontière spécialistes/ profanes pourra ainsi être interrogée : les imbrications des rôles et des savoirs sont souvent très complexes, car les habitants peuvent disposer de compétences dans les domaines juridique, architectural, urbain, écologique, environnemental, tandis que les professionnels rencontrent des questions nouvelles que sont l'accompagnement de groupes, une maîtrise d'ouvrage collective, et enfin, que les partenaires sont placés dans des configurations inédites. L'expérimentation constitue une opportunité pour ceux qui désirent faire bouger les lignes, par une renégociation des places de chacun, par un arrangement original des pouvoirs et des savoirs. Pour que ces projets aboutissent, sans blocages ni exclusions, tous les acteurs sont mis dans cette situation d'expérimenter : la vision opposant spécialistes et profanes peut-elle alors être dépassée ? Dans cette perspective, il s'agira d'apprécier les modèles à l'œuvre dans l'organisation de ces projets, certains protagonistes revendiquant le modèle d'un projet co-produit, sur le mode de la coopération, d'autres étant plus directifs pour atteindre leurs objectifs, et en conséquence, les différentes formes de projets « négociés ».

Enfin, tous les projets architecturaux ne sont-ils pas négociés ? Le projet architectural dit « négocié » renvoie à une conception où celui-ci « serait perverti par la nécessité conjoncturelle où se trouverait placé l'architecte de composer avec le monde extérieur », alors que selon Michel Conan « une théorie de la conception architecturale devrait rendre compte de ce qui est en jeu dans les différentes formes de négociation tout au long du processus de conception »⁵, qui est dans la maîtrise d'œuvre « un processus de négociation collective spécifique ». Avec une telle théorie, le « projet architectural négocié » deviendrait alors une tautologie, s'il n'est plus un pléonasse. Effectivement ces projets participatifs d'habitations requièrent de la part des architectes l'engagement dans une architecture qui intègre les interventions négociées des habitants, et des outils spécifiques pour gérer leurs demandes à la fois individuelles et collectives. Mais les imbrications des compétences et des savoirs, présentes dans ces expérimentations, impliquent parfois une confusion des rôles : une maîtrise d'ouvrage collective assurée par les habitants, qui ne sont plus seulement maîtres d'usage, la co-présence de plusieurs maîtres d'œuvre. N'y a-t-il pas des limites dans ce qui peut être négociable dans le projet architectural pour qu'y subsiste la notion même de projet ?

⁴ Barthe Yannick, Callon Michel, Lascoumes Pierre, *Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique*, Paris, Le Seuil, 2001.

⁵ Conan Michel, *Concevoir un projet d'architecture*, L'Harmattan, 1990.

Terrains

Les projets du site strasbourgeois

Eco-Logis à Strasbourg

Chronologie

2001 : création de l'association Eco-Quartier par des militants écologistes.

2004 : élaboration d'un projet d'un immeuble sur une parcelle de l'îlot Lombardie à Neudorf par une dizaine de familles qui constituent le groupe Eco-Logis, avec Brice comme « leader »

2006 : désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre

2007 : permis de construire accordé à la SCIA Eco-Logis et achat du terrain à la Ville

2010 : emménagement des familles

Conception-réalisation d'un immeuble BBC de 11 logements avec salle commune et chambre d'amis

Maîtrise d'ouvrage : Eco-Logis (10 familles, les futurs acquéreurs).

Maîtrise d'œuvre : Gies Architekten BDA à Fribourg-en-Brisgau, Solares Bauen BET fluides, Steuerwald BET structure, Tekton architectes (chantier) à Strasbourg

IPPIDDAS à Strasbourg

Chronologie

2005 : création de l'association IPPIDDAS par un urbaniste associé à un architecte

2006 : réponse à un concours d'une trentaine de logements et des locaux d'activités sur un terrain à Ostwald en partenariat avec le Nouveau Logis de l'Est (ESH du SNI).

2007 : nouveau projet (50 logements) sur un terrain rue Aristide Briand réservé par la Ville de Strasbourg, en contiguïté avec le NLE.

2008 : départ de l'urbaniste et changements de présidence. Le nombre d'adhérents à IPPIDDAS tombe à 5 familles.

2009 : projet en stand-by

Conception des projets

Maîtrise d'ouvrage : IPPIDDAS (les futurs acquéreurs) et NLE

Maîtrise d'œuvre : Architecture et Soleil à Strasbourg

10 terrains pour 10 immeubles durables en autopromotion à Strasbourg

Chronologie

2009 : lancement de la consultation par la Ville de Strasbourg et rendu des projets des groupes d'autopromoteurs et des esquisses architecturales des maîtres d'œuvre.

2010 : désignation des lauréats de la première phase

Conception des immeubles

Lauréats

Maîtrise d'ouvrage : WRN. *Maîtrise d'œuvre* : Schweitzer et Ingérop

Maîtrise d'ouvrage : Le Making Hof. *Maîtrise d'œuvre* : Les architectes SA et Altherm

Maîtrise d'ouvrage : Un Toit Ensemble. *Maîtrise d'œuvre* : G-Studio et Solares Bauen

Maîtrise d'ouvrage : SCI Gros Poisson. *Maîtrise d'œuvre* : Coulon et Solares Bauen

Maîtrise d'ouvrage : Greenobyl 02. *Maîtrise d'œuvre* : G-Studio et Solares Bauen

Les projets multi-sites de l'agence Construire

Îlot Stephenson à Tourcoing

Chronologie

2000 : création de l'association de riverains « Rase pas mon quartier », mobilisés contre la démolition de leurs maisons de l'îlot Stephenson ; ils obtiennent gain de cause en 2004

2006 : création de la ZAC de l'Union (qui englobe l'îlot Stephenson) par Lille Métropole Communauté Urbaine.

2007 : la ZAC devient éco-quartier pilote, aménageur SEM Ville Renouvelée et SAEM Euralille, maîtrise d'œuvre urbaine Bernard Reichen.

2008 : études préalables de la « refonte » de l'îlot, confiées à l'association Notre Atelier Commun et agence Construire : Bouchain met en œuvre son projet « le Grand Ensemble », avec la participation de « Rase pas mon quartier »

2009 : montage des projets ; début des déconstructions des maisons et permis de construire d'une maison-témoin. Premiers contacts avec de potentiels acquéreurs « auto-constructeurs ».

2010 : arrivée de Lille Métropole Habitat (office HLM) qui doit acquérir 12 maisons à réhabiliter avec les futurs locataires ; inauguration de la maison témoin.

Réhabilitation de 30 maisons et conception de logements sur l'îlot Stephenson

Maîtrise d'ouvrage : SEMVR

Maîtrise d'œuvre : agence Construire

Les Bogues du Blat à Beaumont-en-Ardèche

Chronologie

2005 : rapprochement des élus de la commune avec la Fondation de France (association « à demeure » dans le cadre de l'action Nouveaux Commanditaires)

2008 : sollicitation de Patrick Bouchain

2009 : études préalables de l'agence Construire

2010 : contrat de maîtrise d'œuvre agence Construire pour 8 maisons en SCIAPP à réaliser au hameau du Blat. Constitution du groupe des futurs habitants.

Conception de 8 maisons en 2 phases

Maîtrise d'ouvrage : commune de Beaumont-en-Ardèche

Aide au montage : S. Gruet -AERA- et association « Local à Louer »

Maîtrise d'œuvre : agence Construire

rues Delacroix-Molinet à Boulogne-sur-mer

Chronologie

2009 : premiers contacts entre Patrick Bouchain et le Maire de Boulogne-sur-mer, président de Habitat du Littoral (office HLM) ; élaboration par NAC de la méthodologie du projet de réhabilitation des 60 maisons habitées.

2010 : convention passée à l'agence Construire ; installation d'une architecte de l'agence Construire sur le site ; lancement officiel du projet.

Réhabilitation de 60 maisons habitées

Maîtrise d'ouvrage : Habitat du Littoral

Maîtrise d'œuvre : agence Construire

Les cas d'étude sur lesquels se fonde ce travail ont été choisis selon deux logiques parallèles : les premiers l'ont été par l'approfondissement progressif d'une enquête de terrain localisée dans un espace particulièrement fertile en matière de projets collectifs d'habitat (la Communauté Urbaine de Strasbourg) ; les seconds l'ont été par l'étude successive sur plusieurs sites des projets dans lesquels interviennent l'agence Construire et l'association Notre Atelier Commun, créées par l'architecte Patrick Bouchain qui affiche une volonté de promouvoir des modes alternatifs et participatifs de production d'un habitat social. L'ensemble des cas étudiés nous ont permis de saisir comment émergent et se diffusent des modèles de projets novateurs, fruit de négociations à l'échelle d'un immeuble, d'une ZAC, d'une commune ou d'une communauté urbaine, mais aussi de mesurer les difficultés concrètes à mener ces projets jusqu'à leur phase de réalisation effective.

Un ensemble de recherches ont donc été menées sur un même territoire, celui de la Communauté Urbaine de Strasbourg. C'est dans cette municipalité de l'Est de la France qu'a été importé le modèle des immeubles de Baugruppen présents dans les villes voisines d'Outre-Rhin, Fribourg-en-Brigau et Tübingen, et avec celui-ci, sont arrivés des professionnels, un architecte et un bureau d'études, qui ont participé à leur construction. Les passeurs ont été nombreux, des militants écologistes aux urbanistes. C'est l'un d'eux qui a inventé le néologisme d'« auto-promotion » : « initiative et regroupement volontaire de particuliers qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes à titre de maître d'ouvrage une opération immobilière dans une perspective qualitative et non spéculative, ayant pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée à leurs besoins en logement ou locaux professionnels, cet immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété »⁶. Sur ce principe, plusieurs projets sont aujourd'hui en cours à Strasbourg, portés par des groupes de familles qui veulent construire en ville, un immeuble écologique collectif, avec des espaces partagés. Une première opération, Eco-Logis dans le quartier de Neudorf, vient de s'achever après une période de gestation de six années par une dizaine de familles issues de l'association Eco-Quartier, et après une réalisation par une équipe de maître d'œuvre qui comprend, entre autres, un architecte de Fribourg, Michael Gies, et la succursale strasbourgeoise de Solares Bauen, bureau d'études également fribourgeois. Une seconde expérimentation de ce type, émanant d'une association IPPIDDAS (Initiative Pour un Projet Immobilier de Développement Durable dans l'Agglomération Strasbourgeoise) à l'initiative de deux professionnels, un urbaniste Bertrand Barrère et un architecte Bruno Mosser, a subi de nombreux rebonds et a été suspendue peu de temps après le début de notre recherche. Nous avons néanmoins gardé ce cas, intéressant par son histoire, mais aussi par son issue incertaine. Finalement les aléas de ces expérimentations ne nous ont permis d'observer ces projets en temps réel que sur la courte durée impartie à cette recherche. En revanche, nous nous sommes penchées sur la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » que la Ville de Strasbourg a lancée en avril 2009 auprès d'équipes constituées d'un groupe d'auto-promoteurs et de maîtres d'œuvre. Nous avons pu en suivre la première phase, jusqu'à la désignation des lauréats sur dossier et esquisse, sans être autorisées à communiquer les projets dont les permis de construire n'ont pas encore été délivrés. Ainsi au-delà de ces trois études de cas, la diffusion sur ce territoire de ce mode de production, l'autopromotion, a constitué une piste pour notre travail, et nous a amenées à réfléchir à la façon dont se constitue localement une filière alternative de production du logement, investie par des professionnels, liée à des politiques urbaines, et appuyée sur un milieu associatif.

Les secondes études de cas font partie des expérimentations de Patrick Bouchain pour « dénormer le logement social » dans le cadre de son projet préalable « Le Grand Ensemble » visant à le construire autrement avec les futurs habitants impliqués dans sa

⁶ Ainsi définie par Bertrand Barrère, voir Meyer Alain, *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique*, mémoire de la formation Europe & Environnement, Strasbourg, 2007, p. 29

conception et sa réalisation. Là, aussi les terrains ont évolué dans le temps de la recherche, suivant les opportunités que lui-même a rencontrées, appelé par un aménageur ou des élus sur différents sites en France, chacun avec des enjeux spécifiques. Engagée en 2008, la réhabilitation des maisons de l'îlot Stephenson à Tourcoing, situé dans la ZAC de L'Union dont la maîtrise d'œuvre urbaine est assurée par Bernard Reichen, a été élargie à une étude urbaine sur un périmètre plus étendu, et est en cours à ce jour. En milieu rural, le projet d'« habitat coopératif, économique social et environnemental, conçu et géré par les habitants eux-mêmes », a été lancé en 2009 par la Mairie de Beaumont-en-Ardèche et ne fait que débiter là encore. De même, nous avons pu assister aux prémices de la réhabilitation des 60 maisons d'une ancienne cité de transit à Boulogne-sur-Mer. D'autres à Calais, La Rochelle, Nantes, Marseille, Blanquefort près de Bordeaux,... actuellement en gestation, n'ont pas été abordés ici. Cet ensemble de cas d'étude nous ont permis d'observer comment émerge une maîtrise d'œuvre spécialisée sur le « créneau » de l'habitat participatif et alternatif, dont les principes et les pratiques se renégocient néanmoins selon le type d'habitants qui y est impliqué, ainsi qu'en fonction du contexte institutionnel, politique et économique dans lequel se déroule le projet.

Enfin, l'état des lieux de ces « projets collectifs d'habitat pour un développement durable » émergent en France, que nous avons réalisé au début de cette recherche, nous a permis de comprendre plus largement la formation d'un milieu et de saisir la diversité des formes que pouvaient prendre de tels projets, tant dans les acteurs qui y participent, leurs configurations, que dans les formes qu'ils envisagent. Nos études de cas le montrent en partie avec, d'une part, des immeubles écologiques en autopromotion pour des familles de la classe moyenne et, d'autre part, des opérations de logements sociaux. Malgré ces différences, les rencontres et échanges sont nombreux entre les protagonistes de ces expérimentations : si elles se situent hors des cadres actuels de la production du logement, elles en établissent d'autres, mais qui sont aujourd'hui suffisamment souples pour contenir des projets dont les points communs sont ténus, sauf à considérer, comme nous l'avons fait, qu'ils s'inscrivent dans une perspective de développement durable. Cet état des lieux n'a pas été restitué en tant que tel, mais seulement dans ses grandes lignes, pour saisir les questions qui font débat et, quand cela s'avérait possible, pour faire des rapprochements entre nos études de cas et d'autres projets sur des points particuliers, traités de façon semblable ou, au contraire, divergente.

Méthodes

Pénétrer dans ces milieux pour réaliser une recherche sur « le projet négocié » commanditée par le PUCA n'a pas été toujours facile. Si cette carte a parfois été une bonne introduction auprès des protagonistes de ces expérimentations qui en attendaient une valorisation de leur projet, elle a tout autant suscité de la méfiance quand une recherche sur les négociations pouvait apparaître comme une inquisition suspecte. Nous nous sommes trouvées parfois engagées à collaborer avec les acteurs, collaboration volontiers acceptée⁷ ou pas. Si les travaux des chercheurs sont attendus, tous ne réagissent pas avec la distance nécessaire à leur réception. Ainsi le compte-rendu des rencontres nationales de l'habitat coopératif de 2009 note-t-il : « les chercheurs doivent abandonner l'observation pour reprendre des "recherches-actions" visant à la co-production d'un savoir »⁸.

⁷ Debarre Anne, « Projets alternatifs d'habitat » in *Construire ensemble. Le grand ensemble. Habiter autrement*, Bouchain Patrick et Julienne Loïc dir., NAC/Actes Sud, 2010, p. 20-23.

Hélène Steinmetz apparaît dans le réseau universitaire partenaire de l'association Lyonnaise Habicoop <http://www.habicoop.fr/spip.php?article22>

⁸ *Synthèse de la 4^{ème} rencontre nationale des coopératives d'habitants*, décembre 2009, p. 21.

Saisir les négociations qui se tiennent dans ces expérimentations pose des questions de méthode spécifiques. Les chercheurs ne sont pas présents la plupart du temps pour assister en direct à ces négociations : le temps long des projets n'est pas celui de la recherche, l'observation participante ne peut être continue, il faut « être là au bon moment » pour observer les réunions formelles et les débats informels entre protagonistes des projets, et la présence des chercheurs n'est pas toujours souhaitée dans les moments souvent délicats des négociations⁹. Celles-ci ne se racontent pas facilement et les non-dits demandent à être décryptés. Les récits que les différents protagonistes des projets nous ont délivrés reconstruisent des histoires dont ils sont bien souvent les héros, soit qu'ils insistent sur les difficultés qu'ils ont réussi à surmonter – les entretiens ressemblent alors au récit d'un « parcours du combattant » – soit qu'ils les oublient dans leurs « jolis » contes.

Ces premiers contacts ont cependant permis d'ébaucher une première représentation du déroulement des projets et de repérer les acteurs en présence, que nous avons ensuite rencontrés¹⁰. Nous avons pu ensuite obtenir des traces matérielles de l'élaboration des projets (comptes-rendus de réunions, courriers, dessins et pièces écrites des projets architecturaux, etc.), malheureusement les échanges de mails quotidiens entre les acteurs, qui constituent sans aucun doute un vecteur majeur de la négociation, sont difficilement accessibles au chercheur, voire éphémères. C'est la confrontation et l'analyse des différents entretiens et des documents, ainsi que l'observation participante avec des moments précieux et des échanges informels très riches grâce à la confiance des expérimentateurs que nous avons pu acquérir¹¹, qui ont permis de reconstituer l'évolution des projets et les différentes négociations entre acteurs dont ils ont fait l'objet.

Pour analyser ces négociations, sont appréhendés leurs « jeux et enjeux » recomposés à partir de ces informations et de leur croisement. Quels sont les « joueurs » ? Quelles sont leurs ressources et les positions de ces acteurs dans l'espace de la négociation ? Quelles sont les attentes des partenaires des négociations, qui peuvent converger sans pour autant se superposer ? Quels arguments sont avancés, quelles stratégies mises en œuvre ? Le contenu de ce qui se négocie, la capacité des acteurs à les mener, constituent les conditions de la réalisation du projet.

En outre, les résultats des négociations sont appréciés dans leurs conséquences sur le projet : quand elles échouent, l'objet se révélant non négociable, ou quand elles conduisent à des solutions de compromis, comment le projet est-il réorienté ? Quand elles aboutissent, le projet en sort-il indemne ? Les négociations peuvent mettre à jour des non-dits dans la formulation initiale des projets, en particulier la hiérarchie des valeurs : à quoi est-on prêt à renoncer en premier, quels points se doivent d'être maintenus coûte que coûte ? Il s'agit alors d'apprécier si chacune des différentes composantes de ces projets, plutôt que le projet envisagé dans sa globalité, a été négociée, ou bien co-coproduite, ou encore imposée, au cours de son évolution : ces expérimentations sont à l'épreuve des négociations.

Ce rapport de recherche présente dans chacune des parties nos analyses de « ce qui se négocie » dans ces expérimentations, les différents projets négociés : projets de vie, projets d'activités, projets politiques pour les protagonistes que sont les habitants, les professionnels et les élus ; projets de montages et projets sociaux pour les initiateurs ; projets architecturaux et projets écologiques pour les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre. Bien

⁹ Des photographies de ces moments ont pu être prises, mais il nous a parfois semblé inopportun de sortir notre appareil. Des enregistrements audio ont été réalisés avec l'autorisation des présents, il nous a été demandé une seule fois d'éteindre notre appareil.

¹⁰ Voir dans « sources », pages 205-209, la liste des entretiens réalisés qui ont été enregistrés, puis retranscrits, des archives consultées, des réunions auxquelles nous avons assisté.

¹¹ Nos carnets de bord ont été précieux pour noter alors toutes ces informations recueillies dans « les coulisses ».

que les cas d'étude soient très différents et que les matériaux récoltés pour chacun soient relativement hétérogènes, cette disparité constituant un obstacle à une généralisation, un plan thématique a cependant été choisi pour traiter transversalement des enjeux qui sont partagés. Les objets des derniers chapitres renvoient ainsi à trois dimensions d'une référence commune au développement durable : l'engagement social, la participation des habitants à la conception architecturale, l'approche environnementale et écologique. Ce parti a eu quelques conséquences : il a imposé de séparer ce qui parfois est très imbriqué, comme, par exemple, la question des espaces partagés dans ces opérations, qui est à la fois sociale et architecturale, et de ne faire apparaître l'économie qu'en filigrane ; il a également rendu difficile la restitution d'une chronologie de la conception des projets architecturaux ou urbains. Avant ces chapitres, le deuxième est consacré aux montages des projets qui posent les questions de leur mode de production et de leurs définitions mêmes, objets de négociations entre protagonistes aux objectifs divers et avec des partenaires nombreux. Cette partie permet de restituer leur temporalité qui ne se limite pas à une phase précise : les démarches se poursuivent souvent pendant celle du projet architectural, voire peuvent être retravaillées pour d'autres projets qui s'enchaînent. Une vision plus globale est donnée dans la première partie où sont rapportés les valeurs et intérêts des participants à ces projets d'habitat en France, qui sont en question dans toutes les négociations auxquelles ils donnent lieu. Souvent très hétérogènes, valeurs et intérêts vont devoir, de façon continue, être hiérarchisés, explicitement ou implicitement, pour établir les priorités et les renoncements. Ces expérimentations apparaissent ainsi comme des projets négociés, qui vont de la confrontation à la coordination, avec un résultat *a priori* indéterminé.

intérêts et valeurs

L'ensemble des projets d'habitat participatif émergeant en France montre que leurs configurations sont diverses : ils peuvent être d'initiative citoyenne, émaner de professionnels ou encore d'élus, mais les rôles et compétences de chacun sont souvent imbriqués. Dans tous les cas, ce sont des co-productions qui nécessitent l'intervention de tous ces acteurs à un moment à un autre, de leur montage à leur réalisation. Les intérêts des partenaires engagés dans ces expérimentations diffèrent selon leur rôle et leur statut, tout comme les valeurs qu'ils y investissent. Ils les confrontent, les « négocient » dans les étapes successives qui voient ainsi les projets se préciser. Leur aboutissement devra faire tenir ensemble ces intérêts et valeurs plurielles, qui ne se recouvrent cependant jamais complètement, ce qu'illustrent nos études de cas.

1a. des militants et/ou des professionnels

Si ces projets d'habitat à dimension « participative » requièrent l'implication des futurs habitants, ils ne se font pas sans professionnels qui, en outre, sont souvent des militants engagés dans leur promotion. Ainsi, de formations diverses (architectes, urbanistes, ingénieurs, travailleurs sociaux, etc), ils sont à l'initiative de telles expérimentations ou de structures (agences d'architecture, cabinets de conseil, associations) qui ont pour vocation d'accompagner ces projets. Ils entendent en assurer le montage, soit pour aller au-devant de populations modestes comme le fait Patrick Bouchain dans ses projets visant à « dénormer le logement social », soit pour apporter un soutien à des groupes d'habitants, en quête d'un mode de vie et d'un logement alternatifs, comme le font les spécialistes de l'autopromotion strasbourgeoise. Ils interviennent comme médiateurs, parfois dans l'accompagnement de la vie interne du groupe et de l'avancement du projet, parfois dans leurs relations aux outils techniques et acteurs extérieurs compétents. Leur capacité à négocier avec le groupe et avec d'autres partenaires, au nom du celui-ci, est centrale dans ces initiatives, et ceux qui n'y réussissent pas compromettent la réussite des projets dont ils s'occupent.

Ils font partie d'un milieu qui se structure et se développe rapidement depuis le milieu des années 2000, à la frontière du professionnalisme et du militantisme. Ce milieu est loin d'être homogène : chacun diffuse une appellation, des références, et une méthode qui lui est propre. Certes, des rencontres et des forums de plus en plus fréquents rassemblent les animateurs des différentes structures existantes : un petit groupe de spécialistes, qui deviennent progressivement des « experts en habitat participatif », forme le vivier des intervenants réguliers de ces rencontres. Mais ce milieu n'est pas encore en voie d'unification : aucune association nationale ne s'est imposée pour rassembler tous ces pionniers, ce qui tient probablement à la grande diversité des objectifs des participants, qu'ils soient professionnels ou associatifs. Au contraire, les structures commerciales ou associatives se multiplient en France, et entrent parfois en concurrence les unes avec les autres, pour la conquête de ce nouveau segment professionnel et objet de militantisme

qu'est l'habitat participatif. C'est ce que nous verrons à partir de nos deux cas d'études : le milieu de l'autopromotion strasbourgeois et l'expérimentation multisite de Patrick Bouchain.

Appellation(s)

Depuis les expériences d'habitat dit « autogéré » dans les années 1970 et 1980, le secteur de l'habitat alternatif avait perdu de sa visibilité en France. La principale structure associative fédérant des groupes, le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) n'avait plus guère d'activité depuis les années 1990¹. Au milieu des années 2000, un ensemble de professionnels et de militants associatifs ré-investissent ce domaine sous l'égide d'un développement durable et de ses dimensions sociales, environnementales, économiques et liées à la gouvernance. Ce milieu français d'aujourd'hui se caractérise par le foisonnement des appellations qui y coexistent pour qualifier les expériences qui ont chacune des spécificités, mais toutes en commun, la participation des habitants à la conception de leur habitation. Il semble que les entrepreneurs de l'habitat participatif ont recours à trois façons principales de désigner ces projets émergents, au vu des forums nationaux et régionaux qui ont été organisés ces dernières années : le terme d'habitat « coopératif » est soutenu par certains, celui « d'autopromotion » par d'autres, tandis que d'autres encore parlent d'habitat « groupé » ou « participatif ». Ce n'est pas qu'une question de mots : les termes employés renvoient aussi à des types de montages juridiques et financiers assez différents. De plus, ces projets ne sortent pas de nulle part : les origines et les références déterminent souvent la dénomination choisie. Ces appellations multiples renvoient aux modèles choisis par ces professionnels et militants : les Baugruppen allemands, les coopératives suisses, l'habitat autogéré français des années 1970, les Castors de l'après-guerre.

Ainsi, le terme de « coopératives » d'habitants a connu une certaine résurgence depuis la création de l'association Habicoop en 2005. Implantée à Lyon et soutenue par les collectivités locales des environs, elle a pour objectif principal la promotion des coopératives d'habitants en France. Elle a été à l'origine de la première « Rencontre nationale des coopératives d'habitants » de 2007² et du colloque international intitulé « les coopératives d'habitants en Europe, une troisième voie pour le logement populaire » de 2008³ ; elle a été co-organisatrice des trois autres éditions de ces rencontres de 2007 à 2009⁴. Sa position de primeur sur ce domaine, tout comme l'ambiguïté du terme « coopératif » qui pour certains renvoient, plus qu'à une forme juridique, à une valeur partagée par tout ce milieu, ont contribué à la diffusion de cette appellation. De nombreux groupements situés dans d'autres régions participent aussi à cette réflexion sur le statut coopératif. Certains ont cependant de faibles durées de vie, en revanche, parmi les plus persévérants, l'association H'Nord de Bordeaux travaille à la réalisation d'un écoquartier sur la friche de l'îlot Dupaty, avec des coopératives d'habitants, ou encore l'association Habiter Autrement de Besançon mène un projet d'habitat coopératif sur le site de la caserne Vauban. Ils prennent principalement comme modèle la coopérative d'habitants suisse, plus exactement genevoise⁵, ainsi que certaines expériences québécoises ou italiennes. Ceux qui s'y réfèrent veulent éviter la spéculation immobilière, voire remettent en cause l'idée de propriété individuelle, en lien avec des positions anti-capitalistes, et souhaitent y substituer des formes plus collectives de

1 Bacqué Marie-Hélène et Vermeersch Stéphanie, *Changer la Vie ? Les classes moyennes de Mai 68*, Les Editions de l'atelier, 2007.

2 Rencontre nationale des coopératives d'habitants, Lyon, 31 mars 2007.

3 Conférence internationale *Les coopératives d'habitants en Europe, une troisième voie pour le logement populaire*, ENTPE, Lyon, 30 mai 2008.

4 Toulouse novembre 2007, Bordeaux octobre 2008, Nantes décembre 2009.

5 Rabinovich Adriana, Poschet Lena, *Vivre autrement. La coopérative de l'Habitat Associatif. Evaluation comparative de deux réalisations d'habitat collectif à Genève*, REME, EPFL, 2006.

propriété. Or, en France, la législation a supprimé en 1971 la possibilité de recourir à cette forme juridique, alternative à la copropriété classique, même s'il est possible de créer des coopératives de production de logements. Les projets d'habitat coopératif aspirent donc à revenir à ce statut, qui fait des habitants des détenteurs de parts sociales et non des propriétaires de leurs logements, et donne à chacun une voix égale dans les décisions selon le principe « un homme, une voix »⁶. Ce mouvement se heurte à des difficultés d'ordre juridique, puisque le statut souhaité par l'association Habicoop n'existe toujours pas en droit français. A Toulouse, l'association AERA (Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture, qui a pour but de promouvoir la réflexion, la recherche, les échanges et le débat public autour des questions touchant à l'Architecture et à la Ville) a contribué à l'adoption du statut de SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) qui permet, après avoir été coopérateur pendant les années de rachat des parts sociales, de devenir propriétaire de son logement social. Elle accompagne des projets d'habitat coopératif en accession progressive à la propriété pour les plus démunis sans qu'ils puissent réaliser de profit avant la trentaine d'années nécessaire à ce rachat.

Deuxième type d'appellation qui semble s'imposer ces dernières années, celle d'habitat groupé : elle renvoie principalement aux expériences françaises des années 1970, alors connues sous le nom d'habitat autogéré. Ce qualificatif soulignait à cette époque l'implication militante, voire politique, des habitants dans la conception jusqu'à la gestion de leur lieu de vie et était lié au mouvement des ateliers publics d'urbanisme. Ainsi le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA), moribond après avoir fédéré, à partir de 1977, une centaine de projets de ce type en France, renaît fin 2008 en changeant son appellation en Eco-Habitat-Groupé : cette nouvelle dénomination souligne la référence écologique, abandonne celle à l'auto-gestion, très datée politiquement. Il organise deux forums à Montreuil, le premier en octobre 2008 pour revenir sur « 30 ans d'expériences » et mettre en avant les principes d'un « urbanisme participatif », et un second en 2009, « de l'habitat groupé à l'éco-quartier ». Des projets d'habitat groupé émergent en région parisienne, mais aussi dans l'Ouest de la France, notamment en Bretagne où sont mis en place des échanges avec la Belgique qui a adopté cette terminologie. Ce mouvement rencontre là un milieu assez fort et fertile de l'économie sociale et solidaire, fondé sur l'existence ancienne de structures coopératives de construction (par exemple Coop de Construction à Rennes) et de structures mutualistes intéressées à la question de l'habitat. Le réseau ECO3 soutenu par la Chambre régionale de l'Economie Sociale de Bretagne, regroupe vingt partenaires actifs dans l'eco-construction, l'éco-habitat et l'économie sociale et solidaire, le réseau Cohérence œuvre pour un développement durable et solidaire et un Groupement de Ressources Territoriales (GRT) de l'Ouest, dont le modèle est emprunté au Québec, met en réseau toutes les structures d'accompagnement de groupes. Le qualificatif de « solidaire » apparaît ailleurs, de façon discrète, dans certains intitulés de forums ou dans quelques publications, pour souligner la volonté de mixité sociale et générationnelle de ces ensembles collectifs.

Troisième appellation en développement, le terme d'autopromotion : il renvoie quant à lui plutôt aux expériences allemandes des « Baugruppen », qui ont connu un succès important dans plusieurs villes allemandes, notamment à Fribourg dans le quartier Vauban ou à Tübingen. C'est sans surprise dans l'Est de la France que le concept d'autopromotion a principalement essaimé ces dernières années, d'abord à Strasbourg où se sont développées depuis le début des années 2000 deux associations, Eco-Quartier et IPPIDDAS, puis dans d'autres parties de l'Alsace. Cette appellation continue à s'étendre géographiquement puisque l'association UTIPI, collectif pour l'autopromotion de projets d'habitats durables pour Nancy et ses environs a organisé en septembre 2009 à Vandœuvre-les-Nancy les « premières rencontres autour de l'autopromotion ». Dans les projets qui se rangent sous la bannière de l'autopromotion, le caractère écologique de la construction, qui est aussi présent dans les autres types de projets, semble encore plus central : l'idée directrice de ces projets

⁶ Voir partie 3

est de construire, généralement en ville, un immeuble différent de ceux produits par la promotion immobilière classique, grâce au regroupement de simples citoyens qui vont ensemble en devenir les maîtres d'ouvrage. Le choix de matériaux innovants et de dispositifs écologiques de pointe est au cœur de la démarche des projets strasbourgeois observés, de même que la volonté de concevoir un habitat très personnalisé. La recherche d'un statut intermédiaire entre propriété et location et les objectifs anti-spéculatifs sont par contre absents de ces initiatives.

D'autres appellations ont émergé, mais n'ont pas eu autant de succès : le terme de co-habitat, traduction du co-housing emprunté, semble-t-il, à l'Amérique du Nord, a été repris par quelques groupements d'habitants, mais par aucune structure professionnelle ou associative. La dénomination d'habitat participatif est choisie récemment par les porteurs de projets comme un terme générique englobant l'ensemble de ces appellations, cependant elle n'est pas plus neutre que les autres : elle émerge elle aussi au cours des dernières années, mais est plutôt, semble-t-il, liée à un contexte politique. Depuis les élections municipales de 2001 et la victoire dans les grandes agglomérations de coalitions PS-Verts, la « participation » des habitants à la mise au point des projets urbains est un lieu commun des équipes municipales, d'abord « de gauche », mais aujourd'hui aussi de toutes tendances politiques⁷. L'habitat participatif est devenu une catégorie du politique, qui sert souvent de « chapeau » général à des projets qui associent les habitants à la conception de projets urbains et architecturaux. C'est l'intérêt des collectivités locales pour une démarche professionnelle et militante « participative » qui est à l'origine de leur soutien aux projets de Patrick Bouchain. C'est aussi ce qualificatif qui est choisi pour la prochaine rencontre nationale de ces habitats expérimentaux qui se tiendra à Strasbourg⁸, censé être plus neutre que celui de coopératif pour désigner les initiatives citoyennes de ces projets.

Toutes ces expérimentations ont enfin en commun l'ajout récent d'une référence écologique dans leurs appellations : éco-habitat groupé, habitat solidaire et durable, sont des termes qui reviennent avec régularité. Elles se déclinent différemment, selon les types de territoires où émergent les projets, urbains ou ruraux. En milieu rural, l'éco-hameau, le hameau durable, ou l'éco-village, sont des ensembles de maisons réalisées avec des techniques de construction souvent artisanales, des matériaux naturels, écologiques et parfois auto-construites. Assez proche, l'éco-lotissement adopte cependant des formes moins nostalgiques d'un passé ruraliste. Enfin l'éco-quartier désigne l'échelle urbaine qu'un groupe de citoyens entend donner à sa réflexion sur un projet d'habitat écologique.

Des passeurs, des pionniers, des accompagnateurs

Ces appellations ne se seraient pas diffusées sans l'intervention de personnages qu'on peut qualifier « d'entrepreneurs de l'habitat participatif », qu'ils le soient à titre professionnel, dans un cadre associatif, ou encore selon une savante combinaison des deux. Une poignée d'individus a d'abord joué un rôle de « passeurs », en important des références depuis l'étranger (Suisse ou Allemagne principalement), ou en remettant à l'ordre du jour des modes de production d'habitat « participatif » tombés dans l'oubli en France, comme l'a fait notamment le mouvement de l'habitat autogéré. D'autres jouent plutôt un rôle de « pionniers » en se mettant à la tête de groupes qui se lancent directement dans des constructions. Enfin certains créent des structures professionnelles et associatives qui entendent accompagner des projets participatifs et ne pas se contenter de lancer une expérimentation. Ces différents rôles ne sont pas exclusifs les uns des autres. Tous contribuent à définir un nouveau segment professionnel et militant dédié à l'habitat

⁷ « Dispositifs participatifs », *Politix*, n°75, 2006.

⁸ Rencontres nationales de l'habitat participatif : autopromotion, coopératives d'habitants, habitat groupé, Strasbourg, 19-21 novembre 2010.

« participatif » : en fonction de son parcours et de ses objectifs, chaque entrepreneur de l'habitat participatif imprime néanmoins sa marque sur la démarche qu'il invente et sur la structure qu'il monte pour faire connaître ces nouveaux modes de production à un large public. Quelques figures emblématiques d'un milieu de l'habitat participatif ont ainsi émergé ces dernières années : les mêmes intervenants sont régulièrement présents dans les forums, les rencontres nationales et régionales qui y sont dédiées. Qui sont ces connaisseurs de modèles étrangers ou familiers des productions françaises anciennes, qui diffusent leur vision de l'habitat participatif auprès des publics intéressés ? Pourquoi s'investissent-ils dans ce domaine ?

La plupart de ces « entrepreneurs de l'habitat participatif » sont ou ont été impliqués à titre professionnel dans le monde de l'architecture ou de l'urbanisme, ou au moins sont des amateurs éclairés du domaine de la construction. Ils écrivent des mémoires, des articles, montent des sites internet et interviennent dans des forums et des colloques. Ils le font avec différents types d'intérêts : certains, sensibilisés aux modes de vie alternatifs et à l'écologie, se saisissent de l'habitat participatif comme d'une « cause » et s'y investissent à côté de leur activité professionnelle principale, se contentant de tirer de leur investissement quelques bénéfices secondaires symboliques ; d'autres souhaitent en faire le centre de leur activité professionnelle, avec plus ou moins de succès.

Les « passeurs » sont parfois des militants de longue date de l'habitat participatif, qui donnent un second souffle à leur mouvement. C'est le cas de quelques « revenants » issus du mouvement de l'habitat auto-géré comme Yves de Lagausie, récemment décédé à l'âge de 77 ans : urbaniste et secrétaire général de Eco-Habitat-Groupé, il s'était fait le témoin de l'histoire du MHGA, dont il avait contribué à la création en 1977. Ses activités dans l'habitat participatif, combinaison d'un engagement militant et d'activités professionnelles d'urbaniste à l'époque du MHGA, se sont orientées dans la période récente vers un rôle d'historien et de théoricien de cette forme d'habitat. Il s'est ainsi fait une spécialité de présenter la synthèse des réalisations françaises des années 1970 et 1980 dans des colloques⁹. Aux côtés de ces individus qui réinvestissent un savoir ancien, des nouveaux venus jouent aussi un rôle important. C'est le cas d'Alain Meyer, jeune architecte, qui grâce à sa maîtrise de la langue allemande, contribue grandement à faire connaître les Baugruppen en France, et notamment en Alsace. Pour finaliser sa formation « Qualité environnementale et développement durable en architecture, construction et urbanisme », dispensée par l'association Europe & Environnement, il rédige en 2007 un mémoire « Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften »¹⁰, en s'appuyant sur les expériences d'Outre-Rhin. Il y présente l'autopromotion comme une réponse à un urbanisme durable : alternative à l'étalement péri-urbain, au lotissement pavillonnaire et à la médiocrité de l'offre en collectif, et moyen de construire des immeubles en ville, des logements personnalisés, durables parce que leurs habitants propriétaires ont le souci de leur coût global. Référent « développement durable » à la SERS, la principale société d'aménagement strasbourgeoise, il contribue à ce que l'autopromotion soit inscrite dans les axes stratégiques de cet aménageur qui est conquis par les arguments avancés et son caractère innovant recherché. Alain Meyer est chargé d'un partenariat avec les 2 associations locales qui portent de tels projets et la SERS va proposer des terrains à des groupes locaux d'autopromoteurs. Si cet architecte change ensuite d'employeur et part au Luxembourg, se désinvestissant de la question du point de vue professionnel, il diffuse gratuitement son mémoire et continue de fréquenter à titre privé les réunions consacrées à l'autopromotion. Il joue ainsi un rôle de passeur sans réellement s'engager ni dans une opération concrète de construction, ni dans une structure d'aide à l'autopromotion. En revanche, un promoteur

⁹ Un exemple d'intervention d'Yves de Lagausie dans des colloques : « L'habitat coopératif hier et demain », organisée par l'association AERA et le CAUE 31, le 16 octobre 2007.

¹⁰ Meyer Alain, *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique*, mémoire de la formation Europe & Environnement, Strasbourg, 2007

d'origine allemande, Stefan Singer, installé à Nîmes, cherche à s'imposer dans ce domaine en proposant une assistance à la définition du projet, à la recherche de foncier et à la maîtrise d'ouvrage, de façon non bénévole. Il avait développé initialement un projet d'immeuble HQE que la crise a arrêté en 2008, et a décidé de relancer cette production sous une autre forme. Fort de sa connaissance des Baugruppen allemands, il est devenu aujourd'hui le promoteur de l'auto-promotion dans le Sud de la France avec sa société Toits de Choix et a mis en place un forum où les particuliers peuvent trouver un groupe en constitution, s'érigeant en fédérateur local de tels projets. Il a accompagné plusieurs groupes dans leurs projets.

D'autres endossent non seulement un rôle de passeurs, mais aussi de pionniers de la construction, ou d'accompagnateurs tentant d'initier des projets : les frontières entre activité professionnelle et bénévole sont alors plus floues. Bertrand Barrère, urbaniste strasbourgeois, a joué et joue toujours un rôle de passeur, a été pionnier dans le projet d'autopromotion IPPIDDAS et vise à obtenir une reconnaissance comme accompagnateur professionnel de groupes d'autopromotion. Bon connaisseur des Baugruppen allemands, il est sans doute l'un des premiers Français à établir un lien entre cette forme de maîtrise d'ouvrage et les réalisations écologiques allemandes du quartier de Vauban à Fribourg et celles de la Südstadt de Tübingen. Il souhaite importer ces réalisations de Baugruppen, qui lui semblent exemplaires en matière environnementale pour des formes urbaines durables, quand il crée son agence d'urbanisme et se heurte à l'incompréhension de ses commanditaires et des collectivités locales. C'est cet objectif professionnel qu'il vise en premier lieu. Il assume pendant un certain temps un double rôle dans l'association IPPIDDAS qu'il crée et préside activement avec l'objectif de construire un immeuble collectif en autopromotion qu'il habiterait, d'abord à titre bénévole avant de revendiquer une rémunération de professionnel accompagnant. Il souhaite profiter de cette expérience pour tester une « démarche d'accompagnement de projet et d'intelligence sociale », UNANIMM. Aujourd'hui, ayant renoncé à ce projet pour lui-même et ayant perdu la présidence de l'association IPPIDDAS, il développe cette expertise pour des commanditaires publics¹¹.

Certains souhaitent quant à eux investir un créneau mi-professionnel mi-militant et parmi eux, des jeunes qui sont animateurs d'un nouveau réseau, Habitat Groupé. C'est le cas de l'architecte Raphaëlle Héliot, architecte diplômée qui exerce une activité professionnelle de consultante en « architectures écologiques et villes durables », avec notamment un intérêt fort pour la formation pédagogique. Elle est parmi les fondateurs en 2007 de l'association parisienne Hespère 21, une association « pour la création d'habitats solidaires écologiques en région parisienne » : l'objectif initial est d'assurer la coordination d'un projet collectif innovant. Elle souhaite faire de cette association un centre de réflexion et de ressources sur les projets de vie coopératifs. Finalement elle ne passe pas à la phase opérationnelle et quitte l'association lorsqu'un projet plus concret est à l'ordre du jour, mais continue à animer le réseau Habitat Groupé d'Ile-de-France et offre ses compétences en construction écologique à des groupes. Elle se positionne ainsi à la limite du professionnalisme et du militantisme.

A Strasbourg, l'ingénieur et urbaniste Brice a d'abord été sollicité par l'association Eco-Quartier en tant que professionnel adhérent à « Urbanistes d'Alsace », avant d'intégrer lui-même ce groupe qui devient Eco-Logis en 2004, et de prendre la présidence de l'association Eco-Quartier qui fédère des groupes-projets sur l'agglomération strasbourgeoise. Depuis, Brice est devenu un véritable « habitué » des réunions dédiées à l'habitat participatif, tant localement que nationalement, en tant que spécialiste de l'autopromotion, reconnu comme tel dans ce milieu, à côté de son activité professionnelle de directeur des services techniques d'une commune de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Malgré des entrecroisements certains entre son activité professionnelle et cette activité associative, son engagement dans

¹¹ voir partie 2

l'habitat en autopromotion se fait à titre bénévole. Son profil est proche de celui du président de l'association Habiter Autrement de Besançon, Erik Dorge, qui est aussi salarié du CAUE du Doubs : cette association fédère des « citoyens » qui souhaitent fonder des coopératives d'habitants et lance un premier projet pilote d'une trentaine de logements dans le quartier de la Caserne de Vauban à Besançon, en partenariat avec un bailleur social, dont l'aboutissement est prévu pour fin 2013.

D'autres intervenants créent des structures similaires, mais plutôt sous des formes professionnelles, sans être impliqués comme futurs habitants, contrairement aux « pionniers » décrits précédemment. Ce sont alors des professionnels de la construction qui s'intéressent aux questions environnementales ou sont critiques par rapport à la production architecturale classique. Ils sont à l'origine de projets dont ils entendent assurer le pilotage sous des modalités diverses. Ils inventent ici de nouvelles formes d'exercices et cherchent à définir un métier d'« accompagnateur » de projets participatifs. Cette position est celle de Stéphane Gruet, qui se présentant à la fois comme architecte et docteur en philosophie, initie des projets participatifs d'accession à la propriété en direction de populations éligibles au logement social. Il est depuis longtemps impliqué dans des structures de réflexion sur l'architecture et dirige l'association AERA. Celle-ci affiche comme l'un de ses objectifs « le développement des cultures participatives » et édite notamment la revue « Poïesis » consacrée à ce type de questions. Stéphane Gruet et son association ont d'abord joué un rôle de « passeurs » en décrivant et promouvant le modèle des coopératives suisses ou italiennes. Puis, à partir de 2005, Gruet devient un « pionnier », en passant à la pratique avec la production de plusieurs immeubles : trois « programmes expérimentaux de Coopératives d'habitation à vocation sociale et participative » sont initiés par l'AERA dans le quartier de la Reynerie à Toulouse, à Blagnac et Venerque. Aujourd'hui, il se consacre plus largement à la promotion de la SCIAPP et intervient aussi régulièrement dans des rencontres nationales et des colloques, comme spécialiste de cette forme juridique d'accession progressive. Il assure également du conseil comme méthodologue de la cooptation des participants au groupe et de leur accompagnement. Ainsi appelé par Patrick Bouchain, il participe récemment au projet de construction de huit maisons individuelles économiques et innovantes à Beaumont-en-Ardèche, initié par les élus. Il est ainsi intervenu au cours de la première réunion publique en février 2010 pour présenter et expliquer la forme juridique de la SCIAPP aux habitants intéressés, à titre d'« initiateur de la méthodologie »¹². Plusieurs architectes se positionnent sur l'habitat participatif, non seulement comme coordonnateurs de projets, mais aussi comme maîtres d'œuvre, en cherchant à lancer leur agence sur ce créneau novateur.

Quand Patrick Bouchain lance l'expérimentation, « Grand ensemble : dénormer le logement social » qui vise à produire de l'habitat autrement avec la participation de populations démunies, il cherche non pas des commandes, mais des opportunités dans lesquelles pourrait se développer une démarche collective globale, de la programmation à la construction. C'est la condition qu'il exige des élus qui le sollicitent. Alors que l'agence Construire n'a construit qu'un seul projet d'habitation, une maison individuelle pour Philippe Starck, en vente sur le catalogue des 3 Suisses en 1994, Patrick Bouchain « s'attaque » au logement social dans la continuité de sa réflexion et de ses réalisations antérieures de lieux culturels, réalisés à la manière de projets artistiques. Comme il l'a fait auparavant dans sa carrière, en exerçant différentes activités connexes à l'architecture - politique, maîtrise d'ouvrage, édition, recherches, œuvres d'art -, il se déplace pour être en position de conduire ses expérimentations sur le logement, en se mettant « en retraite » de son activité projectuelle. Néanmoins il exerce là une activité rémunérée à titre professionnel et l'agence Construire a la charge des réalisations. Cet architecte volontiers qualifié d'humaniste, s'engage avec son association Notre Atelier Commun : « Convaincus du potentiel civique

¹² Compte-rendu de la première réunion publique du projet du Hameau du Blat à Beaumont-en-Ardèche, 22 février 2010.

d'une participation des citoyens à son élaboration, les acteurs du « Grand Ensemble » proposent ni plus ni moins une mise à plat d'une partie des normes et des habitudes qui freinent aujourd'hui les évolutions de la construction (...) C'est une expérience visant à redonner à la construction sa dimension collective sociale et humaine. Faire enfin de la fabrique de la ville le terrain d'exercice de la démocratie. Rendre à l'habitant son rôle citoyen »¹³. Plus qu'au développement durable dont il s'écarte comme de toutes les idées convenues, il se réfère à l'écosophie de Félix Guattari dont il publie la position : « Une telle concaténation de l'écologie environnementale, de l'écologie scientifique, de l'écologie économique, de l'écologie urbaine et des écologies sociales et mentales, je l'ai baptisée : écosophie. Non pour englober tous ces abords écologiques hétérogènes dans une même idéologie totalisante ou totalitaire, mais pour indiquer, au contraire, la perspective d'un choix éthico-politique de la diversité, du dissensus créateur, de la responsabilité à l'égard de la différence et de l'altérité »¹⁴. La médiatisation qu'il assure aux intentions qui sont les siennes dans ces projets, lui confère un statut de « théoricien de sa pratique ». C'est aussi le cas de certains des professionnels les plus investis jouant le rôle, non de « constructeurs pionniers », mais de « passeurs » qui diffusent sur le territoire français l'idée de ces projets d'habitat participatif, auprès d'autres professionnels, d'élus, d'associations, du public. Ils en sont en quelque sorte les « théoriciens » qui vont plus contribuer à définir une nouvelle forme de pratique professionnelle que l'exercer réellement dans des projets concrets. Malgré la multiplication des intervenants dans ce secteur, une niche professionnelle stable autour des projets est loin de s'être créée.

Ces passeurs, pionniers, et accompagnateurs ont donc chacun des enjeux qui leur sont propres. Certains entendent se faire construire un logement dans le projet qu'ils accompagnent, et se situent à mi-chemin entre position de participant et de professionnel ; d'autres ont clairement le souhait d'inventer une nouvelle niche professionnelle dont ils espèrent obtenir le quasi-monopole ; quelques-uns sont alternativement, dans ces projets, des professionnels exerçant une activité rémunérée et des militants d'une nouvelle cause, celle de l'habitat participatif, dont ils assurent bénévolement la promotion, en espérant peut-être en tirer de futurs bénéficiaires professionnels.

Des associations fédératrices

Ces expérimentations cessent peu à peu de reposer localement sur un individu qui joue un rôle particulièrement actif d'initiateur, et se développent dans des structures associatives ou commerciales, avec l'objectif de diffuser ces nouvelles façons de construire vers un public plus large, en utilisant différents vecteurs de communication, notamment internet. Ces structures sont aujourd'hui nombreuses, et de nouvelles continuent à se créer en permanence. Ce sont des lieux, la plupart du temps des associations, qui sont fondés par des particuliers pour monter leur projet, par des professionnels qui les encadrent, par des architectes qui élaborent des démarches participatives, par des élus intéressés à cet habitat, mais très souvent par la réunion de plusieurs d'entre eux. Elles offrent en interne les services d'un architecte, d'un ingénieur, d'un monteur de projet, d'un maître d'ouvrage, et en externe des partenaires, élus, juristes, banques, architectes, entreprises, etc. Une formation spécifique à ce métier d'accompagnateur est à l'étude actuellement à l'échelle européenne.

Elles ont été créées récemment dans les grandes villes françaises (Strasbourg, Besançon, Lyon, Grenoble, Marseille, Nîmes, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Angers, Rennes, Lille, Paris) pour soutenir cette production alternative et ses projets d'habitat participatifs. Elles existent également en milieu rural (Midi-Pyrénées, Cévennes) pour

¹³ Catsaros Christophe, NAC, Synthèse, <http://www.legrandensemble.com>

¹⁴ Félix Guattari, « Ecosophie », *Construire ensemble. Le grand ensemble. Habiter autrement*, Bouchain Patrick et Julienne Loïc dir., NAC/Actes Sud, 2010, p. 51.

promouvoir les éco-hameaux. Si elles œuvrent toutes à de telles réalisations d'habitations, elles affichent des modalités spécifiques. Certaines en donnent une définition précise : un habitat coopératif et écologique pour Habiter Autrement à Besançon ; l'autopromotion pour Toits de Choix à Nîmes ; la location autogérée pour le CLIP à Paris ; les techniques d'éco-construction, du bâtiment bioclimatique et des énergies renouvelables accessibles par tous pour Habitats et Energies Naturels à Nantes ; l'autopromotion et l'autoconstruction par des familles modestes pour Villages et Quartiers Solidaires à Grenoble ; des coopératives d'habitation à vocation sociale et participative pour l'AERA à Toulouse.

Quelques-unes militent pour une ou plusieurs causes qui vont au-delà de la réalisation d'opérations d'habitat, censées les exemplifier et ont donc des rapports plus ou moins proches avec les projets de construction concrets des groupes d'habitants. Eco-Quartier à Strasbourg a été fondé pour promouvoir la création locale de tels quartiers mais, jusqu'à aujourd'hui, a eu en réalité davantage un rôle limité à la promotion de l'autopromotion : elle est à ce titre un interlocuteur privilégié de la Communauté Urbaine de Strasbourg et propose des services précis à ses adhérents, un « parrainage » par un membre d'Eco-Logis, premier groupe qui a construit, un atelier juridique permanent et des cycles de conférences pour l'ensemble des intéressés. Les Auto-Econstructeurs de l'économie Solidaire -AES- en Midi-Pyrénées souhaitent réhabiliter ou réinventer le hameau avec des modalités alternatives au lotissement dortoir. Dans le Grand Lyon, Habicoop travaille à la mise en place du statut juridique de coopérative d'habitants et compte parmi ses adhérents plusieurs associations de projets. Nombre de ces associations sont en lien avec des structures militantes de l'environnement ou de la solidarité sociale. Par exemple, Ecoquartiers d'Anjou située à Angers est hébergé par l'association régionale Alisée, qui vise la promotion des énergies renouvelables et des économies d'énergies. Quant à l'expérimentation « Le Grand Ensemble » portée par l'association Notre Atelier Commun fondée par Patrick Bouchain, son ambition est d'interpeller la production actuelle du logement social, voire de la ville.

Ces associations constituent des lieux de convergence de personnes localement intéressées à de telles démarches pour réaliser un habitat groupé. Elles encadrent une ou des initiatives pilotes, avec des participants qui a priori adhèrent à leurs valeurs, discutées cependant avant d'être adoptées pour leur propre projet. Elles accompagnent par la suite d'autres initiatives qui, dans le sillage des premiers, essaient progressivement. Après Eco-Logis, projet pionnier, Eco-Quartier de Strasbourg accueille aujourd'hui plusieurs groupes-projets ; Habicoop suit l'association pilote, Le Village Vertical, et en accompagne maintenant 4 autres ; Habiter Autrement a donné naissance à 3 projets d'habitat. AERA et Notre Atelier Commun interviennent sur plusieurs sites. Chacun de ces projets d'habitat groupé est coloré par les points de vue de la structure-mère ainsi que par les expériences, compétences et ressources qu'elle pourra mettre à sa disposition. S'il est réécrit par les participants, négocié en situation tant dans ses objectifs que dans la démarche envisagée pour le réaliser, il est un fait que sous l'impulsion de ces structures d'encadrement, il existe davantage de projets en auto-promotion à Strasbourg qu'à Lyon ou Besançon qui en comptent plusieurs d'orientation coopérative. On décèle un impact de ces structures d'encadrement sur le développement des dynamiques locales de l'habitat groupé et sur l'émergence de modèles diversifiés de ces expérimentations sur le territoire français.

Les échanges à l'échelle nationale sont cependant nombreux, de manière informelle ou, au contraire, très organisée, pour aider les groupes dans leurs projets. Des forums de discussion Internet, notamment celui du réseau Habitat-Groupé, sont des lieux où se publient quotidiennement des informations, où sont posées des questions et données des réponses, où se tiennent des débats. Ses partenaires régionaux (Sud-Est, Sud-Ouest, Ile-de-France, Nord-Ouest et Nord-Est) organisent une rencontre annuelle depuis 2008. La question d'une structure fédératrice de tous ces projets d'habitat a été récemment posée et avec elle, celle de son objet : s'il s'agit de constituer une force capable de négocier auprès de l'Etat leur reconnaissance et des ajustements juridiques, s'agit-il de regrouper une

diversité de démarches ou d'en promouvoir une seule forme ? L'association Eco-Habitat-Groupé, ex MGHA, forte de son expérience de fédération des réalisations des années 70, se propose aujourd'hui de travailler à une telle convergence qui intéressent différents acteurs : les habitants qui aspirent à un habitat groupé bioclimatique et écologique, les collectivités territoriales qui mettent en place des éco-quartiers, les professionnels qui souhaitent une participation des habitants à l'élaboration des projets urbains. Les deux forums de l'habitat groupé qu'elle a organisés à Montreuil en 2008 et 2009, ont été nommés les 8^{ème} et 9^{ème} à la suite de ceux des années 80 pour inscrire ce renouveau dans une histoire longue. Organisées avec Habicoop, les rencontres nationales des coopératives d'habitants sont devenues les rencontres nationales de l'habitat coopératif et des coopératives d'habitants pour leur quatrième édition à Nantes en 2009 et « tous les groupes projets d'habitat groupé (écologiques, coopératifs, etc.) sont cordialement invités à venir débattre et travailler ensemble autour des enjeux de l'habitat solidaire »¹⁵. Discuté précédemment à Bordeaux, le choix entre fédération, confédération ou réseau d'acteurs informel n'avait pas été tranché¹⁶. Un atelier se tient à Nantes sur les enjeux de la structuration d'un réseau national : il conclut sur l'objectif de « faire vivre la diversité des réseaux à partir des Régions »¹⁷. Entre temps, tous les acteurs de ce milieu en constitution en France ont participé à Vandœuvre-les-Nancy en septembre 2009 aux « premières rencontres autour de l'autopromotion » intitulées aussi « inventer ensemble un habitat solidaire et durable ». A leur issue, une réunion informelle s'est tenue à l'écart entre plusieurs figures d'autopromoteurs de l'Est de la France, des professionnels Bertrand Barrère et Stefan Singer, des membres du bureau de l'association Eco-Habitat-Groupé, le directeur du CAUE 67, pour discuter de l'opportunité d'une fédération nationale. La forme de coopératives d'habitants promues par Habicoop a perdu son hégémonie et le site Internet de cette association lyonnaise présente désormais les différentes modalités de montage de ces projets d'habitats. Pour les prochaines rencontres nationales qui auront lieu en novembre 2010 à Strasbourg, l'adjectif qui a été choisi par un organisateur strasbourgeois, membre d'Eco-Logis pour qualifier cet habitat, est « participatif », préféré à « groupé » et écartant « coopératif ». L'idée qui prévaut actuellement est que chaque groupe d'habitants qui se constitue puisse disposer des outils, des méthodes, d'un encadrement qui lui permettent de construire son propre projet à partir des choix qu'il pourrait opérer. D'une part, les négociations entre ces participants seraient davantage cadrées, et d'autre part, les négociations avec des partenaires extérieurs, désormais informés à l'échelle nationale, seraient alors réduites.

1b. un groupe d'habitants

Ces projets « participatifs » n'ont pas seulement l'ambition que les habitants soient impliqués dans la conception de leur habitation, mais bien qu'ils constituent un groupe qui envisage de partager des lieux, des moments de la vie quotidienne. Cette constitution ne va pas de soi : il s'agit de fédérer, non pas 2 ou 3 amis, mais une dizaine de familles, voire davantage, qui décident de construire ensemble, ou dans le cas de logements sociaux, de participer au projet de maîtres d'ouvrage, autour d'une vision commune. Les premiers présents définissent les valeurs et les objectifs du projet, puis sont rejoints par d'autres participants. Ils ne seront toutefois pas toujours les habitants de l'opération : certains quittent le groupe, de nouveaux recrutements devenant alors nécessaires. Le groupe va devoir se stabiliser, ce qui implique aussi de trouver un mode de fonctionnement, et de formuler des objectifs et des valeurs communes à tous les membres, malgré les différences qui traversent les collectifs. De plus, des ajustements s'opèrent souvent aux moments les plus critiques, lorsque les

¹⁵ Rencontres nationales de l'habitat coopératif, Nantes, 4-6 décembre 2009

¹⁶ *Synthèse rencontres nationales Bordeaux, 2008*, p. 22.

¹⁷ *Synthèse rencontres nationales Nantes, 2009*, p. 27

projets se précisent, que les visions abstraites des débuts laissent la place à des images concrètes, impliquant des tensions internes, ce que soulignent ceux qui en ont fait l'expérience et en témoignent dans les publications et ouvrages. Pour s'en prémunir, des méthodes de fonctionnement sont réfléchies et partagées. Les professionnels arrivent avec des outils qui n'ont pas toujours été testés alors que ces expériences sont nouvelles. Quant aux particuliers, ils ne se lancent pas dans cette aventure sans ressources. Leurs investissements militants dans le monde associatif, la politique, l'écologie, ou leurs activités professionnelles, comme architectes, urbanistes, ingénieurs spécialistes des questions environnementales, les amènent à participer au montage du projet grâce à la familiarité qu'ils peuvent avoir avec les domaines de compétences ou les pratiques qui y sont liées. Ceux qui en disposent devront faire preuve de discernement dans leur usage, pour que le groupe et le projet ne volent pas en éclats. D'une part en interne, les ressources de quelques-uns leur confèrent une position particulière dans le groupe : par exemple, le propriétaire-habitant du terrain de l'opération face aux autres habitants, l'autopromoteur « technicien » par rapport au profane. D'autre part en externe, leur savoir-faire induit des rapports parfois délicats avec les professionnels mobilisés pour l'opération : le face-à-face de deux architectes ou deux ingénieurs, l'un étant le client et l'autre le maître d'oeuvre, est parfois source de malentendus et de conflits.

Comment se composent projet et groupe en relation avec les attentes et les positions de chacun de ses membres, ses aptitudes, ses compétences, ses savoirs ? Comment se définit le « travail » de l'autopromoteur ou de l'accompagnant pendant la durée du projet, pour maintenir le groupe et faire avancer le projet ?

Des affinités et des principes

Les deux projets d'autopromotion les plus anciens à Strasbourg, celui d'Eco-Logis dont l'immeuble est achevé, et celui d'IPPIDDAS, abandonné, constituent des exemples intéressants des heurs et malheurs de la difficile conciliation dans les groupes d'habitants, pendant le temps long de la gestation du projet¹⁸. Les nouveaux groupes-projets qui ont éclos dans les quelques mois impartis pour la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » de la Ville de Strasbourg, sont encore mouvants et ont l'année en cours pour se stabiliser, ce qui a été jugé insuffisant par beaucoup. Les situations observées sur le terrain strasbourgeois montrent effectivement que la constitution d'un groupe d'habitants est un élément-clé du processus d'auto-promotion, mais qu'il ne s'agit pas seulement d'une simple « phase » du projet : c'est un processus qui se prolonge et qui n'est pas linéaire. Il est fait de moments de ruptures lorsque certains abandonnent, de moments de redynamisation lorsque de nouveaux arrivants très investis se joignent aux plus anciens, ou de crise lorsque des conflits naissent entre des participants aux intérêts et valeurs différenciés. Les dynamiques d'agrégation et de désagrégation d'un groupe orientent la trajectoire du projet et peuvent aussi causer son arrêt, comme c'est le cas pour le projet IPPIDDAS.

Tous ces groupes observés ont connu des arrivées et des départs successifs, que le projet soit entamé depuis une année ou 9 ans. Maintenir la stabilité et la cohésion du groupe malgré ces arrivées et ces départs est l'une des principales gageures à laquelle sont confrontés les auto-promoteurs. Qu'est-ce qui explique que certains tiennent ensemble, tandis que d'autres se dispersent ? La stabilité d'un groupe tient-elle à des affinités, à des points communs en termes de style de vie et de valeurs qui soudent les membres du groupe ? Ou bien tient-elle à une nécessité, celle de se répartir les tâches au sein d'un

¹⁸ Les habitants participants aux projets suivis pour le « Grand Ensemble » de Patrick Bouchain n'ont pas ou pas encore vécu cette phase : à Tourcoing, seuls les riverains actuels étaient présents ; à Boulogne-sur-Mer, les habitants occupent déjà les maisons à réhabiliter ; à Beaumont-en-Ardèche, le groupe initial vient tout juste de se constituer.

collectif en fonction des compétences de chacun, pour aller au bout du projet ? En résumé, les liens qui se créent dans le groupe sont-ils affinitaires ou stratégiques, s'agit-il de « communautés » ou « d'alliances » ?

Quand un groupe se constitue initialement sur une base affinitaire en termes de valeurs et de style de vie énoncés, l'homogénéité n'est pas pour autant garantie sur le plus long terme : il n'est jamais une « communauté » d'amis partageant exactement les mêmes aspirations. Certains dont notamment le noyau initial d'un groupe créé à l'initiative d'habitants, ont de fortes proximités dans leurs pratiques culturelles et leurs engagements militants. L'ensemble partage en général un socle minimal de valeurs, notamment la foi en la dimension participative du projet et un souci écologique fort. Lorsque ces valeurs « de base » ne sont pas respectées, le projet est compromis. C'est le cas du projet IPPIDDAS où la participation a été mise à mal par la trop forte domination d'un « professionnel » sur les prises de décisions. A l'initiative de cette expérimentation, cet urbaniste a raisonné la composition du groupe, avec une part d' « experts » dans le domaine de l'architecture et de la construction et une part d'habitants intéressés au projet. Ce double recrutement a participé à son abandon¹⁹. Pourtant la complémentarité des profils, notamment des ressources et des savoir-faire, au sein des groupes, est tout aussi importante pour l'aboutissement du projet : la composition affinitaire n'est ainsi pas prégnante.

L'histoire du projet « pionnier » de l'association strasbourgeoise Eco-Quartier qui donnera naissance au projet Eco-Logis, est celle de l'agrégation réussie d'un ensemble de futurs habitants venant d'horizons assez divers. Entrés dans le groupe à des dates très différentes (le projet a été lancé environ 9 ans avant que le chantier ne démarre réellement), et par des filières qui ne sont pas les mêmes en 2000, 2004 ou 2008, ils constituent finalement un ensemble assez hétérogène, peut-être pas socialement, mais dans leur rapport aux valeurs du projet, à la définition de l'autopromotion, de l'écologie, et de la vie collective dans le futur immeuble. Plusieurs étapes de constitution du groupe se sont en effet succédées depuis 2000, les filières d'entrées dans le groupe ont changé, le profil des participants s'est modifié en conséquence et a transformé les objectifs du projet au fil des arrivées et des départs.

Il est difficile de préciser la « date de naissance » d'Eco-Quartier car les débuts ont été faits de discussions informelles et peu concrètes au sein d'un groupe fluctuant. Tout d'abord, Sébastien et Solange, aujourd'hui autopromoteurs d'Eco-Logis, rencontrent quelques militants écologistes qui envisagent de s'installer à la campagne. Solange, jeune mère de famille très engagée dans la vie associative strasbourgeoise, est vivement intéressée par l'idée d'un habitat groupé avec des personnes avec lesquelles elle aurait des affinités, et espère en particulier élever sa fille avec d'autres enfants en mutualisant les services, les jeux et les gardes avec ses futurs voisins.

Alors ça remonte vraiment loin, je me souviens que ma fille avait 1 an, maintenant elle en a 10. Alors je faisais partie du SEL, je le fais toujours, vous connaissez, le système d'échange local... [...] Moi j'avais ma fille, et c'est vrai que j'avais l'envie d'habiter dans un endroit où les enfants puissent circuler, où il y aurait un échange facilement entre les familles, pour les gardes, les jeux. C'est quelque chose, une idée comme ça. Par le SEL, en discutant avec des copains qui ont le même style de vie, ils m'ont dit : "ah nous on est dans un endroit, un groupe qui s'appelle Eco-Quartier", alors moi je connaissais pas du tout le concept. Ils m'ont dit, "on est plusieurs familles, et on veut soit rénover soit construire un habitat, chacun son appartement, avec des espaces communs". Donc ça m'a vachement emballée et puis le projet était arrêté, ils avaient dû bosser dessus pendant 1 ou 2 ans. Mais c'était plutôt à l'extérieur de la ville. Ils n'étaient pas arrivés à se mettre d'accord, ils n'avaient plus assez d'énergie et ça faisait un moment que le projet avait été arrêté. Comme ça me branchait vachement, j'ai demandé à ces amis de me donner les coordonnées de toutes les personnes qui avaient fait partie du projet, pour voir si on pouvait redémarrer quelque chose. Mais sur la ville, parce que moi j'ai pas de voiture, je voulais pas du tout m'installer à la campagne. Du coup on s'est retrouvé avec ... 4 familles.

Entretien Solange

¹⁹ Voir parties 2 et 3

Leur projet évolue pour la réalisation d'un quartier en ville, sur le modèle allemand du quartier Vauban de Fribourg où les immeubles écologiques sont construits par des Baugruppen. L'autre « rescapé » de ce noyau initial, Sébastien qui est alors salarié d'une association de promotion du vélo en ville, rejoint ce projet écologique et urbain :

Donc il était une fois... (*rires*). Fin 1999, début 2000 (*il hésite un peu sur la date*), on a eu une réunion à l'échelle régionale sur les éco-villages. C'était à l'époque où on parlait pas mal d'éco-villages, d'éco-hameaux. Et donc à l'échelle de la région. C'est comme ça que j'ai eu des premiers contacts avec des gens de Strasbourg. Une réunion sur ce qui nous était commun, cette idée de créer un lieu, un espace de vie en mettant en commun un certain nombre de choses. On était plutôt sur une démarche rurale de dire "je quitte la ville, on va à la campagne pour retaper un hameau, un truc abandonné, quelque chose comme ça". Là c'est vraiment le tout début, c'est les premiers contacts que j'ai eus avec une autre famille de Strasbourg, qui entre temps a lâché... Après ce qu'on s'est dit... bon... enfin moi, notre famille, on est plutôt des gens de la ville. On a fait le choix de... Alors professionnellement il faut savoir que je suis le Monsieur Vélo de la CUS. Je suis en charge du vélo depuis 2004. Avant, jusqu'à cette période là, j'étais responsable d'une association de promotion du vélo, le CADR, comité d'action deux roues. Donc très militant vélo... distances courtes, une histoire de pollution, tous les arguments pour le vélo. On était là-dedans. On avait aussi fait le choix d'une école pour nos enfants, j'ai deux enfants, une école particulière, l'école Steiner, à Koenigshoffen. On s'est plutôt dit : "on se rapproche de l'école, on fait le choix d'une éducation pour nos enfants. On évite tous les déplacements, on est moins dépendants de la voiture. On privilégie le vélo et le transport en commun. Mais cette démarche nous intéresse quand même, mais un éco-village en ville". C'était vraiment le tout début. D'où le mot éco-quartier, je crois qu'on l'a inventé sans flagornerie ni rien.

Entretien Sébastien

Ces quelques familles ont à la fois un « style de vie » et des convictions en commun (altermondialisme et écologie). À l'époque, Solange a moins de 30 ans, elle est en couple et vient d'avoir son premier enfant. Sébastien est lui plus âgé, environ 40 ans, il est marié et a deux enfants, l'un de 8 ans et l'autre de 3 ans. Tous deux vivent en appartement, à proximité du centre-ville de Strasbourg, ne souhaitent pas s'en éloigner et aspirent pour leurs enfants à une éducation « alternative ». La famille qui met en contact ces deux fondateurs a rencontré Solange par leur commune participation à un système d'échange local, et Sébastien par le militantisme écologique.

Et puis les premiers contacts, la première famille que j'avais rencontrée dans cette notion d'écovillage, elle connaissait une autre famille, c'était Solange en fait. Ils en ont parlé ensemble. C'est Solange qui m'a appelé à un moment donné et qui m'a dit "moi je suis intéressée aussi", et elle, elle connaissait aussi une autre famille. À 3 ou 4 familles, on s'est donc retrouvé sur cette idée plutôt d'écoquartier, de vie en ville avec des espaces partagés, avec une qualité de vie... En privilégiant le vélo et le "TC", par rapport au lieu de l'habitat. Et puis également une qualité, avec des matériaux sains et des énergies renouvelables. Ça c'était le tout début, 2000, et puis 2001 on crée l'assoc'. Et à partir de là la galère commence.

Entretien Sébastien

Ensemble, ils recrutent d'autres familles, qui sont susceptibles de partager ces valeurs. Ils ne vont pas puiser directement parmi leur cercle d'amis, mais utilisent des voies ciblées et personnalisées qui correspondent à leurs convictions et centres d'intérêts : ils posent des annonces dans une épicerie bio ou à l'école Steiner où sont scolarisés les enfants de Sébastien.

On a fait une petite réunion pour voir qui avait envie de redémarrer. Ces quatre familles avaient envie, donc on a commencé à faire une petite brochure, une petite annonce, à les déposer dans les magasins bio, à l'école Steiner, dans des lieux culturels, etc. On a fait une réunion d'information, et à partir de là, on a essayé de rallonger la liste parce que 4 familles c'était un peu juste. Oui, 2000. L'association, je crois qu'elle est née en 2001. Il y a des gens du SEL qui se sont rajoutés ensuite. Bon on tournait à une quinzaine ou une vingtaine.

Entretien Solange

Ce « mode de recrutement » amène par exemple une famille que Sébastien connaît par l'école Steiner de ses enfants, celle d'Ulrike.

Le groupe, on n'est pas du tout des amis au départ. Il y a juste une famille, Ulrike, qui est aussi maman à l'école Steiner, alors on se connaissait par ailleurs. Et d'ailleurs, peut être qu'elle a eu l'info des gens qui pouvaient être

intéressés par le concept, et il y avait Ulrike déjà à l'époque. [...] On avait passé une annonce dans l'école. Puisqu'on a quand même un public un peu particulier à l'école.

Entretien Solange

D'autres participants, issus d'un milieu d'interconnaissance de « militants alternatifs », s'agrègent à ce noyau de 4 familles : c'est le cas de Clara (psychanalyste d'environ 50 ans, séparée, une fille de 27 ans), qui rejoint le groupe en 2001. Elle baigne dans un milieu associatif écologique et altermondialiste : elle participe au forum social mondial, appartient au Réseau Citoyen Alsace, à l'association écologiste Alsace Nature et à plusieurs autres réseaux du même type. Elle s'intéresse aux éco-quartiers par l'intermédiaire de ces connaissances militantes. Cette réflexion rencontre des aspirations de longue date à un mode de vie « participatif », qu'elle n'avait pas pu réaliser dans sa jeunesse : à l'époque où sa fille était petite, elle faisait partie d'une crèche parentale, et il avait été question de trouver une maison pour s'installer à plusieurs familles, mais cela n'avait pas abouti. En 2001, elle recherche avec un groupe de connaissances un terrain sur Sélestat, abandonne cette idée, puis décide de revenir à Strasbourg où elle a des attaches, et prend contact avec le groupe Eco-Quartier.

Ces premiers participants ont le sentiment de partager un même « style de vie » et des valeurs « alternatives » assez fortement dessinées : scolarisation des enfants dans une école Steiner, opposition à la société de consommation, à l'usage intensif de la voiture, consommation d'aliments biologiques, recours aux matériaux sains. Les activités associatives de Clara (elle fait partie d'Espéranto Strasbourg, s'investit dans la communication non-violente) sont proches de celles de Sébastien, qui affirme son goût pour les activités de « développement personnel », qu'ils envisagent de développer dans la future salle commune.

Moi je suis très... je fais du yoga, je suis très développement personnel. Donc des petits stages, par exemple, avec un kiné, qui cherche un lieu pour faire de l'anti gymnastique. Je fais aussi un peu de danse, danse contact, danse impro... Clara est psy, elle est pas mal branchée massages, techniques de relaxation. On s'est dit, pourquoi pas se faire des trucs entre nous sur ces thèmes-là, quoi.

Entretien Sébastien

Dans l'association Eco-Quartier, le premier temps de la constitution du groupe a donc permis que se rencontrent des personnes qui se ressemblent, autour d'un principe très général, la réalisation d'un quartier à Strasbourg, avec un ou plusieurs immeubles écologiques construits par un groupe d'habitants. Un site est repéré au Sud du Neuhof dans le cadre d'un GPV²⁰, puis l'îlot Lombardie à Neudorf. Mais les membres du groupe ne semblent pas en mesure de passer à une phase opérationnelle, faute de savoir comment procéder. L'association Eco-Quartier est active²¹, mais elle organise surtout des « activités » autour de thématiques écologiques, plus qu'elle ne fait avancer le projet lui-même.

Après ce qu'on a fait c'était des réunions mensuelles ouvertes au public. On voyait que ça pouvait pas déboucher sur quelque chose de concret très rapidement, ça prendrait beaucoup de temps, on pouvait pas demander : "qui est prêt à investir demain ?". Il y avait plein de gens qui étaient autour, qui venaient de temps en temps, mais c'était pas un projet déjà très dessiné. La réunion ouverte au public, ça convenait mieux, on avait besoin de réveiller l'intérêt, mais on s'engageait pas. On avait une vingtaine de familles à peu près. On a créé l'association, on a commencé à contacter la ville petit à petit, à voir quels étaient les terrains possibles.

Entretien Solange

En plus de la recherche d'un terrain, la première tâche des groupes dans cette phase est d'élaborer des documents de type divers qui consignent les objectifs précis du projet : dossiers de présentation à destination de la presse et des collectivités locales, guides, chartes, recension des souhaits des habitants à destination du futur maître d'oeuvre. Le temps accordé à cette réflexion est variable : certains y consacreront de longs mois, voire

²⁰ Cécile Bontron, Cécile Marinne, « Un îlot en herbe », *Viva Cité* n°44, mai 2001.

²¹ Voir partie suivante

des années, notamment parce que les conditions de réalisations effectives du projet ne sont pas réunies. Dans le cas d'Eco-Quartier, le groupe, qui avait commencé à travailler de façon concrète avec la municipalité en 2000-2001, se retrouve bloqué dans ses aspirations par l'alternance politique : ils produisent un certain nombre de documents qui font aujourd'hui partie de la documentation « Eco-Quartier » présente sur le site internet de l'association. L'objectif de ce travail est notamment de donner une crédibilité au groupe : « Certains font 50, 80 pages avec plein de données, plein d'infos de cette époque-là, des alentours de 2000, la présentation du projet, pour vraiment pouvoir présenter des dossiers aux municipalités ».

Mais ce travail sur les principes et les valeurs n'est pas destiné qu'à l'extérieur du groupe : il s'agit aussi de se mettre d'accord, en interne, sur des aspirations fondamentales, ce qui se traduit par la rédaction d'une charte fixant des objectifs généraux, et la réalisation d'une enquête sur les désirs de chacun en termes d'espaces privés et communs. Ces enquêtes permettent d'interroger les habitants sur leurs attentes que chacun précise et hiérarchise. Les différentes questions examinées sont la dimension environnementale, la mixité sociale ou générationnelle, le projet de voisinage dans les espaces communs, le partage et l'échange de services, l'ouverture sur le quartier, la non-spéculation, la démocratie, la symbolique de la réalisation. Pour la dimension architecturale, une liste de critères est établie : situation/environnement, types d'habitations, leur gabarit et le nombre de logements, définition des espaces mutualisés, position du logement dans l'immeuble, superficie, nombre de pièces et annexes, mode de chauffage, etc.

Pendant cette période de réflexion, le groupe cherche à susciter la cohésion des membres par les moments de convivialité qui sont organisés. Pour élaborer une culture partagée sur l'habitat groupé, des visites d'opérations à l'étranger, des lectures d'articles, des conférences sont prévues : cette socialisation commune du groupe permet d'accroître leurs connaissances juridiques ou techniques, et d'adhérer à des références communes, telles le quartier Vauban à Fribourg ou des immeubles de Baugruppen à Tübingen.

Quels sont les effets de ces moments de formulation de valeurs communes, réalisés sans contraintes matérielles puisque le projet n'en est pas à une phase opérationnelle ? S'agit-il d'un moment fondateur, positif pour la suite, voire indispensable, ou d'une façon de « tromper l'ennui » liée à la difficulté de passer à une phase plus concrète, qui risque de transformer les autopromoteurs en rêveurs irréalistes ? Selon les groupes et les circonstances, il peut être consacré un temps plus ou moins long à la définition abstraite des valeurs. Passer trop vite sur ce point conduit à renoncer alors à un moment où se forme la cohésion du groupe qui est souhaité des candidats à l'autopromotion en quête d'un « projet de vie collective ».

C'est l'un des problèmes posés par la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » lancée par la Ville de Strasbourg qui n'a octroyé que cinq mois aux candidats pour constituer un groupe et présenter un projet de vie commun et un projet architectural. Sur les petites parcelles, nombreux sont les architectes qui souhaitant réaliser pour eux-mêmes un immeuble à leur goût, ont fait appel à quelques autres ménages de leur entourage. Deux noyaux pré-existants qui avaient déjà formulé des objectifs pour un projet d'habitat en autopromotion, ont été à l'origine de la constitution du groupe Un Toit Ensemble : ils saisissent l'occasion offerte par la Ville pour obtenir un grand terrain. Au contraire, la plupart des candidats aux projets d'envergure se sont rencontrés après le lancement de la consultation, ils n'ont pas réussi à former un groupe complet et stable pendant la première phase. La réflexion sur les valeurs du groupe est renvoyée à plus tard, alors que les premiers éléments de l'immeuble ont dû être formulés pour l'esquisse architecturale présentée à la Ville de Strasbourg. Avec l'abandon de ce moment, un projet architectural « prêt-à-négocier » qui a été proposé par un professionnel, a d'ailleurs rebuté des personnes intéressées par l'autopromotion. Dans l'ensemble, il semble que le temps ait manqué pour

une élaboration collective du projet dans la première phase de la consultation, la Ville faisant des mois de la seconde phase le moment de la stabilisation du groupe.

Lorsqu'elle existe, la phase de formulation des principes et des objectifs du projet permet au groupe de se souder, mais le rend ensuite peut-être plus fragile face à des réalités qui ne correspondent guère à ce qu'il s'était imaginé. Les autopromoteurs « anciens » confrontés à des renoncements et des difficultés racontent ces événements sur un mode extrêmement affectif, mentionnant le fait que certains échecs ont pu générer des moments dépressifs. Les habitants arrivés au moment de la phase opérationnelle ont un rapport plus distancié au projet.

Cette première phase devrait déboucher sur l'énonciation de grands principes et une charte, qui serait non négociable et fonctionnerait comme un outil de la cooptation pour recruter des « nouveaux » en parfait accord avec le projet initial. C'est ce modèle qui est énoncé dans tous les documents qui tentent de construire une méthodologie de ces projets. Précédant la phase opérationnelle, cette phase initiale « de conception du projet », est décrite comme le moment de l'émergence d'un groupe noyau, fondateur ou moteur : « des individus se regroupent autour d'un ensemble de valeurs (charte), choisissent un nom, élaborent leurs outils de fonctionnement et de discussion. Implicitement, confrontés aux premiers obstacles et difficultés, ils construisent un passif commun. Au cours de cette phase, pour laquelle il faut accepter de laisser du temps, les entrées et départs peuvent être nombreux au sein d'un groupe en construction »²². Sur cette base, la cooptation des nouveaux arrivants est choisie comme une condition de bon fonctionnement des groupes par la plupart d'entre eux.

Patrick Bouchain choisit la cooptation parce qu'elle est « basée sur le plaisir et l'intérêt de faire ensemble »²³ pour remplacer l'attribution « aveugle » d'un logement social, affecté selon un ordre sur une liste. A Beaumont-en-Ardèche, il sollicite Stéphane Gruet qui a défini une méthodologie très précise pour cette phase : les coopérateurs qui ont élaboré la charte coopérative et forment le premier noyau, sont ensuite invités « à se coopter mutuellement de façon démocratique et anonyme (par consensus), selon une procédure très codifiée »²⁴. Par la suite, les nouveaux candidats coopérateurs sont proposés à la cooptation au regard de leur participation aux réunions. En expliquant cette méthode aux candidats au projet de maisons à Beaumont-en-Ardèche, il précise que l'expérience montre que le refus d'une entrée dans la coopérative, signifié par un vote, est très rare parce que les personnes se connaissent avant. Cependant le principe de votes pour la cooptation et plus largement la méthodologie proposée ont été critiqués ici par les postulants qui craignent l'arbitraire, mais ils n'ont pas eu gain de cause à ce jour : « la méthodologie de travail repose sur les principes de fonctionnements précis qui peuvent être au cours du processus de travail, affinés, questionnés, mais qui ne peuvent être remis en question. La cooptation est un moment essentiel de la vie de la coopérative car c'est le temps de l'acceptation officielle de l'autre »²⁵.

Il est sans doute illusoire de penser que les objectifs du projet puissent être définis de façon définitive. Dans la réalité, les arrivées et les départs d'adhérents en modifient les fondements mêmes, de même que le passage à une phase concrète vient bouleverser les projets formulés de façon abstraite. Le « temps des valeurs » n'est pas limité à celui du début du projet : les principes décidés au départ sont remis en question par les circonstances et les nouveaux participants. La définition d'un cadre général et l'arbitrage entre deux solutions

²² *Synthèse rencontres nationales des coopératives d'habitants*, Bordeaux, 2008.

²³ « Ce que nous allons faire », NAC

²⁴ Gruet Stéphane, « Coopératives d'habitants en accession progressive à la propriété dans l'agglomération toulousaine », *Les coopératives d'habitants, méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Maury Yann (dir.), Bruxelles, Emile Bruylant, 2009. p. 321

²⁵ CR réunion Beaumont-en-Ardèche, 10 mars 2010.

concrètes sont indiscutablement deux opérations très différentes, et les dispositifs matériels ne se déduiront pas des grands principes initiaux sans que les « valeurs » soient rediscutées et remises en balance à l'aune de chaque problème concret.

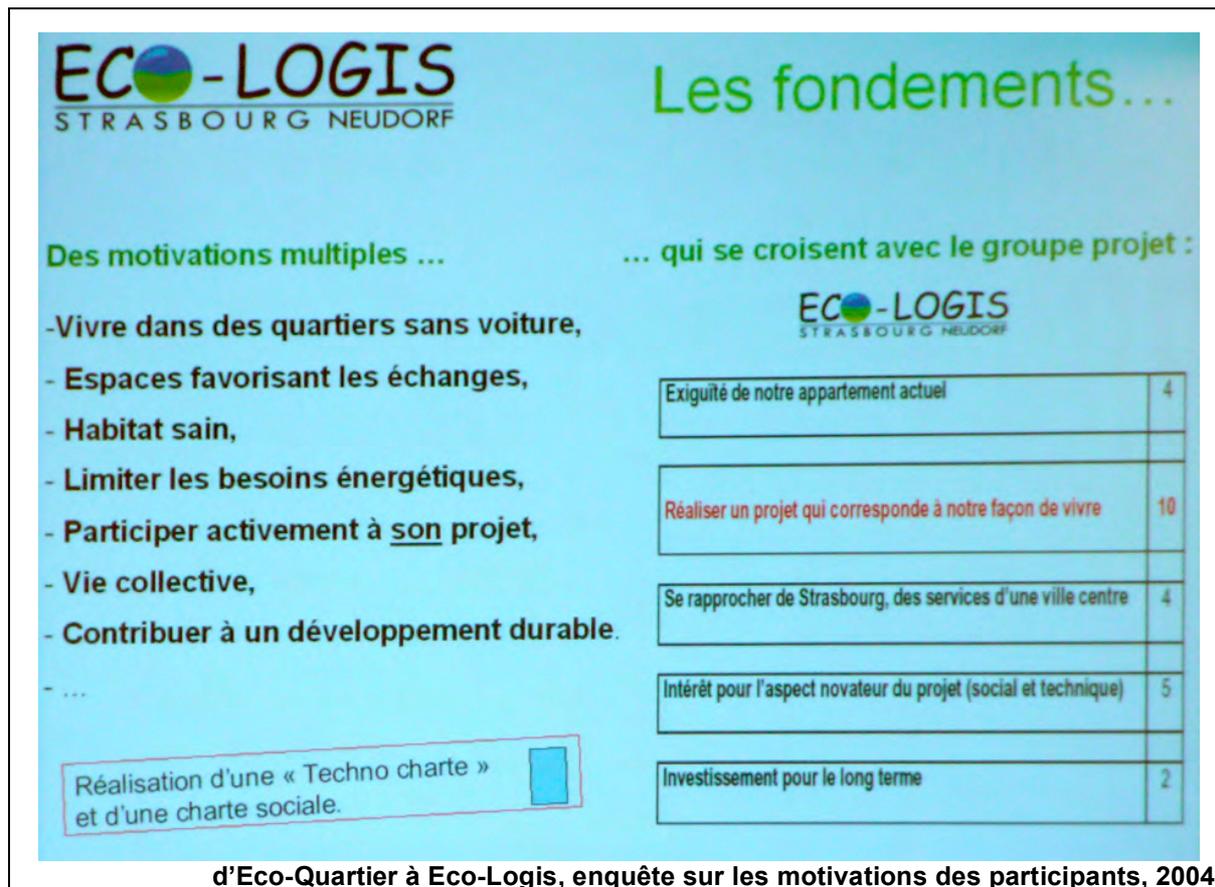
Recompositions

Le cas d'Eco-Logis permet encore une fois de comprendre ce qui se joue au moment du passage à la phase opérationnelle du projet. Les délais ont été ici particulièrement longs entre l'idée initiale et la pose de la première pierre : le groupe s'est recomposé, certains sont partis, d'autres sont arrivés, et ceux qui sont restés ont eux-mêmes évolué. En termes de valeurs professionnelles, les premiers participants d'Eco-Logis avaient ainsi en commun notamment d'être peu investis professionnellement ou d'avoir une position assez distanciée par rapport à l'idée de « réussite professionnelle ». Sébastien, qui a une formation d'ingénieur, a ainsi changé de voie à plusieurs reprises pour se rapprocher de ses convictions environnementales, quitte à sacrifier sa stabilité professionnelle et sa rémunération :

C'est vrai que je me caractérise souvent comme un salarié militant ou un militant salarié, dans les deux sens. Et depuis le début, j'ai toujours eu finalement la chance de choisir mon boulot. Après, la création de mon bureau d'études, on était 3 personnes, j'étais le gérant, j'ai choisi. On a un peu galéré, on était payé au SMIC, mais on a fait ce qui nous plaisait. Arrivé ici, le choix de l'association, le CADR (Comité d'action deux roues), ici, et après, l'embauche, j'ai postulé à un moment donné... Tout s'est fait comme ça dans mon parcours professionnel... je suis très content de ce que j'ai fait et des choix que j'ai faits. Le fait de dire tout d'un coup, "J'arrête le bureau d'études et je viens en Alsace comme chômeur", bon c'était pas évident à faire comme ça, mais ça s'est fait.

Solange travaille à l'époque à 60%, pour une rémunération de 900 euros par mois, ce qui lui convient car elle est très investie dans des activités militantes et associatives. Cependant, elle réalise que le premier modèle du recrutement d'Eco-Quartier dans les milieux alternatifs strasbourgeois montre ses limites, et qu'elle-même va avoir du mal à se maintenir dans le projet : « Mais souvent les écolos militants, c'est souvent des gens qui font des choix professionnels... Donc voilà ils n'ont pas forcément après les capacités financières pour investir 200000 euros dans un appart. Malheureusement. [...] Par le SEL, c'est souvent des gens qui se débrouillent, système D. [...] »

En 2004, le projet est toujours théorique et flou et beaucoup d'adhérents se sont démobilisés du projet Eco-Quartier. Notamment le manque de compétences en urbanisme et construction dans l'association constitue un sérieux frein à son avancement. A partir de cette date, une impulsion est donnée par l'arrivée d'un nouveau membre, celui qui va devenir le leader « technique » du groupe, Brice : ce jeune urbaniste d'une trentaine d'années relance le projet. Il va connaître l'association Eco-Quartier qui l'invite en professionnel, directeur des services techniques de la ville d'Illkirch-Graffenstaden et membre du réseau « Urbanistes d'Alsace ». Mais ce sont des raisons personnelles (intérêt de sa compagne pour les Baugruppen allemands, projet d'avoir un troisième enfant et de changer d'appartement) qui l'amènent à adhérer au groupe comme futur habitant. La filière de recrutement passe donc du réseau personnel et militant au réseau professionnel. Ce contact d'abord professionnel se transforme rapidement en investissement personnel dans le projet, un investissement que l'on peut qualifier de total, tant Brice va en venir à symboliser le projet Eco-Logis pour la plupart des représentants de collectivités et professionnels de l'urbanisme à Strasbourg.



Il recentre le projet sur la construction d'un seul immeuble pour une douzaine de familles et s'attache à le rendre opérationnel. Les objectifs évoluent : les valeurs abstraites d'Eco-Quartier ont pour beaucoup muté en intérêts pour un projet immobilier. L'enquête que lance Brice à son arrivée dans le groupe, montre que la motivation qui remporte le plus de suffrages (10/25) est de « réaliser un projet qui réponde à notre façon de vivre »²⁶ et pour cela, de participer à sa conception. L'intérêt pour l'aspect novateur du projet (social et technique) n'arrive qu'en seconde position (5/25). Les autres critères évoqués sont ceux de personnes qui cherchent un logement et qui auraient pu se satisfaire de ceux produits par la promotion immobilière classique (exiguïté du logement, se rapprocher du centre, investir). C'est bien à ces objectifs nouveaux que répond le groupe Eco-Logis : faire que des particuliers puissent être promoteurs d'un immeuble écologique avec des espaces collectifs.

Dans les années qui suivent l'arrivée de Brice, plusieurs défections viennent cependant déstabiliser le groupe, à mesure que le coût réel du projet commence à être chiffré et que le projet se précise. Solange, sur le point d'abandonner au moment de la négociation de son prêt bancaire, reste finalement dans le projet, mais réduit la surface qu'elle compte acheter : « Donc ceux qui avaient de la marge, ça allait, puis voilà, les autres moins. Comme moi je suis un peu plus le canard boiteux, celle qui a un peu plus de problèmes financiers, avant moi il y avait une autre personne, qui était aussi célibataire, c'est toujours plus lourd quand on est seule, qui a dû quitter le projet. Elle n'arrivait pas, avec ce problème de taux qui a augmenté, elle n'a pas réussi. Elle aurait dû passer de 85 à 40 ou 50 m². Après 4 ans de réunions, elle a dû quitter. C'est dur, c'est vraiment dur ».

Le groupe recherche de nouveaux candidats et recourt à une nouvelle façon de recruter, plus « professionnelle », avec le souci de « diversifier » les profils.

²⁶ Diapositive projetée par Brice lors de la réunion d'information publique sur la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » de la Ville de Strasbourg, 22 juin 2009.

Il y a 2 familles qu'on a recrutées comme ça. On a passé l'annonce par le site internet, le projet il est ficelé, et il y a entre 3 et 6 familles qui ont répondu, et ça a été dur aussi. [...] Il a fallu choisir. Ça a été dur, parce qu'on a pas envie de faire ça, de sélectionner. Comment on sélectionne ? Alors Brice, toujours très professionnel... (*Elle rit*) il a dit : "le mieux c'est de demander une lettre de motivation". C'est un peu dur parce que ça correspond pas trop au projet comme ça de tester les gens, de leur demander de prouver... C'est un peu gênant. Après voilà, sur quelles bases on a ... On a eu le choix par rapport à la lettre de motivation, mais aussi par rapport à la mixité générationnelle.

Entretien Solange

Deux nouvelles familles arrivent en 2007-2008, proches en termes de profil de la famille de Brice : des jeunes couples de cadres et professions intellectuelles du secteur public, avec de jeunes enfants ou ayant le projet d'en avoir. Les premiers recrutés pour « agrandir le groupe » sont Vivien et Marion, un enseignant en sciences à l'Université de Strasbourg et une chargée des subventions CUCS à la Communauté Urbaine de Strasbourg, ayant de jeunes enfants. Les seconds, Frédéric et Cécile, déjà engagés dans Eco-Quartier, ont aussi la trentaine, lui est chef de projet « rénovation urbaine » à la CUS, et elle enseignante en lycée. Malgré le mode de sélection assez impersonnel, ce ne sont pas des inconnus pour le groupe, notamment par le commun rattachement professionnel de certains à la CUS. Sébastien connaît ainsi Frédéric parce qu'ils ont passé ensemble le concours d'ingénieur des collectivités territoriales. Ces jeunes couples de cadres de la territoriale et professions intellectuelles, fonctionnaires, bi-actifs, sont plus stables professionnellement que les précédents candidats : ils stabilisent le groupe du point de vue financier. Frédéric et Cécile remplacent une candidate trop juste financièrement, et dans un deuxième temps, « échangent » leur lot avec celui de Solange qui ne peut plus acheter les 100 m² souhaités et passe à 85, tandis qu'eux sont en mesure de prendre plus grand que prévu.

Le peu d'importance accordée initialement à la dimension financière du projet et à la situation économique des participants est en effet intenable dans le long terme : lors du choix des familles « remplaçantes », l'un des critères est de savoir si elles ont bien fourni les pièces justificatives de leur situation, montrant au groupe qu'elles sont une candidature financière crédible. Un infléchissement des trajectoires professionnelles de certains membres « historiques » du groupe est également notable. Solange a changé de travail pour pouvoir rester dans le projet : « entre temps j'ai divorcé, professionnellement j'étais à 60% dans une boîte à Strasbourg, je voyais bien que financièrement j'y arriverai pas. Après j'ai commencé à bosser à Bâle, j'avais un meilleur salaire, mais j'étais toujours toute seule ». Sans son salaire bâlois, elle ne peut rester dans Eco-Logis, ce qui l'amène à un dilemme : continuer à faire des allers-retours fatigants vers Bâle, alors qu'elle a de plus en plus de mal à supporter ce rythme de vie qui l'empêche de pratiquer les activités associatives et militantes qu'elle aime, ou quitter Eco-Logis ? Finalement, elle conserve son activité professionnelle en Suisse, et fait même des heures supplémentaires pour couvrir les augmentations des coûts du projet. Sébastien, quant à lui, n'est plus aujourd'hui salarié d'une association de promotion du vélo, mais fonctionnaire territorial à la Communauté Urbaine de Strasbourg, ce qui, il le reconnaît, l'a aidé à rester dans le projet malgré son coût croissant :

Q : Alors vous ça vous a pas posé trop de problèmes, vous avez pu absorber la hausse ?

Moins que Solange, c'est sûr, elle c'est sûr, elle est beaucoup plus tendue que nous là dessus. Bon si vous aviez ma femme en face de vous, elle vous dirait que ça va pas, les... Mais comme je vous dis, moi par rapport à l'argent j'ai quand même un autre rapport. Ça va, on n'a pas le couteau sous la gorge, là je gagne bien ma vie ici, elle travaillait à mi temps, là elle travaille à ¾ temps, elle a augmenté un peu pour gagner un peu plus de sous.

L'attitude par rapport à l'argent et à la réussite professionnelle des membres du groupe a donc dû évoluer au fur et à mesure que le projet devenait concret.

Cette évolution a aussi des effets sur la définition du « standing » de l'immeuble, du style de vie dominant dans le groupe, et concrètement sur la possibilité d'une « mixité sociale » dans

le projet²⁷. Tous le reconnaissent, le groupe Eco-Logis s'est embourgeoisé au fil du temps et les espoirs de faire en complément du projet en autopromotion une partie « sociale » s'évanouissent avec le passage aux étapes concrètes de la construction. Les anciens sont conscients à la fois que les nouveaux ont permis l'aboutissement du projet et que leur arrivée a modifié les objectifs initiaux du groupe, en termes de mixité sociale et de « standing » : cette évolution ne semble pas déclencher de rancœurs, mais introduit un peu plus de distance entre les participants du groupe, qui se perçoivent plus comme des associés et des futurs bons voisins que comme une bande d'amis aux modes de vie identiques.

Je ne pense pas qu'on va s'inviter tous les 4 jeudis du mois. On s'interpellerà, on fera peut-être des choses en commun, une fois de temps en temps, des travaux. De toute façon, on aura toujours des réunions communes pour le planning. Mais j'espère bien avoir ma vie propre par rapport au groupe, ça me semble essentiel. Ça c'est quand même le choix au départ [...]... On verra bien. Moi je ne fais pas trop de plans, et c'est vrai qu'a priori comme ça, j'aurai plus facilement de liens avec certaines familles qu'avec d'autres. C'est tout, quoi.

Entretien Sébastien

Ce clivage n'a pas créé de réels conflits, plutôt des divergences assez assumées, mais il resurgit régulièrement au moment de choisir en commun certains matériaux, fournitures, et autres caractéristiques concrètes du projet dans les phases de conception et de réalisation de l'immeuble. Par exemple, l'importance accordée respectivement à la dimension esthétique et écologique des choix varie selon les profils des habitants. On peut faire l'hypothèse qu'il existe certains clivages entre « anciens » et « nouveaux » sur ce point. Ainsi, une des habitantes les plus anciennes du groupe se dissocie de membres plus récents sur le choix de matériaux :

Moi je veux un modèle de porte surtout phonique, en fait voilà pour moi je veux surtout la qualité... .

Q : Fonctionnel ?

Complètement. Voilà. Là c'est mon style à moi. Dans le groupe, il y a des gens qui sont beaucoup plus portés sur le design. Alors les lavabos dans les toilettes, on en était arrivé... Il y a eu des discussions sur les tuyaux qui sont en dessous. Il y a différents styles, il y a les tuyaux classiques, et puis il y en a... Il y a les trucs un peu plus modernes. Ça m'échappait vraiment beaucoup. Et untel me disait : "tu ne réalises pas que quand tu es assis sur les toilettes, c'est ça que tu vois". (*elle rit*). Moi je lui ai dit, "non, vraiment, je ne réalise pas !" (*rires*). On n'est pas tous pareil, clairement. Il y a des fois où ça m'échappe, vraiment, vraiment, et des fois où j'ai du mal. Parce que pour moi le projet, c'est pas ça. Après il faut respecter les gens. S'il y a des gens qui veulent un appart design, faut respecter. Quand il y a des réunions où on parle beaucoup de ça, j'ai du mal. Bon c'est la mixité de toute façon. Quand on a un projet à 10 familles... [...] Ce genre de discussions sur les poignées, on n'aurait pas eu ça avec le groupe initial. Clairement. Je vous dis ça à vous, j'oserais pas le dire au groupe, parce que c'est un petit peu critique. Mais des fois je me sens pas totalement en phase avec tout le monde. Parce qu'il y a le côté écolo bobo qui est présent, peut être plus que le côté écolo militant.

Le débat esthétique/ écologie se retrouve dans d'autres groupes : dans le groupe en formation Un Toit Ensemble, la question du parking souterrain a déjà provoqué le débat :

Pour le parking, qu'est-ce qui est le plus écolo ? Creuser un parking souterrain, c'est pas écologique, puisque ça fait de la dépense d'énergie supplémentaire, des pelleuses au gasoil. D'accord, mais il y a aussi le concept de pollution visuelle. Des voitures, c'est pas joli à voir, au rez-de-chaussée c'est pas beau. (*il rit*). Du coup, on en revient, on liste des arguments, on rationalise la prise de décision, puis on en revient à "moi j'ai pas envie d'avoir un parking en dessous de chez moi", "moi j'ai pas envie de dépenser de l'argent pour un parking en sous-sol" et "moi j'ai pas envie d'avoir une voiture qui traîne en dessous de chez moi". Ça revient à ça. Donc... il n'y a finalement que les arguments techniques qui peuvent faire changer d'avis.

Entretien Baptiste

Surtout, les principes initiaux, consistant à ne pas prévoir de coûts de construction trop élevés pour permettre à des autopromoteurs motivés mais aux capacités financières limitées d'entrer dans le groupe, se heurtent aussi à la volonté de certains de ne pas construire un logement « au rabais ».

²⁷ Voir partie 3

Non, non, un des objectifs de départ, c'est de ne pas être trop cher. L'objectif de départ, c'était 2500 euros du mètre carré, eux... c'est actuellement réévalué plutôt autour de 2800. On en saura un peu plus après l'avant-projet sommaire. Ça devrait nous permettre de dégager un prix un peu plus ferme. Là aussi, discussion infinie entre ceux qui disent "on avait dit 2500, on ne dépasse pas", ceux qui disent : "2800 c'est plus réaliste", et ceux qui disent : "ça va évoluer il faut compter 3000".

Q : et votre position, c'est quoi ?

Oh, moi, c'est "il faut compter 3000", sinon on va tout le temps devoir faire des choix pour tout, pour vraiment tout, le moins cher. Mais y'en a qui ne peuvent pas plus de 2500, du coup c'est un peu embêtant, c'est pas de leur faute. Mais en même temps, si c'est pour se retrouver avec un immeuble bas de gamme, avec les éléments les meilleurs marchés possibles, les solutions toujours meilleur marché...

Entretien Baptiste

Cet autopromoteur souligne la contradiction entre deux objectifs : d'une part, le souhait de ne pas nuire aux participants qui « ne peuvent pas plus », et d'autre part, la réticence à accepter de choisir pour soi-même la solution la moins chère. Il est d'autant plus difficile de résoudre cette contradiction que, souvent, les surcoûts sont engendrés par le prix des matériaux et des dispositifs écologiques, qui permettent en contrepartie de réaliser des économies d'énergie. Produire un immeuble BBC ou passif est un objectif commun à l'ensemble des futurs habitants d'Eco-Logis, et l'abandon du triple vitrage, de la pompe à chaleur, ou les menaces sur la future façade végétalisée, motivées par des raisons financières, sont vécus comme un véritable sacrifice par les plus anciens comme les plus récents. Le débat se joue alors non plus entre écologie et esthétique, mais sur l'importance respective des valeurs « sociales » (permettre à des ménages aux revenus moyens de faire partie du projet) et des valeurs « écologiques » (réaliser l'habitat le plus performant possible). Quel principe sera sacrifié en premier ? Nous verrons dans les chapitres ultérieurs que ces questions font l'objet d'une intense activité de recherche de compromis dans les groupes, lorsque la question des contraintes matérielles et économiques commence à entrer en ligne de compte.

On peut alors parler de négociation des valeurs à mesure que se transforme le groupe : dans le cas ici présent d'Eco-Logis, ou dans celui d'Un Toit Ensemble, les « anciens », au profil assez homogène en termes de valeurs, sont peu à peu remplacés ou rejoints par des « nouveaux », plus compétents, plus aisés, et plus à même de faire réussir le projet. Les « anciens » le reconnaissent, ils n'auraient pu réussir sans l'arrivée de leur « leader technique » et l'énergie des nouveaux habitants : néanmoins, sur des questions de choix esthétiques, financiers, écologiques, des écarts sont à noter entre les plus anciens et les plus récents, et des compromis sont alors nécessaires pour aller au bout du projet.

Une place pour chacun

Ce qui change au fur et à mesure, ce n'est pas seulement la stabilité économique du groupe : lorsque le projet se concrétise, les membres du groupe les plus « compétents » prennent de plus en plus de responsabilité, au risque de déséquilibrer le fonctionnement interne. Or, les « valeurs » fondatrices de l'autopromotion résident aussi dans la participation de tous à toutes les phases du projet. S'assurer qu'au fur et à mesure de son avancement et de la refonte du groupe, chacun conserve une place, quelles que soient ses ressources et ses compétences, est loin d'être aisé : un travail visant à répartir les tâches et à conserver dans le groupe les personnes en voie de marginalisation doit être mis en œuvre, en particulier par leur « leader ». Cet effort doit être maintenu tout le long du projet, puisque chaque nouvelle arrivée génère aussi une réorganisation du partage des tâches et une modification de la place de chacun. Quelle que soit la réalité objective de l'apport de chacun, il faut inventer une complémentarité entre des individus inégalement dotés pour contribuer au projet. Certains membres, sans compétences au départ, deviennent petit à petit experts de questions juridiques ou techniques, se chargent des relations avec certains interlocuteurs

avec lesquels ils acquièrent une familiarité (notaires, services techniques, journalistes, etc.), et compensent au fur et à mesure leur absence de compétences initiales. D'autre part, les membres des groupes rencontrés réfléchissent en permanence à la question de la répartition des rôles et de la gestion interne du groupe : ils tentent de se doter d'outils, trouvés dans des ouvrages sur l'habitat groupé ou empruntés à des « professionnels » qui tentent d'inventer des méthodes, et acquièrent petit à petit des techniques, des « trucs », des principes, pour faire travailler le groupe de manière collective.

Quelle division du travail ?

Ne pas faire ce travail peut mettre le projet en danger d'éclatement, certains se sentant mis à l'écart et dépossédés de leur voix, ce qui remet en cause le principe même de leur participation. Par ailleurs, aucun groupe ne dispose initialement de tous les savoir-faire en son sein, et il est donc impératif pour l'aboutissement que le temps de conception du projet soit aussi un temps de « formation » de certains auto-promoteurs à des questions sur lesquelles ils ne possèdent aucune expertise à l'origine. Enfin, la nécessaire complémentarité entre les membres du groupe se joue à la fois au niveau pratique (répartition des tâches) et symbolique (répartition de la visibilité à l'extérieur du groupe). La présence de « techniciens », de professionnels de la gestion de projet, d'individus familiers des services d'urbanisme et des collectivités locales, est nécessaire pour dépasser le stade de l'abstraction et démarrer concrètement le projet. La présence de familles stables financièrement, voire aisées, est nécessaire pour équilibrer le projet lorsque certaines autres, trop « justes » financièrement, doivent revoir à la baisse leurs ambitions en termes de surface, voire quitter le projet faute de moyens. Mais la réussite du projet ne tient pas qu'à des compétences et des ressources monétaires, mais aussi à la présence de ménages aux modes de vie dûment estampillés « alternatifs » ou « écolos », porteurs de façons de vivre originales, engagés dans le milieu militant écologique de longue date : ce sont les membres les plus anciens du groupe, qui ont participé à la définition initiale des valeurs du projet, sans lesquelles celui-ci perdrait sa raison d'être, et probablement sa légitimité. Une certaine hétérogénéité des profils ne semble donc pas nuire au projet, lorsque cela n'aboutit pas à des tensions fondamentales sur les principes et objectifs de la réalisation. Néanmoins, le souci d'efficacité et la spécialisation des tâches et des responsabilités sur les membres les plus « compétents », peut entrer en contradiction avec l'idéal égalitaire et participatif initial et saper les bases du projet.

La bonne « répartition des tâches » est un souci très fort dans le groupe Eco-Logis, où trois ou quatre personnes sont dotées de compétences techniques supérieures aux autres, et prennent beaucoup de place dans le travail quotidien : Brice, qui met en œuvre ses connaissances techniques et managériales, est reconnu par tous comme le « leader » du projet et le principal interlocuteur de l'architecte et du bureau d'études ; Sébastien, ingénieur formé aux questions environnementales et connaissant bien les structures de la Communauté Urbaine de Strasbourg, a longtemps été en pointe dans les négociations avec les services de la Ville, et s'est occupé de quelques questions environnementales « lourdes » (opportunité de mettre une pompe à chaleur par exemple) avant de se mettre légèrement en retrait ; Frédéric, un arrivant récent, est comme Brice familier de l'urbanisme et de la gestion du projet, puisqu'il est chef de projet ANRU à la CUS, et il « remplace » Brice dans la gestion du groupe (réalisation des comptes-rendus, respect de l'ordre du jour, animation des réunions) lorsque celui-ci ne peut le faire. Brice, conscient de sa place centrale dans l'organisation, a alors développé un discours et des dispositifs pour « contrer » cette dérive centralisatrice, en s'efforçant de distribuer les tâches et la parole dans les réunions.

Moi j'avais une position un peu particulière parce que je connaissais les services à la CUS, je savais ce qu'il fallait faire, donc j'ai pris... sans que j'aie... j'avais pas de position réelle, mais ça se passe toujours comme ça dans les groupes, il y a toujours une sorte de leadership qui se monte, donc j'avais une sorte de leadership tout simplement parce que quand il y avait des questions ils venaient me les poser à moi. Mais ça s'est fait comme ça. J'ai toujours fait énormément gaffe à ce que ce soit partagé, ce qui m'a demandé beaucoup de boulot parce que

sur toutes les étapes j'ai fait beaucoup de pédagogie, de faire en sorte que tout le monde puisse participer et que personne ne soit larguée en route. Ça, ça demande beaucoup beaucoup de temps, et au final là maintenant on est tous cogérants de la SCI. Moi je suis responsable technique avec une personne qui est un adjoint pour qu'en cas de manquement de l'un l'autre puisse y pallier. Et puis on a un responsable financier avec aussi un adjoint, un responsable juridique avec aussi un adjoint, un responsable des subventions avec aussi un adjoint. Et donc on essaie au maximum de répartir.

Entretien Brice

Il semble en effet que, malgré des profils très différents, chacun ait trouvé un « rôle » qui lui évite de se marginaliser trop fortement dans le fonctionnement du groupe. Ainsi, Solange, sans aucune familiarité avec le monde de la construction, s'est-elle lancée dans les questions juridiques, et a-t-elle été la principale interlocutrice des notaires. Vivien, enseignant-chercheur en génie électrique et informatique, s'occupe des réseaux téléphoniques et internet, ainsi que des inquiétudes environnementales qui s'y rapportent (ondes électro-magnétiques). Les relations avec la presse ont été confiées à Antoine et Nadine, un couple de retraités vivant dans les Vosges, qui a intégré le groupe comme investisseurs : peu présents à Strasbourg, ils servent de contact-presse téléphonique et se chargent de répondre aux journalistes. Pour d'autres tâches, il a été décidé que tout le monde mettrait la main à la pâte, afin d'assurer la cohésion du groupe. La comptabilité, élément crucial du travail de l'autopromotion, est établie sous la houlette de Brice qui a mis en place les feuilles Excel à remplir et centralise les informations, mais, pour que chacun « s'approprie » les comptes, les différentes dépenses ont été divisées par lots et un « binôme » est chargé de chaque lot. Brice s'est ainsi forgé la conviction que la répartition des charges financières doit être claire pour tous, et que tous doivent y participer. Il est particulièrement sensibilisé à cette question, d'autant plus qu'il a lu à ce propos l'ouvrage de Christian La Grande, *Habitat Groupé*²⁸, qui souligne les risques de conflits portant sur les questions financières.

Donc il y a des parties communes qui sont aux millièmes de surface, et sur l'équipement sanitaire, c'est vraiment ce que chacun prend. Par exemple le truc le plus simple, la baignoire Stark pour l'un, la baignoire Leroy Merlin pour l'autre, chacun paie vraiment ce qu'il a choisi, pour être vraiment au plus juste. (...) Donc tout est fait au plus juste, hyper pointilleux, on ne veut pas de ça. Parfois c'est chiant, mais au moins c'est fait, personne ne se doit rien. Il y en a un qui a calculé les fenêtres, à vérifier dans le tableau fenêtres, il y en a qui a calculé le nombre de portes, donc chacun paie, ça c'est réparti, donc le lot menuiseries intérieures, le lot est divisé. Si t'as 5 portes, tu paies, je prend un cas, si on n'était qu'à 2, il y en a un qui a 3 portes l'autre 5, et on prend le lot portes, l'un c'est 3/8ème, l'autre 5/8ème. ...

Entretien Brice

Nous avons pu assister à cette phase de comptabilité au cours d'une réunion de travail du groupe, et en observer la complexité : deux membres du groupe, chargés du lot électricité, avaient fait la répartition des charges pour chaque ménage, répartition qui était ensuite reprise en plénière par Brice, remplissant un document Excel récapitulatif des coûts de l'ensemble des lots sous le contrôle de l'ensemble du groupe à l'aide d'un vidéoprojecteur. Certaines tâches sont « centralisées » : Brice est le visage médiatique du projet, d'autres étant restés dans l'ombre bien plus longtemps, ce qu'ils souhaitaient d'ailleurs. Alors que plusieurs membres du groupe travaillent à la CUS, les élus n'ont su que tardivement qu'ils faisaient partie du groupe Eco-logis, car ils ne connaissaient du groupe que Brice. Par contre, ce dernier ne centralise pas l'ensemble des relations avec les interlocuteurs extérieurs : d'autres se chargent de faire l'interface avec les notaires, avec les services techniques de la Ville, avec les entreprises sur le chantier.

Les modalités de constitution du groupe et la répartition des tâches sont très différentes de celles qui ont été pratiquées dans le groupe IPPIDDAS, qui a éclaté en 2009. L'urbaniste Bertrand Barrère, qui en est à l'origine, s'associant à un architecte, Bruno Mosser, a recruté

²⁸ Christian la Grange, *Habitat groupé. Ecologie, participation, convivialité*, Mens, Terre vivante, 2008.

les membres de l'association. Au début de notre enquête en 2008, ce projet qui semblait prometteur, était déjà compromis par la désagrégation du groupe. Le projet a justement achoppé sur la répartition des tâches, non pas entre habitants, mais entre les habitants et ce professionnel de l'urbanisme qui entendait le conduire. Une ambiguïté s'est installée sur son rôle : initialement présent comme futur habitant, il a souhaité devenir un professionnel rémunéré pour accompagner la démarche du groupe. A mesure que le projet avançait, ses membres se sont sentis de moins en moins impliqués dans la définition des principes du projet, ce qui a provoqué le départ de nombre d'entre eux.

Les initiateurs Bertrand Barrère et Bruno Mosser s'assurent d'abord de la clôture du projet à des participants qui viendraient uniquement pour s'informer ou discuter du projet sans véritablement souhaiter construire : une cotisation élevée est fixée pour pouvoir immédiatement payer des consultants et experts extérieurs au groupe et cette cotisation élevée exclut de fait les simples « curieux » et « passagers » du groupe IPPIDDAS. Les tâches sont tout de suite spécialisées : on puise peu dans les compétences internes au groupe, sauf celles des deux leaders techniques, Bertrand Barrère et Bruno Mosser. Cet architecte reconnaît que c'est avant tout le président de l'association et lui qui gèrent les relations avec les professionnels extérieurs et les élus : « Oui, vers l'extérieur, vers les institutionnels, c'était essentiellement oui, nous deux quoi ». Ils font l'interface avec le groupe, contrôlent la communication des informations et sont en position de « négociateurs » avec les partenaires. Au moment où la recherche de terrain s'enclenche, où il faut convaincre les élus, dialoguer avec un bailleur social avec lequel Bertrand Barrère souhaite s'associer, les habitants ne sont plus en première ligne, mais mis à l'écart, contrairement à ce qui s'est passé pour Eco-Logis, où plusieurs se sont frottés aux relations avec la Mairie, les autres collectivités locales, ou encore les notaires. L'un des membres d'IPPIDDAS raconte ainsi ce fonctionnement :

Il y a eu une certaine opacité par rapport aux discussions. Bon il s'est trouvé que, à ce moment-là, c'était ma compagne qui était secrétaire de l'association, donc elle en savait quand même un petit peu plus, mais c'est resté assez opaque quand même. Finalement ce qui s'est passé, c'est que les réunions se faisaient effectivement entre la CUS et les personnes du NLE et puis donc, Bertrand Barrère qui était éventuellement accompagné des architectes. A ce moment-là, non, on n'avait pas vraiment pris sur le projet. Quelque chose que j'ai entendu régulièrement, c'est que pendant cette période-là, donc en gros jusqu'au premier semestre de l'année dernière, on savait peu de choses jusqu'au moment où il fallait se décider et là c'était urgent. Et donc avec ce fonctionnement-là, bon c'est peut-être aussi ce qui a fait que l'on a perdu des gens, c'est vrai que ça je ne l'ai pas cité, mais y a aussi des gens qui sont partis, parce que le mode de fonctionnement de l'association ne leur plaisait pas. Bon c'est difficile, hein...

La suspension du projet IPPIDDAS tient à la contradiction entre une démarche participative annoncée et la volonté de contrôle et de clôture du projet par l'urbaniste Bertrand Barrère, qui exclut les « profanes ». Le résultat est paradoxal. Bertrand Barrère a échoué comme leader de projet, puisqu'il n'a pas réussi à être le premier à produire un habitat en autopromotion à Strasbourg, et a été « pris de vitesse » par les « amateurs » d'Eco-Logis. Par contre, le contrôle qu'il a exercé sur les relations avec bailleurs sociaux, élus, services techniques et autres associations lui a permis d'acquérir localement une position d'expert de l'autopromotion et une certaine reconnaissance de la part de ses pairs. Malgré ses échecs comme assistant à la maîtrise d'ouvrage, il réalise actuellement avec succès une carrière d'expert de l'autopromotion.

La comparaison entre Eco-Logis et IPPIDDAS montre qu'une certaine professionnalisation du travail collectif est nécessaire pour l'avancée du projet, mais qu'elle peut aussi poser problème lorsqu'elle vient minorer la dimension participative du projet, qui a attiré bon nombre des futurs habitants. Certes, le projet Eco-Logis n'a connu de véritable démarrage que lorsque des façons de travailler « professionnelles » ont été mises en place par Brice, palliant l'amateurisme des débuts, ce qui a été assez tardif. Mais à l'inverse, le projet IPPIDDAS a échoué pour partie parce que certains participants du groupe étaient trop

professionnalisés, espérant de façon très explicite tirer des profits du projet du point de vue de leur carrière professionnelle et souhaitant ainsi contrôler la trajectoire du projet, ce qui a étouffé l'émergence d'un travail collectif.

Prendre des décisions

Les groupes rencontrés semblent tous traversés par un questionnement sur la meilleure méthode pour discuter et délibérer ensemble. Deux sujets en particulier posent problème, d'une part le temps consacré aux débats, d'autre part la façon de prendre des décisions : dans les deux cas, on observe des tensions entre principe participatif-égalitaire et principe d'efficacité.

Tout d'abord, le principe participatif suppose que chacun puisse prendre la parole et exprimer son avis sur chaque question, ainsi qu'ouvrir des débats sur tous les sujets souhaités. Ce principe entre en contradiction avec des considérations pratiques : l'aspect « chronophage » des échanges est cité par tous comme l'un des inconvénients majeurs dans nos études de cas strasbourgeoises. Aux temps de discussions formelles en réunion, s'ajoutent l'ensemble des communications par mail et chat qui sont échangées pour préparer les débats et consulter chacun sur de petites décisions quotidiennes. Baptiste, enseignant à l'université en histoire, parvient difficilement à combiner la gestion de son courriel professionnel et de celui du groupe Un Toit Ensemble le soir. En effet, si les autopromoteurs revendiquent leur droit à participer à la conception de leur habitation, l'obligation de participer peut aussi devenir pour eux une contrainte au fil du projet. Pour maintenir la cohésion du groupe, ils doivent être attentifs à cette contrainte qui pèse sur d'autres aspects de leur vie (activité professionnelle, loisirs, relations familiales). Comme le souligne Solange : « j'ai abandonné beaucoup de choses, il a fallu faire des choix. De par mon boulot aussi à Bâle. Obligatoirement. Je faisais de la salsa, des massages... Aujourd'hui c'est Eco-Logis, ma fille et mon travail ». Les temps des projets observés sont longs. Les trajectoires personnelles des habitants ont des effets sur leur capacité à maintenir leur engagement dans la durée : l'évolution de la situation matrimoniale des uns et des autres (séparations, remises en couple), des activités professionnelles ou leur engagement dans d'autres structures associatives (notamment Eco-Quartier qui chapeaute l'ensemble des groupes-projets) peuvent entrer en contradiction avec les contraintes quotidiennes du travail d'autopromoteur. Lorsque ces tiraillements deviennent trop forts, ils peuvent provoquer le départ de certains qui ne se sentent plus capables de cet investissement, ou alors la mise en retrait, au sein d'un ménage, de l'un ou l'autre des conjoints, voire des tensions au sein des couples ou entre parents et enfants sur le temps consacré à l'autopromotion.

Ainsi, certains membres se sont « retirés » temporairement du travail collectif : « il y en a qui décrochent. Il y en a une qui a fait presque une déprime, parce que c'est une femme isolée, qui a des difficultés avec son enfant, qui le vit très mal parce que le projet n'avance pas ou n'avance pas assez vite et qui à un moment donné a fait une déprime. Donc elle, pendant un moment on l'entendait plus trop, donc on était un peu inquiet. Mais elle m'a dit : "non, non, c'est bon, vous continuez, je valide tout ce que vous voulez, mais je reviens, pas de problème" »²⁹. Sébastien nous confirme que son épouse a largement « lâché » le suivi, pour des raisons professionnelles mais aussi par lassitude, et elle l'a parfois incité à abandonner le projet : « elle est infirmière puéricultrice, elle travaille beaucoup les week-ends, des nuits parfois. Les réunions, c'est souvent le dimanche, et ça tombait parfois, pas toujours, parfois sur des week-ends où elle bossait. Donc elle a pas participé partout, de loin... Mais souvent, elle disait : "on arrête, on en a marre, on lâche tout, on achète un autre appart" ».

Si ces débats sont chronophages, leur efficacité est en outre régulièrement mise en doute par les participants, notamment les nouveaux, pas encore habitués à ce fonctionnement. Un membre d'Eco-Logis nous a confié le scepticisme qui l'a envahi à son arrivée dans l'association, sur l'intérêt et l'efficacité des discussions internes au groupe : « C'était le bordel. Il fallait gérer les priorités, c'était bien d'apporter un regard extérieur, un regard neuf. C'était un moment où ça patinait. Ma

²⁹ Entretien Brice, Eco-Logis

première prise de parole, c'était pour dire qu'il fallait se réorganiser, ma contribution ça a été de recentrer le débat. » **De même, Baptiste dans Un Toit Ensemble exprime à la fois son intérêt pour les débats suscités dans le groupe et sa lassitude par rapport à leur inefficacité :**

On a un ordre du jour minuté, mais on le respecte jamais. Mais c'est un problème de fonctionnement de groupe. Bon, le problème d'un fonctionnement de groupe égalitaire, dont le principe est de refuser un pouvoir hiérarchique, de pas vouloir qu'il y en ait un qui s'impose, c'est que si on discute de savoir si on veut des balcons au Nord ou pas, chacun tiendra à donner son avis, et là ça rejoint toute une série de problématiques sur la discussion en public, la prise de parole en public, "pourquoi on m'écoute pas moi, on n'écoute que les autres", "mais enfin je viens de dire que", "je m'étonne que", il y en a un qui sort un argument idiot, personne ne lui dit, du coup il revient à la charge parce que personne ne lui a dit que c'était idiot, donc il n'a pas compris. Même dans les votes... après il est frustré. Je disais tout à l'heure, on ne s'engueule pas assez, mais il faudrait... moi j'arriverais pas à le faire, dire "ton argument il est idiot", voilà. C'est l'engueulade assurée, mais bon parfois ça peut... je le ferai pas... mais tu vois ceux qu'on a ne savent pas maîtriser la parole au service du groupe. Ils savent maîtriser l'art d'intervenir 15 fois en 20 minutes. Il n'y a pas quelqu'un qui chercherait à maîtriser l'évolution de la discussion, de l'ordre du jour. On est plus à "prennent la parole ceux qui parlent le plus fort".

Les autopromoteurs inventent différents dispositifs pour « cadrer » les réunions, éviter les débordements et les dérapages incontrôlés sur des sujets qui ne sont pas d'actualité, ou encore pour limiter le temps consacré à chaque point. Cela peut prendre la forme d'un ordre du jour minuté, de la nomination d'un « président de séance » pour animer les débats et distribuer la parole, tours de paroles, de la préparation de la discussion en amont par des échanges de mails. Sur certaines questions, les membres du groupe tentent d'objectiver les arguments de la discussion en construisant des grilles de critère, des tableaux comparatifs.

Que se passe-t-il alors au moment de prendre des décisions, lorsque les débats ont abouti à des divergences de point de vue entre les habitants ? Certains autopromoteurs estiment qu'il est nécessaire d'arriver à une prise de décision « consensuelle », tandis que d'autres préfèrent recourir à des instruments comme le vote pour faire avancer les projets plus rapidement et écourter les débats. Brice d'Eco-Logis opte pour la première solution : « On a aussi, vous devez les connaître, des schémas de sociocratie³⁰, où on essaie de faire valider les choses par consensus et pratiquement tous nos votes sont fait à l'unanimité, par consensus. Au départ pas, mais après la discussion, on a toujours réussi, sauf sur des points mineurs, à avoir l'unanimité. Quitte à ce que ce soit l'un qui dise à la fin, "d'accord j'aurais pas fait comme ça, mais je suis, je suis aussi pour". En disant pour que le groupe avance, il y a jamais... » **Cependant, cette vision des choses dans laquelle le recours au vote est vu comme un échec, n'est pas forcément celle qui est pratiquée en réalité. Selon Solange, les désaccords et les votes sont monnaie courante, sans que cela pose problème :** « Bien après il y a des votes, quand on est en désaccord. C'est vrai qu'il y a des gens qui ne sont pas en accord avec la décision finale. Ça a rarement posé de gros problèmes ». **Pour Baptiste, le recours au vote n'a rien de négatif, malgré cette « idéologie du consensus » :**

Ce qui fait avancer, bien, c'est les votes, mais on n'en a pas encore fait beaucoup. On baigne dans l'idée qu'il faut arriver à un consensus. Ça a encore été dit il y a quelques semaines, j'ai été très étonné. A l'africaine, on prendra le temps qu'il faut, on discutera le temps qu'il faut, mais il faut qu'on soit d'accord. Le système de

³⁰ Ce terme est évoqué dans la rencontre nationale des coopératives de Bordeaux en 2008 comme « un mode de prise de décision qui permet l'auto-organisation dans le cadre de structures qui peuvent être hiérarchiques. Les élections et les prises de décisions se font par consentement. Chaque groupe, constitué en vue de réaliser une fonction identifiée, est appelé un cercle. La relation de ce cercle avec sa hiérarchie se fait par double lien, ou binôme de porteurs de décisions. Un porteur des décisions prises en haut (désigné de façon conventionnelle, ie par la hiérarchie) et rapportées aux membres du cercle. Un représentant du cercle auprès de la hiérarchie, désigné par consentement. Le temps nécessaire à la prise de décision par consentement, a priori plus important que dans une organisation autocratique, est très largement compensé par la qualité de la décision et l'adhésion de chaque intéressé à celle-ci. »

palabres à l'africaine a des mérites, mais ça marche pas forcément chez nous. Oui... Je pense qu'on va arriver à des votes plus réguliers, sinon on n'avancera pas.

Les groupes sont effectivement confrontés à des problèmes de fonctionnement interne : des professionnels de l'accompagnement tentent alors de conquérir ce créneau en proposant des méthodes et des conseils destinés à gérer les conflits dans les groupes (participation des habitants, communication non violente³¹, vie du groupe..). Dans cette phase du projet, ceux qui proposent leur intervention sont des spécialistes des relations humaines, des médiateurs. Dans l'ouvrage *Cohabiter pour vivre mieux*³², les auteures qui exercent ce métier depuis une dizaine d'années auprès de familles, de couples, d'entreprises, relatent leurs expériences et donnent des conseils sur la base de témoignages. Ce livre est aussi un moyen de promouvoir cette nouvelle compétence nécessaire dans les démarches d'habitats participatifs. Bertrand Barrère souhaite à la fois exercer un rôle d'AMO et un rôle de « médiateur » : il se fait le promoteur de ces méthodes de communication et de prise de décision par consensus, tout en évoquant et déplorant les résistances rencontrées dans le groupe IPPIDDAS sur ce point :

On vous aide à régler des conflits entre vous, parce que là aussi c'est un truc, la plupart des gens n'ont aucune notion du risque lié au facteur relationnel qui est au moins important. Il suffit pas qu'on ait soi-disant les mêmes valeurs pour qu'on apprenne à construire un projet ensemble, le facteur relationnel à mon avis, est hyper important. La plupart des gens n'ont aucune notion de la réalité de ces difficultés. C'est vrai que l'an dernier, j'ai eu la naïveté de venir avec des termes comme communication non-violente, qui sont des approches de communication que je trouve extrêmement importantes et intéressantes. Y a des gens qui ont très mal vécu ça, c'est quoi ce machin, c'est quoi, c'est une secte, c'est un truc, on n'a pas besoin de ça, on sait communiquer nous, etc. Moi je prétends qu'il y a des principes de base qui doivent être apportés, validés au départ, y a des techniques de base qui permettent de dire qu'on n'est pas d'accord sans s'engueuler, qui permettent d'accepter que l'autre n'est pas d'accord, etc. et de voir que derrière son désaccord, y a le besoin que soient prises en compte un certain nombre de choses qui sont importantes pour lui. Des choses qui sont totalement... qui paraissent basiques mais qui ne le sont pas du tout, personne ne nous apprend à faire ça.

En tant que professionnel, il est à la recherche de méthodes innovantes, et annonce ainsi pour la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables », le recours à un « nouvel outil d'intelligence collective », le World Café³³. Ces questions sont abordées dans les rencontres nationales où sont diffusées ces méthodologies capables de pallier les tensions et dysfonctionnements internes des groupes, repérés comme sources d'échec. Il semble néanmoins que les avis soient partagés sur la possibilité d'adopter des pratiques totalement non-confliktuelles, comme le soulignent Solange et Baptiste. Ces outils peuvent même se révéler inhibants : les réunions du Village Vertical, appuyées sur une méthode de communication prônée par Habicoop, sont au contraire peu propices à des prises de parole spontanées ou à l'expression des conflits³⁴. Les membres du groupe, qui ont visiblement

³¹ Présentée également à cette rencontre de Bordeaux, « la communication non-violente est un processus de communication élaboré par Marshall B. Rosenberg. Expérimenté à l'échelle de conflits internationaux (conflit Tutsi-Utuh), ce processus peut aussi être utilisé dans les relations entre deux personnes. », voir synthèse de la rencontre de Bordeaux, 2008.

³² Marandola Marthe et Lefebvre Geneviève, *Cohabiter pour vivre mieux*, Paris, J.C. Lattès, 2009.

³³ Voir <http://www.theworldcafe.com>

« Le 'World Café' est un processus créatif qui vise à faciliter le dialogue constructif et le partage de connaissances et d'idées, en vue de créer un réseau d'échanges et d'actions. Ce processus reproduit l'ambiance d'un café dans lequel les participants débattent d'une question ou d'un sujet en petits groupes autour de tables. À intervalles réguliers, les participants changent de table. Un hôte reste à la table et résume la conversation précédente aux nouveaux arrivés. Les conversations en cours sont alors 'fécondées' avec les idées issues des conversations précédentes avec les autres participants. Au terme du processus, les principales idées sont résumées au cours d'une assemblée plénière et les possibilités de suivi sont soumises à discussion », in Nikki Slocum, *Méthodes participatives. Un guide pour l'utilisateur. Le World Café*, coédition de la Fondation Roi Baudouin et du Vlaams Instituut voor Wetenschappelijk en Technologisch Aspectenonderzoek (viWTA), 2006.

³⁴ Observation d'une réunion du Village Vertical, Lyon, 19 avril 2009.

intériorisé cette méthodologie de façon très poussée, font preuve d'une maîtrise d'eux-mêmes qui est proche de l'auto-censure.

METHODE DE DISCUSSION (SOUPLE ET ADAPTABLE)

PRINCIPE

Nous vous proposons quelques éléments de méthode pour faciliter la discussion et la prise de décision. Les décisions peuvent être prises par une minorité, par une majorité, ou collectivement : **par consensus**. Le consensus part du principe qu'on est plus intelligent à tous en réseau qu'au même nombre en compétition. Le consensus ne consiste pas à s'entendre sur tout, il ne vise pas la négation des conflits d'idées ou de pouvoir. Il s'agit de se mettre d'accord sur des objectifs communs, puis de façonner progressivement des propositions : les informations et objections sont synthétisées pour atteindre une décision acceptable pour tous. Y parvenir requiert de la part de chacun bonne foi, participation, effort intellectuel pour chercher à comprendre les enjeux, volonté de parvenir au consensus. « Ce n'est pas la règle qui nous garde mais nous qui gardons la règle »

ROLES

* Facilitateur

Aide le processus de discussion et la construction du consensus. Ne donne pas son avis.

* Scripte

Écrit les suggestions, les inquiétudes et les décisions consensuelles, sur un papier affiché visible pour tout le monde.

Est chargé de rapporter informations et propositions finales en plénière.

Il s'engage à mettre ses notes au propre pour participer au compte-rendu de la rencontre.

* Gardien du temps

Se sent responsable pour faire respecter le temps de discussion convenu. Dans les ateliers, prévient de l'imminence de la fin du temps pour permettre une lecture du compte-rendu dans l'atelier.

* Distributeur de parole

Distribue la parole dans l'ordre des mains levées en principe. Peut donner, ou non, la parole à une personne qui aura levé les deux index.

LES SIGNES

Les signes permettent de ne pas se couper pas la parole.

* Siène d'accord en agitant les mains

Il permet de repérer d'un regard le niveau de consensus qui se dégage au fur et à mesure que les propositions sont faites. Il évite l'applaudimètre et la répétition des idées.

* Index levé

Pour demander la parole.

* Deux index levés

Demande de parole pour pouvoir intervenir immédiatement et brièvement, de façon à apporter une précision suite à une intervention.

* Moulin des mains

Signifie que l'intervention traîne en longueur.

* T composé avec les deux mains

Problème technique, ne concerne pas les idées mais l'aménagement de l'espace de discussion.

* Point levé

Block : je quitte le projet si mon opinion n'est pas prise en compte. Le block m'impose de participer à l'atelier ou au comité qui traitera de ce problème délicat.

TRUCS

Pour un consensus rapide et une économie d'énergie :

- * Je multiplie mon temps de parole par le nombre de participants autour de la table, et j'obtiens le temps que durera la réunion si tout le monde parle autant que moi. Je ne parle pas pour me faire plaisir, je ne répète pas ce que d'autres ont déjà dit et je ne rentre pas dans les détails de votre argumentation.
- * Tout le monde est responsable de la prise de décision consensuelle. Lorsqu'un accord est trouvé, il doit être mis en œuvre sans être toujours rediscuté.
- * Il faut savoir faire confiance à l'intelligence de tous et à la capacité des ateliers à prendre en compte toutes les objections imaginables.

Méthode de communication proposée par Habicoop

Comment faire tenir un groupe ensemble, notamment lorsque le projet passe d'une phase « abstraite » à une phase plus opérationnelle, mais aussi lorsque des nouveaux membres s'y adjoignent ? Comment répartir les tâches dans un groupe hétérogène, sans freiner l'avancement du projet et sans marginaliser les « profanes » en matière de construction ? Comment débattre et prendre des décisions sans que cela demande un investissement démesuré à des habitants dont la disponibilité n'est pas constante tout au long du projet ? Telles sont les questions auxquelles sont confrontés les participants dans la gestion interne d'un groupe qui est à l'initiative d'un projet d'habitation. Cependant, ces habitants et le fonctionnement du groupe ne déterminent pas à eux seuls l'aboutissement de la construction : d'autres types d'acteurs interviennent de façon centrale dans les projets, d'une part les professionnels, dont il a été question précédemment, et dont certains tentent d'inventer des méthodes formalisées pour l'habitat participatif, d'autre part les élus locaux, dont le rôle est déterminant, comme le montre le cas strasbourgeois.

1c. Une opportunité pour une politique de développement durable

Si certains projets sont aujourd'hui soutenus par les élus, c'est généralement parce qu'ils peuvent s'inscrire dans leur politique en faveur du développement durable, tant sociale qu'environnementale. Leur soutien prend généralement la forme d'une aide à l'accès des projets au foncier, incontournable pour tous ceux qui ne disposent pas de terrain privé. Mais plus largement, quels sont les enjeux de ces projets pour les Villes ? S'agit-il de soutenir des programmes favorisant la mixité sociale, de mettre en œuvre un dispositif de démocratie participative, ou de développer les performances environnementales dans l'habitat ? S'agit-il de faire de ces constructions des vitrines emblématiques de l'action d'une équipe municipale, ou des terrains d'expérimentations pour une politique plus générale de construction alternative ? Ces enjeux sont-ils négociables vis-à-vis des objectifs de ceux qui portent les projets ?

Un contexte politique favorable

L'implication des élus locaux dans l'éclosion des nouveaux projets participatifs aujourd'hui n'est pas sans rappeler ce qu'évoquent Stéphanie Vermeersch et Marie-Hélène Bacqué dans leur ouvrage sur l'habitat auto-géré à la fin des années 1970. C'est le moment où la notion même de « projet urbain » émerge, et les auteures soulignent les liens idéologiques et pratiques des militants de l'habitat autogéré avec la nouvelle gauche autogestionnaire gravitant autour du PSU et de la CFDT, dont les propositions avaient d'ailleurs été reprises par le Parti Socialiste dans son programme de 1977 : importance donnée au cadre de vie, proposition d'ateliers publics d'architecture et d'urbanisme travaillant avec les habitants, démocratie locale³⁵.

Ces liens historiques entre mouvements alternatifs de l'habitat et organisations partisans semblent s'être distendus jusqu'aux années 2000. Certes, d'anciens militants de l'habitat alternatif et des ateliers publics d'urbanisme se sont engagés politiquement et sont devenus des élus eux-mêmes, sensibles au thème de la participation. D'autres sont par ailleurs devenus des professionnels du projet urbain, à fort capital militant, qui ont notamment été impliqués dans la formulation de la politique de la ville dans les années 1980 et 1990, comme le soulignent les recherches menées par Magali Nonjon ou Sylvie Tissot³⁶ sur les reconversions professionnelles de ces militants associatifs bien implantés dans les réseaux politiques. Néanmoins, ces partisans de l'auto-gestion et de la participation se détournent alors de la production directe d'un « habitat différent », pour appliquer leurs principes participatifs à la prise en charge du « problème des banlieues ». On est donc très loin de la production d'un habitat communautaire issu de l'après-68.

Cependant, dans les années 1990, la thématique de la « démocratie locale » et de la « participation » connaît à nouveau un succès croissant au-delà même de la stricte question de la politique des « quartiers sensibles ». Les coalitions PS-PC-Verts aux élections municipales de 2001 font campagne sur le thème du renouveau des dispositifs de démocratie participative, tels que les conseils de quartier, ancrés localement, qui sont ensuite institués par la loi en 2002 : la participation n'est plus aujourd'hui l'apanage exclusif

³⁵ Bacqué, Vermeersch, op.cit, p. 35

³⁶ Nonjon Magali, « Professionnels de la participation, savoir gérer son image militante », *Politix*, n° 70, 2005 ; Tissot Sylvie, « Reconversions dans la politique de la ville : l'engagement pour les quartiers », *Politix*, n° 70, 2005.

des municipalités de gauche et ces dispositifs se sont aujourd'hui généralisés. Cependant, ce n'est pas vraiment dans le sillage des élections municipales de 2001 que naissent nos projets d'habitat groupé. Les dispositifs participatifs d'alors ne renouent pas véritablement avec l'ambition des Ateliers Publics d'Urbanisme, dont l'objectif était d'associer des profanes à la conception même des espaces urbains, ce qui n'est pas le cas des conseils de quartier. Il s'agit plutôt de renouveler les formes de contact entre élus, personnels municipaux et « société civile », soit dans des municipalités qui connaissent une alternance et où les nouvelles équipes veulent « casser » les réseaux anciens hérités pour trouver de nouveaux interlocuteurs au sein du monde associatif, soit dans des municipalités où les modes de sociabilité municipales anciennes s'essouffent et où les dispositifs participatifs permettent de faire émerger de nouveaux groupes sociaux comme interlocuteurs des élus³⁷.

Les municipalités qui favorisent la démocratie locale ne l'associent donc pas forcément à la relance de projets urbains expérimentaux à dimension participative. Il a fallu d'autres facteurs pour déclencher l'intérêt des élus, et tout particulièrement la montée en puissance des exigences en matière de développement durable dans l'habitat. La plupart des projets n'ont en effet véritablement démarré que plusieurs années après la campagne municipale de 2001, et ils ont rarement été directement suscités par les municipalités : les élus ont apporté leur soutien à des projets pionniers déjà portés par les habitants ou par des professionnels depuis plusieurs années. A Strasbourg, le projet Eco-Quartier, démarré au début des années 2000, n'a obtenu de soutien pour l'acquisition du foncier qu'en 2007, en fin d'un mandat puisqu'une alternance politique porte une équipe PS-Verts à la tête de la municipalité en mars de l'année suivante. Le projet de la Salière à Grenoble a démarré en 2003 et ce n'est qu'en 2007 que le groupe d'habitants obtient un terrain vendu aux conditions du logement social, suite à l'appel d'offres à projet innovants d'habitat écologique lancé par la Ville, celle-ci acceptant en outre un montage juridique en indivision, considéré comme risqué. Il sera récompensé à l'issue de la Biennale de l'Habitat Durable de 2008, avec la mention "Montage innovant", ainsi que celui de Seyssins qui se voit décerner un prix pour la conception-réalisation d'habitats groupés de haute performance énergétique. C'est seulement à partir de 2007-2008 que cette implication municipale s'est véritablement manifestée : cette Ville lance des appels annuels à projets innovants d'habitats écologiques sur la cession de terrains nus ou de bâtiments à réhabiliter. Il « s'adresse à d'autres personnes que des professionnels de l'immobilier ayant un projet d'habitation innovant qui intègrerait une grande qualité environnementale ». En 2007, quatre projets d'habitat groupé constitués ont été choisis, l'un avec un handicapé, un autre avec des personnes âgées. En 2009, deux associations locales, Les HabILes et VQS -Villes et Quartiers Solidaires- ont « recruté » des familles pour y répondre. Avant ces années-là, les particuliers souhaitant construire un habitat groupé achetaient un terrain par une vente privée, quand celui-ci n'était pas apporté par l'un d'entre eux : ce n'était possible que dans des zones où le foncier leur était accessible. Sinon, ils devaient négocier l'acquisition d'un terrain auprès des élus, souvent réticents.

Il y a des exceptions à cette règle. A Lyon, les élus ont joué un rôle bien plus actif qu'ailleurs dans le lancement d'initiatives participatives, puisqu'une conseillère régionale Verte est membre fondatrice de l'association Habicoop en 2005. C'est en effet à la suite d'un voyage au Québec de plusieurs élus locaux que l'idée d'encourager des coopératives d'habitation anti-spéculatives et à vocation écologique s'est diffusée dans la région lyonnaise, avant de trouver des relais dans le monde associatif local. Le Grand Lyon et la Ville de Villeurbanne ont ainsi permis au premier groupe projet de l'agglomération, le Village Vertical, de disposer de foncier dans la ZAC des Maisons Neuves de Villeurbanne. Les élus lyonnais sont, semble-t-il, sensibles à la dimension écologique des projets, mais en espèrent aussi de « l'innovation sociale » : le maire de Vaulx-en-Velin a ainsi manifesté son intérêt pour ces projets, se proposant de mettre des terrains de sa commune à disposition de groupes

³⁷ Biland Emilie, « La démocratie participative en banlieue rouge, les sociabilités politiques à l'épreuve d'un nouveau mode d'action public », *Politix*, n°75, 2006

intéressés. Il souhaite utiliser les coopératives pour « faire de la mixité sociale » et attirer des couches plus aisées de la population dans les quartiers en renouvellement urbain de sa commune, sans générer de spéculation immobilière : « Cette formule serait également un avantage pour la commune qui pourrait enfin changer l'image de cité défavorisée qu'elle renvoyait jusqu'à présent en devenant un exemple au niveau national, puisqu'un tel projet n'a encore jamais vu le jour en France, et en devenant, on peut le penser, une ville attractive »³⁸. Elle est suivie aujourd'hui par la ville de Mulhouse, aujourd'hui intéressée par la réalisation d'habitats en autopromotion dans des zones sensibles.

Le projet « Le Grand Ensemble » sur le logement social est lancé par Patrick Bouchain en 2008 et il commence alors à être sollicité par des élus de différentes municipalités, intéressés par la participation des habitants qu'il propose. Ce sont les lignes politiques locales engagées en 2007 par la Communauté Urbaine de Lille qui conduiront à ce qu'il soit choisi pour conduire la réhabilitation de l'îlot Stephenson sur la ZAC de l'Union à Tourcoing. Dans la décennie 90', Roubaix et Tourcoing retrouvent une place importante dans la métropole lilloise alors que la solidarité et le renouvellement urbain deviennent les axes du développement urbain. Sur ces deux communes et celle de Wattreloos, le site de l'Union, touché par le déclin de l'industrie textile, est dans l'attente d'une restructuration, précédée de démolitions nombreuses. La mobilisation d'écologistes et d'anciens salariés des usines, réunis dans le Collectif de l'Union fondé en 2005 « pour le droit à changer d'ère », contribue à ce que la ZAC de l'Union créée en 2006 par la Communauté Urbaine de Lille (LMCU), soit déclarée « éco-quartier pilote » de la métropole l'année suivante. Son aménagement est confié à la SEMVR et à la SAEM Euralille : pour elles, « il s'agit d'inventer la ville du XXIe siècle », sur ce site pilote en matière d'éco-conception. Le directeur de la SEMVR, désigné comme aménageur en 2007, et sa responsable de la culture, avaient déjà travaillé Patrick Bouchain pour La Condition Publique à Roubaix. Ils souhaitent confier à Notre Atelier Commun, association créée par cet architecte comme lieu de réflexion collective, une étude préalable sur l'îlot Stephenson. Ses derniers habitants qui avaient fondé en 2000 l'association « Rase pas mon quartier », obtiennent sa réhabilitation en février 2004, grâce à l'appui d'élus de Tourcoing, notamment Michel-François Delannoy. Affilié au PS, celui-ci est élu maire de Tourcoing en 2008³⁹ et entend impulser à sa ville le dynamisme jusque-là absent. Il est également Vice-Président de Lille Métropole Communauté Urbaine, et président de la SEMVR. Dans ce projet d'éco-quartier, la participation et le dialogue sont présentés comme étant « inscrits dans les gènes des grands projets urbains, depuis l'Alma Gare »⁴⁰. Pour les élus, il s'agit de faire de l'îlot Stephenson un projet expérimental de développement durable, en termes d'écologie, d'économie et de gouvernance, et notamment, un projet emblématique de la démocratie participative, le modèle de ce que sera la ZAC de l'Union.

Beaumont-en-Ardèche compte parmi ses élus des néo-ruraux, militants du retour à la terre des années 70, qui souhaitent à la fois initier une démarche artistique sur leur commune, mais aussi attirer des populations jeunes qui leur ressemblent, pour ne pas fermer l'école et maintenir une vie locale qui tend à disparaître avec les résidences secondaires. Patrick Bouchain est appelé à réaliser un « habitat coopératif, économique et social, et environnemental, conçu et géré par les habitants eux-mêmes ». De nombreuses communes rurales initient de tels projets. Avec le souci de dynamiser l'activité économique locale, un projet d'éco-hameau de 7 à 9 logements est organisé par la communauté de communes

³⁸ Repiquet Anne, *L'habitat coopératif : solution au problème de responsabilité sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx-en-Velin*, mémoire de stage en M2 Economie sociale et solidaire, réalisé à la Mairie de Vaulx-en-Velin, Université Lumière Lyon 2, 2005.

³⁹ Le Maire sortant, Jean-Pierre Balduyck, PS également, ne s'était pas représenté

⁴⁰ « L'Union, référence participative », site de L'Union, où sont notamment relatées les conclusions de l'atelier technique « Participation des habitants et maîtrise d'usage dans les projets de quartiers durables ».

Tarnon-Mimente de Lozère, dans une région touristique. Les élus lancent des appels d'offres pour que se constituent des groupes-projets, leur offrent des opportunités foncières et les soutiennent, voire les accompagnent dans leurs démarches. Depuis 2005, le programme Eco-Faur du Conseil Régional de Bretagne finance des opérations exemplaires d'urbanisme durable, dont les quartiers et les zones d'habitat. Ainsi dans le cadre de la création d'un écoquartier sur le territoire de Chevaigné en périphérie de Rennes, la municipalité associée au promoteur coopératif Coop de Construction, a lancé un avis de recherche de dix acquéreurs motivés pour concevoir et acquérir un habitat écologique élaboré dans une démarche participative. Pour ces élus, le futur hameau pourrait servir de modèle aux ZAC.

Ce n'est donc pas seulement au titre d'une politique favorisant la « participation » que les municipalités soutiennent les projets d'habitat groupé. C'est la dimension innovante du projet, parfois les clauses de non-spéculation qui leur permettent de contrôler le devenir des aides publiques qu'ils apportent aux particuliers, parfois la labellisation écologique du projet, parfois les intentions affichées de mixité de l'habitat (autopromotion-logement social), parfois les trois, qui semblent attirer l'attention de ces élus. En effet, les initiatives que nous avons recensées couplent toujours l'idée de participation des habitants avec d'autres éléments, qui varient selon les lieux et attirent des élus aux profils variés : principes anti-spéculation immobilière pour les coopératives, constructions écologiques pour la plupart des projets, mise en scène d'une mixité sociale idéale dans ceux qui s'appuient sur des bailleurs sociaux pour porter les projets. Elles peuvent ainsi s'inscrire dans une politique en faveur d'un développement durable.

L'attitude des élus locaux face aux projets d'habitat participatif est partiellement liée à leurs engagements partisans à gauche, mais pas de façon exclusive. La thématique écologique n'est plus aujourd'hui réservée aux équipes municipales qui comprennent des élus Verts, mais ceux-ci peuvent avoir un rôle actif dans le soutien à de telles initiatives : à Strasbourg, l'adjoint au développement durable, Alain Jund suit de particulièrement près les initiatives d'autopromoteurs pour lesquels il a un regard bienveillant et sur lesquelles il fonde des espoirs :

C'est pas que j'aime pas le terme d'autopromotion, mais je parle plutôt de coopérative de citoyens qui ont un projet collectif à la fois sur un projet de construction qui est aussi un projet de vie. Même si ça fait néo bab, années 1970... Je crois beaucoup à la culture coopérative, pas seulement parce que je suis écolo. C'est aussi une conception politique de la ville, entre ce que font les pouvoirs publics, la culture de l'intervention étatique, et puis l'autre bout, qui est, on laisse faire au marché. C'est pas de dire qu'il y a une solution mitoyenne, mais c'est un espace politique où les citoyens participent à la construction de leur vie.

Entretien Alain Jund, Verts, adjoint au maire, chargé de l'urbanisme.

Cependant, le soutien des élus ne tient pas strictement à leur couleur politique. A Bordeaux, un architecte séduit par l'habitat des Baugruppen allemands, contacte et intéresse le président PS de la CUB « qui aime ce qui brille »⁴¹ et la directrice générale de l'aménagement de la Ville de Bordeaux, proche de Alain Juppé, « converti à la protection de l'environnement depuis son retour du Québec »⁴². Un atelier de réflexion sur l'habitat coopératif se tient à Bordeaux en décembre 2009, « dans le cadre de son Agenda 21 et du projet urbain Bordeaux 2030 vers une métropole durable » : « Au-delà des questions environnementales touchant à l'utilisation des énergies renouvelables, de la qualité architecturale et urbaine, de l'intégration dans le paysage, la Ville de Bordeaux cherche à expérimenter de nouvelles manières de construire la ville qui échappent aux conditions classiques de la production immobilière, et privilégient l'initiative citoyenne dans l'acte de construire et de déterminer collectivement son cadre de vie »⁴³. A l'issue de cet atelier, le

⁴¹ selon cet architecte

⁴² Philippe Bidalon, « Alain Juppé a-t-il changé ? », *L'Express*, 12 avril 2007.

⁴³ <http://www.bordeaux-info.com/2009/12/09/un-atelier-de-reflexion-sur-lhabitat-cooperatif-se-tient-a-bordeauxjusqua-demain-10-decembre-2009/>

Maire UMP se dit très intéressé par ce concept et envisage de l'intégrer dans des projets de quartiers en cours. Dans le cas strasbourgeois, l'alternance politique entre une municipalité UMP et une alliance PS-Verts a créé un contexte particulièrement favorable aux « pionniers » de l'autopromotion, toutefois le projet Eco-Logis a été soutenu tout le long par le président de Région UMP Adrien Zeller, intéressé notamment par ses caractéristiques écologiques et par le « projet de vie », qui y est associé. Patrick Bouchain, quant à lui, mène ces expérimentations majoritairement dans des collectivités locales ancrées à gauche, c'est le réseau PS qui l'amènera à La Rochelle et à Boulogne-sur-Mer, mais pas uniquement, le suivent également certains élus de droite, à Marseille ou à Calais, conquis par ses interventions architecturales sur des espaces culturels de leur commune.

Une vitrine

Pour quelles raisons ces politiques trouvent-elles alors des soutiens accrus depuis les années 2007-2008 ? On peut attribuer cela à un élément contextuel plus général : un nombre croissant de municipalités s'engagent depuis 3 ans dans de vastes projets annoncés sous l'égide du développement durable, notamment au niveau urbain sous l'appellation d'écoquartier, et le mot d'ordre environnemental est désormais de mise dans l'ensemble des politiques urbaines. Or, nous avons pu constater aussi bien sur le terrain strasbourgeois que dans le cas de la ZAC de l'Union de la Communauté Urbaine de Lille (LMCU) où intervient Patrick Bouchain, que ces vastes projets urbains, très ambitieux, excèdent dans leur durée le terme prévisible du mandat des élus locaux. Ceux-ci sont alors désireux de faire plus rapidement sortir de terre un certain nombre d'expérimentations d'échelle moindre qui ont vocation à la fois à tester la faisabilité des projets futurs et de servir d'emblème ou de vitrine de politiques qui mettront du temps à donner des résultats probants.

Dans le cas strasbourgeois, c'est l'immeuble Eco-Logis, puis la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » qui constituent la vitrine de la nouvelle politique de l'agglomération en matière d'urbanisme. A la faveur d'une alternance politique à la tête la mairie de Strasbourg en 2008 (remplacement d'une majorité UMP par une majorité PS-Verts), la Communauté Urbaine de Strasbourg a adopté une politique favorable à la participation des habitants à la définition des projets urbains et architecturaux. Localement, l'habitat a aussi constitué un thème de campagne « clivant » pour les socialistes par rapport à l'ancienne équipe municipale, et une relance de la construction du logement a aussi été annoncée. Cette production massive se veut aussi qualitative, dans des écoquartiers. Dans le cadre de l'appel à projets Eco-cités, lancé par le Gouvernement à la suite du Grenelle de l'Environnement, la Ville a été récemment sélectionnée pour sa proposition « Strasbourg, métropole des Deux-Rives ». Aujourd'hui 9 projets d'écoquartiers sont en cours ou à l'étude, pour lesquels « de nouveaux processus collaboratifs » sont cités comme des éléments clés⁴⁴. Parmi ceux-ci, celui de la ZAC Danube a fait l'objet, entre 2008 et 2010, de 7 séances d'un atelier d'urbanisme participatif, l'Atelier-Projet Danube : la CUS annonce ainsi en 2009 que 5% du parc résidentiel sera réservé à de l'autopromotion. Malgré toute cette activité autour de l'écoquartier Danube, tout cela reste bien hypothétique : les premiers logements sont au mieux attendus pour 2013. Le processus est lent au regard du calendrier politique de l'équipe municipale. Et émerge alors l'idée de sortir rapidement des réalisations tangibles :

En fait le projet sur lequel je travaille aujourd'hui, cette consultation, c'est une sorte d'extension de la démarche d'Eco-Quartier, ça a émergé de la volonté des élus de trouver aussi des projets qui puissent sortir avant les 4 ans ou 5 ans de sortie de tous ces projets d'écoquartiers, entre la consultation d'aménageurs, l'aménagement et tous les processus amenés. Et c'est là que l'on s'est mis en recherche, dans un premier temps sans forcément cibler autopromotion, mais qu'on s'est mis en recherche de dents creuses dans la ville. Et assez rapidement on a proposé aux élus que, sur ces terrains-là, certes un petit peu difficiles, mais qui avaient des dimensions assez

⁴⁴ Strasbourg, Communauté Urbaine, *Les éco-quartiers. Pour qui ? Pour quoi ? Comment ?*, 2009.

favorables à la taille d'un groupe d'autopromotion, qu'on réserve complètement la consultation à ces publics-là. Donc là c'est un choix qui a été fait à l'automne l'année dernière (en 2008).

Entretien chef du service Projets urbains de la CUS, mission éco-quartiers et ville durable.

En 2009, l'adjoint à l'urbanisme et au développement durable de Strasbourg, Alain Jund, lance cette expérimentation pilotée par la Ville, qui permettrait des réalisations immédiates, avec des objectifs écologiques et une participation des citoyens à la conception de leur habitat, sur le modèle du projet Eco-Logis qui est alors en phase de finalisation. Cet élu insiste ainsi sur la nécessité de proposer aux habitants intéressés des projets réalisables dans une temporalité courte :

Dans un premier temps, on s'est dit qu'il faut qu'on rende les choses possibles. On a trouvé des terrains, Neudorf, Elsau, Cronembourg. Au regard de l'expérience de Tübingen, mais aussi d'Eco-Logis, on s'est dit : "il faut qu'on soit très clair y compris avec les personnes qui vont s'engager là-dedans. Il ne faut pas qu'il y ait de tromperie sur la marchandise. Un, il faut que les terrains soient disponibles, il ne faut pas que les gens rament pendant 2, 3, 4 ans pour chercher le terrain". On s'est dit : "on ne prend que des terrains rapidement disponibles, sur lesquels il n'y a pas d'emprise".

Cette première consultation va donc permettre de déboucher sur des réalisations à court terme puisqu'en moins de 6 mois, les groupes se sont constitués, ont fait travailler leur architecte et ont été sélectionnés à l'issue d'un jury. Cette intense activité, comme le projet Eco-Logis que la Ville a précédemment soutenu, a déjà suscité de multiples articles dans la presse locale et constitue une partie non négligeable de la communication de la CUS sur le thème de l'habitat écologique. Pendant ce temps-là, l'écoquartier Danube n'en est qu'à la phase où un aménageur a été désigné et où un processus de dépollution de cette friche industrielle commence. Le soutien à l'autopromotion permet donc de mettre en valeur une politique environnementale et participative à court terme, alors que les autres mesures (notamment les écoquartiers) n'auront d'effets visibles qu'à plus long terme, d'où l'expression de « vitrine » pour qualifier ces projets.



Le projet de l'îlot Stephenson avec des habitants, Image à l'appui du propos de Patrick Bouchain, colloque de la Ville de Tourcoing, juin 2009.

Alors que le projet de l'écoquartier de la ZAC de l'Union sera aussi finalisé dans un avenir assez lointain, Patrick Bouchain est chargé d'une première intervention résidentielle, la réhabilitation de l'îlot Stephenson. La figure de cet architecte, renommé pour ses démarches collectives de conception-réalisation, contribue à donner une visibilité de la participation des résidents à ce projet. Celui-ci qui porte sur une cinquantaine de petites maisons occupe une

place prépondérante dans la communication qui est faite sur la ZAC de l'Union, et notamment pour le volet participation. Patrick Bouchain est invité au grand show de la Ville et de la Maison de l'Architecture et de la Ville, « Tourcoing XXI^e siècle. La Ville A-venir » en juin 2009 : il siège aux côtés de l'urbaniste en chef de la ZAC et des architectes des grands projets d'édifices icônes de la Ville. Une place importante est donnée à l'îlot Stephenson dans l'exposition « La semaine de L'Union » à la Maison de l'architecture et de la Ville de Lille en septembre 2009. La maquette de l'ensemble des maisons à grande échelle occupe une grande table et les photographies des conservations illustrent le propos sur la participation. Par son activité à l'Atelier Electrique, Patrick Bouchain donne aussi de la vie à un projet très « abstrait », puisque le quartier n'a que peu d'habitants à l'heure actuelle.

Ces réalisations ont-elles alors vocation à rester anecdotiques pour ces élus qui s'en servent comme vitrines ? Dans le cas strasbourgeois, on voit bien que la perspective des deux adjoints intéressés à la question, le socialiste Philippe Bies, adjoint au logement, et l'écologiste Alain Jund, adjoint à l'urbanisme, n'est pas tout à fait la même. Pour le premier, l'autopromotion n'a pas pour vocation de devenir un mode de production quantitativement important :

L'autopromotion, elle entre dans cette catégorie là, d'un mode d'habiter qui est un peu différent, qui de notre point de vue peut difficilement être réalisé à grande échelle, mais qui peut faire partie des possibilités quand on a des concitoyens qui sont intéressés. (...) Alors il n'y a pas d'objectif quantitatif pour l'autopromotion dans le PLH, c'est plutôt qualitatif, dans le mode d'habiter.

Entretien Philippe Bies, PS, adjoint au maire, chargé du logement

Alain Jund, au contraire, dit espérer que ce mode de production prenne une importance non négligeable dans la ville de Strasbourg, selon l'exemple qu'il a pu observer dans la ville de Tübingen, mais a conscience que cet objectif est lointain, et qu'il faut passer par un stade d'expérimentation.

A Tübingen, à l'initiative de la ville, ils ont développé l'autopromotion, mais à un niveau qui était largement au-delà de l'expérimental. Je me suis dit, notamment c'est quelque chose qui marche, pas seulement à une micro échelle, mais c'est quelque chose où on peut réunir la question de l'appropriation des citoyens de leur ville, la densité urbaine qui est un impératif, enfin pour moi c'est un impératif, la qualité architecturale, le chahut architectural dans de la cohérence urbaine, et puis ensuite tous les impératifs environnementaux, énergétiques. A partir de ça, on s'est dit, comment on pourrait faire ça sur Strasbourg, le développer, l'expérimenter, et puis après passer à un niveau au-dessus.

Entretien Alain Jund, Verts, adjoint au maire, chargé de l'urbanisme.

Les « méthodes participatives » dans les projets urbains et le développement de logements environnementalement performants sont désormais des axes majeurs des politiques municipales en France, ce que ne sont pas en eux-mêmes ces projets d'habitat participatifs, coopératifs ou groupés. En revanche, ceux-ci constituent d'excellentes vitrines pour les politiques dites de développement durable, des vitrines aisément et rapidement médiatisables, car les membres des groupes, les associations qui les fédèrent, les architectes qui les réalisent sont souvent particulièrement habiles à faire connaître leur projet, et à diffuser leurs expériences bien au-delà de ceux qui y participent réellement.

Des élus et des habitants.

L'implication dans des projets participatifs permet enfin aux élus locaux de se créer de nouveaux relais dans le monde associatif, sur lesquels ils peuvent s'appuyer pour animer leurs dispositifs participatifs et faire connaître les projets d'écoquartier qu'ils lancent à un rythme soutenu à l'heure actuelle. Si un tel « milieu participatif » ne se développe pas, les dispositifs de collaboration peuvent en effet devenir des coquilles vides, saturées de professionnels de l'urbanisme et quasiment dépourvus d'habitants qui ne seraient pas déjà présents par ailleurs par leur position professionnelle ou leur engagement politique dans les instances plus traditionnelles de décision.

Où sont les gens?

Le projet de l'Union sera-t-il l'avenir des habitants et des anciens salariés ?



Les anciens de TERKEN, Grande Brasserie Moderne
Les anciens de SAINT LIEVIN, Filature Saint Liévin
Les anciens de LA TOSSEE, Peignage La Tossée
GADE Groupe d'Action des Demandeurs d'Emploi
CLCV Alma Gare, Confédération du Logement et du Cadre de Vie
Comité de quartier du Cul de Four,
Comité de quartier du Fresnoy Mackellerie
Les Jardins familiaux de Tourcoing,
LPA Ligue Protectrice des Animaux,
HEPI Habitat Ecologique Partagé,
Les Compagnons de l'église Saint Joseph,
Centre social de la Mousserie,
ACROW Associations des Citoyens Résidents de l'Ouest de Wattrelos
Terres de Liens,
La Solidarité
AMAP des Weppes Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne
L'Université Populaire et Citoyenne

Une histoire commune de luttes collectives.

1973. La rénovation de l'Alma Gare "c'est possible, on agit, on construit". Dans les années 70, les habitants résistent à la démolition de leur quartier et inventent collectivement "l'atelier populaire d'urbanisme" et la "régie de quartier".

1991. "Pour un canal continu et navigable de la Dédie à l'Escaut". Dans les années 90, pêcheurs, défenseurs de l'environnement, habitants et riverains fondent le "collectif canal" pour défendre le canal de Roubaix. Dix ans plus tard, le canal est sauvé, sa rénovation est engagée.

2003 "Sauvons nos emplois". Les salariés de Ferblématique Peignage de La Tossée résistent à la fermeture de leur entreprise, créent une cellule de reclassement, puis une association d'aide aux anciens qui se bat aussi pour la mémoire du textile. A la même époque des salariés de la célèbre brasserie Terken tentent de reprendre l'activité de l'entreprise sous forme coopérative.



COLLECTIF DE L'UNION A - 12 rue de l'Union 59000 TOURCOING - M 03 20 71 53 31 - M 03 20 71 91 91 - contact@collectiflunion.com - www.collectiflunion.com

Panneau du Collectif de L'Union, exposition MAV, Lille, septembre 2009.

C'est notamment le problème auquel sont confrontées les villes concernées par la ZAC de l'Union : le projet, annoncé sous le signe de la participation des habitants, rencontre un problème pour trouver « ses » habitants. Le quartier de l'Union, vaste friche industrielle, comporte en effet peu de résidents à l'heure actuelle, et les dispositifs participatifs ne peuvent mobiliser quasiment que des éventuels « futurs habitants ». Dans le cadre des Assises de l'Union de décembre 2009, nous avons ainsi pu constater au cours de l'après-midi dédiée au travail en « atelier » que le petit groupe « d'habitants » auquel nous nous trouvions mêlées était constitué de 8 personnes dont 2 sociologues, un adjoint au maire, un salarié de la SEMVR chargé du projet, et d'un chef de projet rénovation urbaine. Par ailleurs, dans ce projet, les quelques habitants qui se sont manifestés l'ont fait dans l'association « Rase pas mon quartier » pour s'opposer à la démolition de leurs maisons ; puis le Collectif de l'Union, composé de militants associatifs de Roubaix, s'est mobilisé contre le premier projet de Bernard Reichen. L'arrivée de Patrick Bouchain a donc eu pour objectif d'organiser et de susciter une participation qui ne soit pas une opposition. Les habitants de l'îlot Stephenson sont les seuls de la ZAC, ils ont cette légitimité à collaborer au projet, alors que celle-ci est parfois contestée au Collectif de L'Union, « autoproclamé » partenaire selon certains salariés de la SEMVR. Cette association qui signe en 2009 une convention de partenariat avec la SEMVR, apprécie également l'arrivée de Patrick Bouchain sur le site.

A Strasbourg, le projet d'écoquartier Danube pose exactement le même problème : cette friche industrielle n'a pas d'habitants à l'heure actuelle, et le dispositif de participation que constitue l'atelier-projet urbain du Danube est saturé de professionnels (architectes, promoteurs) cherchant à se renseigner sur le devenir du site et les possibilités qui s'offrent à

eux⁴⁵. L'association Eco-Quartier, qui fédère les différents groupes-projets d'habitat en autopromotion de la ville, se donne alors pour seconde mission d'organiser la participation citoyenne à la conception du projet Danube. Elle a par exemple défendu la création d'une « Maison du Projet » sur le site du futur écoquartier. Les membres d' Eco-Quartier participent donc à l'atelier-projet urbain et certains d'entre eux se regroupent sous l'appellation « collectif du Chat Partagé » en novembre 2008, « collectif permettant aux habitants et association qui souhaitent structurer leur participation à la concertation officielle de la ville de se réunir ». Ce collectif a ainsi organisé lui-même dans un « atelier d'expression » animé par une psychologue spécialisée dans la dynamique de groupe, la collecte de propositions, remises à la Ville en décembre 2008. Ce groupe a ainsi bénéficié d'un article dans la presse locale⁴⁶.

L'association Eco-Quartier contribue aujourd'hui aux opérations de promotion de la politique municipale, en organisant par exemple, en complément du forum européen des écoquartiers qui aura lieu en novembre 2010, des rencontres de l'autopromotion et de l'habitat participatif, comme l'explique Philippe Bies, adjoint au logement :

Là franchement, on s'est beaucoup rapproché d'eux pour l'organisation des rencontres, puisqu'on souhaitait faire de notre côté les rencontres européennes des éco-quartiers, et on souhaitait que ça puisse être coordonné. Mais ils participent à la démarche, ils ont aussi un rôle de conseil, parce qu'ils ont un savoir-faire que nos services n'ont pas, pas encore, même s'ils apprennent très vite.

Par ailleurs, le savoir-faire de ces militants associatifs contribue à accroître la connaissance qu'ont les élus de ces projets participatifs par d'autres canaux : les habitants impliqués dans l'autopromotion et les projets participatifs sont nombreux à être familiers du monde des collectivités locales et à avoir des contacts personnels de longue date avec certains élus. C'est le cas à Strasbourg où, dans le projet « vitrine » Eco-Logis, le nombre d'habitants travaillant par ailleurs à la CUS n'a cessé de progresser, certains étant amenés alors à côtoyer fréquemment des élus locaux aux fonctions importantes pour leurs projets, notamment Brice qui travaille depuis longtemps avec Jacques Bigot, président de la CUS, et connaît aussi très bien l'actuel adjoint au Logement de la CUS :

Il se trouve que Brice, que vous connaissez sans doute, était directeur de cabinet de la ville d'Illkirch, il se trouve que moi j'étais directeur de cabinet du maire d'Illkirch, et que le maire d'Illkirch est aujourd'hui le président de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Voilà c'est pour ça que je connais bien Brice. C'est pas pour ça qu'ils ont eu une subvention, mais c'est comme ça qu'on a pu échanger. J'ai même découvert que dans l'équipe il y avait des gens qui travaillaient à la CUS.

Entretien Philippe Bies

Au-delà des anecdotes sur les réseaux personnels des uns et des autres, on peut constater que l'expérience associative des militants d'Eco-Quartier permet à la CUS de développer le savoir-faire de ses services techniques : le service urbanisme a ainsi été récemment renforcé par l'arrivée d'un membre d'Eco-quartier, leader d'un groupe projet, anciennement urbaniste au conseil général du Haut-Rhin, et qui est précisément chargé de préparer le forum européen des écoquartiers de novembre 2010.

Pour les élus locaux aussi, cette proximité professionnelle avec certains membres actifs des associations participatives est donc utile, mais il leur faut se prémunir du soupçon de « copinage » avec des autopromoteurs parfois vus comme des « bobos ». De ce point de vue, la façon de s'impliquer de la ville change radicalement entre les soutiens *ad hoc* apportés à Eco-Logis d'une part, et la procédure mise en place pour la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables ». On peut y voir un souci de mettre en place des procédures de soutien formalisées et non plus au « cas par cas » : commission de sélection

⁴⁵ Observation du 4^{ème} atelier urbain de la ZAC Danube, le 29 janvier 2009

⁴⁶ « Le vivre-ensemble idéal », *Dernières Nouvelles d'Alsace*, 13 novembre 2008.

assez largement ouverte⁴⁷, définition de critères de jugement assez largement diffusés, définition d'une politique d'ajustement de la charge foncière à la qualité environnementale du projet. Comme le précise l'adjoint au maire Philippe Bies, l'attribution des subventions est un domaine sensible :

Mais pour revenir sur la subvention d'Eco-Logis, l'objectif ce n'est pas de subventionner des projets. Là on était sur quelque chose de ponctuel. Justement, les discussions qu'on a pu avoir avec Brice et ses collègues, c'est un peu ça qui nous a amenés à adopter cette démarche : lier la qualité environnementale du projet avec sa charge foncière, ce qui avant n'était pas le cas. Et... à ne pas faire porter des frais financiers trop importants et surtout, pas de manière durable à des gens qui n'ont pas tous la même capacité contributive. Alors certes c'est un produit dont on dit qu'il est plutôt réservé à des bobos. C'est pas tout à fait faux. Mais il y a des gens qui ont des revenus un peu plus modestes, qui sont dans les équipes. Il faut qu'on arrive à mettre au point un système qui ne les pénalise pas. [...] C'est là que se situe l'effort de la collectivité. On est bien conscient qu'aujourd'hui on est sur des savoir-faire qui restent à développer, et que si on demande des efforts qui vont au-delà de la moyenne de ce qu'on peut demander à un promoteur classique, on peut jouer après sur la charge foncière. C'est la variable d'ajustement sur laquelle on peut jouer par rapport à la performance énergétique des projets.

Une démarche systématisée d'ajustement de la charge foncière aux qualités environnementales du projet est donc initiée à l'occasion de cette consultation, ce qui permet de ne pas répéter l'expérience menée avec Eco-Logis, où l'ensemble des aides de la ville se sont négociées au cas par cas en raison des nombreuses difficultés rencontrées par ce projet pionnier.

On observe donc une évolution de l'attitude des élus locaux face à ces expérimentations : tout d'abord, un contexte politique favorable à la participation des habitants aux projets architecturaux émerge dans certaines villes. Pour que les élus se saisissent plus spécifiquement de certains dispositifs, il faut cependant qu'ils aient une certaine familiarité avec des projets pionniers, ou des professionnels porteurs d'innovation : les réseaux d'interconnaissance sont primordiaux pour que la greffe prenne entre élus et initiateurs de projets participatifs. Cependant, lorsque ce contact est établi, il peut être profitable aux élus qui y trouvent le moyen de valoriser à court terme une politique environnementale aux effets peu palpables, et de donner du corps à des dispositifs participatifs qui, sans quelques responsables associatifs très investis, seraient des coquilles vides. Le mode « personnalisé » des rapports du début entre élus et porteurs de projets peut s'avérer problématique sur plus long terme pour les uns et les autres : dans le cas de Strasbourg, on assiste ainsi à la recherche d'une institutionnalisation des relations entre la Ville et les porteurs de projets, par la mise au point de procédures de consultation publique et de règles sur l'intervention de la puissance publique dans ces expérimentations.

L'habitat participatif est aujourd'hui en France en incontestable expansion : des projets, qui n'aboutiront certes pas tous, sont lancés dans toutes les régions françaises, que ce soit dans de grandes agglomérations ou des communes rurales. Nous l'avons vu, ils sont protéiformes dans leurs appellations, leurs références, leurs initiateurs, leurs objectifs, et leur rythme de réalisation. D'une part, ils trouvent un écho au niveau national auprès de nombreux élus, de villes ou de villages, de divers bords politiques, qui voient dans ces nouvelles modalités de production d'un habitat novateur, la possibilité de mettre en œuvre des politiques en faveur du développement durable. D'autre part, nous observons un intéressant phénomène de différenciation locale de ces projets : selon les régions et les villes, c'est une appellation ou une autre qui s'est imposée. A Strasbourg ou à Lyon, le « ton » a été donné à l'origine par une poignée d'acteurs qui ont importé des modèles étrangers, les ont fait connaître à quelques élus, quelques militants associatifs, et de petits groupes d'habitants. Ils ont alors

⁴⁷ 7 membres avec voix délibérative appartiennent à la majorité municipale et 2 à l'opposition ; les membres à voix consultative sont des personnels de la Ville de Strasbourg, des experts et partenaires institutionnels et des représentants des conseils de quartier.

initié une version locale de l'habitat participatif (autopromotion, coopératives d'habitants, etc) qui ne peut être remise en cause qu'à partir du moment où se fédèrent des réseaux nationaux et se mettent en place des circulations entre les villes, les élus, les structures associatives et professionnelles. S'il est possible que des syncrétismes s'opèrent progressivement dans les prochaines années, ces interprétations locales de l'habitat participatif semblent pour l'instant relativement bien établies. Toutefois, celles-ci ne suppriment pas les inflexions particulières données à ces expérimentations par les individus qui les portent, des « entrepreneurs de l'habitat participatif », particuliers ou professionnels. Les valeurs et intérêts divers qu'ils investissent dans ces projets, tout autant que leurs hiérarchisations qui vont se faire jour, seront négociés dans des espaces à organiser. Malgré la diversité de ces initiatives pionnières, il s'agit de parvenir à la construction ou la réhabilitation d'habitations, sans que les concepteurs soient coupés des usagers : mais comment ?, et au nom de visions partagées d'un « habitat durable » : mais lequel ? Il s'agit d'inventer les grandes lignes de démarches dont aucun des acteurs, qu'il soit professionnel ou non, ne maîtrise vraiment les tenants et les aboutissants, et qui vont connaître de multiples moments de redéfinition au fil du processus. Ces démarches sont l'objet de projets avec l'incertitude qui leur est liée, projets qui se négocient à tous les moments avec de nombreux interlocuteurs.

montages et définitions

Après la formulation d'objectifs spécifiques, l'expérimentation porte sur les montages de ces projets qui contribuent à les définir, avant de passer à la phase de réalisation. Qu'ils soient citoyens, professionnels ou institutionnels, les initiateurs des démarches pionnières analysées sont confrontés à l'aspect organisationnel en « inventant » des méthodes, et à l'aspect relationnel en convainquant des partenaires. Néanmoins, ils ne sont pas sans ressources. Ils convoquent des modèles et des outils qu'ils adaptent à leurs propres desseins. Ils mobilisent leurs savoirs et compétences, mais en acquièrent aussi dans la durée même de ces expériences. Ils sollicitent des expertises externes pour leurs conseils et engagent des négociations avec différents interlocuteurs pour obtenir leurs soutiens. Ceux qui détiennent les clés indispensables à la réalisation du projet sont incontournables, d'autres partenariats sont plus conjoncturels, qu'ils adhèrent ou pas aux finalités du projet. Chaque étape du montage du projet constitue une épreuve qui impliquera des ajustements de la démarche, voire des objectifs du projet, ce que nous analysons à travers nos études de cas.

2a. Une initiative citoyenne pragmatique et empirique

L'association Eco-Quartier fondée en 2001 a l'objectif d'inventer une « cité-jardin du 21^e siècle » en transposant en milieu urbain le modèle des écovillages communautaires, tels qu'il en existe dans la Drôme et le Lot, et en s'inspirant du quartier Vauban de Fribourg. Peu réaliste, le projet s'engage en 2004 sur une ambition moindre, la construction d'un immeuble écologique en autopromotion, Eco-Logis. Ce groupe d'intéressés ne dispose a priori d'aucune méthode pour monter un tel projet alors inconnu en France. Il en assure le montage en autogestion et face à des interlocuteurs peu enclins à soutenir cette initiative citoyenne pionnière. Les difficultés qui en résultent sont nombreuses. Néanmoins sa réussite va contribuer à définir l'autopromotion « à la française » avec une méthodologie spécifique. Eco-Logis contribue ainsi à ouvrir la voie de la reconnaissance de ce mode de production, voire de sa normalisation localement.

Militantisme

L'association Eco-Quartier est consciente que son projet pose des questions entrecroisées et nécessite des réponses venant du politique : « Constituer un groupe de familles organisé et fort pour peser sur des projets d'urbanisme ? Mais alors comment mobiliser ces familles si il n'y a pas de terrain défini ? » ou alors « Aller voir les politiques, les institutionnels leur

demandant d'aller dans cette direction ? Mais alors quels sont les partenaires, quels risques prendront-ils ? »¹.

C'est d'abord le pragmatisme qui conduit la démarche des fondateurs. De fait, ils s'investissent très vite dans plusieurs tâches, menées conjointement. L'association travaille à renforcer, formaliser et faire connaître le groupe. Pour fédérer des adhérents, des rencontres et réunions sont organisées, des tracts distribués, les réseaux « bio » et alternatifs mobilisés. Avec la décision d'ouvrir plus largement le groupe, deux articles dans la presse locale² et un reportage sur FR3 font connaître l'association. Dans l'objectif d'aboutir deux années plus tard, les adhérents instruisent différentes questions relatives au montage d'un projet (aspects administratif et financier, techniques de construction écologiques, vie sociale de l'écoquartier). Ces questions ne sont pas traitées avec le même entrain. La réflexion sur ce que pourraient être les pratiques collectives idéales paraît la plus facile et la plus plaisante aux adhérents par sa dimension utopique. Le niveau technique intéresse également ces écologistes engagés qui collectent des informations sur les matériaux recyclables et sains : ils les sélectionnent avec les critères qu'ils choisissent eux-mêmes. Les deux premières années sont consacrées à définir les principes fondateurs du futur éco-quartier dans deux chartes : la Charte Sociale et la Technocharte. Cependant l'association est consciente que ce ne sont pas ces documents idéalistes qui serviront dans les négociations à mener auprès des différents partenaires incontournables : « Un projet aussi ambitieux que l'émergence d'un quartier nécessite comme vous le savez la confiance et le soutien des collectivités, sinon matériel du moins de principe. Or, ces dernières ne miseront pas sur un projet qui leur apparaîtrait comme trop utopique, irréaliste. Et de fait, cette confiance et ce soutien se basent toujours sur l'image extérieure de l'association et sur le sérieux qu'elle montre dans le montage de son projet et de son dossier. L'un des aspects essentiels de ce dossier est le plan financier qui garantit sa viabilité. Pour rassurer et inciter des collectivités, des banques, des partenaires voire de nouveaux foyers, à s'intéresser et à s'impliquer, ce plan financier doit pouvoir être présenté à tous »³. Ce niveau juridique et financier oblige des membres de l'association à se confronter à un domaine qui leur est peu familier, mais aussi à évoquer un projet inconnu auprès de leurs interlocuteurs, pour lequel les solutions n'existent pas :

C'était super galère, c'est toujours ce qui nous a le plus fait souffrir, encore aujourd'hui c'est une galère, il n'y a rien qui correspond, en plus c'est quand même un domaine quand on n'y connaît rien, on souffre.

Entretien Solange.

A ses débuts, l'association ne compte que sur l'investissement de ses adhérents. Tous, volontaires ou compétents, collaborent au projet collectif. Les courriers sont signés par l'association Eco-Quartier. Tous les choix sont soumis à une approbation collective. Pour la faciliter, des questions se posent sur l'organisation de la gestion et la prise de décision. Différentes modalités sont alors évoquées : nomination de responsables, conseil des sages, conseil d'administration, commissions, démocratie participative, et en outre, l'alternative entre médiateur externe ou interne pour la résolution des conflits. L'association va disposer de la disponibilité accrue de l'un de ses membres : une convention est passée avec la CADR (Comité d'Action Deux Roues) que celui-ci dirige, pour que ses heures passées au montage d'un écoquartier, prises sur son temps de travail, soient rémunérées par l'association. En 2003, elle s'allie des compétences extérieures. Un jeune graphiste va travailler sur le logo, la charte graphique et le futur site internet. Une étudiante en architecture s'attellera à un projet architectural du quartier en prenant en compte les attentes des membres de l'association. Une éco-conseillère en cours de formation aura en charge de monter un dossier du projet avec des informations juridiques et financières, pour le présenter aux adhérents et aux interlocuteurs. Une demande aboutie de subvention sur les fonds européens a permis le financement de ce stage d'un an. Malgré ces ressources nouvelles, le manque d'une

¹ Eco-Quartier rapport moral 2001, juin 2002

² DNA 21/12/2001 et Viva Cité n°44, 11-24 mai 2001.

³ Courrier Eco-Quartier, 2003.

personne compétente pour développer le projet est ressenti par les membres de l'association dont aucun n'appartient au monde de la construction et du bâtiment : ils envisagent de demander au CAUE de leur faire une offre de service pour les aider, mais ne poursuivent pas dans ce sens à un moment de découragement.

Professionalisme

En 2004, lors d'une rencontre « Urbanisme durable et habitat solidaire » que l'association a organisée à l'INSA avec l'aide de leur stagiaire, le directeur des services techniques d'Illkirch et membre des Urbanistes d'Alsace, Brice, est invité à présenter le projet d'écoquartier de cette commune. Celui-ci va commencer alors à les aider au montage de leur projet. Très peu de temps après, il intègre l'association, intéressé à titre personnel avec sa femme à la réalisation d'un immeuble par un groupe d'habitants, sur le modèle des Baugruppen. Ainsi il contribue à recentrer le projet sur cet objectif plus réaliste, alors que, au cours des dernières années, le nombre d'adhérents a fortement diminué et que la Municipalité en place à ce moment, a annoncé qu'elle ne réaliserait pas d'écoquartier sous la forme qu'il entendait.

Dès lors, il mobilise ses compétences professionnelles de maître d'ouvrage pour pallier l'amateurisme du groupe dans le domaine du bâtiment et pour structurer la démarche collective, ce qui contribue à relancer le dynamisme du groupe.

Donc c'est vrai que quand je suis arrivé, ils étaient tout d'un coup assez contents parce qu'ils avaient quelqu'un qui leur disait, « bon pour faire ceci il faudrait passer cette étape, pour passer cette étape, il faudrait affiner telle ou telle chose », et ça permettrait de rentrer concrètement dans un projet, de passer de l'idée au projet.

Entretien Brice

Nous aussi ça nous a plu qu'il intègre le groupe, parce que c'est vraiment la locomotive. Au niveau technique, il a les compétences, il a l'habitude de traiter avec les architectes, les bureaux d'études. Nous là on est vraiment léger.

Entretien Sébastien

Dès la fin de l'année 2004, Brice va organiser le travail du groupe de la dizaine de familles qui constituent désormais le groupe Eco-Logis au sein de l'association Eco-Quartier. Des échanges informels s'établissent de façon continue entre eux, via Internet. « C'est une drogue », diront les uns, tandis que d'autres ont parfois des difficultés à s'investir autant. Des réunions se tiennent régulièrement, une à deux fois par mois, parfois davantage, suivies de comptes-rendus signés par Brice « pour le groupe projet », et diffusés.

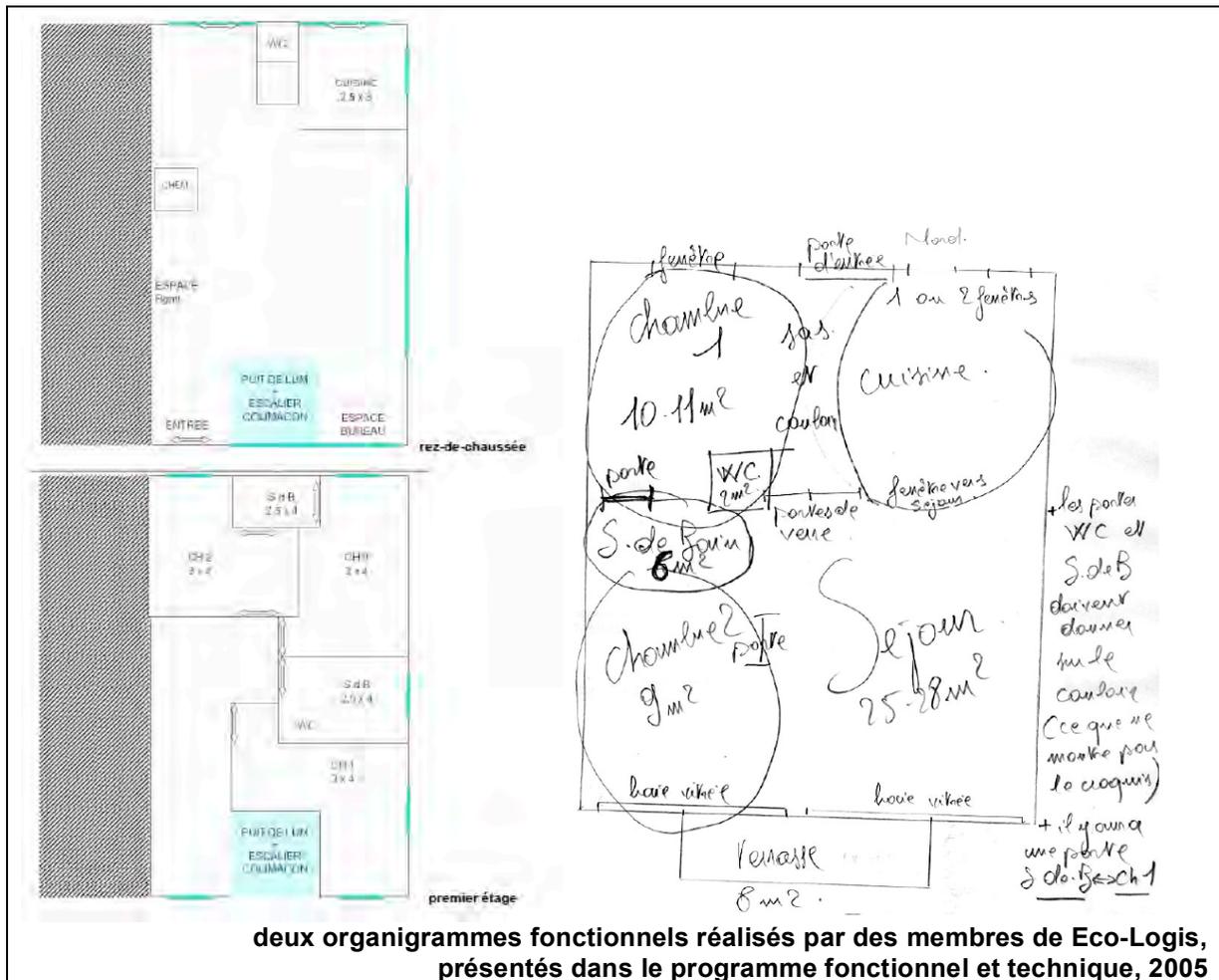
C'est des CR hyper pro, avec présents, absents, toute la grille, les points, l'ordre du jour, c'est hyper ficelé, parce que justement sur la méthode on est hyper carrés. Et c'est ça ce qui fait que le groupe a survécu. On est hyper carrés, c'est pas du tout cool... Parce que moi quand je suis venu je me suis dit, il faut qu'on prenne des décisions, il faut pas qu'on revienne à chaque fois, à chaque réunion, sur les décisions,... je sentais que ça tournait un peu en rond. Je me suis dit, on va faire des CR, ce qui est acté est acté, et voilà. Et depuis qu'on a une SCI, on a en plus rajouté un paragraphe qui est prévu dans les statuts de la SCI : au bout de 2 semaines, le CR vaut décision sans recours, enfin une phrase juridique que nous a dit de mettre la notaire.

Entretien Brice

Avec les outils qui sont les siens professionnellement, il va lancer début 2005 la phase de programmation de l'opération.

J'ai recalqué sur ce groupe ce que je fais pour un projet de construction d'école maternelle. J'ai recalqué les mêmes principes en l'adaptant à l'objet. J'ai repris des outils que j'avais et que j'ai reformatés. C'est du boulot au début pour reformater tout ça, il faut trouver la methodo, au début j'avais rien moi, j'avais pas de guide, rien.

Entretien Brice



Il réalise des questionnaires pour que les acquéreurs expriment leurs souhaits sur leur appartement et les parties communes et en fait la synthèse dans deux documents successifs : programme phase 1 et programme fonctionnel et technique. Celui-ci sera finalisé sous la forme d' « un cahier des charges destiné à tous ceux qui seront amenés à participer à cette opération, acteurs décisionnaires et maîtres d'œuvre ». Ce document constitue également une pièce contractuelle engageant les membres du groupe-projet qui en sont cosignataires. La forme et le contenu de ce programme fonctionnel sont professionnels. Le chapitre « Qualité générale de l'ouvrage » précise, outre les attentes en matière d'architecture, de conception bioclimatique et la présence d'espaces communs, un chiffrage de l'opération. Il met en forme le résultat des discussions dans le groupe sur le niveau des exigences techniques. Le terrain, qui n'est toujours pas attribué au groupe, est présenté néanmoins par un plan de principe. Les qualités des espaces à construire et leurs surfaces, au m² près, sont définies. Le programme technique rappelle la réglementation administrative en vigueur, la volonté d'un chantier propre, fournit la description par corps d'état qui stipule le choix des matériaux et le planning. Une définition aussi précise du futur projet n'est pas la règle dans un programme de bâtiment, elle est ici la marque personnelle de Brice. Les annexes compilent les descriptifs des lots privatifs, sous forme de tableaux, mais aussi de quelques lignes écrites par les futurs habitants ou d'organigrammes, qu'ils ont maladroitement dessinés pour la plupart, à l'invitation de Brice :

J'avais demandé à chacun, comme on fait avec sa maison quand on construit sur des champs de maïs, pour prendre une référence qui va bien. Chacun faisait une patate avec le salon, une chambre 1, la chambre 2, un lien, de là une vue sur le salon, ce qu'il voulait... la cuisine entre les 2 chambres. Et il disait comment il voulait vivre, avec l'accès principal, etc. Chacun m'a fait, parfois même à main levée, des patates de ce qu'il voyait comme organisation de son appartement. Et puis à côté il y avait un tableau avec les m² et le total à construire.

Entretien Brice

Dans ce document « très » professionnel, les schémas des signataires sont les seuls éléments qui laissent deviner une maîtrise d'ouvrage de particuliers. Ce programme sera transmis à l'architecte. Alors que le groupe n'y est pas obligé, Brice va parallèlement organiser une consultation d'architectes à deux phases pour choisir l'équipe de maîtrise d'œuvre, comme il le fait pour les projets de la commune où il travaille. L'architecte fribourgeois Michael Gies sera finalement retenu en avril 2005 : « Comme dans ce projet, on innovait sur plein de domaines, on s'est dit "avec l'architecte si on peut s'éviter de continuer à innover de nouveau", on a pris quelqu'un qui a de l'expérience pour un peu s'appuyer sur lui »⁴. Et avec lui le bureau d'études, Solares Bauen, qui est une référence outre-Rhin en matière de conception environnementale.

La direction opérationnelle que prend le projet entraîne le départ de deux familles, à un moment où chacun doit s'engager avec une participation financière importante, devenue nécessaire au règlement des prestataires extérieurs. Cette implication des membres du groupe n'est pas la seule. Tous doivent s'investir activement dans les nombreuses tâches qui restent à accomplir, avec leurs compétences présentes, mais aussi celles qu'ils acquièrent « en faisant ». Présenté comme têtu et travailleur infatigable, présent à toutes les étapes du projet. Brice est toujours investi sur le projet de construction pour lequel il établit un calendrier des démarches et étapes préalables. Il signera à partir de 2006 les comptes-rendus des réunions de Eco-Logis en tant que référent technique. Quelques-uns travaillent à la charte de l'éco-immeuble. Alors que les questions juridiques et financières demeurent longtemps sans réponse, chacun est invité à prospecter auprès de spécialistes pour déterminer une méthodologie de définition d'une structure ad hoc. Une personne prend la responsabilité de la charge des relations avec le notaire, alors qu'elle n'a pas de connaissance du droit.

Par ma profession, je suis pas du tout scientifique, et pourtant ça fait 15 ans que je bosse dans le scientifique, dans les procédures en recherche clinique. Je suis habituée à me coltiner des trucs... Bon on s'habitue. Bon j'ai eu beaucoup de mails avec le stagiaire du notaire, qui m'expliquait. On avait les statuts de la SCI, on les revoyait en groupe, je posais les questions en commentaire dans le document, il me répondait dedans pour essayer de comprendre les termes. Bon c'était pas évident.

Entretien Solange

Les négociations avec le partenaire incontournable qu'est la Municipalité vont être menées d'abord par ceux qui ont une connaissance des services de la CUS. Plusieurs dans le groupe en disposent, dont un des fondateurs de l'association, Brice et un urbaniste qui arrive au début de l'année 2008, très actif sur le montage des dossiers administratifs. Ces deux derniers participent à tous les rendez-vous importants avec les partenaires (la Région, l'ADEME, la CUS) susceptibles de leur accorder des subventions. Au contraire, certains sont gênés par le fait d'être salariés de la CUS et préfèrent rester incognito sur leur lieu de travail.

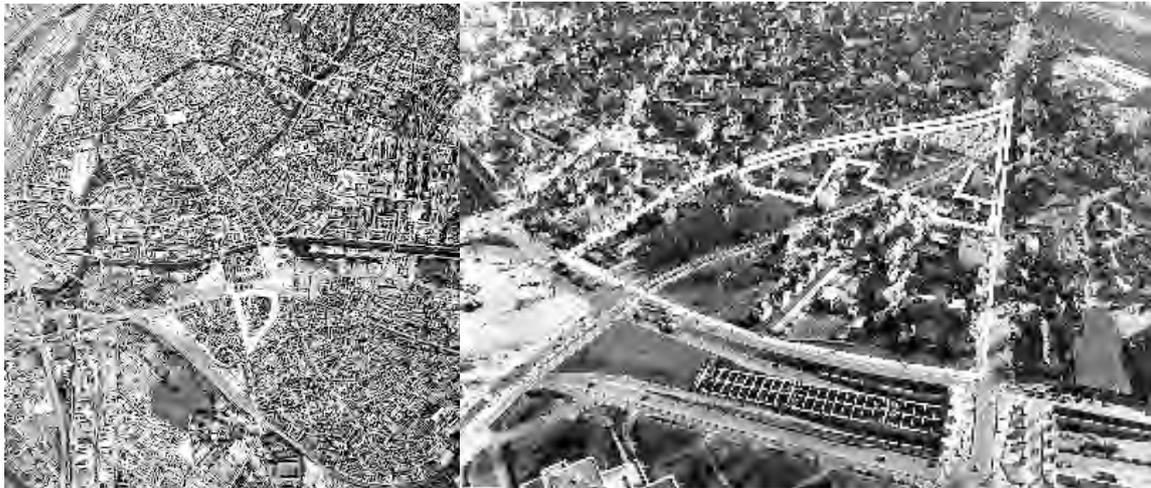
A un moment donné (dans cette période 2004-2007), j'avais vraiment du mal, parce que j'avais mes deux casquettes, j'étais agent de la CUS. Bon ils le savaient que j'étais dans Eco-Quartier quand ils m'ont embauché à la CUS en 2004. Au début je jouais un peu sur ma casquette d'agent pour aller voir les collègues et leur demander des infos, pour obtenir des plans. Mais à un moment donné j'ai senti, au moment de la vente en 2007, j'ai bien senti qu'il fallait que je sépare les choses. J'ai pris du recul à partir de ce moment-là. A un moment donné, je me suis retrouvé avec les deux casquettes et là je me suis rendu compte qu'il fallait pas continuer comme ça.

Entretien Sébastien

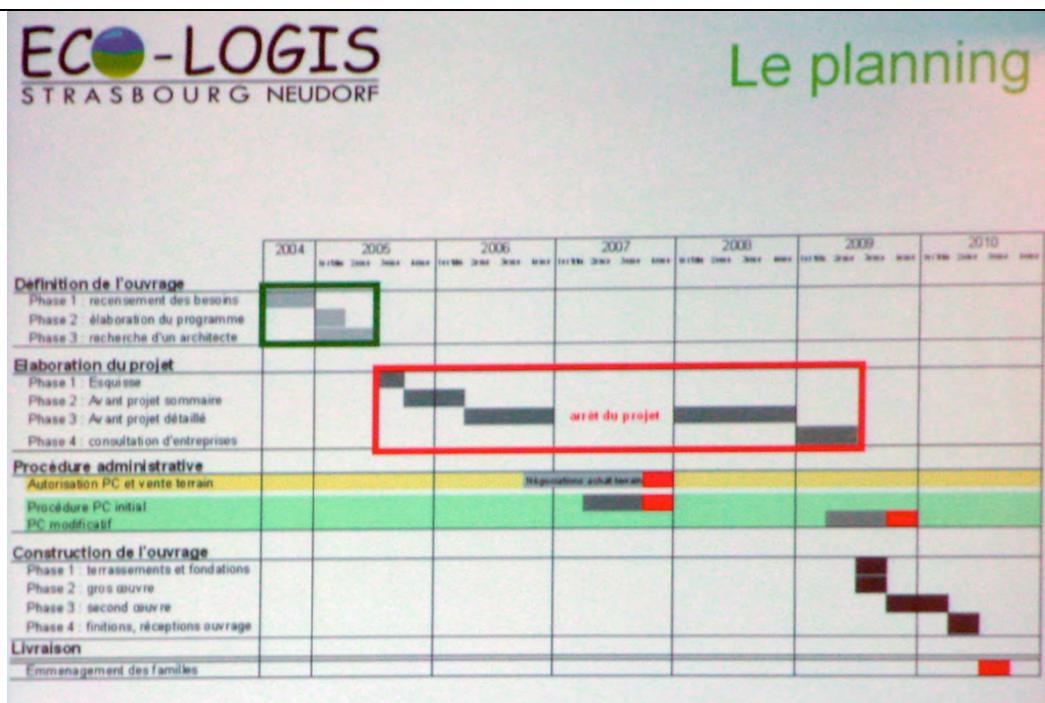
De longues et éprouvantes négociations se déroulent avec la CUS, de la réservation du terrain jusqu'à sa vente effective début 2008. Les premières démarches qu'entreprend l'association Eco-Quartier auprès des élus et des services d'urbanisme, permettent de faire connaître les projets allemands d'écoquartiers et d'immeubles des Baugruppen, qui étaient souvent encore inconnus de leurs interlocuteurs. Elles n'aboutissent pas, mais mettent en

⁴ Réunion publique d'information « 10 terrains/ 10 immeubles durables », Strasbourg, 22 juin 2009, CUS.

négociation l'îlot Lombardie dans le quartier de Neudorf au Sud de Strasbourg, très bien desservi par une nouvelle ligne de tram. Ce site avait été en 1996 l'objet du concours Europan 4 « Construire la ville sur la ville », soutenu par les élus de l'époque, mais abandonné avec l'arrivée en 2001 d'une nouvelle majorité politique à la Mairie. Celle-ci a annoncé qu'elle ne réaliserait pas d'écoquartier, mais elle n'oppose pas de refus au nouveau projet de l'association, celui d'un immeuble en autopromotion sur une parcelle de l'îlot Lombardie. Cependant, les élus ne s'engagent pas non plus au-delà d'un accord de principe pendant deux années.



L'îlot Lombardie, Neudorf, Strasbourg⁵



Le temps long du projet Eco-Logis, présenté par Brice en 2009.

⁵ in *Construire la ville sur la ville : transformations des sites urbains contemporains*, Europan 4 session France, A. Péliissier (dir.), Besançon , ed. de l'Imprimeur, 1997.

Pour peser dans la négociation et tenter d'exercer une pression sur la municipalité, le groupe médiatise leur projet et convoque France 3 Alsace et les *Dernières Nouvelles d'Alsace*, télévision et journal locaux qui sont vus comme des partenaires stratégiques : le caractère citoyen et écologique de l'immeuble, auquel tout élu ne peut que difficilement s'opposer, est mis en avant. La Ville de Strasbourg ne s'engagera que peu de temps avant les élections municipales.

Ils nous demandaient des plans, des « pers », tout un tas de choses, presque un permis de construire pour donner leur avis. Ça veut dire que pendant 1 an, on a fait travailler l'architecte sans avoir de terrain, sans savoir si on l'aurait. Donc un risque financier énorme, on peut dire aucune aide de la municipalité, et puis à la fin on voulait une promesse de vente ou quelque chose, un papier, ils nous l'ont refusé. Je pense qu'ils espéraient qu'on allait se péter la gueule, pour être tout à fait clair. Ils nous ont demandé de déposer un permis de construire et qu'ils nous vendraient sans promesse préalable de vente le terrain que si on obtenait le permis de construire que eux-mêmes nous donnaient de toute façon, et ils faisaient la vente sans aucune condition suspensive par rapport au recours des tiers. Donc en plus si on se faisait attaquer le terrain, le PC, on avait un terrain sans PC avec un terrain déjà acheté à la CUS. Et avec des conditions de réalisations qui sont encadrées, je crois qu'il faut qu'on démarre le chantier avant fin 2009 dans les actes de vente du terrain. Ça a été très très douloureux. Toute la période d'achat de terrain à la CUS a été très douloureuse (...) Donc finalement fin 2007 on avait déposé le permis de construire, ils l'ont instruit. En déposant le permis de construire, ils ont été obligés de se positionner. Je ne sais pas si c'était parce que c'était à 3 mois des élections, mais en tout cas on a eu le PC. Ils l'ont accordé, et le jour de la signature du PC en gros, ils nous ont signé l'acte de vente.

Entretien Brice

Contrairement à ce qu'il aurait souhaité, le groupe ne peut négocier ni le prix de vente fixé sur celui des Domaines, ni la forme juridique de la SCIA que la Ville lui impose pour réaliser la vente. En revanche, Eco-Logis négociera auprès des élus de la nouvelle majorité municipale de 2008 et de la Région, des subventions pour compenser les augmentations du coût de l'opération qu'il impute à la collectivité qui a retardé la cession du foncier. Les crédits bancaires ont dû être renégociés avec les banques qui s'étaient déjà auparavant montrées frileuses vis-à-vis de ce type de montage immobilier. Les subventions octroyées seront à la hauteur de la demande du groupe, d'un montant très important, partagé entre la Ville et la Région. Elles seront accordées non pour la raison, indicible politiquement, du surcoût évoqué par Eco-Logis, mais pour les prestations écologiques mises en œuvre dans le bâtiment.

Si la vente du terrain a tardé, c'est parce que le projet n'a pas été saisi par la précédente municipalité comme un enjeu qu'elle aurait pu mettre à profit. En conséquence, il lui est difficile d'accorder à quelques particuliers la vente d'un terrain dans une période où les opérateurs classiques sont eux-mêmes en concurrence sur le foncier. Elle ne peut le faire que dans les conditions d'un marché privé. L'écologie ne fait pas non plus partie de ses priorités politiques et les porteurs de ces projets ne font pas partie de ses électeurs. De fait les négociations menées entre celle-ci et Eco-Logis restent peu lisibles pendant toute cette période.

Un professionnalisme croissant dans la durée et la détermination du groupe ont permis que le montage du projet aboutisse. C'est un parcours du combattant ou une course d'obstacles que s'attachent à raconter aujourd'hui les futurs habitants d'Eco-Logis. Cette expérience a néanmoins permis que soient identifiés les risques, les délais et les partenaires auxquels est *a priori* confronté tout collectif d'autopromoteurs. Elle a également permis que se forment des compétences, se forgent des outils, s'élabore une méthodologie de l'autopromotion.

Une référence locale

Cette démarche, pionnière à Strasbourg, l'association Eco-Quartier entend la diffuser à ceux que cette forme de production d'habitat intéresse, notamment aux adhérents qui ont

l'ambition de réaliser leur habitation sur le modèle de l'immeuble Eco-Logis. Son président, Brice, envisage en 2008 la création d'un label « auto-promotion + » délivré par l'association qui en certifierait la démarche.

Cette diffusion se fait d'abord par les porteurs d'Eco-Logis. Plusieurs d'entre eux parrainent bénévolement le montage d'autres groupes-projets, parmi ceux qui se sont constitués parallèlement au sein de l'association. Ils sont conseillers : la première expérience a montré que l'autopromotion n'est pas un dispositif à la portée de simples profanes, mais nécessite des compétences qu'ils ont acquises pour une part. L'association reste effectivement réservée sur l'intervention de professionnels dans l'accompagnement du groupe : « On considère qu'un professionnel qui interviendrait trop tôt empêche que naissent de façon autogérée les initiatives citoyennes »⁶, rapporte le secrétaire de l'association Eco-Quartier.

La diffusion se fait également par un guide vendu aux adhérents de l'association Eco-Quartier. *Un guide pratique de l'autopromotion à l'attention de ceux qui veulent construire ensemble un immeuble collectif écologique* est réalisé en 2007, par une stagiaire, éco-conseillère en formation, missionnée par Eco-Quartier et le CAUE 67. Celle-ci s'appuie sur le mémoire d'Alain Meyer, *Pour une autopromotion en France, selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique* et sur le retour d'expérience d'Eco-Logis. Un avertissement prévient que c'est ce parcours qui est rapporté, mais qu'il ne représente pas « la » démarche-type » et que d'autres sont possibles. C'est effectivement un déroulement chronologique semblable des différentes étapes de la phase « préparer le projet » qui est suggéré : regroupement des familles, établissement du pré-programme, recherche du terrain, puis de l'architecte, et finances. De fait, le guide procède à une normalisation de cette démarche. Concession au modèle, la rédaction du programme, sa transmission à la maîtrise d'œuvre et une AMO sont des missions affectées ici à un professionnel. Si Brice les a assurées pour Eco-Logis à titre bénévole pendant 5 années, cette situation d'exception ne peut être reproductible. La participation active des membres du groupe n'est pas mentionnée. Ce guide procède à un lissage de la démarche d'Eco-Logis. Des fiches présentées ensuite détaillent les phases du projet : elles suggèrent les modalités d'un parcours plus ouvert. Reprises du mémoire d'Alain Meyer, elles réduisent cependant l'éventail des possibles que celui-ci présentait.

critères / profil	1	2	3
Initiateur	particulier(s)	architecte	monteur d'opération professionnel
profil ménages (enfants)	indifférent	+ 50% ménages avec enfants	équipements dédiés pour les enfants
profil d'âge	indifférent	une certaine catégorie	mixité générationnelle
locaux/ vie collective	non prévu	locaux communs, convivialité	projet de vie collective (solidarité)
performance énergétique	standard	bâtiment économe	bâtiment très économe
stationnement	standard réglementaire	- véhicule / + vélos	sans voiture ou partagé
coût	prix du marché	inférieur prix du marché	supérieur au prix du marché

Exemples de profils d'opérations en autopromotion à Berlin, donnés par Alain Meyer⁷

En effet, cet architecte propose une démarche raisonnée par le collectif d'intéressés, et non une démarche normalisée, et formule des questions à se poser pour s'engager dans un tel

⁶ *Habitat groupé Ecologis, Eco-quartier Strasbourg*, vidéo Carole Contant, 4 décembre 2009 aux 4èmes rencontres nationales de l'habitat coopératif et des coopératives d'habitants <http://www.youtube.com/watch?v=S8YHPSgVFMo&feature=related>

⁷ Meyer Alain, *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique*, mémoire de la formation Europe & Environnement, Strasbourg, 2007, p. 66

projet avec de nombreuses réponses possibles. Ainsi il illustre la diversité possible des formes d'autopromotion par trois exemples de profils d'opérations berlinoises aux critères tous différents. Elles ne sont pas toutes à l'initiative d'habitants, pas toutes écologiques, pas toutes avec des locaux collectifs, pas toutes au prix du marché comme l'est Eco-Logis.

En outre, Alain Meyer montre le caractère local de ces expériences, dépendantes des municipalités et des partenaires avec lesquels il faudra négocier. Il suggère donc que ce sont les démarches, avant le projet lui-même, qui se négocient dans les collectifs d'intéressés, puis d'étude, et enfin de construction : les groupes d'acteurs sont différents suivant des phases dans lesquelles ils interviennent. De ce fait, les projets en autopromotion ont la potentialité à être déclinés sous des formes très différentes, ce qu'il imagine possible dans leur importation en France. Il préconise néanmoins de donner ici une définition unique au concept d'autopromotion, pour lui permettre d'y être reconnu.

L'architecte directeur du CAUE, qui a contribué au financement de la stagiaire auteure du *guide pratique de l'autopromotion*, aurait souhaité que celui-ci soit plus pédagogique pour être diffusé gratuitement aux collectivités et centres de ressources. « Devrait y apparaître » le projet en autopromotion d'IPPIDDAS, initié par des professionnels, dont un architecte, comme il en existe de nombreux exemples en Allemagne, et adossé à un bailleur social pour une « véritable mixité, y compris architecturale et formelle », qui aurait ainsi mis en exergue l'économie, « ça, Eco-logis ne l'abordera jamais »⁸. Cet architecte reste réservé sur la démarche de ce groupe, qui ne lui paraît pas exempte de faiblesses, et s'étonne de la promotion qu'il s'assure avec ce guide en le vendant en échange d'une adhésion à l'association Eco-Quartier. Un tel ouvrage mérite une édition institutionnelle, par le CAUE lui-même, pense-t-il.

Eco-Logis a ainsi participé à ce qu'émerge localement une définition de l'autopromotion, notamment comme un projet d'initiative citoyenne. La réalisation de l'opération montre que ce mode de production est aujourd'hui possible en France. La question est de savoir dans quelle mesure cette acception et cette méthodologie sont négociables à Strasbourg, voire ailleurs.

2b. Une voie institutionnelle pour l'autopromotion

Lorsque, en mai 2009, la Ville de Strasbourg lance sa consultation « 10 terrains/10 immeubles durables », elle veut expérimenter l'autopromotion comme une troisième voie de la production du logement pour diversifier son parc immobilier. Si cette initiative compte parmi les pionnières en France, le principe n'en est pas nouveau, il existe à Tübingen en Allemagne. Lors de conférences données sur le sujet en 2007⁹, l'urbaniste Bertrand Barrère fait connaître le dispositif adopté par cette Ville qui soutient l'autopromotion par des réserves foncières fléchées sur ces projets : « Tübingen réserve désormais 50% du foncier libre aux projets de Baugruppen, de particuliers ou de professionnels », ce qu'il considère être un facteur fondamental de leur réussite :

« Lorsqu'une association de quelques personnes présente un projet d'habitat groupé auprès de la municipalité, un terrain peut lui être réservé sans déboursier un sou durant 9 à 12 mois avec, pour condition, de réunir l'ensemble des futurs propriétaires et de présenter un projet architectural abouti. Si le groupe n'y arrive pas, la

⁸ Entretien avec le directeur du CAUE 67

⁹ entre autres : Débat organisé à Paris par Hesp'ere 21, 28 juin 2007 ; Rencontre l'urbanisme durable, CAUE Meurthe-et-Moselle, 22 novembre 2007.

réserve tombe. S'il y arrive, la collectivité cède le terrain, accorde le permis de construire et la construction peut alors s'engager ».

Pour la mise en place et le développement de telles expériences en France, Barrère préconise un engagement semblable des collectivités locales. De même, Alain Meyer faisait de leur soutien volontariste la condition sine qua non de l'autopromotion et proposait le lancement d'un programme pilote 10 projets d'autopromotion dans 10 villes, pour lancer le modèle auprès du grand public et des grandes villes françaises¹⁰.

La Ville de Strasbourg situe cette consultation dans une perspective d'expérience pilote. La réflexion de ses élus et de ses services porte tout d'abord sur les cadres à donner à cette nouvelle filière, pour la rendre à la fois acceptable pour une collectivité et réaliste. En premier lieu, elle attend de ce dispositif la réalisation de projets de haute performance environnementale, avec une mixité habitation-activité. C'est en répondant à ce programme que peuvent participer à cette consultation des particuliers, maîtres d'ouvrage qu'elle n'a pas vocation à soutenir inconditionnellement. Ce sont les termes de la négociation qu'elle engage dans cette consultation elle-même.

En matière d'autopromotion, elle dispose de la référence des deux expériences strasbourgeoises, IPPIDDAS et Eco-Logis, et du guide vendu par l'association Eco-Quartier. Cependant la collectivité locale souhaite garder la maîtrise du processus et ne veut pas les afficher comme partenaires : de toute façon IPPIDDAS a alors l'objectif de ne construire qu'un seul bâtiment, et il est difficile de soutenir dans ce premier temps l'hégémonique association Eco-Quartier qui est pourtant, quant à elle, dans une logique d'essaimage. Brice est néanmoins invité à présenter Eco-Logis lors de la première réunion de lancement de la consultation : l'immeuble qui va sortir de terre prochainement crédibilise l'autopromotion. De fait, le service urbanisme n'a pas « trop de méthode » pour cette consultation d'autopromoteurs, pionnière en France. Cette première expérience « laboratoire » devrait lui permettre de « définir un processus-type, la méthode pour avancer sur ces projets ». Toutefois, elle doit faire en sorte que le processus initié alors soit clair, sur les étapes à suivre et sur le prix du terrain¹¹.

Son ambition est d'abord que les opérations issues de cette consultation sortent vite, le temps d'un mandat, au contraire de celle d'Eco-Logis « qui est presque l'exemple de ce qu'il ne faut pas reproduire quand même aujourd'hui »¹². En outre, cette réduction des délais ne peut que participer à sécuriser la démarche, ce que cherche évidemment la Ville. Proposer des terrains disponibles, urbanisables rapidement, avec un coût affiché, est le premier élément qui y contribue. Un calendrier est établi dès le lancement de la consultation. Cinq mois sont donnés à un groupe d'autopromoteurs qui auront défini leur projet de vie, associés à une équipe de maîtrise d'œuvre (un architecte et un bureau d'études thermiques, conseillé dans cette première phase) pour la réalisation d'une esquisse du bâtiment avec des engagements environnementaux. Aucune préconisation architecturale n'est mentionnée, en revanche les terrains sont très contraints. Après la désignation des lauréats, ceux-ci disposeront d'une année pour le développer, puis une fois le projet abouti et validé, le terrain sera vendu au groupe. Le cadre de la consultation se veut précis, avec une démarche de montage tout à fait formalisée : si la Ville ne peut en avoir la maîtrise, elle ne veut pas non plus en perdre le contrôle.

Cette consultation comporte de fait une inconnue, la demande, qui ne pourra là qu'être testée. La Ville sait que des adhérents de l'association Eco-Quartier pourraient être intéressés, comme ceux d'IPPIDDAS dont le projet est alors en stand-by ; des architectes pourraient se manifester également pour réaliser à la fois leur agence et leur habitation,

¹⁰ Meyer Alain, *Pour une autopromotion en France*, op. cit. p.63

¹¹ Entretien chef du service Projets urbains de la communauté urbaine de Strasbourg

¹² idem

certaines l'ont auparavant sollicitée pour acheter des petits terrains qui ont été proposés ici¹³. En outre, le service urbanisme est conscient que les délais très serrés impliquent en contrepartie une décision très rapide des habitants s'engageant dans une telle expérience. Aussi une tolérance est-elle donnée aux groupes qui ne seraient constitués qu'à 80%, et la possibilité de s'associer à un bailleur social est ouverte pour qu'il puisse réaliser 50% au plus du nombre des logements sur les grands terrains pouvant en accueillir plus de 9. Il ne s'agit pas non plus pour la collectivité d'ouvrir un espace de négociation à ceux qui tentent de dévoyer le programme prévu. Lors des réunions qu'elle organise, des questions sont posées sur la part à donner aux surfaces d'activités professionnelles dans le bâtiment. La réponse précise que le projet doit être équilibré et affecté d'abord à l'habitation. Un additif au cahier des charges précise des solutions négociées en ce sens qui laissent des marges d'interprétation : « L'activité en rez-de-chaussée peut éventuellement être développée ponctuellement dans le restant du bâtiment s'il y a besoin selon le programme, en particulier au 1^{er} étage. Cependant cela doit rester dans des proportions raisonnables, le bâtiment devant être constitué majoritairement de surfaces dédiées au logement. Il est autorisé de développer une activité type chambres d'hôtes ou gîtes en rdc dans la mesure où cela est cohérent avec le projet d'ensemble, où les surfaces afférentes restent dans les proportions dédiées à la part activité et où il existe une structure définie s'occupant de la gérance¹⁴. De même, il est dit que les autopromoteurs doivent élire domicile dans la future opération, et ne peuvent ni louer, ni revendre : les investisseurs ne sont pas autorisés dans ce programme « non spéculatif ». La Ville donne ces limites pour ne pas être amenée à subventionner des professionnels, assimilés à des promoteurs privés : le programme ne peut bénéficier qu'aux seuls habitants qui s'engagent pas à ne pas spéculer sur cette opération.

Pendant la première phase de la consultation, la collectivité a essentiellement un rôle de soutien à la constitution des groupes, constitués des autopromoteurs et des maîtres d'œuvre, puis à leur démarche. Elle met à disposition des groupes des fichiers de noms d'architectes intéressés, diffuse les contacts des particuliers mobilisés sur les différents terrains. Elle se propose d'être conseillère dans le montage, mais suggère de faire appel à des assistances extérieures pour l'animation du groupe et le suivi du projet. Cette simple recommandation irritera des professionnels qui espéraient apparaître indispensables dans ce rôle, le revendiquant comme essentiel à la réussite de projets à concevoir dans des délais aussi brefs. Après celle du lancement de la consultation, sont organisées deux réunions publiques d'informations pour répondre aux questions. La seconde rencontrant peu de succès, des séances de travail techniques sont proposées pour discuter des contraintes architecturales et urbaines de chaque terrain (règlement du POS...).

La deuxième phase est annoncée comme un moment de travail itératif entre les lauréats et la Ville. C'est le temps des négociations avec des partenaires extérieurs. Le poids que représente cette collectivité, tout autant que les moyens dont elle dispose, seront sans aucun doute des facilitateurs pour les mener à bien. Elle propose notamment de travailler au montage juridique du projet pour envisager les différentes possibilités de statuts adaptés à ces projets en autopromotion et d'accompagner les demandes de subventions auprès de financeurs potentiels des projets (Région et ADEME). Cette phase est aussi le temps des négociations avec chaque groupe. Le jugement des propositions en constitue une : « la Ville négociera librement avec le ou les candidat(s) dont elle jugera l'offre recevable ». Est ensuite annoncée celle du prix de vente du foncier : « il sera négocié avec l'équipe retenue, sur chaque terrain. La Ville de Strasbourg ouvre la possibilité d'une négociation sur ce prix en fonction, notamment, de la performance environnementale du projet, et si l'équilibre économique du projet le justifie »¹⁵. Elle est « la » négociation de la consultation : la vente du

¹³ ce qu'elle s'est refusée de faire.

¹⁴ Ville de Strasbourg, *10 terrains en autopromotion, points de précisions*, octobre 2009

¹⁵ DUAH de la Ville de Strasbourg, *Cahier des charges Consultation 10 terrains/ 10 immeubles durables à Strasbourg*, juin 2009.

terrain contre un projet finançable qui respecte les objectifs du cahier des charges et les engagements de l'équipe lauréate. Dans le cas contraire, « la Ville de Strasbourg se réserve la possibilité de mettre fin à la négociation ».

Les ambitions environnementales sont centrales dans la consultation et ne seront pas négociables. L'autopromotion n'est alors qu'un moyen de les atteindre et ses modalités peuvent être négociées pour une part, tant qu'elles ne sortent pas des cadres donnés par la Ville. Son soutien doit être donné non à des « copains », mais bien à des groupes qui élaborent un projet de vie collectif, ni à des professionnels qui opéreraient comme promoteurs privés, mais bien à des particuliers-habitants, qui peuvent être par ailleurs architectes.

2c. Pour une professionnalisation de l'autopromotion.

Passeur des réalisations allemandes des Baugruppen, l'urbaniste strasbourgeois Bertrand Barrère cherche à introduire en France ce nouveau mode de production qui permet de « construire autrement »¹⁶, alternative à la promotion immobilière conventionnelle. Engagé dans plusieurs projets successifs d'habitat en autopromotion depuis 2005, il tente d'y mettre en œuvre une méthode « professionnelle » pour fiabiliser ces expériences et en faire une part de sa propre activité. Au promoteur et ses attendus commerciaux, il entend substituer un médiateur de l'autopromotion, associé à une équipe de professionnels du bâtiment. Il prend modèle sur la professionnalisation de l'accompagnement de groupes en Allemagne qui contribue à la réussite d'un grand nombre de projets de Baugruppen, dont il est un très bon connaisseur. Il s'agit pour cet urbaniste de « normaliser » cette nouvelle pratique en France en « capitalisant les savoirs et sécurisant la démarche »¹⁷. Pour minimiser les risques, il propose de réduire les phases de négociations dans le groupe, voire d'en éliminer certaines, en se chargeant de tout ce qui prend du temps, tout ce qui est source potentielle de désaccords. En contrepartie, cet objectif contribue à amoindrir la dimension participative que supposent ces projets : quelles formes peut alors prendre l'autopromotion sous les modalités proposées par ce professionnel ?

Un accompagnement de professionnels

Les années d'implication dans sa première expérience d'un projet d'habitat en autopromotion au sein de l'association IPPIDDAS, de sa fondation en 2005 à son départ en 2008, Bertrand Barrère va les mettre à profit pour élaborer une démarche d'accompagnement qu'il dénomme UNANIMM. En 2006, cet urbaniste décrit dans une plaquette les quatre missions qu'il se fixe pour sa mise en œuvre. D'abord, écrire, sécuriser et tester un process de l'autopromotion : « Ce travail détaillera les phases de travail, de consensus et de fonctionnement du groupe d'autopromoteurs, sans normaliser les choix mais en cadrant le chemin de leur cohérence ». Puis trouver des opportunités foncières pour rassembler les membres et monter des projets. Ensuite accompagner les groupes de projets et constituer une boîte à outils techniques et juridiques nécessaires. Enfin, monter un réseau de partenaires et l'ébauche d'une fédération, la FNAPI (Fédération Nationale de l'AutoPromotion Immobilière). « Son but est d'éviter que chaque groupe ne doive réinventer la poudre pour chaque projet, labelliser un processus, éviter les dérapages... »¹⁸. UNANIMM

¹⁶ « Construire autrement, pour nous c'est... », plaquette IPPIDDAS, novembre 2005.

¹⁷ Note UNANIMM 2006

¹⁸ DNA Région, 20 août 2010.

est une méthode assortie d'outils et de compétences, pensée pour être opérationnelle. Ces quatre axes sont clairement issus des enseignements de cette première expérience d'IPPIDDAS, pendant le temps où il la mènera.

Quand Bertrand Barrère fonde IPPIDDAS début 2005, il s'y engage comme futur investisseur¹⁹, mais aussi comme professionnel de l'urbanisme. Peu enclin à suivre les longues et nombreuses réunions de l'association Eco-Quartier, il lance cette initiative avec « une manière de travailler peut-être plus directionnelle »²⁰, dira l'architecte Bruno Mosser. Barrère s'associe à ce dernier qui dans son agence Architecture et Soleil²¹, travaille sur l'architecture bioclimatique depuis 30 ans et a déjà réalisé des petites opérations pour des groupements de 2 ou 3 familles. Bruno Mosser est aussi engagé comme futur habitant dans l'association. Un conseiller en développement stratégique, qui a occupé les fonctions de maître d'ouvrage, est également fondateur avec cette double casquette. La présence de professionnels pour « manager » un tel projet est d'emblée posé comme base.

Bertrand Barrère est moins circonspect sur le recrutement des personnes intéressées par cette forme d'habitat autoproduite et écologique puisqu'il l'organise en passant des petites annonces gratuites dans des journaux locaux. Parmi ces adhérents, des habitants, couples et familles, qui souhaitent se loger, mais aussi des investisseurs. L'adoption d'un droit d'entrée dans l'association d'un montant assez élevé est cependant là pour dissuader les simples sympathisants. Il permet également de rémunérer des expertises extérieures sollicitées sur des questions dont les réponses ne pouvaient venir des compétences en interne (un notaire est très vite contacté pour évoquer les aspects juridiques par exemple). Le dilettantisme ne doit pas avoir sa place dans ce montage. Habitants recrutés et professionnels fondateurs y travaillent parallèlement, avec une stricte distinction des rôles dans une recherche d'efficacité et d'opérationnalité. Outre des tâches de secrétariat, les premiers sont chargés de tâches de programmation et de gestion de la future opération. Ils font collectivement émerger leurs envies de locaux partagés et transmettent leurs besoins en logement, mis en forme dans un modèle de tableau apporté par l'adhérent qui est un professionnel de la maîtrise d'ouvrage. Ce n'est qu'à partir de la fin 2006 que des groupes de travail sont organisés, impliquant davantage tous les adhérents avec leurs compétences.

Il y a eu des moments vraiment bien, enfin où on a élaboré des choses ensemble... Beaucoup de travail se faisait dans l'association au départ. C'est un peu tombé après, après les phases de recherche de terrain ou avec des discussions avec les collectivités où c'était plus difficile pour les membres de l'association, c'est pas dans une réunion qu'on règle ça. Il faut aller les voir, discuter, c'est aux heures de bureau et les gens travaillent quand même, donc c'est vrai que là il y a peut-être un travail plus en dehors des membres.

Entretien Bruno Mosser, architecte

Les premières recherches de terrains seront conduites par Bertrand Barrère et Bruno Mosser auprès des élus des communes et de la SERS. Ils activent leurs réseaux locaux et au-delà. Dans le but de faciliter ces démarches, ils publient des articles dans le journal régional *Dernières Nouvelles d'Alsace*²² et dans la revue nationale professionnelle du bâtiment, *Le Moniteur*²³, illustrés de l'esquisse architecturale de Bruno Mosser. Ces professionnels rencontrent également des bailleurs sociaux, susceptibles d'aider à la réalisation de leur projet. Au premier, ils proposent un montage complexe que celui-ci juge irréaliste. Entre autres, il met en garde Barrère « contre le risque d'une promotion classique déguisée en autopromotion lorsque des adhérents intègrent la démarche alors que des

¹⁹ L'usage constant du terme « investir » par Barrère laisse un doute sur ses buts : habiter dans ce futur logement ou le louer ?

²⁰ Entretien Bruno Mosser, architecte

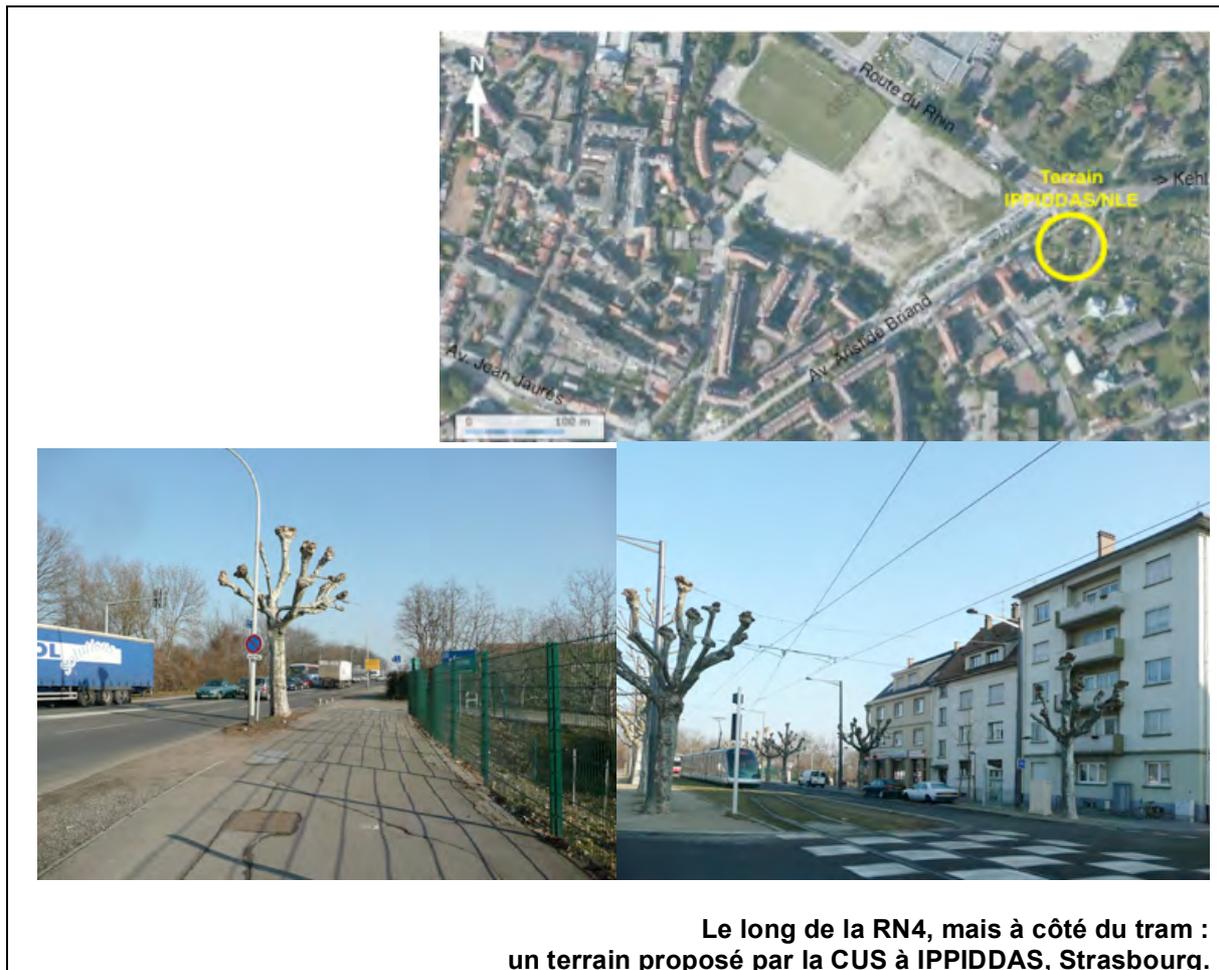
²¹ l'architecte Fabien Brion y est actuellement son associé, il a travaillé également sur les différents projets architecturaux.

²² Xavier Thiery, « Plans particuliers pour un habitat durable », *DNA* 29 décembre 2005.

²³ « L'Alsace expérimente l'autopromotion à l'allemande », *Le Moniteur* 11 avril 2006.

contrats d'AMO et de maîtrise d'œuvre sont déjà signés »²⁴, comme le fera la Ville de Strasbourg lors de la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables ». Un accord de partenariat est négocié avec un autre opérateur social, le NLE (Nouveau Logis de l'Est)²⁵. Son directeur est rassuré par la sécurisation qu'apporte au projet la présence de ces professionnels dans le groupe d'autopromoteurs.

Si ces meneurs sont aussi à cette période des futurs habitants et assurent le lien entre les deux volets du travail, interne et externe, leur relation avec les adhérents qui ne sont pas des professionnels du bâtiment se fragilise. Le groupe se scinde progressivement entre ces deux entités. La coupure est avérée explicitement en 2007 lors du choix d'un terrain, parmi ceux proposés par la CUS et la SERS.



Malgré une analyse multicritère réalisée par le groupe, les architectes et urbanistes jettent leur dévolu sur une parcelle pour des qualités reconnues par eux seuls. Cette différence culturelle met dos-à-dos ceux qui appartiennent au « monde de la construction » et les autres. Ce qu'il n'avait pas paru utile de discuter dans le groupe, ce qui n'avait pas été l'objet d'une décision collective, a provoqué le départ d'une grande partie des adhérents.

A un moment il a fallu faire une sélection, enfin choisir un site et là les choses ne se sont pas forcément passées de façon très démocratique. Le choix s'est porté sur le site de l'avenue Aristide Briand, donc qui est un site qui était peut-être sur tous les sites proposés celui qui suscitait des opinions les plus contrastées. Il y avait des gens qui étaient fascinés par ce site et des gens qui le rejetaient vraiment purement et simplement. Et ce qui est curieux d'ailleurs, c'est que quand on regarde les personnes qui étaient enthousiasmées par ce

²⁴ Position de Batigère, bailleur social, en négociation avec Ippiddas, réunion du 13 août 2005

²⁵ Sur cet adossement, voir la partie 3

site, bien on trouve les professionnels de la construction : donc le président de l'époque, Bertrand, donc qui est urbaniste... Bruno Mosser qui est architecte, la présidente qui a pris la suite de Bertrand, qui est elle-même architecte. Tous ces gens-là trouvent le site exceptionnel. Et puis à côté de ça, les autres personnes qui sont un peu moins versées dans le secteur de la construction qui par contre, voient au moins que sur ce site il y a beaucoup de nuisances et qui sont vraiment rebutés par la proximité de la RN4, la route du Rhin, avec son pourcentage de poids lourds très élevé.

Entretien Gaétan, dernier président de IPPIDDAS

L'absence de négociations au sein du groupe, sur cet élément fondamental du projet qu'est le terrain, a conduit à une première perte de confiance vis-à-vis des professionnels de l'association. En outre, ils annoncent en 2008 qu'ils ne souhaitaient plus être habitants de la future opération. Les « sympathisants », dont ces derniers font désormais partie, sont dissociés des « acquéreurs » de futurs logements. En juillet 2008, l'urbaniste Bertrand Barrère, qui en conséquence a perdu le statut de président, et l'architecte Bruno Mosser, présentent à l'association des contrats pour les prestations qu'ils avaient jusque-là assurées bénévolement et qu'ils proposent pour la suite du projet : le premier pour un accompagnement avec son processus UNANIMM, et, le second, pour la maîtrise d'œuvre, avec des honoraires représentant 10% du coût évalué de l'opération.

Le préambule du contrat²⁶ de la société de Bertrand Barrère, REDD, mentionne que l'association IPPIDDAS « constate la nécessité de sécuriser son déroulement en recourant à un accompagnement professionnel ». Il revient sur les acquis que Barrère a contribué à obtenir : constituer un noyau d'adhérents stables et déterminés ; identifier et réserver le terrain nécessaire ; créer les conditions d'une relation de confiance avec la CUS, collectivité propriétaire du terrain ; mettre au point le concept architectural avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, partie prenante dès l'origine. Puis, il précise la mission de sa prestation auprès du groupe des futurs habitants – recrutement de nouveaux membres acquéreurs et cohésion du groupe – et comme interface auprès des partenaires – CUS, maîtrise d'œuvre, bailleur social, etc–. Pour ce faire, il propose des ateliers qui seraient le lieu dédié aux négociations entre les acquéreurs autour du projet collectif, du projet architectural et du projet financier et juridique, qui puissent amener à valider les choix grâce à son rôle de médiateur et à l'apport d'un bagage documentaire et méthodologique. Le contrat ne manque pas de préciser que le caractère novateur et exploratoire de cette prestation implique qu'elle puisse être redéfinie.

Dans un premier temps, IPPIDDAS avait spécifié qu'elle n'était pas intéressée par le second volet du processus UNANIMM concernant l'accompagnement « des parcours de développement personnel, familial et collectif, prenant appui sur ces projets d'habitat ». Finalement, la perte de confiance des adhérents en Bertrand Barrère fait qu'ils ne sont pas prêts à signer ce contrat, bien que son contenu n'ait pas été mis en cause et qu'un salarié de REDD, et non Barrère, devait être chargé de cette mission.

Pour une maîtrise du processus

Après cet échec, Barrère n'abandonne pas pour autant l'idée de cette démarche d'accompagnement de projets en autopromotion UNANIMM. Il se saisit d'un nouveau projet à Bergheim comme une opportunité pour la tester, ainsi que le rapporte un article du *Moniteur* « Autopromotion : la méthode UNANIMM en rodage sur un site test »²⁷. Cependant, pour cause de retrait des propriétaires, il est abandonné et l'ambition de franchiser UNANIMM ® restera en suspend.

²⁶ Contrat de prestation d'accompagnement. Processus UNANIMM – IPPIDDAS, 2008.

²⁷ *Le Moniteur*, 15 août 2008.

Barrère continue sa réflexion pour trouver des solutions capables de dépasser les points de blocage qu'il a pu vivre dans l'expérience de IPPIDDAS ou observer dans d'autres projets. Le premier, c'est le terrain : « Il faut avoir un site, il faut avoir un lieu, et à partir de là, recruter des gens. Parce que le choix du lieu, il est fondamental, c'est le critère, c'est le critère fondamental de choix des particuliers. A 100 mètres près ou à 200 mètres près, vous avez un endroit qui va intéresser les gens ou les faire fuir, parce que y a des gens qui sont très souples dans leurs critères, d'autres, c'est vraiment cette rue-là, elle me plaît, cette rue-là, elle me plaît pas. Et c'est des trucs qu'on ne peut pas raisonner, dans la plupart des cas, c'est vraiment très très émotif »²⁸. Le second, c'est la composition du groupe : les groupes doivent être « culturellement, sociologiquement homogènes », avec des attentes qui soient compatibles, quelles qu'elles soient (dimension collective de leur vie ou pas). La notion de sélection est pour Barrère essentielle et il suggère de faire au départ un tri des postulants, fondé sur leurs envies, mais aussi leurs capacités financières. Le troisième, c'est la transparence sur le process, expliciter « comment cela va se passer exactement » pour ceux qui s'engagent dans un tel projet.

Il dégage ainsi deux éléments d'un projet en autopromotion qui doivent être parfaitement maîtrisés et de ce fait, ne peuvent être l'objet de négociations au sein d'un groupe sans prendre le risque de le mettre en péril. L'espace des négociations, il le propose aux habitants après ces étapes, dans des lieux dédiés, encadrés par un médiateur extérieur professionnel. Il prend le soin de préciser que celui-ci serait « loin de normaliser les formes d'habitats ou de gestion ». Néanmoins il rencontre jusqu'à présent peu de succès auprès de particuliers. Ceux-ci, séduits par l'idée de se passer d'un promoteur grâce à ce type de production, ne semblent pas prêts à recourir aux services payants d'un autre professionnel. Le sentiment de liberté véhiculé par l'autopromotion serait-il incompatible avec les restrictions « pragmatiques » présentes dans les préalables d'un projet définis par UNANIMM ? Les populations qui connaissent l'autopromotion ne semblent pas prêtes à renoncer à son caractère « autoproduit », où tout doit pouvoir être négocié dans le groupe et par le groupe.

Par son « professionnalisme » sans doute, la démarche de Bertrand Barrère trouve davantage d'écho auprès de collectivités locales, ici Mulhouse et, dans sa périphérie, Kingersheim, dont le maire est président de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse. Il y trouve les conditions plus favorables à son implication de médiateur, conforme à ce que sa méthode préconise. Les sites sont identifiés dans les deux situations. La SERM (SEM de la Région Mulhousienne) a décidé de réserver un terrain dans le cadre d'une ZAC qui participe au Renouveau Urbain en limite du centre de Mulhouse, expressément pour une opération d'autopromotion. A Kingersheim, c'est un terrain qui est inclus dans une opération d'urbanisme dont le foncier est détenu par un opérateur privé, Icade. Celui-ci développe ce projet en partenariat étroit avec la Commune soucieuse de développer des démarches participatives avec les habitants. Icade se déclare prêt à réserver un terrain à une opération d'autopromotion. C'est bien le cadre idéal pour Bertrand Barrère :

...avec alors là des conditions qui sont plus intéressantes, c'est-à-dire on sait où est le site, ça permet de dire tout de suite aux gens, écoutez, c'est cet endroit-là, ou peut y faire à peu près ça. Donc y a des règles, y a des volumétries, enfin y a des droits, des règles d'urba qui sont à peu près calées, même si il reste de la souplesse. Le coût du foncier sera connu très rapidement. La collectivité étant dans la position d'être demandeur, va, j'espère, avoir une attitude très claire et très ouverte au début.

A Mulhouse, il explique en réunion publique d'information les étapes du projet et les modalités de participation des futurs acquéreurs : la rencontre sans engagement de personnes intéressées, qui commencent à définir leur idéal de logement, aidées par le modérateur à formuler leur demande et à concilier les différentes exigences ; la formation du groupe avec les familles qui s'engagent et avancent les fonds destinés aux études ; le montage du projet où chaque famille exprime ses souhaits et les architectes sont consultés, ce qui nécessite des ajustements, des négociations, des arbitrages budgétaires ; la construction où l'architecte coordonne les travaux mais où les habitants peuvent définir le

²⁸ Entretien Bertrand Barrère.

degré de finition pour chaque lot et participer aux travaux²⁹. Ce cadrage délimite clairement les moments d'interaction entre professionnels en place et habitants, où peuvent se dérouler les négociations.

La consultation organisée par la Ville de Strasbourg « 10 terrains/10 immeubles durables » en 2009 est encore une occasion pour Bertrand Barrère de répondre sur deux sites réels, ceux pour lesquels il a pu repérer qu'ils ne feront « l'objet d'aucune candidature concurrente ». L'architecte de l'un des projets avait pourtant lancé un appel, via le site Internet d'Eco-Quartier et la mise en ligne d'une vidéo de l'esquisse du bâtiment³⁰, mais sans réussir à fédérer suffisamment de familles. Il prend également l'initiative de contacter des groupes pendant l'élaboration de leur projet pour négocier leur accompagnement. Il séduit l'un d'eux – qui ne sera pas lauréat – tandis qu'un autre s'offusque de cette proposition. Il ne cite plus UNANIMM dans ses dossiers de réponse, mais évoque « la démarche ordinaire des projets initiés par 3C HABITAT EST », une nouvelle société SAS qu'il préside. « Nous proposons aux particuliers l'approche 3C HABITAT, une démarche exclusive d'accompagnement de projets, reposant sur la mise en œuvre de Sociétés Civiles Coopératives de Construction »³¹. Celle-ci est dédiée à des opérations qu'elle initie et esquisse, avant de rechercher les futurs acquéreurs, ou à celles dont elle assure le montage après en avoir vérifié la faisabilité. Aux missions présentes dans UNANIMM, s'ajoute la réalisation d'une première esquisse, assortie d'une étude de faisabilité, après l'identification du terrain d'opération et avant la recherche de particuliers intéressés. La prise en charge par des professionnels externes qui est proposée dans ce dispositif est élargie : le projet et son architecte sont préalablement définis et échappent aux futurs habitants, qui ont néanmoins la possibilité d'intervenir plus tard sur la typologie de leur logement et sur le fonctionnement des espaces communs. Les premiers entretiens individuels avec les particuliers intéressés à investir (dans l'acquisition de leur logement ou de locaux professionnels, ou dans un placement immobilier) ne sont pas le moment de la négociation pour la formation du groupe, mais celui de la sélection des participants. Il s'agit d'assurer « la cohérence interne du groupe sur des aspects pratiques (budgets, délais) et des aspects sociologiques (rapport au collectif notamment) », et de vérifier leur motivation « à s'inscrire dans un projet collectif innovant ». Dès lors qu'un tiers des candidats acquéreurs est identifié, les suivants « acceptent sans réserves les choix validés préalablement à leur arrivée »³². D'autre part, la société 3C HABITAT dont 3C HABITAT EST est partenaire au niveau régional, offre un montage juridique et financier opérationnel. Le logement est acquis selon le dispositif d'une VEFA et la garantie financière d'achèvement est garantie par un grand groupe d'assurances. « La méthode 3C HABITAT facilite et sécurise énormément la faisabilité des projets d'autopromotion car elle crée les conditions de la CONFIANCE.

-la confiance des particuliers qui bénéficient de toutes les garanties légales attachées au contrat de VEFA, en particulier un coût d'acquisition de leur logement fixé préalablement à leur engagement et garanti

-la confiance des organismes de crédit face à des opérations immobilières bénéficiant d'une garantie financière d'achèvement par un grand groupe d'assurance

-la confiance des communes qui réservent la foncier nécessaire aux opérations et qui sont rassurés par le fait d'avoir comme interlocuteurs des groupes accompagnés par des professionnels, suivant un parcours méthodique et balisé »³³.

Sous de telles conditions, le dispositif proposé apparaît comme une formule intermédiaire entre une autopromotion autogérée, celle d'Eco-Logis, et une promotion classique.

²⁹ Plaquette « L'autopromotion immobilière », SERM.

³⁰ <http://www.youtube.com/watch?v=Jwg1GeO2IzM&feature=related>

³¹ Dossier de candidature pour un terrain situé à Cronembourg, consultation « 10 terrains / 10 immeubles durables », 2009.

³² Dossier de candidature pour un terrain situé rue Hornecker, consultation « 10 terrains / 10 immeubles durables », 2009. p. 24

³³ Dossier de candidature pour un terrain situé à Cronembourg, op. cit.

Le rapport d'analyse des réponses à la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables », établi par la commission technique de la Ville de Strasbourg, mentionne comme un point fort cette « démarche qui permettrait à des personnes non initiées de s'impliquer dans l'autopromotion en prévisualisant un projet et en ayant un cadre plus sécurisant ». Le Conseil Municipal de Strasbourg réservera les terrains à Barrère et ses architectes, comme ceux-ci l'avaient demandé, suivant l'avis de la commission, « étant donné l'intérêt de la démarche proposée, véritable accompagnement à la mise en œuvre de projets en autopromotion »³⁴. Elle émet cependant quelques réserves en demandant qu'ils fassent « émerger les groupes de ménages autopromoteurs, futurs propriétaires occupants » dans les 6 mois et qu'ils reprennent « au début la démarche avec le groupe en partant de l'élaboration de son projet de vie et du programme, et par conséquent en renonçant au projet architectural proposé »³⁵. Les élus soulignent la distance prise ici avec le dispositif de l'autopromotion tel qu'ils l'envisagent et souhaitent l'encourager. Leur référence en la matière est l'immeuble Ecogis et sa démarche, dont s'éloignent explicitement les propositions de Barrère. En outre, la Ville se refuse à aider des professionnels et des sociétés privées, de promotion immobilière et d'assurances, comme l'est 3C HABITAT EST.

Avec un tel dispositif, un projet prend effectivement moins le risque de ne pas aboutir. En contrepartie, quand la démarche évolue dans le sens d'un cadrage par des acteurs professionnels de plus en plus rigides, le projet est quant à lui de moins en moins négocié par les habitants eux-mêmes, jusqu'à perdre aux yeux de certains, particuliers et élus, une large part de ce qui fait la spécificité d'une opération en autopromotion, l'initiative citoyenne.

Ce qui anime l'urbaniste Bertrand Barrère, c'est l'objectif de se donner les moyens d'intervenir comme professionnel dans l'accompagnement des démarches d'autopromotion, pour en faire une de ses activités. Pour les acquéreurs, le bénéfice est la sécurisation de la démarche, en limitant les négociations avec des partenaires extérieurs et dans un groupe raisonné, réduisant effectivement les zones de prises de risques de tels projets. Avec des modalités spécifiques, c'est une nouvelle forme d'autopromotion qu'il propose, s'appuyant en cela sur la pluralité de celles qui existent en Allemagne et sur le constat de leur réussite liée à un accompagnement de professionnels.

³⁴ Strasbourg, Délibération du Conseil Municipal du lundi 26 avril 2010, p. 2.

³⁵ Ville de Strasbourg, DUAH, Compte-rendu Commission 22 janvier 2010, Consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg », p. 4.

2d. La construction d'une démarche participative

Après avoir fait une première déclaration d'intention de ses principes d'action, l'équipe de Patrick Bouchain réfléchit à une démarche pour que puissent se concrétiser ses expérimentations sur le logement social. Elle est élaborée à partir de projets antérieurs réalisés par l'agence Construire sur des programmes de lieux culturels, et se nourrit ensuite de références plus spécifiques à la construction de logements. Mais il s'agit aussi de négocier avec des collectivités locales pour que son projet « Grand Ensemble » soit accepté dans ses fondements, et avec les acteurs locaux sur les modalités de sa mise en œuvre. La démarche réfléchie devra ainsi s'adapter aux différentes situations rencontrées.

In vitro

Cette expérimentation sur le logement, « Le Grand Ensemble », est pensée dans le cadre de l'association Notre Atelier Commun, structure de réflexion « hors cadres » pour la recherche, la transmission et l'accompagnement de projets « hors normes », fondée en 1999³⁶ par Patrick Bouchain. Pour « questionner la dimension sociale, culturelle et environnementale de l'acte de construire », elle est pluridisciplinaire : présidée par Claude Renard, retraitée de l'Institut des Villes, elle réunit les architectes de l'agence Construire et d'autres (de jeunes collectifs et des étudiants, Lucien Kroll...), une sociologue, une botaniste paysagiste, un neurologue, un journaliste critique d'architecture.... Rédigés par des membres de NAC au début de l'année 2008, deux textes manifestes « Construire c'est habiter »³⁷ et « Dénormer le logement social »³⁸, déclarent les fondements de cette expérience nouvelle et les conditions attendues de sa réalisation.

L'équipe veut s'appuyer sur les démarches antérieures de l'agence Construire, mises en œuvre pour la réalisation collective de lieux culturels. Ces démarches, elles-mêmes empruntées aux projets artistiques, deviennent des stratégies pour contourner les interdits réglementaires des modes de faire de l'architecture qu'il entend renouveler. Avec le logement, Bouchain souhaite expérimenter un sujet nouveau pour son agence, avec des méthodes éprouvées, mais qui seront négociées dans les situations rencontrées.

« C'est cette expérience, menée sur tous nos chantiers depuis dix ans dans le cadre d'équipements culturels comme le Lieu Unique, la Condition Publique, le Channel, la friche Belle de Mai ou l'Académie Fratellini, que nous voulons tenter de mettre en œuvre dans le logement social.

A force de vivre avec nos chantiers des expériences uniques dues à la proximité des utilisateurs, tantôt maîtres d'ouvrage par défaut et tantôt titulaires d'une responsabilité de chef de projet reconnue par la maîtrise d'ouvrage, nous nous sommes aperçus que l'acte de construire était fortement dépendant de la qualité de la commande et que seul l'utilisateur était à même d'assurer cette qualité.

A force de travailler avec des personnes en insertion en tentant de les intégrer au processus global du chantier, à force de faire des chantiers « ouverts au public » porteurs de lien social et de démocratie active, à force de raconter, d'expliquer et de montrer le chantier à des hommes et des femmes passionnés par l'acte de

³⁶ à l'occasion de la commande « La Forêt des Délaissés » de la Mission mécénat et Action culturelle de la Caisse des dépôts et consignations. Localisée à Saint-Jacques-de-La-Lande, elle est depuis 2008 à La Friche Belle de Mai de Marseille. En tant qu'association « particulièrement innovante », elle a été subventionnée en 2008 par la DIV

³⁷ Julienne Loïc, NAC, mars 2008

³⁸ Catsaros Christophe, NAC, juin 2008

construire, nous avons aujourd'hui le désir de tourner une page et de mettre ensemble toutes ces expériences au service du logement »³⁹.

Les interventions de Patrick Bouchain sur des friches culturelles dans différentes villes de France et la connaissance qu'il a des acteurs locaux, tout autant que leur confiance qu'il a acquise, sont des clés potentielles qu'il actionne dans un premier temps pour ouvrir ce nouveau chantier sur le logement.

Nous on a de bonnes relations avec les élus pour lesquels on a travaillé. Je pense que cette expérience, elle ne doit pas se faire contre le politique, elle doit se faire à côté du politique mais avec l'aval du politique, elle se fait pas contre. Alors on est allés voir des villes. Mais la première règle, on pourrait dire, du contrat qui est un contrat de paysan, je pense que le monde dans lequel on est, est un monde déréalisé, virtualisé, la première des règles c'est d'avoir un territoire, c'est donc de reterritorialiser l'architecture. Parce que c'est facile à dire qu'on est dans le virtuel...

Entretien Patrick Bouchain

Nanterre où il a participé à la ferme du Bonheur, Marseille où il travaille sur la Friche Belle de Mai, Nantes où il a réalisé le Lieu Unique, et Calais où il vient de livrer le Channel, sont les premières villes annoncées comme sites potentiels de telles expériences. Il abandonnera Nanterre pour des raisons politiques, alors que le cadre proposé était celui du projet d'aménagement Seine-Arche avec l'EPASA. L'absence de connivence avec les personnalités politiques en place est, pour Bouchain, rédhibitoire. Le projet de Tourcoing lui sera proposé peu de temps après par la SEM Ville Renouvelée, avec laquelle il a construit La Condition Publique. Ce sera la première expérimentation du « Grand Ensemble ». Ses objectifs initiaux ne sont pas négociables, il cherche d'abord les conditions favorables pour les mettre en œuvre.

Au lancement du « Grand Ensemble », Bouchain communique largement les intentions de ce projet pour assurer leur promotion, en investissant la sphère médiatique ce que lui permet son renom. Il accorde des entretiens à plusieurs revues d'architecture⁴⁰. Grâce à l'intérêt que suscite le défi lancé, il est invité à publier son manifeste dès que celui-ci prend forme, et à donner des conférences⁴¹. Cette médiatisation aura un écho dans le milieu de l'architecture, mais l'adhésion de ceux qui le soutiendront ou s'engageront dans de tels projets, viendra essentiellement de ses réseaux personnels, qu'ils soient politiques ou culturels.

Pour atteindre les objectifs du « Grand Ensemble », NAC mène une réflexion sur les solutions possibles pour la mise en œuvre de l'expérimentation qui s'élaborent progressivement. Il s'agit à la fois d'en assurer la faisabilité et la crédibilité vis-à-vis des futurs partenaires.

On se fait des fiches de lecture. Comme j'avais pas mal de livres sur ce sujet, moi je les avais lus seul, donc je les ai transférés à côté, on les a classés par genre, tous les lisent, ils se font des fiches de lecture et après, ils se font des thèmes de recherche, un sur tout ce qui est isolation, un sur la participation, un sur tout ce qui est insertion, Loïc fait sur la réglementation, on se réunit une fois par mois et on s'échange nos lectures. On commence à avoir des fiches pas mal.

Entretien Patrick Bouchain

³⁹ « Construire ensemble », mars 2008.

⁴⁰ « Je veux dé-normer le logement social », entretien avec Patrick Bouchain, *AMC* n°177, mars 2008, p. 68-70.

Christophe Catsaros pour Patrick Bouchain, « Zone franche urbaine : manifeste pour un habitat social hors normes », *D'Architectures* n°172, avril 2008, p. 24-26.

« Dé-normer le logement social, pour une ville solidaire », entretien avec Patrick Bouchain, *Urbanisme* n°360, mai-juin 2008, p. 21-24.

Rencontre avec Patrick Bouchain, *criticat* 02, 2008.

« Le logement social par Patrick Bouchain », interview, et « Le Grand Ensemble (extraits), *Archistorm* n°36, avril-mai 2009.s

⁴¹ Conférences de Patrick Bouchain au Pavillon de l'Arsenal, mars 2009 et à l'ENSA Paris-Malaquais, avril 2009.

Un document daté d'août 2008, « Le grand ensemble. Ce que nous allons faire... Les questions que nous nous posons », témoigne de cette recherche en cours sur les cadrages financiers, juridiques, réglementaires, techniques envisageables, sur les partenaires et acteurs qui seraient sollicités et leurs interrelations. Ce texte propose une méthodologie souple pour être adaptable : « Construire ensemble sera une solution négociée entre tous les acteurs impliqués. Ce qui en sortira sera par conséquent le produit d'un accord inattendu, capable de restituer à la ville la sensibilité et la sensualité qui lui font défaut »⁴². Toutes les phases du processus sont questionnées et pensées pour de futures négociations autour des solutions avancées, qui sont combinables et non exhaustives. Plusieurs interrogations subsistent en nota dans le texte. Les propositions sont nouvelles pour la production du logement, mais inspirées de plus anciennes, le Mouvement des Castors, de démarches antérieures de projets de l'agence Construire, ou sont piochées dans des ressources disponibles. Le financement pourrait compter sur des aides et subventions existantes, sur du mécénat et des dons, des souscriptions populaires, sur un apport-travail de l'habitant, le réemploi de matériaux, etc. Trois pistes sont prévues pour le statut juridique de l'opération : bail emphytéotique sur le foncier, usufruit, location d'un bien (« qui ne sera jamais vraiment acquis au sens patrimonial du terme »). Les formes de la participation sont élargies à la mobilisation non seulement des habitants, mais aussi des villes, des associations de quartier, des politiques, des intéressés, des experts, des entreprises, etc. Dénormer la conception d'un logement implique de s'appuyer sur les pratiques spécifiques de chaque espace du logement par chacun des utilisateurs pour en revoir les dispositifs thermique et acoustique, l'accessibilité, le partage et l'évolutivité. La construction pose avec elle les principes d'une cité du chantier et de ses acteurs, de l'insertion et la formation professionnelles, d'actions culturelles, de procédés constructifs simples, etc. Les modalités d'une gestion collective de l'opération devraient également être discutées. Toutes ces modalités constituent des pistes, objets de futures négociations. Celles-ci apparaissent comme fondatrices de l'élaboration d'un montage, qui n'est pas figé, mais pensé pour s'adapter à différentes situations.

Ce document se termine sur un essai de définition des étapes du projet qui puissent être en continuité grâce à la présence suivie de Notre Atelier Commun. Quand les acteurs initiaux que sont le maire, l'aménageur, le maître d'ouvrage et NAC comme concepteur, sont réunis, le maître d'ouvrage commande à cette dernière une étude préalable sur un terrain désigné. Celle-ci réalise une étude de faisabilité du site, le programme de maîtrise d'œuvre et son planning, la méthode pour rassembler les habitants, les partenaires, les actions d'accompagnateurs, des propositions sur les formes d'habitat, les réponses constructives et les modes de gestion envisagés des lieux habités. Si la faisabilité du projet est décidée, NAC propose une équipe de maître d'œuvre, acceptée par la ville et missionnée par le maître d'ouvrage. « Cette équipe peut avoir collaboré avec NAC à l'étude préalable, mais pas nécessairement ». L'idée de créer une structure *ad hoc* du côté maîtrise d'ouvrage est suggérée. Puis débutent les études de maîtrise d'œuvre qui doivent aboutir à la désignation de l'équipe de réalisation, entendue dans une large dimension collective.

Les missions de maîtrise d'œuvre apparaissent de moindre importance alors que « Le Grand Ensemble » suppose que l'équipe de Bouchain intervienne dès la phase de formulation de la demande. Constituer un nouveau donneur d'ordres collectif avec les moyens actuels des bailleurs est revendiqué dans un texte fondateur : « Le projet de *Construire ensemble-le grand ensemble* doit être porté par une association, une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) ou tout autre groupement ayant l'entière maîtrise de l'ouvrage. Il doit obtenir les mêmes conditions de financement que les autres bailleurs sociaux »⁴³. A Marseille, Patrick Bouchain est le président d'une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) et dispose du terrain que la Ville lui a remis par bail emphytéotique. A Tourcoing, c'est NAC qui réalise

⁴² « Construire ensemble », document de juin 2008.

⁴³ Julienne Loïc, NAC, « nous construisons... »

l'étude préalable. Elle est un moyen d'intervenir très en amont et ainsi de contourner un certain nombre de contraintes difficilement négociables par la maîtrise d'œuvre avec des acteurs décideurs qui, eux, sont tenus par des cadres normatifs et soumis en outre au poids de la routine. La SEMVilleRenouvelée de Tourcoing établit un partenariat avec l'association NAC pour expérimenter « en vraie grandeur » sur l'îlot Stephenson une méthode de production de logements qui « repose sur un investissement partagé sur la phase de conception / montage du projet, et qui devra dès lors impérativement se prolonger, si cette phase d'investigations préalables débouche sur une phase opérationnelle »⁴⁴. La convention précise les missions de chacun des partenaires pour la réalisation de l'étude de faisabilité : NAC assurera les aspects architecturaux et urbains et la SEMVR met à disposition des personnes compétentes sur les relevés, l'accueil des habitants, le montage financier et la mise en œuvre des actions culturelles, l'animation devant être prise en charge conjointement. Associé à la maîtrise d'ouvrage de l'opération, Patrick Bouchain a la liberté requise pour « dénormer » le logement.

A Beaumont-en Ardèche, il est sollicité comme artiste par la médiatrice Rhône-Alpes-Auvergne de l'action « Les Nouveaux Commanditaires » de la Fondation de France. Ce statut lui fournit les conditions d'une réflexion sur une commande de logements « hors cadres », élaborée avec les élus de la commune : « "Les Nouveaux commanditaires" permet à des citoyens confrontés à des enjeux de société ou de développement d'un territoire, d'associer des artistes contemporains à leurs préoccupations par le biais d'une commande. Son originalité repose sur une conjonction nouvelle entre trois acteurs privilégiés : l'artiste, le citoyen commanditaire et le médiateur culturel agréé par la Fondation de France, accompagnés des partenaires publics et privés réunis autour d'un projet »⁴⁵.

La réflexion sur les méthodes, loin de se limiter à la transposition d'expériences antérieures et à la recherche documentaire, va se nourrir progressivement d'une confrontation avec la réalité des différentes expérimentations qui s'enchaînent.

In vivo

Mise en ligne sur le site « legrandensemble » en 2010, une nouvelle version « Ce que nous allons faire », clarifie les étapes de la démarche envisagée grâce aux recherches qui se poursuivent sur des éléments de cadrage concrets et précis, mais aussi aux expériences similaires lancées en France et à celles du « Grand Ensemble » qui ont démarré, outre Tourcoing, Beaumont-en-Ardèche et Boulogne-sur-Mer. Le commencement du projet est marqué par l'engagement d'un maire qui met à disposition un terrain : le don est ajouté aux précédentes modalités évoquées alors qu'il est en discussion à Tourcoing ; ce premier contact avec un élu permet d'établir une relation avec un organisme d'habitat social, qui assure et sécurise le montage financier : ce partenaire est nouvellement cité, en référence au dispositif de Boulogne-sur-mer. Différentes formes de statut des logements sont possibles et pourraient être combinées : accession à la propriété par la valeur travail, location-accession, accession progressive à la propriété par le biais de SCIAPP. Ces nouvelles propositions sont empruntées aux dispositifs que Stéphane Gruet de l'association AERA a initiés pour ses projets de coopératives d'habitation à vocation sociale et participative à Toulouse. Cet architecte philosophe a contribué à ce que le statut des Sociétés civiles d'accession progressives à la propriété soit adopté par un vote parlementaire en 2009⁴⁶. Patrick Bouchain le rencontre régulièrement et l'associe à sa réflexion sur ses différentes opérations. Ainsi il le sollicite pour sa méthode « médiation-acquisition » qui raisonne la

⁴⁴ Document Montage de l'opération Stephenson, 21 mai 2008.

⁴⁵ <http://www.fondationdefrance.org/Nos-Actions/Developper-la-connaissance/Culture/Les-nouveaux-commanditaires>

⁴⁶ Décret n°2009-98 du 26 janvier 2009.

constitution par cooptation du groupe d'habitants et l'élaboration du programme⁴⁷. Gruet n'assurant pas lui-même cet accompagnement sur les sites éloignés, Bouchain confie ce rôle à des « jeunes ». A Beaumont-en-Ardèche, elle est mise en œuvre par « Local à louer », une association de jeunes architectes, à Tourcoing, par un étudiant en Sciences Politiques, d'abord stagiaire, puis salarié de la SEMVR, et à Boulogne-sur-Mer, par une architecte DE, en formation HMONP⁴⁸, qui est installée pour l'instant sur le site des maisons à réhabiliter⁴⁹. Ce dispositif est validé dans la démarche proposée par NAC : « Pour faire le lien et garantir l'élaboration d'un projet commun cohérent, il faudra faire appel à un acteur tiers qui n'est ni habitant, ni maître d'ouvrage, ni concepteur. Selon l'échelle des projets, il peut s'agir d'un véritable organisme de type OMPC (organisme de médiation et de programmation coopérative) ou plus simplement d'un ou plusieurs étudiants en architecture, sociologie ou psychologie dont l'objet de recherche serait le projet se construisant. Cette activité se déroulera tout au long du montage et des études. Il a pour objectif d'aider à créer le groupe et à élaborer son programme collectif et individuel »⁵⁰.

En revanche, le flou qui entoure la question de l'attribution des logements dans la démarche « Grand Ensemble » montre la distance que Bouchain prend par rapport aux quotas qu'impose Stéphane Gruet pour obtenir une diversité des origines des habitants. Il la préfère négociée en situation entre différents participants et facteurs : elle sera « le fruit de la cooptation d'un groupe qui se constitue, du soutien des représentants de la collectivité et des concepteurs, du hasard des rencontres, des opportunités et des nécessités ». Ainsi Bouchain respecte le souhait de la municipalité de Beaumont-en-Ardèche d'accueillir dans son opération des familles jeunes et invite les élus à participer au choix des futurs habitants qui ne pourront donc se coopter seulement entre eux. Elle souhaite également accorder une priorité à des habitants mal-logés ayant rapidement besoin d'un logement décent. Une négociation pourra donc se tenir entre élus et postulants à un logement, alors que Stéphane Gruet pense qu'il n'est pas « souhaitable de mettre l'opérateur en situation de décider d'en haut »⁵¹. Le Maire raconte cet écart que leur autorise Patrick Bouchain vis-à-vis du modèle de Stéphane Gruet :

Alors là justement on a changé un peu de démarche. Au départ, pour Stéphane Gruet, dans sa méthode, parce qu'il a une méthode vraiment très précise, on ne doit pas y être. Ou alors on est là en observateur extérieur, on n'intervient pas. Et puis un peu justement, la dernière fois que Patrick est venu là, lui il nous a dit : « moi, je ne trouve pas ça normal, c'est pas comme dans une grande ville avec un Office HLM, vous, c'est vous qui avez initié la démarche, vous êtes aussi les habitants qui allez vivre avec eux. Vous devriez plus avoir plus votre mot à dire (...). Et puis on s'est dit que c'est vrai, c'est pas tout à fait normal de pas intervenir nous. On pourrait imaginer que l'on se retrouve avec un groupe de gens qui ne soit pas du tout ce qu'on ait envie. Bon, là, c'est pas le cas, mais... Et donc à la dernière réunion, on leur a dit : « bien, finalement on va être là, dans les réunions et puis on va aussi même avoir un droit de vote ». Donc il y a eu un débat là-dessus pour dire : « est-ce que vous acceptez ça ? » Et puis ils ont tous accepté, même il y en a qui ont dit : « bien, on préfère », parce qu'ils trouvaient ça bizarre que la Commune qui a initié ça, ne soit pas là. Par contre, justement ça passe très bien. Bon, je ne sais pas si ça va passer aussi bien auprès de Stéphane Gruet (*rire*) parce que ça vient un peu modifier sa méthode, quoi.

Entretien avec le maire de Beaumont-en-Ardèche

Tous les chapitres du texte « Ce que nous allons faire » ne sont pas rédigés à ce jour, témoignant de la confrontation de la réflexion préalable avec les différentes situations rencontrées. La démarche s'élabore, se négocie dans le temps des projets.

⁴⁷ Elle est rapportée dans Stéphane Gruet, « Coopératives d'habitants en accession progressive à la propriété dans l'agglomération toulousaine », *Les coopératives d'habitants, méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Maury Yann (dir.), Bruxelles, Emile Bruylant, 2009. p. 316-322.

⁴⁸ Architecte Diplômé d'Etat en formation pour obtenir l'Habilitation à la Maîtrise d'Œuvre en Son Nom Propre.

⁴⁹ L'intervention d'un autre professionnel est prévue, la question est avec quelle qualité ? assistante sociale ?

⁵⁰ Site legrandensemble, « ce que nous allons faire »

⁵¹ CR réunion Beaumont du 22 février 2010

Un lieu dédié



« Bâtir est un acte culturel », cette valeur essentielle de la démarche de Patrick Bouchain est traduite par la création d'un lieu dédié à la rencontre et de la négociation, présent sur la plupart de ses chantiers et fondement du projet « Le Grand Ensemble ». Une maison du chantier « formera le pivot de cette expérience de construire autrement ». Elle est « une institution culturelle », « un lieu confortable d'échange, de partage et d'éveil », « un lieu de vie et atelier de fabrication, de réparation et de recyclage », où se tiennent des réunions, conférences, repas, cours d'apprentissage et spectacles, où tous se rencontrent. A Beaumont-en-Ardèche, une maison de chantier va être construite sur la parcelle de la future opération : elle sera « ouverte aux artisans, aux expérimentateurs de matériaux, aux visiteurs, aux voisins, ce sera une maison de village pour tous »⁵². A Boulogne-sur-mer, la jeune architecte qui suit le projet s'est installée en mai 2010 dans un studio, dénommé « la maison de Sophie ». Elle vit et travaille dans ce lieu qui reste ouvert aux habitants des maisons qui vont être réhabilitées. La maison F6 qui lui est contiguë va devenir celle du chantier après sa rénovation. Pour l'instant, le jardin est ce lieu collectif. Il a accueilli la fête du lancement du projet et le Maire, le directeur de l'Office HLM, l'équipe de Construire et les habitants ont pu échanger là de façon informelle.

A la fois cité du projet et maison de quartier, L'Atelier Electrique, au centre de l'îlot Stephenson, est inauguré en avril 2009 : c'est là que travaillent les chargés du projet de la SEMVR, que circulent de façon informelle tous les habitants du quartier, que sont invités les entreprises et leurs ouvriers, que se tiennent des « conversations » et autres activités culturelles. Leurs photographies sont épinglées sur les murs. Cet espace collectif est aussi le lieu des échanges et des négociations entre les acteurs du projet, de cette façon « dé-institutionnalisées » et rendues publiques. Ainsi Patrick Bouchain demandera à ce qu'une réunion où le Maire de Tourcoing doit valider une étape du projet se déroule à L'Atelier plutôt qu'à l'hôtel de ville : accompagnés des services techniques de la Ville, du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre de la ZAC, l'élu doit s'engager devant les habitants présents. Chaque mois, devant un large public, constitué des acteurs impliqués, mais aussi de ceux que l'expérimentation intéresse, se tient une conversation entre Bouchain et un invité. Ces conversations se veulent pédagogiques : elles sont l'occasion pour cet architecte de faire part de ses positions sur le projet en cours par la discussion avec un interlocuteur choisi.

A l'occasion du dépôt du permis de construire de la première maison et des remarques qui ont suivi, sont invités en octobre 2009 deux techniciens, l'un du SDAP et l'autre du Service de l'Urbanisme réglementaire de la Ville de Tourcoing, pour une conversation « Permettre de construire ». Ils expliquent l'esprit du permis de construire, tandis que Bouchain rappelle son intention de pouvoir discuter sur chaque maison, d'homme à homme, et non pas de règlement à règlement, et demande des conseils à ces interlocuteurs. Ces échanges sont le moyen de faciliter d'éventuelles négociations avec ces instructeurs des permis, mais aussi avec les habitants du quartier dont certains sont propriétaires de leur maison. Il privilégie une relation directe avec les personnes pour défendre ses points de vue, y compris les garants des procédures réglementaires incontournables auxquelles l'opération est soumise de fait. De même, l'auteur du livre *La poubelle et l'architecte*⁵³ qui est invité à converser avec Bouchain en septembre 2009, explique des architectures faites à partir du réemploi de matériaux, thème présent dans de nombreuses réalisations de l'agence Construire et énoncé dans le projet « Grand Ensemble ». Pour Bouchain, cette acculturation des habitants à la fabrication des futures maisons devrait permettre de faciliter leur adhésion à l'architecture des futures maisons, sur laquelle ils ont déjà émis quelques réserves et qui a dû être négociée⁵⁴. Toutes les maisons de l'îlot sont représentées dans la grande maquette qui occupe une pièce entière de L'Atelier Electrique. C'est autour d'elle que se négocie le projet de l'agence Construire. Les suggestions des commanditaires et des habitants peuvent

⁵² Entretien adjoint au maire, Beaumont-en-Ardèche

⁵³ Jean-Marc Huygen, *La poubelle et l'architecte*, L'Impensé Actes Sud, 2008.

⁵⁴ Voir partie 4.

y être matérialisées en temps réel.

Patrick Bouchain avait inscrit le thème de l'accessibilité comme axe du projet de l'îlot Stephenson. C'est au cours d'une conversation « Eloge de la différence »⁵⁵, qu'une mère d'un enfant handicapé, membre de l'association Les Papillons Blancs, racontera les représentations qu'elle se fait de l'architecture d'une structure d'accueil, telle qu'elle pourrait être édiflée sur le site. C'est à ce type de programmation que souhaite travailler Bouchain sur la base de cette intervention inattendue et de cette approche sensible. Cette occasion lui offre la possibilité d'esquisser le bâtiment sur son plan-masse⁵⁶ et négocier le montage de ce projet avec l'association et cette femme, le Maire de Tourcoing Vice-Président de LMCU, la SEMVR et éventuellement le promoteur.

Une telle implication des « habitants » dans la phase de programmation fait partie du projet « Grand Ensemble » de redéfinir les rôles des acteurs, ce qui permet de dénormer le logement : « ... l'habitat dénormé passera nécessairement par une réflexion et éventuellement par une renégociation des rôles respectifs des acteurs d'un chantier : celui du bailleur, du locataire, de l'acquéreur et du constructeur. *Construire ensemble- le grand ensemble* tentera de rompre l'étanchéité de ces quatre fonctions afin d'en créer de nouvelles, comme par exemple celle d'occupant – bâtisseur. »⁵⁷ Cette négociation des rôles des habitants qui pourraient devenir auto-constructeurs, puis gestionnaires des maisons, est anticipée dans le jardin. Les habitants de l'îlot Stephenson à Tourcoing et ceux des rues Delacroix-Molinet à Boulogne-sur-mer ont été impliqués dans le travail des jeunes paysagistes sur le jardin des deux maisons communes : échange de plantes, participation des enfants... A Boulogne-sur-mer, ils ont réalisé un bardage de bois peint sur sa façade. Ces ateliers permettent également que se ré-instaurant des vies de quartier qui avaient disparu. Ces maisons du chantier manifestent la dimension collective du projet et la participation des habitants, entendue au sens large : « pas uniquement faire faire par les personnes elles-mêmes, mais plutôt faire avec elles, ouvrir toutes les étapes de la construction ».

Des négociations invisibles

La publicité faite aux intentions et à la démarche qui s'élabore progressivement, le caractère public donné à certaines négociations, confèrent aux montages des projets « Grand Ensemble » un caractère lisse, également présent dans les récits qu'en fait Patrick Bouchain. Il s'en explique :

Il faut toujours raconter de belles histoires dans la vie. Oui, il faut donner envie. (...) Si vous ne levez pas pour une histoire, les gens se disent : « bon on ne voit pas pourquoi on va se mettre à travailler plus, à prendre des risques alors qu'avec des règles, on le fait ». Si vous dites « avec les règles, vous vous ennuyez, moi avec ce que je fais, il y a une part de risque, mais il y a du plaisir », en général vous vous levez. (...) Après, il faut accepter que cette histoire ne puisse pas se réaliser, non qu'elle s'interrompe, mais dans le sens où elle se ré-oriente (...) Moi je suis pour le laisser-faire quand l'objet n'est pas perdu. Moi je suis autoritaire si l'objet dérive. Mais si l'objet va sur une autre voie qui ne dérive pas du tout, qui est une voie impensée au début et dont l'objectif est atteint, au contraire, à ce moment-là...

Entretien Patrick Bouchain

Pourtant pour que ces projets existent, et ce, dans les conditions qui permettent l'expérimentation qu'il veut mener, de nombreuses négociations moins médiatisées sont menées dans des espaces moins visibles, auprès des partenaires institutionnels, les élus, les aménageurs, les opérateurs sociaux. Bouchain cherche à échapper aux cadres qu'ils lui

⁵⁵ Conversation à l'Atelier Electrique, 23 février 2010.

⁵⁶ Voir partie 3

⁵⁷ Catsaros Christophe, « Le grand ensemble », juin 2008, p.4

donnent et à garder une souplesse, du « flou », terme qui sera souvent utilisé pour qualifier la démarche : « c'est bien parce que c'est flou et que ça restera flou encore longtemps »⁵⁸.

C'est avec l'idée de lui confier un projet de réhabilitation que la SEMVilleRenouvelée le contacte, après que les habitants de l'association Rase Pas Mon Quartier ont obtenu que ne soient pas démolies leurs maisons et celles, murées, de l'îlot Stephenson. Bouchain propose d'aller plus loin dans cette question de la participation, en réfléchissant à la manière d'impliquer les futurs habitants et pas seulement les résidents actuels, ce qui est un des objectifs du « Grand Ensemble ». Il souhaite également faire de ce quartier une transition, une articulation avec le reste de la ZAC de l'Union. Le rôle d'animation qu'il voulait donner à L'Atelier Electrique est aussi discuté alors qu'une maison de l'Union est en projet pour être le lieu de rencontre de tous les acteurs de la ZAC. Autour de l'étude de faisabilité que NAC a réalisée pour la SEMVR, la mission de l'agence Construire a été négociée pour préciser « qui fait quoi à l'intérieur de ces choses-là et quel est le niveau de prestations que l'on commande à Construire et qui dépasse une maîtrise d'œuvre pure et simple de réhabilitation de 30 maisons, enfin toutes ces choses-là quoi »⁵⁹.

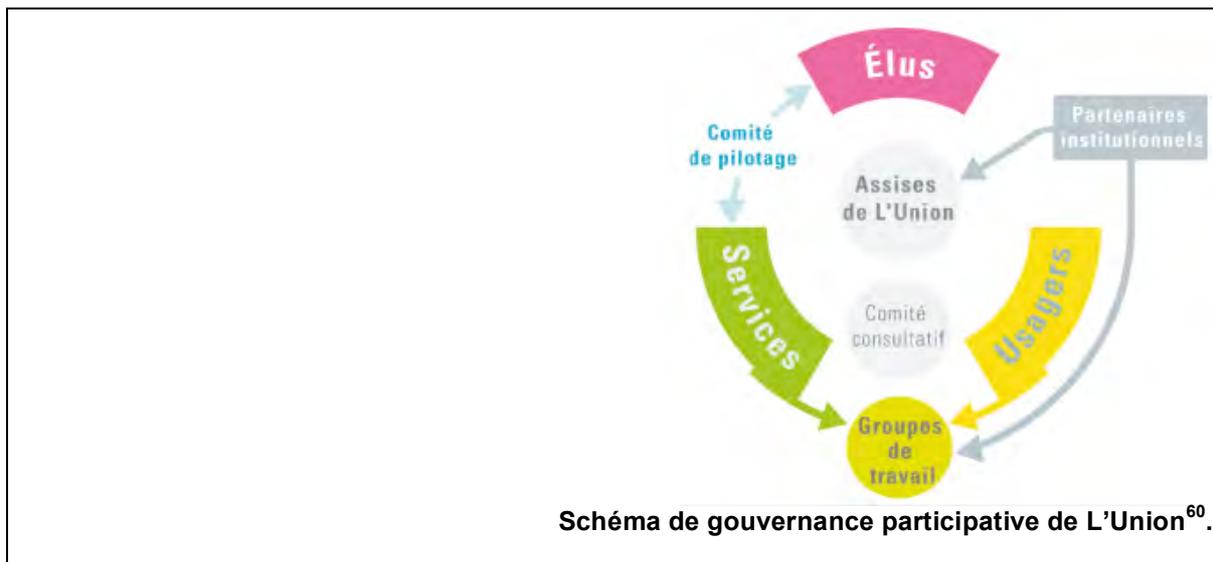
De fait, les idées précises de la démarche « Grand Ensemble » sont confrontées aux objectifs de la SEMVR qui entend faire de cette réhabilitation un laboratoire pour le futur éco-quartier que doit être la ZAC de L'Union, lui-même en test à l'échelle de la Communauté Urbaine. Une charte écoquartier et un référentiel dynamique du développement durable à l'œuvre dans le projet de l'Union, devraient nourrir les futurs documents réglementaires applicables sur la métropole lilloise. « Une des premières opérations de logement sur l'Union ou de la formulation concrète des principes et de la méthode applicable sur l'Union » : l'opération Stephenson, sans doute la première de cette ZAC, doit être pour la SEM l'occasion de poser des méthodes de développement durable et d'envisager leur transfert sur l'ensemble. Proposée par Bouchain, une démarche de participation de tous les acteurs est bienvenue dans la réflexion sur le volet gouvernance de l'Union. Le dispositif complexe de ses acteurs, du fait de l'emboîtement des institutions, de leurs modes de faire, et de la prise en compte des nouvelles exigences du développement durable, est de fait questionné à l'échelle de cette ZAC.

La Communauté aurait tendance à voir appliquer la méthode de l'entonnoir, c'est-à-dire l'aménageur voit les choses avec ses urbanistes, ensuite il présente à la Communauté, ensuite on présente aux villes, ensuite on fait une présentation aux habitants. Sauf que, une fois qu'on avait ça, ça veut dire que sur le même sujet vous faites 4 réunions, au passage (...) vous avez décidé des trucs et puis les habitants vont vous dire : « non c'est bête, parce que vous auriez dû penser à tel truc ». Et moi, à un moment donné, je me dis quand on met tout le monde en présence, j'ai pas l'impression que l'on prenne énormément de risques. C'est vrai que ça nous conduit à faire des grosses réunions, pas toujours avec les habitants, mais même quand il y a la Communauté, les 3 villes, l'aménageur, nous de l'équipe d'aménagement, on peut être 4 ou 5 sur certains sujets, les villes et la Communauté, ils peuvent être 2 ou 3, on est rarement moins de 12 à une réunion sur l'Union (...). Parce qu'on aurait pu échafauder toute une démarche, toute une possibilité, tout un projet sur un secteur particulier, et puis le présenter au dernier moment à ces personnes-là qui nous auraient dit : « oui, mais vous n'avez pas pensé à tel truc ». Alors c'est vrai, il y a beaucoup de réunions, il y a beaucoup de discussions, mais en même temps, le projet veut ça (...). Il faut en permanence se souvenir de ce qu'il y a dans notre référentiel dynamique. (...). Et donc le fait d'être plusieurs, fait que chacun à son niveau, est garant d'un certain nombre de principes et puis l'ensemble de ces ensembles superposés fait que globalement tous les principes sont regardés. Il ne peut pas y avoir une personne qui a tout dans la tête sur l'ensemble des principes.

Entretien avec la directrice du projet de l'Union à la SEMVR

⁵⁸ Entretien Damien, chef de projet, agence Construire

⁵⁹ Entretien du chargé de mission "Participation", SEMVR



Chargé de mission « participation » au sein de la SEMVR, Yann propose effectivement de substituer au dispositif pyramidal décisionnel traditionnel, un schéma à l'horizontal pour organiser les relations entre élus, techniciens et usagers. Le groupe politique est constitué par les élus des trois villes (Roubaix, Tourcoing, Wattreloos) et les représentants des trois compétences communautaires, développement durable, économique et urbaine ; celui des techniciens comprend la SEM, les services des trois villes et de la Communauté Urbaine ; celui des usagers enfin, les entreprises, les habitants, les associations. Entre ces entités, sont instaurées différentes instances : un comité de pilotage avec les élus des trois villes et des techniciens des différentes structures concernées par l'aménagement du site (Lille Métropole Communauté Urbaine, les aménageurs et les villes), qui orchestre la mise en œuvre du projet de l'Union ; un comité consultatif, animé par l'aménageur, informe et incite les habitants et usagers à participer aux groupes de travail ; ceux-ci interviennent dans la phase d'avant-projet sur des actions soumises au comité de pilotage. Les Assises de l'Union réunissent une fois par an tous les acteurs. Lors des premières, qui ont eu lieu le 5 décembre 2009, où tout le monde est symboliquement mis au même niveau, autour de tables rondes, sans estrade, l'accent est mis par les élus sur le principe d'une coproduction de l'écoquartier et l'objectif est de faire émerger des questions et des ambitions, et non de donner des réponses.

De fait ce dispositif suppose un nouveau formalisme des relations, dont la rigidité est à l'opposé de la démarche « Grand Ensemble » que Bouchain veut plus intuitive pour questionner les normes existantes sans en générer de nouvelles. Patrick Bouchain préfère recueillir directement l'assentiment du maire de Tourcoing, discuter hors réunion avec le directeur de la SEMVR et les personnes concernées par les décisions à prendre. Sa démarche participative suppose une autre approche des négociations que celle planifiée pour la ZAC. Elle ne se fait pas sans quelques impairs, par exemple, la soumission d'un plan aux habitants avant sa validation par les services techniques...

On est dans le... comment je vais dire, dans le mou-flou, c'est un mode de gestion, mais on est dans le mou-flou. Donc il y a un certain nombre de fonctions qui sont clairement attribuées et après, il y a toute cette partie qui n'est pas hiérarchisée, en disant voilà, il y a un chef de projet, il y a un truc, un machin. Par nature, enfin sur la façon dont ça a été monté, on est dans de l'informel, dans le mou-flou, quoi, dans les choses qui peuvent s'inventer, se caler. Ça a des avantages, ça a des inconvénients.

Entretien Yann, chargé de mission SEMVR

⁶⁰ publié sur le site <http://www.lunion.org/eco-quartier/acteurs.html>, « L'Union fait la force : une gouvernance participative ».

L'équipe projet de l'îlot Stephenson mélange les rôles de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre, ce que souhaite Patrick Bouchain pour pouvoir intervenir en amont du projet, sans les directives d'un cahier des charges. Plusieurs d'entre eux portent la double casquette : des membres de NAC appartiennent en outre à l'agence Construire, des salariés de la SEM sont aussi partie prenante de la maîtrise d'œuvre. Yann voit dans ce dispositif l'avantage de la réactivité, mais l'inconvénient des superpositions : « le rôle de chacun, la superposition, la définition de qui fait quoi à l'intérieur de ça, la question de la lisibilité de l'extérieur, c'est vrai que c'est un peu compliqué ».

De même, l'implication de tous les partenaires dans la démarche « Grand Ensemble » ne signifie pas pour Bouchain que ceux-ci ne doivent pas être choisis. Les institutionnels sont incontournables, même si leur lourdeur administrative et leur distance du terrain ne sont pas toujours appréciées de l'équipe Construire. En revanche, les partenaires proposés par la SEMVR ne sont pas toujours retenus. Le directeur du département territorial de EDF venu négocier un accompagnement très « institutionnel » du projet, avance des solutions qui paraissent inadaptées à l'échelle de l'opération et à l'approche au cas par cas. Bien qu'administrateur de la SEM, EDF sera éconduite. De même, une collaboration avec la Fédération du Bâtiment qui intéresse la SEMVR, est freinée par l'équipe Construire. Organisée par Yann, la visite des maisons à Loos-en-Gobelle du projet Villavenir, « vitrine du savoir-faire des entreprises régionales du bâtiment en matière de développement durable »⁶¹, auquel participait cette fédération, n'a pas convaincu les architectes.

Ca freine du côté Construire, en disant prérogative d'architecte... : « pas besoin d'aller chercher, on demandera aux entreprises et puis on aura ce rapport entreprises/donneurs d'ordre ; et puis après, on arrivera à ajuster sur quelque chose de proximité ; mais on aura défini d'abord ce qu'on veut faire ».

Entretien Yann

Les maîtres d'œuvre souhaitent garder la maîtrise de la conception sans avoir à uniformiser les travaux sur les maisons de Stephenson pour s'adapter aux entreprises qui seraient désignées dès cette phase. En effet, ils attendent de celles-ci, « associées ou "engagées" », un travail en collaboration étroite sur le chantier, y compris avec les habitants pour participer à leur « formation à l'acte de construire », selon leur intention initiale. La Fédération du Bâtiment quant à elle ne semble pas prête non plus à ce partenariat où elle n'est pas sûre du retour sur investissement si elle n'apparaît pas comme seul protagoniste.

L'arrivée d'un partenaire choisi directement par l'équipe de Bouchain, sans qu'il ait pensé à négocier ce choix avec le Maire de Tourcoing, lui a valu quelques remontrances. Cette entreprise, considérée comme « non citoyenne », a procédé récemment à des licenciements, aussi la Mairie s'est-elle dissociée de la médiatisation qui sera faite autour de son nom. Ce sponsor de l'aménagement de la maison-témoin avait été contacté par une relation et préféré à cause de son implantation locale et de l'intérêt de sa production de mobilier, sans autre raison que technique.

Patrick Bouchain construit ainsi en préalable une méthode qui peut contribuer à la réalisation de ses objectifs. Sont recherchés des moyens, des outils et des ressources, mais aussi des soutiens du côté du politique, en même temps que du « flou » qui est une condition pour « dénormer » en faisant. Avec les premiers, il lui faudra négocier en situation tandis que le second lui permet de contourner le formalisme des négociations convenues.

⁶¹ <http://www.villavenir.fr>

Ces expérimentations ont nécessité de structurer le montage organisationnel des projets avec les ressources présentes et/ou acquises en termes de compétences, d'expériences ou de références, par les autopromoteurs qui ne sont pas ou plus des « profanes », comme les professionnels qui ne sont pas des « experts » sur ces questions nouvelles. Elles ont aussi nécessité leur montage relationnel au sein du groupe ou de l'équipe, et avec les partenaires extérieurs. Entre les deux, se sont engagées de nombreuses négociations pour obtenir les conditions de la faisabilité de ces expérimentations. Les élus ont été incontournables, notamment sur la question du foncier. Mais ils n'accordent pas leur soutien sans condition : les négociations ont pu être difficiles tant que n'ont pas été perçues des possibilités de valoriser ces projets au profit des collectivités. Les médias, voire une personne de renom, ont ainsi parfois constitué des aides stratégiques. D'autres partenaires ont été sollicités pour trouver des moyens juridiques, financiers, techniques alors même qu'ils n'existaient pas. Souvent dans le temps même de leur propre projet, les initiateurs cherchent à trouver les voies d'une reproductibilité de leurs démarches, pour d'autres ou pour eux-mêmes. Ils cherchent à normaliser des montages qui évitent les négociations, constituant un risque vis-à-vis de la tenue des intentions initiales. A ce jour où la plupart ne sont pas aboutis, ou le sont mais avec des velléités d'amélioration, le travail sur cette phase organisationnelle et relationnelle se poursuit, et avec lui, de nouvelles négociations vont s'ouvrir. En tant que tel, il intéresse Patrick Bouchain depuis longtemps de créer « de petites subversions » dans les systèmes établis. Il est aussi inhérent aux projets d'initiative citoyenne dont l'objet est de définir à chaque fois des objectifs spécifiques : il devient alors parfois nécessaire de repenser la démarche et les négociations exigées par une nouvelle expérimentation. La volonté de normaliser une démarche sécurisée pour l'autopromotion, comme l'a voulu un professionnel, ne semble comprise aujourd'hui ni des particuliers qui s'y intéressent ni de toutes les collectivités. Cette période d'expérimentations n'est pas close et ces montages sont l'objet de projets encore à négocier.

des enjeux sociaux

Parmi les grandes familles d'habitats participatifs, Bruno Thouvenin, accompagnateur de projet d'habitat groupé dans le Sud-Ouest de la France, recense les gated-communities : ce « sont des copropriétés développées en Amérique du Nord qui proposent, en échange d'une sélection sur des critères d'âge, de revenus ou de structures familiales, un espace sécurisé, des services sur mesure et une homogénéité de la population. D'une certaine façon elles remettent en question le rôle de la collectivité dans l'urbanisme et la gestion sociale »¹. Il écarte ce modèle des démarches alternatives actuelles² parce qu'elles sont le fruit de la finance immobilière et excluent l'implication des membres sur le territoire et leur responsabilité à l'égard de la société. Des enjeux sociaux à l'opposé de ces modèles ségrégatifs sont effectivement centraux dans les projets expérimentaux actuels : principes anti-spéculatifs, mixité sociale, solidarité entre les habitants, gratuité dans les échanges. Ils sont cependant à négocier dans des contextes qui ne leur sont pas souvent favorables. En outre, les participants sont parfois loin de s'accorder sur les réalités de leur mise en œuvre, les résistances à « habiter autrement » sont nombreuses : les négociations auxquelles elles donnent lieu mettent en question des valeurs profondément ancrées chez les habitants qui ne sont pas toujours celles qui sont dites.

3a. Les formes juridiques

Ces projets se situent explicitement hors des filières existantes de production du logement avec des desseins divers, qui impliquent une variété de montages juridiques des opérations, plus ou moins innovants. En devenant autopromoteurs, des particuliers évitent le recours à la promotion immobilière privée : ils ne disposent cependant pas de statut juridique ad hoc. D'autres, des collectivités locales et des militants, refusent la spéculation immobilière. Les premières ne veulent pas que les initiatives citoyennes qu'elles soutiennent soient l'occasion pour des investisseurs de réaliser des profits. Les seconds la refusent quant à eux pour des raisons idéologiques et prônent les coopératives d'habitants : ce statut, qui permet la propriété collective avec la détention de parts sociales, est pourtant supprimé en France depuis 1971³, son rétablissement constituant l'un des objets de l'association lyonnaise

¹ L'atelier blanc, *Démarches participatives d'habitat... un tour d'horizon*, réalisé dans le cadre d'une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un écohomeau à L'Isle Arné (Gers), 2008. p. 50

² Thouvenin Bruno et Delestré Céline « Pour des démarches participatives d'habitat », *Silence* n°372, p. 9.

³ Pour une histoire des formes coopératives d'habitat en France, voir : Attar Michèle, Lourier Vincent et Vercollier Jean-Michel, *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, PUCA, 1998

Habicoop. Enfin, des professionnels veulent favoriser l'accèsion à la propriété de logements sociaux participatifs pour des populations modestes : grâce à des négociations auprès du Ministre de tutelle, l'architecte Stéphane Gruet a permis que les SCIAPP soient créées par décret. Il s'agit donc pour les participants à ces projets expérimentaux de négocier entre eux le statut du logement, mais aussi, faute de pouvoir disposer de formes juridiques adaptées, de négocier avec les partenaires, notaires et collectivités, des dispositifs de substitution, qui puissent apparaître comme fiables. Ces négociations mettent face à face des professionnels frileux devant ces montages hors normes et, a priori, des profanes en droit de l'immobilier, qui ont cependant acquis des compétences pour réaliser leur projet.

De l'autopromotion à la copropriété

Le modèle de l'autopromotion qui se diffuse à Strasbourg en 2005, s'inspire de l'exemple allemand des Baugemeinschaften, ou Baugruppen⁴ : les co-maîtres d'ouvrage de l'opération immobilière en deviennent copropriétaires. L'urbaniste Bertrand Barrère conçoit l'autopromotion, qu'il entend promouvoir, comme une alternative à la promotion immobilière pour des gens qui veulent accéder à la propriété. Il ne s'agit ni d'habitat social participatif, ni de remise en cause de la propriété individuelle. C'est ainsi que la décrit Alain Meyer dans son mémoire, en attribuant la paternité de ce terme à Bertrand Barrère, alors président d'IPPIDDAS : « Si le néologisme « autopromotion » s'est construit en France en référence à celui de la "promotion" c'est peut-être pour mieux se démarquer du modèle dominant et de sa production qui est justement critiquée »⁵. Alors chef de projet en maîtrise d'ouvrage publique et référant développement durable à la SERS, il défend la propriété en citant Christian Julienne : « le désir de propriété se confond avec le désir de liberté (...) la propriété est le fondement même de l'homme et de son comportement »⁶.

Alors que les premiers adhérents de l'association Eco-Quartier envisagent plusieurs formes de statut d'occupation du logement (location, location-accession, propriété) dans leur éco-quartier, certains futurs habitants de l'immeuble Eco-Logis restent intéressés par l'option coopérative prônée par Habicoop. Mais ce statut n'est pas disponible et ce questionnement n'est pas partagé par tous. Alors qu'il a le leadership dans le groupe, Brice n'envisage que la propriété, en évoquant la valeur qu'a pris avec le temps la petite maison de ses parents, et sa volonté de demeurer de longues années dans son futur appartement. Il écarte d'emblée la coopérative anti-spéculative :

Parce que sur le fond quelque part, eux ils (Habicoop) vont beaucoup plus loin dans l'acte de propriété, ils ont une démarche. Nous, on n'est pas dans cette mouvance-là, et aucun des groupes ne veut franchement aller dans cette mouvance-là. C'est quand même très très compliqué ce qu'ils veulent faire, ça remet en cause plein de choses, des fondamentaux importants.(...) Au contraire, on est très content (de devenir propriétaires) (il rit). Je ne veux pas parler au nom des autres. Parce que pour moi, le gros problème dans la coopérative, c'est que je connais aussi des cas, y compris en Suisse, de gens qui ont investi et qui se retrouvent dans des situations très compliquées au bout de 10 ans, parce qu'ils veulent déménager. Leur bien n'a pas du tout augmenté parce qu'ils restent sur des parts initiales, que le marché autour a augmenté et qu'ils se retrouvent dans des difficultés... Moi si mes parents ont acheté une maison il y a 20 ans, 30 ans, à l'époque c'était 300 000 francs, ça fait aujourd'hui 60 000 euros, essayez de trouver une maison à 60 000 euros aujourd'hui. C'est un vrai problème. Il n'y a pas de capitalisation avec le temps, donc comment on fait quand on veut revendre. Moi je suis pas du tout pour ce truc-là. Dans un autre monde, dans une autre terre oui, mais là on a déjà du mal à faire notre projet, donc on n'a pas l'ambition de changer la terre (...). Mais c'est impossible, je veux dire. Moi je

⁴ Dans son mémoire, op.cit., Alain Meyer rapporte que les deux termes sont synonymes, sauf à Berlin où les Baugruppen désignent des groupes qui se partagent du foncier et coordonnent les projets de construction, sans qu'ils deviennent co-propriétaires.

⁵ Meyer Alain, *Pour une autopromotion*, op.cit., p. 15

⁶ Julienne Christian, *Logement: solutions pour une crise fabriquée*, Les Belles Lettres, Paris, 2006, page 24-25, cité page 10.

voudrais surtout pas entrer dans un projet comme ça. Mais je sais qu'intellectuellement, idéologiquement c'est très prenant, évidemment ça fait rêver à un monde meilleur et tout ça. (...) Et dans les coopératives suisses, (...) c'est souvent avec des locataires qui peuvent changer assez souvent, on est presque dans un système de location, on n'est pas... dans un système de propriété où on reste très très longtemps. Si c'est un passage, qu'on est propriétaire de parts pendant 3 ans et qu'après on part, qu'on paie pas de loyer mais qu'on est propriétaire de parts, ça, ça va bien. OK. Mais si on reste plus longtemps il faut se poser des questions.

Entretien Brice

Enfin le groupe Eco-Logis a renoncé à rechercher un autre système que la copropriété classique : « on a tous voulu devenir propriétaires de notre appart. (...) Ça a été dur pour nous d'abandonner parce qu'il y avait vraiment dans le groupe des gens qui ne pouvaient pas devenir propriétaires. On a été tellement pris par d'autres problèmes qu'on a lâché l'affaire »⁷. Alors que certains d'entre eux le regrettent, notamment les premiers militants d'Eco-Quartier, ces autopromoteurs deviendront copropriétaires, deux investisseurs parmi eux loueront leur appartement.

Après avoir fait ce choix, il s'agit pour les deux groupes strasbourgeois d'adopter une forme juridique qui soit la mieux adaptée à leur projet en autopromotion. Comme le remarque Bertrand Barrère: « Juridiquement l'autopromotion n'existe pas. Sa proximité de pensée et de racine avec la coopération ne justifie pas cependant une structure juridique particulière. Le principe de la SCI devenant une copropriété est un cadre connu et suffisamment banalisé pour lever toute équivoque ou crainte des futurs partenaires, accédant ensemble à la propriété. D'autres dispositifs pour des destinations spécifiques ont été envisagés, il n'y a pas de monopole de montage juridique de l'autopromotion : c'est une attitude et une démarche avant d'être un moyen »⁸. Conseillé par un notaire, IPPIDDAS choisit effectivement la SCI, avant même de disposer d'un terrain et d'une esquisse de copropriété détaillée. Le notaire suggère un phasage complexe : « Les 2/3 personnes les plus impliquées dans le projet déposent une offre en nom propre, tout en précisant que la SCI d'attribution (qui sera créée dans l'hypothèse où le terrain nous serait attribué) se substituera à elles pour l'achat du terrain. Juridiquement, cette dernière solution ne présente pas de difficultés. Par contre, il faudra que la collectivité ait confiance et croie au sérieux du projet. Il est important que les personnes déposant l'offre aient une forte crédibilité, par exemple de par leur statut professionnel, leur notoriété etc... (...) Si l'on a pas tous les futurs résidents au moment de la création de la SCI d'attribution : on peut choisir de lancer quand même l'opération. Une SARL pourrait être créée pour financer les logements "vacants" et souscrire les parts correspondantes dans le capital de la SCI. Elle emprunterait les fonds nécessaires et revendrait ensuite les logements »⁹. Le partenariat qui s'engage ensuite entre IPPIDDAS et le bailleur social NLE, fournit au groupe une expertise juridique réalisée par le SNI. Pour le projet complexe envisagé - mixte, en ville, avec une certaine envergure (une trentaine de logements prévus) -, celle-ci est favorable à la création d'une Société Coopérative de Construction, au contraire de la SCIA adaptée à un petit groupe d'autopromoteurs. Pour le NLE, le dispositif juridique doit être négocié en fonction de la nature de l'opération. En 2009, Bertrand Barrère proposera à des groupes en constitution le principe de la Société Coopérative de Construction, encadré et sécurisé par la SAS 3C HABITAT EST qu'il préside. De fait, la forme juridique, parmi toutes celles possibles, semble relativement indépendante des desseins de ces projets expérimentaux.

La démarche du groupe Eco-Logis est différente : si, comme IPPIDDAS, quelques-uns de ses membres se mettent en quête d'une forme juridique adaptée à son fonctionnement et à son projet de construction, ils recherchent en revanche celle qui sera la plus économique possible. Ils demandent à la CUS des adresses de notaires ou avocats, spécialisés en constructions par des groupes associatifs, pour se faire conseiller, et posent à la SERS un certain nombre de questions, mais les réponses mettent en évidence l'absence de dispositifs

⁷ Entretien Solange

⁸ note unanimm, 8 mars 2006.

⁹ IPPIDDAS, CR de la réunion du 22-12-2005 avec Me F, notaire.

pertinents. Si le parti de la propriété n'est plus discuté, ils recherchent une forme juridique qui permette de bénéficier des mêmes avantages financiers (TVA, prêts, subventions) que les particuliers qui font construire leur maison individuelle.

Préoccupations manifestées par le collectif éco-logis Neudorf	Réponses apportées à ces préoccupations par une étude menée par la SERS
souplesse d'organisation et de gestion du groupe : liberté de définition des règles de fonctionnement, facilité d'entrée et de sortie des membres en phase initiale notamment	le "groupe informel" ou la forme "associative" répond le mieux à cette préoccupation. La charte du groupe informel ou les statuts de l'association règlent librement ces points.
prévenir toute responsabilité solidaire entre les membres, les responsabilités juridique et financière de chacun doivent être limitées à sa part dans l'entreprise collective (protection du patrimoine individuel)	une "société" permet d'organiser la limitation de la responsabilité des associés : dans une société "civile personne morale" la responsabilité est "illimitée et sans solidarité" dans une société "commerciale personne morale" la responsabilité est "limitée et sans solidarité".
empêcher ou limiter la responsabilité juridique ou financière particulière du "leader du collectif" vis-à-vis des tiers et vis-à-vis des autres membres du groupe.	le "président d'une association" ou le "dirigeant social/gérant" d'une société à toujours une responsabilité particulière interne vis-à-vis des membres du groupe et externe vis-à-vis des tiers, responsabilités proportionnelles aux attributions qu'il a et au rôle effectif qu'il remplit. Dans une société personne morale, le dirigeant agissant dans le cadre de l'objet social engage vis-à-vis des tiers la société personne morale et non sa responsabilité personnelle. La délégation de tâches à des prestataires tiers permet d'externaliser les responsabilités (selon les contrats passés) : promoteur (contrat de PI), assistant à la maîtrise d'ouvrage, conducteur d'opération, architecte, médiateur, comptable, notaire....
éviter toute forme de fiscalité particulière, supérieure à celle à laquelle est par exemple soumis un particulier constructeur de sa maison individuelle.	l'association d'intérêt général ou à but non lucratif n'est pas soumise à une fiscalité particulière. Les "sociétés coopérative de construction" ou les "sociétés d'attribution" sont fiscalement "transparentes" : la transparence signifie que l'imposition se fait au niveau des associés (imposition directe et paiement des DE).
pouvoir bénéficier des mêmes subventions ou avantages fiscaux qu'un particulier constructeur de maison individuelle (subventions des collectivités ou crédit d'impôt en faveur des constructions "bois", des installations solaires, de la récupération des eaux de pluies, des constructions "basse consommation"; etc...)	Les collectivités et l'Etat fixent précisément les personnes éligibles aux subventions et crédits d'impôts : sont couramment distingués selon le statut juridique des personnes : les associations d'intérêt général reconnues ou non d'intérêt public, les bailleurs sociaux, les MO professionnels (promoteurs, marchands de bien), les personnes physiques construisant pour elles-mêmes. L'entreprise de construction collective par des particuliers pour leurs besoins n'est pas recensée comme catégorie particulière et ne bénéficie pas des subventions ou des aides réservées au particulier qui construit <u>individuellement</u> pour lui-même. Ceci paraît en premier approche "injuste" mais seule une reconnaissance du modèle collectif et une évolution des critères ou une négociation particulière peut modifier la situation.

Questions-réponses entre Eco-Logis Neudorf et la SERS, mémoire d'Alain Meyer

Pour ce faire, Eco-Logis monte en 2006 avec l'aide d'un notaire un projet de convention d'indivision pour la phase de construction et de financement, qui ferait suite à la structure associative qui a accompagné le montage, et qui précéderait la copropriété pour la gestion de l'immeuble. L'indivision est le dispositif le plus simple et le moins coûteux¹⁰, mais il comporte des risques (sortie de ses membres) dont le groupe discute : « il y a deux types d'indivision : la nôtre est celle que l'on décidera. Chacun est, de toute façon, couvert en assurance décès par la banque auprès de laquelle l'emprunt aura été réalisé »¹¹. En 2007, c'est une convention de construction qui sera proposée à la Ville de Strasbourg pour la vente du terrain. Elle est ainsi présentée dans le *Guide de l'autopromotion* : « Un état descriptif de division et le règlement de copropriété sont intégrés dans l'acte de vente du terrain. Puis une convention de construction est établie pour porter la construction qui aboutit à la propriété de chaque appartement tel qu'elle a été définie dans la convention. Avantages : droits d'enregistrement 5,09% ; possibilité de prêts à taux zéro. Inconvénients : structure peu connue, pas forcément acceptée par les interlocuteurs extérieurs (propriétaire du terrain, banques...) car le projet n'est pas porté par une entité juridique classique ; responsabilité personnelle de chaque personne physique engagée ». Ce montage juridique repris de l'opération de maisons groupées à Saint-Martin d'Hères n'est pas sans poser problème¹² : Brice en est conscient mais attendait le même engagement de Strasbourg que celui de Grenoble :

Mais là il aussi est très très fragile juridiquement. Donc la CUS n'a pas voulu se lancer là-dessus. A l'époque la ville de Grenoble avait validé le PC, ils n'avaient pas de vente à faire, ils avaient accordé le PC contre l'avis de l'Etat, pour lui le système était instable juridiquement et donc un PC ne pouvait pas être accordé à une entité juridique de la sorte. Donc finalement la ville de Grenoble s'est assise dessus, a quand même accordé le PC et comme l'Etat n'a pas fait de recours, ils ont construit. Donc nous on a proposé la même chose, mais ça ils ont refusé.

Entretien Brice

De fait, la négociation avec la Ville de Strasbourg n'aboutira pas, celle-ci imposera la création d'une SCI d'Attribution pour la vente du terrain fin 2006 : « C'est le montage qui avait été imposé à l'époque par le service juridique parce que c'était le montage qui

¹⁰ Pour ces raisons, l'indivision a été choisie par le groupe La Salière de Grenoble. Elle implique néanmoins que toutes les décisions soient prises à l'unanimité. Pour revendre la part à un nouvel occupant, les indivisaires ont un droit de préemption, que maintiendront les habitants de la Salière, « on aura deux mois pour trouver un accédant au départ de l'un des ménages, le cas échéant le ménage partant propose lui-même un successeur ». voir Lucie Lejeune, *Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : entre innovation et transformation sociale*, mémoire de l'IEP de Grenoble, 2008-09, p. 70.

¹¹ Eco-Logis, CR réunion 26 mars 2006

¹² voir <http://maisonsol.chez-alice.fr/> : « Notre notaire nous a conseillé d'opter pour le régime de la copropriété plutôt que pour celui de la Société Civile Immobilière. En effet, la première solution est plus simple en cas de revente, et la seconde entraîne des frais de notaire supplémentaires si on décide une transformation ultérieure en copropriété, chaque acquéreur d'un lot de copropriété payant alors des frais non seulement sur le terrain, mais également sur le bâti. Par contre, ce choix a été la cause de difficultés administratives insoupçonnées. La deuxième solution présentait l'avantage de la constitution immédiate d'une entité juridique porteuse du projet. Au contraire, la première nous a précipités dans un cercle vicieux administratif. En effet, la copropriété devait être constituée juridiquement au moment de l'achat définitif du terrain, par l'achat de lots de copropriété comportant des millièmes de terrain, des parties communes et des lots privatifs. Tout le projet devait donc être parfaitement défini au moment de l'acquisition définitive du terrain. De plus, nous voulions être sûrs de pouvoir réaliser notre projet. Il nous fallait donc être en possession du permis de construire. Mais une demande de permis de construire ne peut être déposée que pour un projet individuel, ou par une personne morale. N'étant ni l'un, ni l'autre puisque nous étions trois familles non encore constituées en copropriété au moment du dépôt du permis de construire, nous avons eu de grandes difficultés à expliquer notre projet et son montage juridique à la Direction Départementale de l'Équipement. Notre notaire nous a été d'un grand secours, et nous a bien aidés pour faire entendre raison à l'administration. »

paraissait le plus sécurisé, sécurisant pour la collectivité »¹³. C'est le support que préconise Alain Meyer, qui conseille d'éviter l'indivision et la Société Coopérative de Construction. Cette décision signifie pour Eco-Logis des droits d'enregistrement à 19,6%, la perte des subventions de la Région pour une construction bois, accordées à des associations, mais pas à des sociétés. Le groupe négociera auprès de la nouvelle municipalité et de la Région des subventions à la hauteur des pertes estimées, qui lui seront octroyées pour le caractère environnemental de la construction. Que ce soit du côté de la Ville, dont le service juridique est dédié au contentieux et n'a ni compétences en droit immobilier privé ni références sur ces montages nouveaux, ou du côté des autopromoteurs qui glanent différentes solutions bricolées, toutes plus ou moins inadaptées, l'amateurisme est présent : la collectivité qui en est consciente, ne prendra pas de risques, au contraire d'Eco-Logis. Ainsi, le groupe passe outre le Contrat de Promotion Immobilière, faute d'en avoir été averti, malgré un essai de compréhension des termes obscurs des statuts de la SCI.

Avec notre notaire, le CPI a été aussi un peu difficile. Il nous a dit qu'il aurait fallu le mettre en place. En fait on devait signer les statuts le lundi, et le vendredi à 16h, le stagiaire du notaire, avec qui j'avais contact, m'a envoyé les statuts finaux avec un mail super autoritaire disant que, eux, se dédouanaient de toute responsabilité par rapport au fait qu'on avait pas ce contrat. Et le lundi, ils nous ont fait signer un document disant qu'ils déclinaient toute responsabilité, ... une décharge. Mais sans nous prévenir. On n'avait pas trop réalisé la gravité... de toute façon, c'était trop tard. Je ne saurais pas dire exactement les risques. Est-ce que c'est seulement parce qu'on sort du cadre normal, parce qu'aucune opération immobilière en copropriété ne se fait sans contrat de promotion immobilière, avec une personne qui a la responsabilité des opérations, et aussi les assurances, ça pose le problème qu'il n'y en ait pas. Du coup dans nos statuts, on a mis que légalement on peut soit avoir ce contrat de promotion immobilière, soit en donner la responsabilité à notre représentant légal par nos statuts. Et en fait notre représentant légal c'est nous-mêmes, parce qu'on est tous cogérants de notre société. Donc on est responsable de notre propre projet et c'est pas habituel. Normalement il y a ceux qui investissent et un professionnel qui porte les opérations de construction. Concrètement je sais pas ce que ça peut impliquer comme risque et pourquoi ça pose un tel problème.

Entretien Solange

L'opération Eco-Logis en autopromotion, destinée à devenir une copropriété n'est pas la première du genre. Alors que des réalisations semblables des années 70 se sont montées et existent encore aujourd'hui sous différentes formes juridiques (SCI et indivision)¹⁴, elles n'ont pas été utilisées comme références pour le montage de ce projet considéré à Strasbourg comme pionnier. Celui-ci s'est opéré dans un cadre de négociations très tendues avec les notaires et la Ville et a également contribué à la grande méfiance des banquiers, très réticents à accorder les prêts aux acquéreurs, dans les perspectives de risques encourus. Si les autopromoteurs ne semblent pas les avoir perçus, ils ont néanmoins subi les conséquences de ces bricolages juridiques, ce que les élus actuels ont reconnu et prendront en compte pour la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables ».

De telles négociations qui ont dû être menées sur les formes juridiques sont sans doute conjoncturelles. Après cette période d'essais-erreurs, les protagonistes souhaitent effectivement pouvoir disposer d'informations sur des statuts qui puissent convenir aux différentes formes d'autopromotion et les diffuser auprès de tous les partenaires (particuliers, élus, notaires, banquiers...). Personne à ce jour n'imagine la création d'un cadre juridique spécifique à l'autopromotion protéiforme.

¹³ entretien chef du service Projets urbains de la CUS

¹⁴ voir MHGA, *Habitats autogérés*, Bonnin Philippe dir., Paris, ed. Alternatives/Syros, 1983.

La sortie du système spéculatif

Un objectif de non-spéculation immobilière est aujourd'hui défendu par nombre de protagonistes de ces projets expérimentaux. L'association lyonnaise Habicoop, grâce sa présence active sur le territoire national dès sa création en 2005, a certainement contribué à la diffusion de cette idée : « La remise en cause de la propriété individuelle est un enjeu culturel, politique, éthique. Comment freiner l'inflation des coûts et les logiques de placement immobilier qui se généralisent et alimentent / se nourrissent d'un contexte d'angoisse sociale ? »¹⁵. Elle prône à cet effet le statut de coopérative d'habitants, qui détiennent des parts sociales dans l'opération avec un taux limité de revalorisation et de rémunération. Cette terminologie de « coopérative d'habitants » fédère alors de nombreux initiateurs de projets alternatifs d'habitat, par son ambiguïté : elle peut évoquer leur forme juridique, mais aussi leur aspect social et solidaire. Quand Habicoop organise en 2007 les « premières rencontres nationales des coopératives d'habitants », des groupes de particuliers et des professionnels et associations d'accompagnement y participent. Mais, à l'exception du Village Vertical, projet pilote suivi par l'association lyonnaise, aucun n'affiche la non-spéculation comme valeur. Certains sont simplement en quête de conseils sur le montage juridique. Son président y présente l'objet d'Habicoop, l'encadrement de groupes de projets « pour habiter autrement... pourquoi pas dans une coopérative d'habitants ? »¹⁶. L'atelier juridique qui suit est encore l'occasion d'expliquer ce statut et ses avantages.

Si Habicoop peut tenir ce rôle au niveau national, c'est qu'elle compte parmi ses membres fondateurs une élue des Verts et l'URSCOP (l'Union régionale Rhône-Alpes des entreprises coopératives) et parmi ses bailleurs de fonds, la Région et la Communauté Urbaine du Grand Lyon. La sortie du système spéculatif intéresse en effet les élus. Une stagiaire, accueillie à l'URSCOP en 2004-05, réalise son mémoire en économie sociale et solidaire pour la Mairie PC de Vaulx-en-Velin, qui a été séduite par les exemples québécois et est intéressée à l'arrivée de populations dynamiques dans ses quartiers socialement stigmatisés. « L'habitat coopératif offre tout d'abord un mode de financement et en même temps une forme différente de logement. (...) Cela permet de donner plus d'importance à la valeur d'usage du logement qu'à la valeur patrimoine, celle-ci étant prédominante en France. Cette formule inclut une intervention citoyenne dans l'immeuble, ce que recherche la municipalité vaudaise. (...) Cette expérience pourrait offrir une nouvelle forme de logement aux ménages défavorisés qui, jusqu'à présent, n'avaient accès qu'au logement social, ou, dans certains cas, à la copropriété, avec l'ensemble des inconvénients que cela représente. L'habitat coopératif devrait être à même d'intéresser des individus de différentes classes sociales : tout d'abord les classes défavorisées pour une question de loyer réduit, mais aussi les classes dites favorisées davantage dans un esprit de militantisme et de coopération »¹⁷.

Des exemples puisés dans l'histoire française et empruntés à l'étranger, le Québec, l'Italie, la Suisse, contribuent à montrer que cet objectif est loin d'être révolutionnaire. Habicoop mentionne de même les pays où cette alternative fonctionne, mais de la Suisse, elle ne retient que les projets coopératifs genevois portés par la CoDHA¹⁸ : « l'habitat coopératif en Suisse, en fait c'est 90% de copropriétés au sens où on l'a en France, et 10% de coopératives d'habitat au sens où l'entend Habicoop »¹⁹. Cette sélection est semblable mais

¹⁵ *Rencontre nationale des coopératives d'habitants*, Lyon, 31 mars 2007, p. 11

¹⁶ Olivier David président « Habiter autrement... pourquoi pas dans une coopérative d'habitants ? », *Rencontre nationale des coopératives d'habitants*, Lyon, 31 mars 2007, p. 7

¹⁷ Repiquet Anne, *L'habitat coopératif : solution au problème de responsabilité sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx-en-Velin*, mémoire de stage en M2 Economie sociale et solidaire, réalisé à la Mairie de Vaulx-en-Velin, Université Lumière Lyon 2, 2005.

¹⁸ Voir Rabinovich Adriana, Poschet Lena, *Vivre autrement. La coopérative de l'Habitat Associatif. Evaluation comparative de deux réalisations d'habitat collectif à Genève*, REME, EPFL, 2006.

¹⁹ Entretien Bertrand Barrère

à l'opposé de celle qu'ont faite les importateurs strasbourgeois en s'intéressant au seul modèle de l'autopromotion en Allemagne et écartant les coopératives. Quant aux élus du Grand Lyon, ils s'intéressent très vite à ces projets expérimentaux qui permettraient sous la forme de coopératives d'habitants d'éviter la plus-value que réalisent les propriétaires qui ont bénéficié de leurs aides pour acheter leur logement et de disséminer sur le territoire des logements très sociaux. Habicoop travaille donc au rétablissement de ce statut qui existait dans la loi de 1947 sur la coopération, unifiant l'ensemble des règles des différentes familles coopératives, mais a été supprimé en 1971 par le Ministre Chalandon.

Pour répondre à cet objectif de propriété collective et de non-spéculation, il n'y avait pas de cadre. (...) Là où il manquait un cadre et ce sur quoi on travaille, c'est donc cette notion de propriété collective, de démocratie, 1 personne, 1 voix, assurée tout au long du projet, non spéculation parce que prix de départ limité, et que quand on liquide une coopérative, le bonus de liquidation ne revient pas au coopérateur, donc cela veut dire que l'on n'est pas incité à revendre son bien. Et en fait, pour nous la logique de travailler sur ce cadre-là, c'est de répondre à ce besoin et aussi aux besoins des collectivités. C'est-à-dire que aujourd'hui il n'y a pas d'outils pour les collectivités, pour les pouvoirs publics, permettant dans le long terme d'être dans une logique de non spéculation. On peut faire des clauses non spéculatives qui durent 15 ans, mais au bout de 15 ans, les clauses elles sautent. Donc les collectivités quand elles mettent de l'argent public sur des questions de logement, dans de l'accession, il y a forcément un moment donné où il y a de l'enrichissement personnel. Et du coup, par exemple à Lyon, ils ont abandonné toute aide à l'accession à la propriété. Parce que voilà ils se sont dit, nous on veut pas mettre de l'argent public dans de l'enrichissement individuel. C'est pour ça que notre projet les intéresse énormément et qu'ils veulent aider l'expérimentation au Grand Lyon, pour voir ensuite si il n'y a pas un moyen de l'utiliser à plus grande échelle, quitte à aménager le projet, ça ne sera pas forcément des projets tout à fait dans le même état d'esprit que l'on veut. Mais en tout cas, ils sont très très intéressés par ça, parce que cela leur permettrait d'avoir un outil non-spéculatif. Et du coup qui dit intérêt des collectivités, dit intérêt pour les projets, parce que eux s'ils peuvent approcher les collectivités, en disant, voilà, nous on se place dans un cadre coopératif, donc vous avez une assurance que vous donnez de l'argent pour un projet qui reste collectif, la collectivité aura plus envie sans doute, ça dépend quelle collectivité, mais a priori peut être beaucoup plus à même de les aider. Nous en tout cas c'est ce qu'on perçoit ici sur notre territoire, sur la région. C'est-à-dire que le cadre coopératif, dans un sens, il est rassurant pour tous les interlocuteurs, tout le monde sait, enfin je veux dire une fois que les choses seront bien calées, on est dans le cadre de la coopération, il s'agit d'une loi, on la changera pas demain la veille. (...) En fait aujourd'hui le Gouvernement... disons que les associations, etc. dénoncent le manque de logements très sociaux, le manque de PLAI. Du coup, le Ministère s'est donné pour objectif de réfléchir à la production des PLAI, et ce qui les intéresse dans ces projets-là, c'est que c'est un environnement très favorable pour mettre de façon disséminée des logements très sociaux, dans un cadre où en fait il y a une attention du voisinage, une volonté d'intégration, des espaces qui permettent plus de solidarité etc. Tout cela ça l'intéresse dans cet objectif-là qui est l'intégration de PLAI. Pour éviter les ghettos, c'est sous cet angle-là que le projet leur semble politiquement intéressant.

Entretien Guillemette, Habicoop

Habicoop fait du lobbying auprès des pouvoirs politiques pour la reconnaissance légale de ce statut et a contribué à ce que des amendements « pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique » qui concernent l'habitat coopératif, pour une part, soient déposés par trois députés²⁰ du groupe GDR (Verts) pour la discussion parlementaire de la loi sur le logement en janvier 2009. Les arguments développés par le rapporteur Noël Mamère réfèrent davantage au droit à l'expérimentation sociale et écologique. Les opposants voient dans le texte proposé une complexité et une rigidité des modalités de fonctionnement et de gouvernance des coopératives d'habitat, il ne sera pas voté. A la suite de ce débat, Christine Boutin s'engage à mener une étude : « L'enjeu pour le Ministère étant de ne pas créer un statut qui servirait à 2 projets. Donc à nous de démontrer que ça intéresse plus que 2 projets, mais on sent vraiment cet intérêt, cette volonté de répondre aux besoins qui sont exprimés »²¹. Celle-ci restera en suspend avec le départ de la Ministre du Logement du Gouvernement. Mais Habicoop continue d'essayer de convaincre

²⁰ Noël Mamère, Yves Cochet et François de Rugy, voir http://www.assemblee-nationale.fr/13/dossiers/tiers_secteur_habitat_ecolo.asp

²¹ entretien Guillemette, Habicoop

les groupes de projets d'opter pour la coopérative d'habitants et, faute de pouvoir disposer d'un statut, propose des dispositifs de substitution, « bricolés avec ce qui existe ». Elle est toujours présente dans l'incontournable atelier juridique de toutes les rencontres nationales et régionales de ces projets d'habitat.

La coopérative d'habitants : une pédagogie difficile pour Habicoop.

Les rencontres nationales consacrées à l'habitat participatif comprennent systématiquement une session consacrée aux questions juridiques. Les rencontres de Vandoeuvre-les-Nancy du 19 septembre 2009, consacrées à l'autopromotion, sont l'occasion pour une représentante d'Habicoop de faire la pédagogie du dispositif coopératif qu'elle défend. Guillemette, salariée de l'association d'Habicoop, présente un diaporama élaboré intitulé « les coopératives d'habitants, c'est plus que du logement », et explique que son association fait évoluer ce statut. Deux autres intervenants sont présents. Stefan Singer, de Toits de Choix, qui recourt à des « solutions plus conventionnelles », celles de la SCI d'attribution ou de la SCCC. Une troisième intervenante, Fanny, est une représentante d'Ecolline, groupe de Saint-Dié qui fait de l'autopromotion en zone semi-rurale (habitat groupé de maisons individuelles en bande avec terrain et dépendances en copropriété) : son groupe a « adapté ses utopies à la législation existante » en se rangeant à la forme de la copropriété classique, assortie d'une charte définissant les spécificités d'usage de cette copropriété. Guillemette est la seule intervenante à défendre le statut coopératif. Un public d'une trentaine de personnes assiste à la présentation. La représentante d'Habicoop présente les principes de propriété collective, et le modèle de la coopérative des Ouches à Genève et ses valeurs, symbolisées par l'absence de grille et de digicode. Pour elle, la coopérative permet de pérenniser dans le temps les valeurs portées par les initiateurs du projet, préservant l'immeuble d'une évolution vers une copropriété classique. Elle souligne l'intérêt pour les collectivités locales de subventionner un projet préservé de la spéculation.

Après une présentation d'une dizaine de minutes, les questions fusent, alors que l'intervention n'est pas finie. Dans le système « un homme, une voix », chaque membre du foyer a-t-il une voix ? Lorsqu'on quitte son logement, doit-on vendre sa part sociale ? Peut-on posséder des parts sociales sans habiter l'immeuble ? Le système présenté déclenche l'intérêt, mais aussi l'incompréhension et le doute. Plusieurs membres de l'assistance expriment leur scepticisme sur ce modèle juridique, dont ils ne saisissent pas bien le fonctionnement : ils interrogent notamment la déconnexion entre les parts sociales que souscrivent les coopérateurs, la valeur du bien immobilier que représente l'immeuble, et le droit d'usage du logement. Le directeur du CAUE 67 lance un ensemble de questions qui semblent brûler les lèvres des autres membres de l'assistance. Guillemette répond en précisant les spécificités de la propriété coopérative : « Le propriétaire, c'est la coopérative, il n'y a pas de propriétaire individuel, pas de copropriétaires ». (*Tout le monde parle en même temps à ce moment-là et Guillemette est obligée de lancer un « pas tous en même temps »*). Guillemette reprend : « Le nombre et la valeur des parts sociales n'ont rien à voir avec la valeur de bien. On peut avoir une coopérative d'habitants avec 10 parts à 10 euros, alors que l'immeuble vaut 3 millions. Cela n'a rien à voir. On peut aussi émettre 3 millions de parts sociales ». Cette déclaration provoque alors une discussion générale, qui se conclut par un « ah ... » général de l'assistance, qui n'avait visiblement pas saisi la spécificité du système.

Quelques minutes plus tard, le lien entre droit d'usage et détention des parts sociales revient sur le tapis. Guillemette souligne qu'il est souhaitable que des investisseurs qui ne vont pas résider dans l'immeuble souscrivent des parts sociales. Plusieurs membres de l'assistance demandent alors pour quelle raison ils achèteraient un bien alors qu'ils ne peuvent pas en tirer un revenu locatif. Guillemette tente de dissiper le malentendu qui semble persister sur la nature de la propriété des parts sociales : « dans ce système, c'est la coopérative qui fait l'emprunt pour acheter le bien. Donc c'est elle qui est porteuse des mensualités. Ce que le coopérateur va mettre dans le prix d'entrée dans le logement pour la part sociale, c'est ce qui correspond à l'apport initial. Ce prix d'entrée peut varier selon les revenus. Ce qui pose problème, c'est les grosses différences, par exemple les gros apports initiaux, si la personne peut mettre le montant cash d'un appartement, car si la coopérative doit rembourser, elle doit rembourser cash aussi, elle risque de ne pas pouvoir. Si une personne met 100% et qu'on lui rembourse, le nouveau coopérateur qui va arriver, on va lui demander 10% seulement, sinon on n'acceptera que des personnes très riches. [...] On souhaite en fait que les capacités d'endettement dans un groupe soient différentes, et que celui qui a de grosses capacités d'emprunt et de bonnes garanties, que cette réunion de personnes, permettent à d'autres plus

fragiles d'accéder au logement et à un emprunt bancaire.»

Ce principe de solidarité provoque un certain scepticisme dans l'assemblée. Stefan Singer réagit avec une certaine ironie : « j'essaie de comprendre. Quand on a apporté des fonds propres à la hauteur d'une partie importante de la valeur du logement, on paye un loyer qui correspond à l'entretien et à une partie du remboursement de l'emprunt, on contribue au coût des fonds propres. C'est une pénalité pour celui qui a contribué beaucoup. Moi, à ce moment-là, j'apporte le minimum et je place mon argent ailleurs dans un investissement socialement valable, car là c'est carrément un cadeau qu'on fait à la coopérative. » (ce commentaire provoque des rires entendus de l'assistance). Face à cette critique, Guillemette répond en disant que corriger cet inconvénient dépend de chaque coopérative, qui peut décider de règles « pragmatiques » sur le lien entre loyer et montant initial de la part sociale « on peut aussi décider dans le groupe que celui qui a apporté le montant cash de son appartement ne paie qu'une partie de loyer correspondant, qu'elle ne participe qu'à hauteur de l'entretien des espaces communs. C'est aussi une forme de pragmatisme vis-à-vis de l'intérêt individuel de chacun. Pour que le projet sorte, il faut qu'on mette le maximum d'apport au début, mais pour qu'il se maintienne, il faut qu'il y ait une solidarité qui se maintienne. Pour que le projet fonctionne, c'est un équilibre à trouver. »

Après 20 minutes de discussions sur ce thème, Guillemette reprend son exposé sur la dimension anti-spéculative du système coopératif : la valorisation de parts sociales des coopérateurs est limitée, ce qui va soulever une nouvelle discussion Brice, leader d'Ecologis, demande si on peut empêcher quelqu'un de sortir de la coopérative et de vendre ses parts. Guillemette répond qu'il y a un libre droit d'entrée et de sortie de la coopérative : la coopérative peut refuser une cession, mais est obligée de rembourser les parts dans un certain délai. Surtout, le coopérateur ne peut faire de vente avec plus-value sur ces parts. Les auteurs des questions finissent par comprendre qu'on ne revend pas ses parts en partant, mais qu'on se fait rembourser des parts sociales par la coopérative à la valeur initiale. Brice pose alors le problème de l'absence de mobilité résidentielle possible. « Quand on est dans un système où les parts sociales n'évoluent pas, on est condamné à rester dans le bâtiment parce que partout autour les prix évoluent à la hausse ». Guillemette précise qu'effectivement, les parts sociales ne sont pas indexées à l'évolution des prix immobiliers. Elle formule une réponse utopiste, puis un argument plus pragmatique : « il faudrait plein de coopératives pour pouvoir circuler de l'une à l'autre... En plus, aujourd'hui, le temps moyen d'un emprunt, c'est 7 ans. Or au bout de 7 ans, ce qu'ils ont remboursé de leur capital, c'est rien. C'est comme s'ils avaient été locataires. » Mais cet argument est contredit par Stefan Singer : « au bout de 7 ans, on peut aussi avoir une plus-value de 30%, cela vous permet d'acheter ailleurs ». L'assistance ne trouve pas de consensus sur ce point, Guillemette insistait sur l'écho trouvé par leur principe de non-spéculation, mais l'assemblée restant réticente aux principes présentés : la « pédagogie » de la propriété collective semble difficile à faire.

Habicoop ne réussit pas à fédérer tous les particuliers engagés dans ces projets d'habitat : une partie des adhérents au groupe Confluence à Lyon qu'elle accompagne reste méfiante vis-à-vis du principe de la coopérative d'habitants. Et ceux qui cherchent effectivement à sortir du système spéculatif trouvent des moyens plus simples²². Ceux-ci ne sont cependant pas immuables, comme les clauses non spéculatives de l'accession sociale qui ne durent que 15 ans, ce qui ne donne pas une totale garantie aux collectivités.

La Ville de Strasbourg a été confrontée à cette question lors de la consultation 10 terrains/10 immeubles durables. Le cahier des charges mentionne la logique non-spéculative²³ des opérations en autopromotion qui doivent se réaliser dans ce cadre. Elle propose le statut de SCI aux groupes faute d'avoir trouvé mieux²⁴. Néanmoins, elle ajoute une clause d'interdiction de la revente du logement dans les 5 ou 7 années qui suivent l'emménagement, pour éviter les investisseurs : « Nous ne souhaitons pas mélanger autopromotion et promotion immobilière, donc on se fixe quelques garanties » précise l' élu

²² Les habitants de La Salière à Grenoble ont « signé une clause chez le notaire, un acte privé sous seing, qui prévoit notamment qu'on ne peut pas revendre plus cher », cité dans Lucie Lejeune, op.cit.

²³ Ville de Strasbourg, DUAH, *Cahier des charges. Consultation 10 terrains/ 10 immeubles durables à Strasbourg*, juin 2009, p. 4

²⁴ entretien élu des Verts, adjoint au maire de Strasbourg, chargé de l'urbanisme

en réunion publique. Les réactions de quelques-uns s'enregistrent hors de la salle. Pour un architecte, cette mesure est inapplicable :

Ce n'est pas du tout anormal, mais est-ce qu'on sait où on en est des jurisprudences par rapport à ça ? Parce que, il ne faut pas se leurrer, il y a des engagements pour les emprunts, tout ça, pour cause de départ, ça existe, des clauses, voilà. Je pense que, de toute façon, ils ne pourront pas aller au-delà pour l'instant de ces règles-là. Alors après, il y aura de toute façon des petits malins qui arriveront à contourner le système, surtout dans les endroits où ça sera des prix chers, où... là ce sera les endroits à problèmes. Les gens qui auront travaillé pour un projet pas très cher ou un projet bio, tout ça, ils resteront sur leur projet. Bon, il faut voir aussi, la plupart c'est des petits logements, R+2, les parcelles sont petites, il n'y aura pas d'ascenseur. Si une personne devient handicapée, comment on fait ? Il faut qu'il parte, il ne pourra pas aménager un ascenseur. (...) La démarche est bien, parce qu'ils vont avoir un retour là-dessus, ça servira d'expérience, mais il ne faut pas espérer qu'ils règlent tout, qu'ils aient une règle juste pour tout le monde. Il faut qu'ils aient une règle claire, chacun en tirera partie ou pas, au mieux, il y a des petits malins qui arriveront, bon bien tant mieux pour eux. Maintenant le petit malin qui fait cela, il ne va pas pouvoir le faire 2 fois, il faut bien en être conscient. Il sera connu parce que quelque part, c'est des projets individualisés, les gens sont connus nommément, il ne pourra pas se permettre d'investir, d'acheter plein de trucs, c'est pas possible.

Entretien architecte agence Tekton, candidat à la consultation

En revanche, une équipe candidate va au-delà des ambitions municipales en faisant part de leur souhait de réguler la revente de leur logement : « Pour le groupe, habiter ne signifie pas non plus spéculer. (...) Le groupe souhaite ainsi fixer une règle du jeu saine en cas de revente des logements. De façon plus large, le groupe souhaite plus ne plus être locataire, plutôt que ou avant de vouloir se métamorphoser en propriétaire »²⁵. Mais ce n'est encore qu'une intention.

Le statut de SCIA n'a été choisi par la Ville qu'après avoir pris l'avis d'Eco-Logis et IPPIDDAS et s'être engagée à prospecter sur les formes juridiques :

Ecologis s'est beaucoup battu pour dire que la SCI n'était pas le bon montage. Forcément ça a des implications fiscales forcément importantes sur la TVA à 19,6. (...). Donc là on souhaite remettre tout cela sur la table, pour étudier des différents montages juridiques possibles et en concertation et en échanges avec les associations, trouver le système et le montage qui est le plus adapté et qui est favorable aux deux, quoi. Qui présente à la fois un niveau de sécurité pour nous, mais qui permet aussi de favoriser ces projets-là. L'association Ippiddas n'avait pas tellement la même position, eux nous disaient : finalement peu importe la TVA à 19,6, si c'est une donnée de départ, qu'on le sait et que ça fonctionne comme ça, c'est intégré dans le bilan financier du projet et on fait avec.

Entretien chef du service Projets urbains de la CUS

Pour ne pas pénaliser ces projets en autopromotion avec ce taux élevé de TVA sur l'achat du terrain et favoriser dans le même temps les bâtiments écologiques, « **le prix de base du terrain sera négocié avec l'équipe retenue sur chaque terrain, et ce en fonction de la performance environnementale du projet.** La baisse du prix de vente du terrain, exprimée par m² de SHON, sera corrélée au niveau de performance écologique ("performant", "très performant" et "excellence"), évaluée par la Collectivité sur la base de la grille. Elle sera calculée à partir de la valeur de référence que constitue l'estimation des Domaines »²⁶.

Ces bricolages négociés avec le droit existant apparaissent in fine correspondre à l'esprit de ces projets expérimentaux, où chaque groupe définit ses propres attendus. La SCI en offre ainsi la possibilité, ce que reconnaît Habicoop :

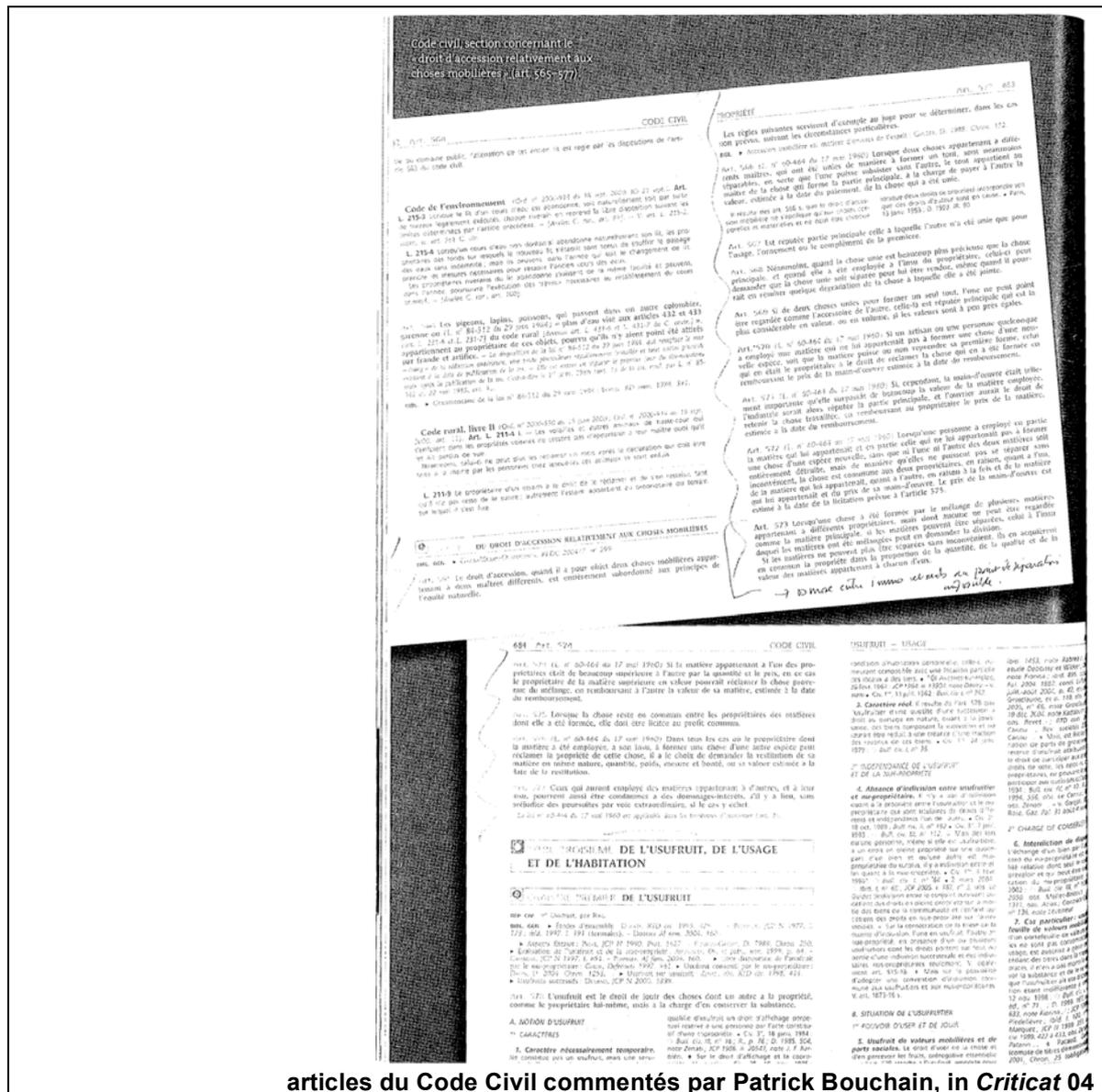
La SCI étant un système qui permet pour le coup une propriété plus collective, mais où en fait la vente de parts se fait librement, au coût que l'on entend. On peut mettre dans les statuts des motions de type, 1 personne, 1 voix. C'est finalement un cadre qui est souple, qui permet d'adapter la vie du projet.

Entretien Guillemette

²⁵ Dossier "Making Of", consultation « 10 terrains/10 immeubles durables », 2009

²⁶ *Consultation 10 terrains/ 10 immeubles durables. Précisions.* nov. 2009, p. 2, en gras dans le texte d'origine

Des opportunités pour expérimenter



articles du Code Civil commentés par Patrick Bouchain, in *Criticat* 04

La plupart des projets d'équipements culturels de Patrick Bouchain l'ont amené à travailler sur et avec la réglementation pour y trouver les voies des possibles. Il rapporte que l'« universalité normalisatrice » du logement social fait que « longtemps je ne m'en suis pas vraiment préoccupé au prétexte que celui-ci était trop réglementé »²⁷. Se remémorant les commentaires des textes religieux, il suggère alors de « faire une grande lecture publique commentée de la règle » et de faire « lire le Code des marchés publics à un élu, un architecte, un entrepreneur, un citoyen »²⁸. C'est en fait un retour aux textes « originels », la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 et le Code Civil, moins professionnalisés que les autres règlements et donc plus compréhensibles, mais surtout avec « une dimension plus interprétable », qui lui fournit des cadres pour son projet « Le Grand Ensemble ». Ainsi peut-il traduire le droit à la propriété « qui n'est peut-être pas, dans

²⁷ « Patrick Bouchain. Jouir d'habiter : pour une propriété sociale du logement », *Criticat* 04, sept. 2009, p. 88

²⁸ « Rencontre avec Patrick Bouchain », *Criticat* 02, sept. 2008. Invité par la rédaction de cette revue, il réalise cette lecture commentée du Code Civil à l'ENSA Paris-Malaquais le 1^{er} avril 2009.

tous les cas, un droit de propriété au sens spéculatif ou commercial », mais une « “propriété sociale” d’usage ». Ensuite la distinction entre propriété mobilière et immobilière, entre meuble et immeuble, présente dans le Code Civil, lui permet d’envisager la réalisation des « mobiliers » au sens large par l’habitant. Enfin, voulant démontrer que ces éléments meubles ont une valeur, il s’appuie sur la section du Code Civil « du droit d’accession sur ce qui s’unit et s’incorpore à la chose »²⁹.

Pour mettre en œuvre son projet « Le Grand Ensemble », Patrick Bouchain se dote de structures qui autorisent l’expérimentation. L’association NAC est ainsi un outil juridique qu’il mobilise : « A chaque fois que le cadre étroit de la mission du maître d’œuvre ou du marché de l’entrepreneur s’avèreront limitatifs, insuffisants ou paralysants, Notre Atelier Commun prendra le relais et assurera au projet son entière liberté par rapport à la réglementation »³⁰. A Marseille, il crée et préside une Société Coopérative d’Intérêt Collectif (SCIC) La Friche Belle de Mai : « nous sommes parmi les premiers à avoir utilisé cette forme juridique après sa création en 2002 par le gouvernement Jospin »³¹. Chaque actionnaire dispose d’une voix et elle est composée de trois collèges, les résidents, les contributeurs (ceux qui rentrent au capital parce qu’ils y ont un intérêt, la Ville, le Département, la Région, la Caisse des Dépôts et le Crédit coopératif) et les associations³².

De même, il va saisir l’opportunité offerte par le nouveau statut des SCIAPP. Dans le cadre de la Loi d’engagement national sur le logement, l’architecte Stéphane Gruet en a négocié la forme coopérative auprès de la Ministre pour le montage de ses projets à Toulouse : « En novembre 2005, l’AERA a imaginé avec la fédération nationale des Coop, un système de SCI dans lequel l’opérateur HLM entrerait comme associé majoritaire et dont tous les habitants seraient des associés qui progressivement rachèteraient des parts à l’opérateur au sein de la même SCI. Chose extraordinaire, deux mois plus tard, Christine Boutin proposait un texte très ressemblant à l’Assemblée Nationale... cependant le texte de loi n’est pas d’inspiration coopérative mais libérale : “dans la version Boutin, c’était chacun pour soi, chacun à son rythme !”. Les instigateurs du projet devront donc se battre ardemment pour que le texte d’application soit publié tout en permettant leur développement coopératif. Au final, le décret d’application promulgué le 26 janvier 2009 (décret 2009-98) a intégré leur desiderata »³³. Il en explique les modalités : « Chaque mois, les coopérateurs paient une mensualité correspondant d’une part aux charges de gestion, de fonctionnement et d’entretien, et d’autre part au rachat progressif des parts sociales de la SCI détenues par la société HLM. Cette mensualité est, au total, équivalente à un loyer HLM. Le rachat des parts est un engagement solidaire inscrit dans les statuts de la SCI et se fait de manière progressive et au même rythme pour tous les coopérateurs, en proportion de la surface dont ils disposent, pendant 35 ans environ, période d’amortissement de l’opération. Les coopérateurs acquièrent, de fait, un capital immobilier au cours de la période d’accession. Ils

²⁹ In « Patrick Bouchain. Jouir d’habiter... », op. cit., p. 86-97.

³⁰ « Construire ensemble », document de mars 2008.

³¹ « Patrick Bouchain. Jouir d’habiter... », op. cit., p. 96.

³² Des artistes s’expriment sur cette SCIC : « La SCIC propose un modèle coopératif pour tester d’autres modes de fonctionnement et par là même développer autrement les espaces d’expérimentation, de production et de diffusion. La SCIC n’est-ce pas aussi un moyen de nous rééduquer les uns les autres pour faire culture commune ? », l’un est plus critique sur sa représentativité : « C’est une micro société et nous ne devons pas reproduire les schémas qui ont cours dans les systèmes que nous critiquons. Par exemple, je pensais que la démocratie signifiait que tous les résidents de la Friche allaient être adhérents à la SCIC et pour une somme très modeste. Je pensais également qu’il y aurait un collège représentant tous les salariés. Au final, on ne trouve que trois collègues avec assez peu d’élus. Les plasticiens ne sont pas représentés dans le conseil d’administration. Les gens vont avoir du mal à adhérer à un projet s’ils ne se sentent pas représentés. » voir http://www.lafriche.org/friche/zdyn1/article.php3?id_article=1155

³³ Stéphane Gruet, « Une expérience d’habitat coopératif dans le quartier de La Reynerie », *Cahier des territoires*, #5, décembre 2009, p.18

ne peuvent devenir propriétaires de leur appartement qu'au terme de cette période de trente-cinq ans. Durant cette période, ils en ont le droit de jouissance et peuvent à tout moment revendre les parts acquises s'ils décident de quitter la coopérative. Au bout des trente-cinq ans, l'opérateur HLM se retire et les coopérateurs restent les seuls actionnaires de leur SCI. Ils peuvent conserver la SCI, ou la dissoudre et conserver la forme coopérative, ou encore passer en copropriété et acquérir la propriété immobilière de leur surface propre après passage devant notaire »³⁴.

C'est ce statut qui est retenu³⁵ pour l'opération de logements sociaux à Beaumont-en-Ardèche. Patrick Bouchain le suggère également pour les projets de l'îlot Stephenson à Tourcoing. Ici, il semble qu'il ne pourra concerner que les collectifs neufs. La réhabilitation des maisons pose des questions complexes - elles ne sont pas toutes dans le même état et ne seront pas vendues avec le même niveau de finition - pour lesquelles la SEMVR va chercher des conseils juridiques :

Le schéma, il est un petit peu compliqué, c'est l'aménageur qui fait des travaux, qui vend des maisons dans un état clos-couvert, des maisons qui étaient des ruines ou pas des ruines. Et donc moi j'ai organisé une réunion avec notre notaire et la responsable foncier de la SEM, et l'équipe de Stephenson, pour que l'on explique au notaire, parce qu'il y a 30 ventes à faire, c'est mieux si le notaire il comprend le contexte aussi. Parce que si on arrive à la 1^{ère} vente avec Monsieur Dupont en disant : faites-nous un compromis sur cette vente-là et qu'il débarque, voilà. Et puis en fait au cours de cette réunion qu'on a faite, simplement, moi je tenais à ce que le notaire comprenne l'opération. Il nous a déterré des trucs, hors taxes, taxes à 5,5, à 19,6, à machin, à truc, ruine et pas ruine, que je n'imaginai même pas. Mais c'est toujours ce truc de dire à un moment donné, il faut soumettre les choses de manière plus large aux gens qui vont être intéressés à la problématique, parce qu'il se peut qu'ils aient des apports. Et là c'était typique quoi, c'était typique et si on s'était pointé à la 1^{ère} vente, et du coup, toutes les préconisations du notaire ont fait que l'on a changé les choses, la manière de prévoir les travaux sur les maisons. Il ne faut pas négliger... voyez, souvent on se dit, on fait et après on vend, mais le notaire, par rapport au contexte juridique de départ, il peut avoir des préconisations, et là c'était le cas.

Entretien directrice du projet de L'Union, SEMVR

La location-accession suppose le partenariat avec un opérateur et en conséquence, son lot de réglementations à respecter. A Beaumont-en-Ardèche, des contacts ont été pris avec Vivarais Habitat³⁶ pour l'adossement nécessaire de la SCIAPP à un opérateur social. Toutefois Patrick Bouchain souhaite que celui-ci ne soit qu'une boîte aux lettres et n'exige pas les normes du logement aidé, sans quoi il est prêt à renoncer à ce partenariat et aux prêts préférentiels qu'il offre. Effectivement ces normes demandent la livraison d'un logement habitable fini, réduisant la part possible des travaux réalisés par l'habitant en auto-construction prévue dans « Le Grand Ensemble » pour en réduire le coût. Le caractère social de ces projets pourra-t-il être maintenu s'il n'y a pas négociation avec les élus ? C'est une question que se pose le chargé de l'accueil des potentiels acquéreurs sur l'îlot Stephenson³⁷. En outre, si les formes juridiques choisies par Patrick Bouchain pour devenir « promoteur social » pourront lui donner quelque marge de manœuvre, il ne sera pas pour autant dispensé de négocier auprès des acteurs qui contrôlent les logements sociaux, pour les dénourmer ainsi qu'il le revendique : « Alors j'ai utilisé ce terme dénourmer, ce n'est pas pour le dénourmer au sens de la construction ou des règles qui le régissent, en partie, on en est là, mais c'est le dénourmer sur 4 grands secteurs : conception, construction, attribution, gestion »³⁸. Leur conception et leur construction correspondent au travail courant de son agence, mais pour des projets qui ne sont pas encadrés réglementairement comme l'est le logement social. En outre, leur attribution et leur

³⁴ <http://aera.over-blog.com/article-18166910.html>

³⁵ L'association « Habiter autrement à Besançon » qui veut construire un habitat coopératif a également manifesté son intérêt pour ce statut.

³⁶ Intervention du maire de Beaumont-en-Ardèche, Journée d'échanges « Urbanisme et opérations d'aménagement », 30 juin 2010, Mairie de Beaumont.

³⁷ Entretien Thierry, chargé de l'accueil des habitants, SEMVR, Atelier Electrique

³⁸ Entretien Patrick Bouchain

gestion qui constituent des enjeux principaux pour Patrick Bouchain, sont des questions qui ne peuvent a priori relever exclusivement ni de ses compétences ni de ses missions.

Approximations et bricolages juridiques sont nombreux dans le montage de ces projets d'habitat en phase d'émergence. La plupart tiennent à leur caractère expérimental et des arrangements ont été négociés. Ceux-ci cependant ne satisfont pas toujours les protagonistes. Ainsi certains posent-ils la question de la création de dispositifs ad hoc. Pour ce faire, des négociations ont été menées auprès de l'Etat dans deux cas, l'une seulement a pu aboutir. Toutefois, ce ou ces nouveaux cadres ne constitueront sans doute jamais tout à fait les réponses pertinentes aux desseins spécifiques de tous ces projets expérimentaux : comme ceux qui existent, ils seront négociés ce qui demande qu'ils offrent quelque souplesse.

3b. Les mixités

La mixité sociale et générationnelle est une ambition explicite et affichée dans la plupart de ces projets expérimentaux d'habitat, comme elle l'est aujourd'hui à l'échelle urbaine dans le code de l'urbanisme. Elle est devenue ici un slogan récurrent. Par contre, les conditions de sa mise en œuvre sont mises à l'épreuve dans des contextes qui a priori ne sont guère favorables à sa réalisation. Les habitants intéressés à participer à un projet d'habitat d'initiative citoyenne se ressemblent alors qu'ils choisissent de s'engager dans un groupe qui construit sa fondation sur des valeurs partagées de l'écologie, constituant un critère d'entrée et de cooptation des nouveaux entrants. De ce fait, une très grande majorité d'entre eux appartient aux classes moyennes et supérieures, avec un capital culturel qui les prédispose à ce type d'investissement, même si leurs moyens financiers sont plus étendus en gamme. Les professionnels qui engagent ces expériences, sont à même de mettre en place des actions plus volontaristes en faveur d'une mixité sociale quand ils travaillent avec des populations plus diversifiées socialement et économiquement. Mais ils se heurtent ici à la fois à des résistances des habitants et aux cadres de production du logement existants. Que devient alors cette idée de mixité a priori non négociable ?

Un projet des classes moyennes

Dès ses débuts, l'association strasbourgeoise Eco-Quartier exprime sa préoccupation pour la mixité sociale qu'elle souhaite dans son projet. Le quartier imaginé ne doit pas être « un ghetto écologiste », il doit accueillir des personnes qui ne peuvent ou ne veulent pas devenir propriétaires. Elle rencontre des bailleurs sociaux, mais ceux-ci ne voient pas comment s'associer à ce projet. En outre, l'idée est discutée d'avoir un appartement en commun à prêter gracieusement ou à louer à une famille sans domicile. Elle pose la question : « Seriez-vous prêts à emprunter ou verser plus que nécessaire pour permettre à d'autres personnes intéressées de s'insérer dans le projet (pot commun avec des garanties) ? Les catégories socioprofessionnelles des adhérents ne sont alors pas très variées, pour l'essentiel, le groupe est constitué de jeunes cadres moyens avec ou sans enfants et d'un retraité, mais « aucun ouvrier ne s'est manifesté »³⁹. Constitué en 2005, le groupe Eco-Logis reste dans la continuité de cette situation, sans travailler à cette dimension sociale alors que l'objectif premier est de réaliser un immeuble écologique. Quand des familles ont dû être recrutées en cours du montage du projet, le souci est qu'elles soient solvables et le choix se porte sur des

³⁹Cécile Bontron, Cécile Marinne, « Un îlot en herbe », *Viva Cité* n°44, mai 2001.

jeunes pour trouver un équilibrer avec celles présentes, plus âgées. La solidité financière des familles recrutées s'est donc accrue au fil du temps. Brice constate aujourd'hui comme un état de fait, l'appartenance de ses membres aux classes moyennes. Il souligne en contrepartie la diversité des profils :

Il y a des personnes issues un peu de tous les milieux, il n'y a pas d'ouvriers, il n'y a pas non plus de personnes très aisées, on est vraiment dans des couches moyennes de la population, avec des femmes isolées célibataires avec des enfants à charge, avec des retraités, avec des personnes, des couples en famille avec des enfants, des couples qui ont pas d'enfant mais qui ne peuvent pas en avoir et qui vont adopter. On a un peu de tout. Je ne dis pas qu'on est complètement représentatif de la société parce que ce n'est pas une fin en soi, mais en tout cas, c'est un peu de tous les cursus, je ne dirais pas de tous les milieux non plus, mais... (...) des modèles familiaux. Il y a aussi une personne handicapée, un peu... quelques personnes étrangères, mais bon bref.

Entretien Brice

Si les étrangers sont d'origine européenne et de milieu semblable à celui des Français, la variété des profils s'accompagne d'écart de revenus entre les familles. Des investisseurs y sont présents, un couple de retraités qui envisagent de venir habiter l'appartement qu'ils loueront avant leur retour en ville, et un jeune couple qui disposera en plus de son futur logement, d'un studio destiné à la location. Il y a également des personnes seules, plus faibles économiquement. Ce sont elles qui seront les plus touchées par la réévaluation importante de l'investissement demandé à chacun, liée aux augmentations du prix du terrain, des taux de crédit et de la construction de l'immeuble, sur la longue durée du projet. L'une d'elles, pourtant très engagée, a dû abandonner le projet fin 2007, faute de pouvoir boucler son montage financier. Elle déclinera la solution que lui avait proposée le groupe pour qu'elle puisse rester, une réduction de son lot de 80 à 50 m² avec la création d'un studio pour un nouvel habitant. Une autre, avec un enfant, sera contrainte à échanger avec une nouvelle famille un appartement de 95m² bien situé, contre un de surface plus réduite au centre de l'immeuble.

Pour faire face à l'augmentation du prix, le groupe n'envisage que de légères adaptations. Le projet architectural ne peut être revu à ce moment imminent du dépôt du permis de construire. Les surfaces des appartements restent conséquentes. L'immeuble comprend trois T3 de 73 à 80 m², six T4 de 88 à 108 m² et un T6 de 168 m² associé à un studio de 19 m². Seuls les espaces collectifs sont alors réduits pour créer un appartement supplémentaire, permettant d'alléger la part de chacun des lots. Si les choix constructifs collectifs aux millièmes favorisent les mieux pourvus en surface et pèsent sur les plus faibles, chaque famille a pu néanmoins définir individuellement des prestations intérieures qui soient adaptées à son budget : « Le groupe a réalisé un important travail de répartition des coûts par lot en fonction des coûts réels, plus proche de l'équipement effectif de chaque appartement, et qui pourra se substituer à une répartition par millième pour certains postes »⁴⁰. Des économies seront réalisées sur quelques points du projet architectural, une part d'auto-construction est prévue sur les aménagements intérieurs et extérieurs. C'est essentiellement la négociation de subventions menée en 2008 auprès de la CUS, de la Région et de la Caisse des Dépôts, qui permettra de compenser de façon substantielle les dépassements budgétaires de l'opération.

Le projet Eco-Logis se verra souvent opposer cette critique d'une absence de mixité sociale. Les architectes réunis par l'Ordre l'expriment : « Avec des prix équivalents à la fourchette haute du marché immobilier, quid de la mixité sociale, l'autre enjeu majeur de la construction de demain ? »⁴¹ Présents dans les premières années d'Ecoquartier, certains habitants sont conscients de cette évolution d'un projet « écolo militant » à « écolo bobo », qui est pour eux une dérive certes, mais inévitable :

⁴⁰ Ecologis CR réunion du 20 avril 2008.

⁴¹ débat « L'habitat de demain sera collectif, écologique et urbain », rapporté dans http://mcsinfo.u-strasbg.fr/article.php?cPath=1&article_id=8614 et dans *Vivacité* n°91, 10 avril au 4 mai 2007, p. 6

On est tous quand même d'un milieu assez aisé. La mixité sociale est quand même moyenne dans le projet, on l'a un peu perdue. Mais il n'y avait pas le choix, à travers les années, on s'est rendu compte que la société elle-même n'était pas prête. Il fallait d'abord passer par un projet classique avant d'aboutir sur un futur projet plus mixte.

Entretien Solange

D'autres sont dans une position plus défensive vis-à-vis du qualificatif « bobo » qui les froisse. Lors de la fête qui célèbre la fin des travaux de charpente de l'immeuble Eco-Logis, Brice rappelle qui sont le groupe et son projet :

Non, nous ne sommes pas des hippies, ni des personnes aisées qui se font plaisir (nous sommes divers, à l'image de la classe moyenne française, et pour un coût de projet dans les standards de ce qui se construit actuellement). **Oui**, nous attachons de l'importance au lien social et à une harmonie entre l'Homme et la Nature... si cela s'appelle être bobo, alors nous le sommes peut-être⁴².

Brice, discours de la Fête du sapin

Aujourd'hui, l'association Eco-Quartier réfléchit à d'autres formes d'habitat participatif, notamment qui puissent offrir une ouverture sociale grâce au partenariat avec un bailleur social ou un montage coopératif. C'est un retour à des objectifs présents lors de la création de l'association, abandonnés avec le projet de l'immeuble Eco-Logis, mais aussi un engagement nouveau sur une réflexion menée dans un contexte national. Quoi qu'il en soit, cette ouverture réengage dans les groupes qui se constituent aujourd'hui le principe de négociations autour de ces possibilités nouvelles, et en conséquence, avec des partenaires pour les mettre en œuvre.

La mixité, parlons-en!

Page d'un journal d'une aspirante au cohabitat. <http://empire.typepad.com/cohabitat/>

Notre petit groupe Habitat Urbain Marseille se réunissait sur la plage pour une discussion informelle sur la mixité sociale. Ordre du jour décousu, paroles parfois enchevêtrées mais au final, au moins pour moi que la question taraude, une avancée importante : pas de mixité sociale si le groupe n'est pas d'emblée "mixte" ou alors comme une réponse pragmatique au contexte urbain (et en veillant au respect du principe d'habitat choisi) mais en revanche la plus grande vigilance sur l'intégration réelle de l'habitat à son "écosystème".

Je l'avoue je suis pour beaucoup dans la mise à l'ordre du jour de la question, aride, de la mixité sociale dans ce petit groupe que nous formons depuis quelques semaines. C'est que cette question me travaille. Tous les projets de cohabitat ou presque, du moins ceux qui s'inscrivent dans un contexte urbain, se revendiquent de la mixité sociale. Au point que cela devient un poncif de l'habitat groupé. Et pourtant cela fait débat, comme j'ai pu le constater à maintes occasions. Plus exactement ce qui semble faire débat est moins le principe théorique, communément admis, de la mixité que les moyens de la mettre réellement en œuvre. Au fond, c'est quoi la mixité? Réponse apparemment simple : le mélange de gens issus d'univers qui a priori ne se mélangent pas. Et en ces temps de désagrégation sociale, un puissant ressort de bien des discours politiques. Pour pallier les maux d'une société qui produit de la ségrégation sociale, la mixité est posée comme le remède. Il faut du mélange pour faire société. Incontestablement. Mais comment fait-on? Revenons à l'habitat groupé. Et d'abord, un constat, les projets sont le plus souvent portés par des groupes issus des classes moyennes à supérieures, dotées si ce n'est d'un capital financier, du moins d'un capital culturel et relationnel important (parfois des trois) et sont relativement homogènes : cadres, professions libérales, "intellos précaires", blancs... plutôt à gauche, faut-il ajouter. Alors la mixité? La mixité supposerait d'intégrer aux groupes des "autres". Et là on entre clairement en terrain miné. Doublement. C'est qui l'autre? Celui qui est démuné de ce que l'on possède (ou qui possède ce dont on est démuné)? Celui qui vit différemment de soi? Qui habite différemment? Qui vote différemment? A t'on vraiment envie de vivre avec cet autre? En est-on capable? Et cet autre, lui, le souhaite t'il? Aura t'il voix au chapitre? Jusqu'où intégrera t'on au projet ses besoins à cet autre?

La question est souvent abordée sous l'angle du logement social. Si nombreux sont convaincus qu'intégrer des logements sociaux que ce soit pour soi ou pour d'autres futurs habitants est vertueux (sans compter que pour les projets urbains bailleurs sociaux et aménageurs sont des

⁴² c'est Brice qui souligne.

partenaires quasi-obligés), dès qu'il s'agit de l'envisager dans ses aspects concrets, la belle unanimité vole en éclats. Très schématiquement, si on y est pas contraint par le manque de moyens financiers, la mixité sociale est une belle idée dont on se passe volontiers. Le groupe dispose de moyens financiers suffisants à la réalisation de son projet? Pourquoi irait-il se compliquer la tâche avec des logements sociaux et plus précisément avec les bailleurs sociaux qui les gèrent? Le montage risque fort d'être lourd et... long. Non, le pragmatisme plaide en faveur d'aménagements internes destinés à favoriser la mixité (sans la rechercher à tout prix), éventuellement des logements en location à loyers accessibles, parfois des mécanismes de financement solidaire au sein du groupe, qui permettent de l'ouvrir à des ménages ne disposant pas d'un apport de départ suffisant. Et c'est probablement l'approche la moins hypocrite même si elle a de fortes chances de se traduire par une relative homogénéité (à l'image de ce qui peut être observé dans les *cohousings* américains).

Pour en venir à des considérations plus personnelles, je me suis pas mal empêtrée là-dedans. Ma mauvaise conscience de bobo relativement privilégiée dans le rôle de l'aiguillon me rappelant à mes devoirs citoyens chaque fois que la tentation de la cité idéale, à l'écart de la cité réelle, imparfaite, injuste et violente, me reprend. Je ne veux pas du cohabitat comme d'un eden de sécurité, de relative prospérité, de bien pensance unanime, enclavé dans le chaos du monde et pourtant je me lance dans un projet où je vais choisir mes voisins (plutôt que de chercher à vivre avec ceux que je n'ai pas choisis) en fonction des affinités que j'aurais avec eux et c'est bien à ce prix que j'accepte de faire des compromis sur ma vision d'un habitat idéal, je vais créer avec ces voisins choisis (et triés) un habitat qui nous ressemblera et où nous ferons société... Je croyais avoir résolu ce paradoxe à coup de mixité sociale volontariste : et bien, nous irons donc chercher des autres, moins privilégiés, à qui nous offrirons la chance de pouvoir habiter aussi bien que je, nous le souhaitons pour nous. Et "ils" nous en seront reconnaissants, bien sûr. Non, finalement, la charité chrétienne de dame patronesse ne me va pas non plus... C'est même à mon sens antinomique avec l'idée que l'habitat groupé et aussi ou d'abord un moyen de sortir du logement subi pour devenir acteur de son habitat.

Alors la mixité sociale? J'ai fini par comprendre deux choses : la mixité ne peut être atteinte si elle n'est pas inscrite dans les gènes du groupe dès l'origine, personne ne veut être l'autre de service, l'alibi de "diversité", la mixité ou plutôt l'objectif qu'elle poursuit le faire société, doit s'inscrire dans une réflexion plus large sur "l'écosystème" dans lequel s'intègre l'habitat. Par écosystème, j'entends le territoire naturel, social, politique et l'ensemble des relations qui s'y jouent. Si l'habitat groupé ne veut pas se condamner à devenir un avatar des gated-communities (ces résidences fermées, surveillées, hypersécurisées qui fleurissent aux Etats-Unis mais aussi plus discrètement dans les quartiers les plus favorisés de nos villes), il doit s'envisager dans une dynamique d'échange mutuel et d'ouverture sur le milieu qui est le sien. Concrètement, ce sont autant des choix architecturaux (cultiver l'ouverture sur plutôt que l'enclavement), que des gestes du très quotidien : utiliser, fréquenter les services et infrastructures existantes plutôt que les recréer, penser l'activité du lieu en relation avec celle du quartier ou de la commune. Ça peut sembler fumeux et gentillet, mais j'ai le sentiment qu'au final ça fait un monde de différence entre un habitat qui se contente de consommer du foncier et un habitat qui fait réellement et "durablement" société.

Le partenariat avec un opérateur social

De même, les membres d'IPPIDDAS sont plutôt aisés : « au départ, les fondateurs, c'est un architecte, un urbaniste, un chef d'entreprise, puis il y a une directrice d'association, d'ONG humanitaire, il y a une personne qui fait du marketing, il y a un ingénieur »⁴³. Pourtant ce projet strasbourgeois, concomitant à Eco-Logis, fait figure de vertueux grâce à son adossement à un bailleur social, le Nouveau Logis de l'Est. Les deux partenaires vont ainsi faire de la mixité sociale un des arguments de leur collaboration. Le premier président d'IPPIDDAS est invité à présenter cette nouvelle forme de montage de projets, combinant auto-promotion privée et logement social. Les architectes locaux rapportent que cette association « prévoit de réserver une partie des appartements

⁴³ entretien Gaétan, dernier président de IPPIDDAS

en logements aidés »⁴⁴. Quant au directeur du NLE, il présente cet avantage à la SNI, sa maison mère : « La SNI a d'ailleurs réalisé que l'auto-promotion était un excellent moyen de générer de la mixité sociale et l'a formalisé dans une charte du développement durable »⁴⁵.

Pourtant la mixité sociale est ici un effet certes apprécié, mais secondaire, d'un dispositif dont les ambitions premières sont autres. Le projet IPPIDDAS n'avance pas faute d'assise foncière, à un moment où les collectivités locales restent frileuses face à l'aspect novateur des projets en autopromotion. Une négociation avec l'une d'elles pour un terrain convoité n'aboutit pas, un office d'HLM l'obtient. L'idée de s'adosser à un bailleur social qui, d'acteur concurrentiel, pourrait devenir allié, fait son chemin au sein de l'association. Plusieurs sont contactés pour négocier un partenariat. Le président d'IPPIDDAS propose à l'un d'eux un montage dans lequel les particuliers achètent un terrain et l'opérateur y réalise la construction. Pour disposer d'un appoint conséquent, sa stratégie est d'intégrer dans le groupe initial « quelques gros », des investisseurs qui ont de l'argent, intéressés à un projet potentiellement rentable, sans être militants. Par ailleurs, 90% des logements seraient des PLS. L'entente qui s'établit avec le NLE l'emporte sur d'autres accords négociés. Dès lors, la mixité sociale envisagée est soulignée par les deux partenaires comme un atout du projet. Dans le groupe, l'architecte Bruno Mosser « pense que tout le monde était intéressé par ce brassage, cette mixité, c'est vrai que c'est séduisant. Je pense, oui, sincèrement que tout le monde en avait envie ».

La négociation aboutit parce que chacun des partenaires va y trouver bien d'autres bénéfices, au-delà des termes du « contrat » : « L'idée au départ était que ce partenaire puisse cautionner ou acheter le terrain et que, après, lors de la construction, on lui cédait des logements en contrepartie du terrain. Le principe de la collaboration, c'était ce deal »⁴⁶. Le bailleur social sécurise également le projet en se portant reprenneur d'un logement qui serait laissé vacant en cas de désistement d'un autopromoteur. Il le crédibilise vis-à-vis de la collectivité en donnant la garantie qu'un projet complet se fera sur un terrain. IPPIDDAS espère également pouvoir profiter d'un taux réduit de TVA. En outre, les autopromoteurs pourront investir de façon plus importante que l'opérateur social dans des prestations écologiques choisies. Lors d'une conférence à Paris où sont invités les deux partenaires, Bertrand Barrère rapporte quelques avantages de ce montage pour son association :

A Strasbourg, le foncier se négocie au minimum aux environs de 350 € HT /m² de SHON, ce qui supposerait pour l'association de disposer de plus d'1 M d'euros au départ. Dans le montage prévu par IPPIDDAS et le NLE, c'est le bailleur qui achètera le terrain, puis cèdera le terrain sous forme d'une dation aux futurs habitants (constitués entre-temps en SCI d'attribution). Le bailleur social devrait donc se retrouver propriétaire d'un certain nombre de logements dans l'opération : la conception de ces logements devra donc tenir compte des coûts de production habituels du logement social. Les bailleurs pratiquent couramment du 1100 €/m² en coûts de construction ce qui donne 1700 €/m² habitable en coût final à Strasbourg. Le projet d'autopromotion d'IPPIDDAS vise un coût de sortie dans la moyenne de l'immobilier neuf, soit de l'ordre de 2700 € TTC/m², tout en prévoyant un investissement de l'ordre de 1500 € HT/m² en coûts de construction. Ce surcoût correspond notamment aux mesures de qualité environnementale, d'efficacité thermique etc...⁴⁷

Le directeur du NLE est aussi intéressé à sortir des cadres de la production banale des promoteurs et bailleurs. Alors que son rôle est de chercher à anticiper la demande « générale » des futurs habitants, il est contraint pour limiter ses risques à suivre les normes obligatoires ou à viser un label. Les nouveaux certificats dédiés au développement durable l'interrogent : « tous les éléments ne correspondent pas aux vœux des habitants, ce qui pose

⁴⁴ Idem débat « L'habitat de demain sera collectif, écologique et urbain », rapporté dans http://mcsinfo.u-strasbg.fr/article.php?cPath=1&article_id=8614 et dans *viva cité* n°91, 10 avril au 4 mai 2007, p.6

⁴⁵ Compte-rendu d'un débat « L'habitat partagé et écologique », les Jeudis de l'EcoZAC, organisé par les Amis de l'Eco-ZAC et l'association Hesp'ère 21, 28 juin 2007.

⁴⁶ entretien Bruno Mosser

⁴⁷ Intervention de Bertrand Barrère lors du débat du 28 juin 2007, op. cit.

des problèmes d'usage et de durabilité ». En revanche, dans l'autopromotion, « les usagers définissent leur projet et leurs besoins en accord avec les enjeux environnementaux »⁴⁸. De ce fait, ce mode de production doit correspondre à des projets portés par un groupe d'habitants qui choisissent ensuite leur architecte et non des architectes qui conçoivent leur projet et y font rentrer leurs copains. Ce bailleur, qui monte des projets plutôt innovants pour s'implanter localement face la concurrence de ses homologues, est intéressé à cette expérience de production mixte, au montage expérimental de ce dossier. Il en espère une architecture innovante, qui valorise la pratique professionnelle de cette structure. Le seul dessin qui est accroché sur le mur de la salle de réunion du NLE est une perspective du projet IPPIDDAS, qui est l'image « innovante » du bailleur.

Néanmoins, en contrepartie de la crédibilité et de la sécurisation qu'il offre au projet, il entend donner des « obligations » aux autopromoteurs de faire et de prendre des décisions dans un cadre méthodologique qui manque en France, contrairement à l'Allemagne, affirme-t-il⁴⁹. Ce sera de travailler avec des délais et dans un contexte réglementaire que le bailleur connaît bien : « Si on achète le terrain, on peut leur dire, vous avez 9 mois pour déposer le PC ; s'ils ne font pas, c'est nous qui faisons. Après on peut passer aux différentes étapes. Et puis une fois que vous avez déposé le PC, vous avez 10 mois pour lancer votre ordre de service sur la construction. Si vous ne lancez pas, c'est nous qui le lançons ». Le NLE assurera le relais en cas de manquement à ces contraintes. Est posée une autre exigence, celle d'avoir des interlocuteurs « qualifiés » : « on ne discute qu'avec une association qui est constituée autour du projet, on ne discute pas à des gens à l'intérieur qui ne veulent pas acheter (...). On exige que le groupe se dote d'un assistant maître d'ouvrage, ou d'un chef de projet, mais d'une personne extérieure ». Enfin, leur service juridique s'est penché sur le montage d'un tel projet pour déterminer le statut qui serait le mieux adapté.

Cette collaboration négociée entre les deux partenaires fonctionne puisqu'ils vont pouvoir grâce à elle, accéder à une offre de foncier. Lorsque Bertrand Barrère rencontre le NLE, c'est pour lui proposer de répondre ensemble à un concours promotion-conception organisé par la CUS, pour un programme mixte habitat-activités sur un terrain d'une commune de la périphérie de Strasbourg : « L'idée d'autopromotion, plus la fiabilité du groupe SNI Caisse des Dépôts, a fait qu'on a été retenu parmi les 5 candidats qui pouvaient concourir. Bon déjà ça, c'était un très grand succès pour nous ». La capacité d'un tel partenariat à « mettre en œuvre, de manière souple et efficace, des objectifs ambitieux de mixité sociale et générationnelle »⁵⁰ est un des arguments avancés auprès de la CUS. Le concours est perdu, « la mairie de Ostwald n'en voulait pas », mais « la plupart des membres du jury avaient l'air favorable à notre projet », rapporte l'architecte Bruno Mosser :

Donc notre dossier a quand même été apprécié à l'époque, c'était Keller (*maire de Strasbourg*) et Grossmann (*Président de la CUS*) et il y avait Geiger (*adjoint au maire de Strasbourg en charge de l'environnement*) derrière, et de ce fait on a continué à dialoguer avec eux et puis ils nous ont proposé un certain nombre de terrains dans lesquels on devait choisir.

Quand la CUS leur fait cette offre de foncier, elle évoque ses objectifs politiques de « faire réaliser un projet répondant aux critères suivants : mixité sociale et mixité de mode de production de logements ; développement durable »⁵¹.

Le terrain de la rue Aristide Briand est choisi par le président d'IPPIDDAS et le NLE. « IPPIDDAS n'aurait pas eu le terrain sans le NLE », « Sincèrement, on n'aurait pas eu ce terrain sans IPPIDDAS » : les points de vue du directeur et de la responsable de projet divergent⁵². De fait, chacun des partenaires

⁴⁸ idem

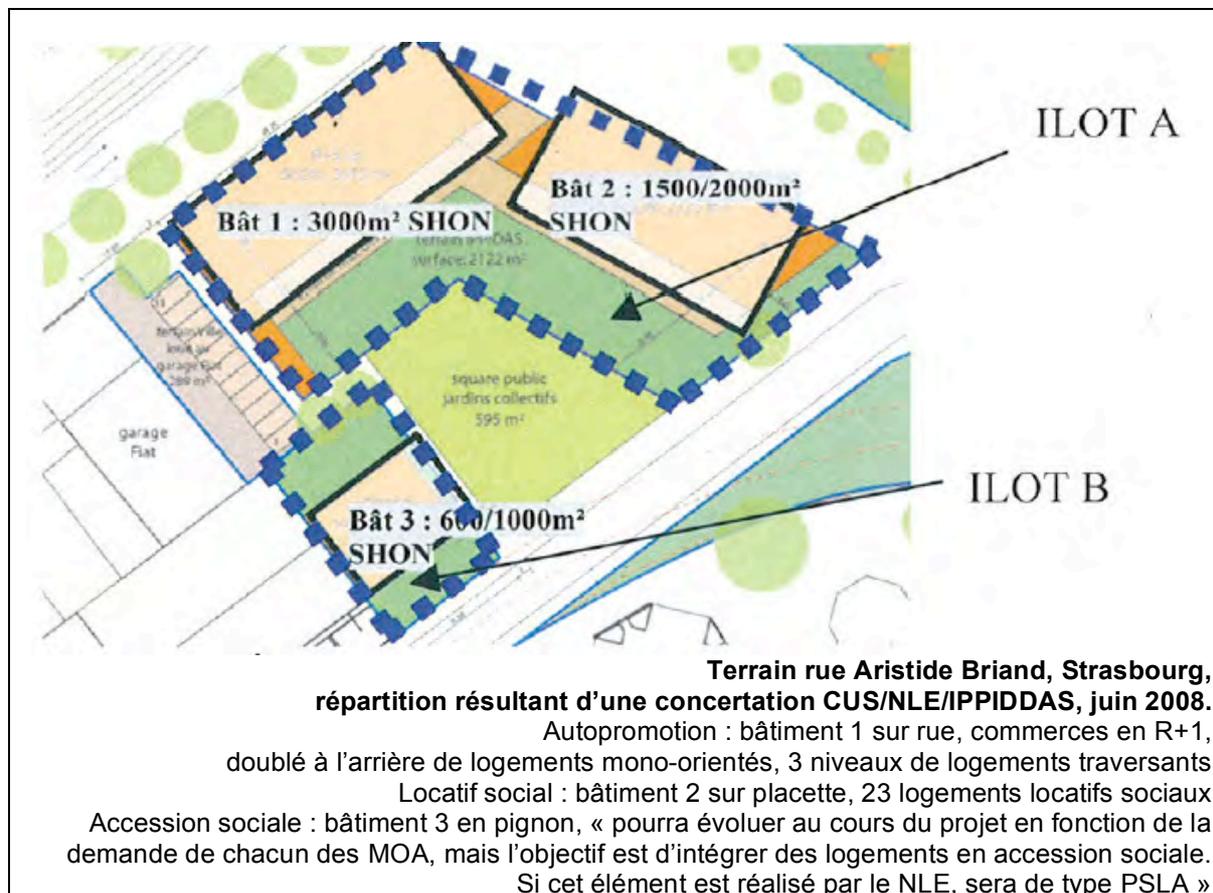
⁴⁹ entretien avec le Directeur et la chef de projet du NLE.

⁵⁰ CUS, Consultation, Dossier de candidature du groupement, NLE/IPPIDDAS/Atelier Architecture et Soleil, juin 2006.

⁵¹ CR réunion SNI/NLE/IPPIDDAS, 18 juin 2008.

⁵² C'est sans doute la présence de ces deux maîtrises d'ouvrage qui intéressent la Ville : après l'abandon d'IPPIDDAS, elle a proposé aujourd'hui l'îlot B du terrain à un groupe d'autopromoteurs

profite de cette réservation de foncier. Elle était attendue depuis longtemps par IPPIDDAS. Elle est aussi une opportunité pour le NLE à un moment où la concurrence entre bailleurs, très forte localement, a conduit certains d'entre eux à acheter du terrain aux prix du marché, sans le négociier au tarif opérateur social. La parcelle est divisée entre les deux partenaires et affectée à des programmes de statuts différents.



L'architecte Bruno Mosser dessine l'immeuble en autopromotion et celui en locatif social. La double maîtrise d'ouvrage reste lisible quand les normes d'un bailleur social et les attendus du groupe d'autopromoteurs ne sont pas conciliables. L'opérateur ne peut réaliser des surfaces de tertiaire, celles-ci sont prévues du côté autopromoteurs. Il lui est impossible d'impliquer préalablement les habitants : s'il prévoit de faire de l'accession avec participation à la conception des maisons de ville, il n'en a pas défini les modalités. Le prix de sortie de l'opération en autopromotion doit être compatible avec celui du logement social : les autopromoteurs le jugent inadapté à leurs ambitions environnementales et ajoutent « ... si tant est que les membres d'IPPIDDAS souhaitent investir dans les prestations de logement social »⁵³. Ils attendent sur ce point une négociation avec la CUS et le NLE. Ce bailleur écarte le principe de mutualisation des halls, escaliers et ascenseurs, et s'interroge sur celle de la chaufferie et des parkings. Les espaces partagés (ateliers, local à vélos, salle commune en terrasse) prévus dans le projet du concours ont quasiment disparu du second où deux immeubles sont juxtaposés sur la parcelle. L'éventualité initiale d'inclure une petite proportion de logements sociaux non discernables extérieurement de ceux des autopromoteurs⁵⁴ a disparu : « Construire un étage IPPIDDAS, un étage NLE, c'est pas forcément très facile en

classé second sur un terrain de la consultation 10/10, tandis que l'îlot A sur l'avenue est affecté au NLE.

⁵³ CR réunion NLE IPPIDDAS 29 mai 2008

⁵⁴ alors qu'elle était mentionnée dans *CUS Consultation. Dossier de candidature du groupement, NLE/IPPIDDAS/Atelier Architecture et Soleil*, juin 2006.

termes de gestion (...) Au départ, NLE était un petit peu tout feu, tout flamme, "on va tout mettre en commun", et puis petit à petit, ils reculent pour en faire le moins possible"⁵⁵. L'architecte n'envisage plus de répondre à l'appel d'offres pour la maîtrise d'œuvre du bâtiment porté par l'opérateur, trop contraignant dans le cahier des charges qu'il imposait.

Bruno Mosser revient aujourd'hui sur la pertinence d'un tel partenariat « où les intérêts ne sont pas les mêmes, contrairement à ce qui avait été dit au départ ». Il pense que ses « très bons contacts » avec la CUS et ses services d'urbanisme auraient permis de se passer de la caution du NLE pour faire le projet. La mixité sociale envisagée en faisant de l'accession sociale pour en donner le bénéfice aux personnes de l'association, « s'est révélée difficile à appliquer (...) Donc il n'est resté que faire de l'accession et du locatif social et nous de l'autopromotion, sur le même site ». En outre, les adhérents de l'association privilégient une opération qui serait performante au niveau environnemental, ce qui implique de sélectionner les nouveaux entrants sur leur capacité à investir dans un logement haut-de-gamme dans de telles prestations. Cette question redevient centrale avec l'arrivée du nouveau président d'IPPIDDAS, ce qui évince les personnes qui ne pourraient en supporter le surcoût :

Ce qui est sûr, c'est qu'il y a quand même le problème du coût qui fait que on sélectionne un petit peu. Au départ dans le projet IPPIDDAS qui était d'une certaine manière de l'utopie, il y avait beaucoup d'aspects, pas seulement sur le plan de faire de l'autopromotion, mais aussi de faire de la mixité sociale, en plus de faire de la mixité sur les activités, de combiner donc logements, activités, commerces. A l'échelle d'une association, on a du mal à compenser les inégalités qu'il peut y avoir dans la société. Donc forcément si on reste sur l'idée d'un bâtiment qui se distingue des autres par les performances thermiques, on est quand même obligés d'accepter un coût un peu plus important. Tant que les banques ne comprendront pas qu'investir beaucoup dans la construction du bâtiment, cela veut dire des charges qui sont moins fortes ensuite, et donc que l'on peut aussi rembourser un peu plus que dans un logement normal, cela va empêcher des personnes qui ont des revenus un peu plus modestes d'accéder à ce type de bâtiment.

Entretien avec Gaétan, dernier président d'IPPIDDAS.



La mixité sociale apparaît dans cette collaboration entre un groupe d'autopromoteurs et un bailleur social comme une idée séduisante et capable de séduire, et comme un argument dans une négociation entre deux partenaires qui y voient d'autres bénéfices. Finalement elle n'a pas résisté très longtemps, avant même la survenue des problèmes internes au groupe.

L'adossement à un bailleur social suppose des négociations pour faire coïncider les cadres de production et d'attribution des logements, notamment quand ceux-ci sont locatifs. La plupart des projets portés par cette double maîtrise d'ouvrage s'orientent de ce fait vers la construction de deux bâtiments pour l'opération, dont la gestion serait distincte. Les performances énergétiques et les dispositifs écologiques ambitieux souhaités dans les projets d'habitat en autopromotion, impliquent un coût de réalisation plus élevé que celui consenti aujourd'hui par les bailleurs sociaux. En outre, ceux-ci ne peuvent reporter l'économie des charges qui en résulterait sur les loyers qui sont plafonnés. Enfin, l'attribution des logements sociaux ne peut être déléguée à une association et se faire sur des critères discriminants, tels que la motivation et la capacité à être partie prenante d'une opération expérimentale, écologique, autogérée, comme le souhaitent les porteurs de projets d'habitat

⁵⁵ Entretien Gaétan, dernier président d'IPPIDDAS

groupé⁵⁶. Il n'y a pas de possibilité de faire adhérer les locataires à une « charte de vie »⁵⁷. Sauf à négocier des « arrangements », mais le groupe IPPIDDAS n'y était plus prêt.

A l'échelle d'un quartier

Les deux premières expériences d'autopromotion à Strasbourg ont contribué à la définir comme une forme nouvelle de production de logements destinés à de futurs propriétaires, relativement aisés. C'est la représentation que s'en font aujourd'hui les élus et qu'ils ont intégrée comme une donnée dans la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables ». C'est la critique que formulera la droite avec cette formule « L'autopromotion : des babas cools aux bobos militants »⁵⁸, elle votera néanmoins le projet. Un risque a notamment été identifié par les services de la Ville, grâce à la mise en garde de l'association Eco-Quartier qui défend ses adhérents face aux professionnels : ce pourrait être les mieux informés, dont les architectes, qui y répondent.

Le risque n'est-il pas, sur un certain nombre de quartiers ou de terrains qu'effectivement des architectes se mettent d'accord avec 2-3 de leurs copains, de préférence eux aussi en profession libérale ou avec des niveaux de revenus plutôt... même si tous les architectes ne roulent de loin pas sur l'or. Et finalement ce soit ces gens-là, les plus informés, les plus dans les réseaux qui aient la capacité à se mobiliser dans ces délais-là, et qui raflent un peu la mise sur tous les terrains.

Entretien chef du service Projets urbains de la CUS

« Au départ on n'avait pas osé » : la Ville ne veut pas faire de la mixité générationnelle, mais aussi celle des revenus et des CSP des familles, une condition de la constitution des groupes pour ne pas « charger la barque ». Cette première consultation doit être exemplaire pour la municipalité qui ne peut prendre le risque d'un échec lié à l'absence de candidatures. Quantitativement la demande est alors une inconnue, mais qualitativement elle est évaluée comme celle des classes moyennes. Non imposée, la diversité sociale sera simplement « un élément pris en compte dans l'analyse des candidatures ». Pourtant l'élu en charge de la consultation la cite parmi les critères qui rendent la démarche crédible et se pose aujourd'hui la question : « comment rendre cette démarche accessible au plus grand nombre ? Elle ne sera jamais accessible à tous, mais au moins qu'elle soit accessible au plus grand nombre »⁵⁹.

De fait, ce qui était pressenti comme un risque s'est avéré être une réalité à laquelle les élus n'ont émis aucune résistance dans ce premier temps. Les très nombreuses candidatures (10/17) qui se sont portées sur les deux petits terrains du centre ville avec une capacité de 2 et 3 logements, ont toutes (sauf une) été celles d'architectes, pour leur logement personnel et parfois leur agence, qui ont pu solliciter une ou deux familles amies de milieux proches. Les architectes ont été très tôt avertis de cette consultation par l'Ordre qui les a invités à se proposer comme maîtres d'œuvre. « Ce sont des projets personnels qui font semblant d'être de l'autopromotion. On perd cette notion »⁶⁰, pense un architecte qui défend, quant à lui une démarche collective d'habitants. D'autres sont effectivement restés professionnels et ont fédéré des familles pour constituer un groupe pouvant être plus socialement plus diversifié. Ce sont sur

⁵⁶ En témoigne la difficulté qu'a rencontrée le projet « maison des Babayagas », celui d'un collectif de femmes vieillissantes, s'appuyant sur les principes d'autogestion, de solidarité, de citoyenneté et d'écologie et sur l'adhésion à une charte de vie collective et individuelle, dans des bâtiments construits et gérés par l'Office Public de l'Habitat Montreuillois. Les logements locatifs sont attribués par une commission spécifique selon la législation en vigueur. Ces exigences « délicates à articuler » ont fait l'objet d'une convention particulière négociée entre l'Association, OPHLM et la Ville.

⁵⁷ Position de Batigère, bailleur social, en négociation avec Ippiddas en 2005, réunion du 13-08-2005

⁵⁸ voir <http://adroitestrasbourgeoise.blogspot.com> et le blog de la rédaction de *DNA Strasbourg* <http://strasbourg.dna.fr/?Les-dix-terrains-choisis-par-la>

⁵⁹ entretien avec Alain Jund, élu Verts, adjoint au maire chargé de l'urbanisme.

⁶⁰ entretien avec un architecte, engagé dans un groupe d'autopromoteurs.

les deux grandes parcelles permettant la réalisation de 17 et 12 logements, l'une dans le quartier allemand très prisé, l'autre en périphérie, que les réponses ont émané de groupes de familles aux profils les plus variés. Elles sont néanmoins toutes engagées dans le milieu associatif, et pour certaines, dans Eco-Quartier. C'est ce type de réseaux qui a permis l'accès à l'annonce de cette consultation. La demande d'une simulation de l'équilibre financier de l'opération dans des délais très brefs a sans doute contribué à ce que les groupes ne tentent pas de montage complexe qui aurait rendu possible la présence de familles modestes. Des bailleurs sociaux ont été contactés dans deux cas, sans que des négociations puissent s'engager davantage. Leurs partenariats sont pourtant la seule possibilité pour que ces opérations puissent accueillir ceux qui souhaitent être locataires. La présence d'investisseurs dans cette consultation est en effet interdite par la Ville pour des raisons éthiques. Certains se sont insurgés contre cette position en brandissant l'argument de la diversification du peuplement et des origines sociales, quand bien même leurs raisons sont tout autres. Ainsi la composition de la plupart des groupes candidats confirme le profil socio-économique réputé des autopromoteurs. Cette première consultation organisée sur un temps très court n'a pas permis de négocier une diversification sociale des groupes.



10 terrains pour la consultation

1. 332 m2 - pas de candidat
2. 189 m2 - pas de candidat
3. 300 m2 - une candidature
4. 1598 m2 - deux candidatures
5. 1142 m2 - une candidature sans groupe
6. 871 m2 - deux candidatures
7. 126 m2 - trois candidatures
8. 129 m2 - sept candidatures
9. 178 m2 - pas de candidat
10. 1267 m2 - une candidature sans groupe

« Ce ne sont pas des terrains extraordinaires non plus, ou très excentrés, ou avec des nuisances aussi. Ce ne sont pas les "bijoux de famille" que vend la CUS »⁶¹ analyse un architecte. Ce sont des parcelles en dents creuses qui sont « difficilement vendables » à des promoteurs, parce qu'elles sont soit trop petites, soit trop contraintes, soit dans des environnements « sensibles ». Si de nombreuses candidatures se sont portées sur les terrains coûteux du centre ville, aucune n'a été formulée pour les terrains situés dans les quartiers périphériques, notamment ceux des barres et tours, pourtant toujours situés à proximité du tramway. Les groupes ne se projettent pas dans un voisinage propice à une ouverture sociale. Du côté des collectivités ou des aménageurs qui font une offre de foncier aux autopromoteurs dans des quartiers périphériques, le constat est que celle-ci ne répond pas à leur demande :

Bon, ce n'est pas une critique, mais je dirais, ceux qui sont dans ces structures, c'est un peu des bobos qui aimeraient bien être de façon très centrale, pas payer très cher. Donc les quartiers que l'on leur propose ne les intéressent pas toujours.

Entretien avec le Directeur opérationnel de la SERS.

Le terrain en périphérie que cet aménageur a proposé à des groupes d'autopromoteurs, dans une ZAC des années 90 construite par la promotion privée et en limite d'un quartier ANRU, non accessible par le tram, les a rebutés. Ce constat peut être fait en d'autres lieux : les sites réservés à des opérations d'habitat groupé par la Ville de Vaulx-en-Velin dans un environnement social stigmatisé n'ont pas trouvé preneurs à ce jour, le groupe lyonnais de la Duchère peine à susciter des candidatures dans un contexte de quartier sensible.

En revanche, les écoquartiers constituent des sites potentiels pour cette nouvelle forme de projets sur lesquels semblent s'accorder les groupes et les politiques. Pour les élus actuels, la priorité est au logement social et à la mixité des populations et donc des opérateurs. L'autopromotion aura une place réservée dans ces programmes d'écoquartiers, elle est également plus largement inscrite dans le récent PLH de la Ville de Strasbourg :

La position qui a émergé courant de l'année dernière, ça a été très clairement de dire que c'était un acteur parmi d'autres et qu'il n'était pas question de construire des quartiers uniquement en autopromotion, puisque globalement on se retrouverait avec des quartiers de propriétaires uniquement. On est quand même très conscients que l'autopromotion aujourd'hui ça cible quand même une catégorie très spécifique de populations et qu'on ne fera pas un quartier mixte en faisant de l'autopromotion. (...) Donc sur le projet de Danube, par exemple, le choix politique qui a été fait, c'était de réserver, alors on est encore très en amont, mais on a acté le principe de réserver 10% de la SHON du projet en autopromotion. Ce qui va faire, si je le rapporte au nombre de logements, 65 logements à peu près en autopromotion, sous forme de plusieurs petits programmes parce que sinon c'est trop important. Donc il y a eu cette envie sur l'ensemble des écoquartiers, dans les réflexions sur les quartiers durables. Sans forcément jusqu'à aller désigner une SHON, il y a une volonté politique aujourd'hui, à la fois au niveau de la Ville de Strasbourg, de la CUS et de différentes communes de la CUS, d'être dans cette logique-là. (...) Et ce qui vient aujourd'hui consolider encore la démarche, c'est que dans le cadre du 4^{ème} PLH, qui est en cours d'élaboration, l'objectif de soutenir le développement de l'autopromotion est clairement affiché. Sans que l'on se donne des critères de nombres, c'est un objectif, c'est un principe qui est acté.

Entretien chef du service Projets urbains de la CUS

Les élus qui encouragent les projets d'autopromotion en anticipent des bénéfices, comme l'a fait la SERS qui avait initié dès 2007 le principe de réserver 10 à 15% à l'autopromotion sur chacune de ses opérations. Cette dernière est intéressée par le caractère moteur que peuvent avoir de telles réalisations, innovantes en matière d'architecture. En étant pilotes sur des quartiers nouveaux, elles permettent de les lancer et de constituer un mode de production alternatif à la promotion privée quand celle-ci fait front pour peser sur les prix des terrains. En outre, les parcelles contraintes, de petites tailles, sans possibilité de parkings dont se détournent les promoteurs, peuvent être proposées aux groupes d'autopromotion. Pour les élus PS-Verts, constituer une offre privée alternative à la promotion immobilière est un enjeu politique d'équilibre social. Il s'agit de limiter les investisseurs qui louent des produits logements de défiscalisation, très présents dans des secteurs construits les

⁶¹ Idem

dernières années, pour retrouver des propriétaires occupants, attentifs à la conception, l'appropriation et l'entretien de leur habitat, mais aussi à la vie de leur quartier, avec une sensibilité environnementale. Ce public d'autopromoteurs les intéresse de ce point de vue, car on peut supposer de leur part un investissement futur dans la vie du quartier que recherchent les élus.

L'autopromotion intéresse les élus et les aménageurs de la Communauté Urbaine de Strasbourg, comme une troisième voie de production du logement, aux côtés de la promotion privée et des opérateurs sociaux. Les élus intègrent l'ensemble de ces producteurs du logement, pour obtenir une mixité sociale dans les futurs écoquartiers et leur éviter tout à la fois la ghettoïsation des quartiers d'habitat social et la « gentrification écologique »⁶² qu'ont connue les premiers écoquartiers en Europe du Nord. Ils prennent acte que les particuliers autopromoteurs font partie de ce qu'ils appellent les « classes moyennes », facteur renforcé par l'ambition de qualité environnementale des bâtiments : c'est sur ce point qu'ils négocient avec les groupes des rabais sur le prix du terrain et non sur la mixité sociale.

Une politique volontariste

La mixité sociale recherchée dans le projet « Grand Ensemble », pour « habiter mélangé », se décline au pluriel : mixité dans les situations sociales (différents niveaux de vie, des personnes les plus en difficulté aux plafonds hauts du logement social, des personnes aidées aux personnes aidant), mixité des situations familiales (familles nombreuses, monoparentales, célibataires, colocataires,...), mixités personnelles (mélanger les altérités, le handicap, le grand âge, les habitudes...). Elle est l'un des objectifs qui justifie l'ambition de dénormer l'habitat social. Elle implique de revoir les procédures d'attribution d'un logement et les critères qui établissent les listes d'ordre.

Sur l'attribution, je pense que l'on pourrait prendre comme principe que le logement social à l'heure actuelle, il a perdu son objet social puisque si vous êtes sans travail et sans papiers, pour aller jusqu'au bout, vous ne pouvez pas accéder au logement social. Donc il a perdu son objet principal, qui est de loger les plus pauvres. Donc ça veut dire qu'il exclut une partie de la population parce qu'il est devenu frileux, c'est-à-dire qu'il n'a pas voulu aller jusqu'au bout, connaître la personne pour laquelle il allait construire. Il a introduit des critères de sélection, comme avoir un emploi ou avoir ses papiers. Donc je voudrais partir de cette carence et dire : « je n'ai pas besoin de passer par le bureau d'inscription des gens qui attendent un logement social qui sont en règle ».

Entretien Patrick Bouchain

Il s'agirait alors de confier, dans cet ordre, la mission d'attribution et de conception des logements à des associations de type caritatif qui pourraient s'engager dans leur construction et ne plus se limiter à pallier les carences en ce domaine et à assurer un rôle de soutien a posteriori aux personnes. Ce sont les deux structures associées, NAC et l'agence Construire, qui remplissent cette double fonction dans les expérimentations menées. Ce dispositif permet l'implication du futur habitant « comme un acte inaugural » et non, ainsi que c'est le cas actuellement, comme « l'acte final » d'une longue procédure qui va de la conception à l'occupation. Pour Patrick Bouchain, il est incontournable de connaître la personne qui commande et gère les bâtiments à réaliser, pour qu'elle énonce « ses exigences d'usage » dont dépend la qualité architecturale. S'il a conçu ainsi tous ses équipements culturels, il est conscient que cet attendu sera plus difficile dans les expérimentations sur le logement social :

C'est plus complexe, parce que celui à qui on va donner un logement, il n'est pas sûr qu'on le connaisse tout de suite, mais on va quand même devoir construire et peut-être le faire rentrer en cours de route. Mais c'est pas

⁶² Voir Emelianoff Cyria, « La ville durable en quête de transversalité », *La ville durable, du politique au scientifique*, Mathieu Nicole. Guermond Yves (dir.), ed Cemagref, INRA, 2005, p. 129-142.
« Urbanisme durable ? », Emelianoff Cyria (dir.), *Ecologie et Politique* n° 29, 2004, Syllepse, Paris.

sûr qu'après, il ait les capacités intellectuelles, culturelles ou le temps pour en être le gestionnaire, en autogestion.

Entretien Patrick Bouchain

En revanche, cette identification du futur habitant permet de l'impliquer dans la fabrication de son logement. Il peut réaliser une partie des travaux en auto-construction et constituer ainsi un « apport travail ». Celui-ci « permet au plus démuné d'apporter dès le début du processus d'acquisition une valeur ajoutée à sa réalisation ; c'est l'équivalent de l'apport personnel dans un schéma d'acquisition classique »⁶³. C'est un des moyens de produire un logement à coût réduit, accessible aux personnes qui compensent leur budget limité par leur disponibilité. Cette proposition de NAC s'appuie sur le constat qu'aujourd'hui, le temps ne manque pas à toute une partie de la population : « Notre époque se caractérise par un excédent chronique, quasi structurel, de ressources humaines »⁶⁴. « Aujourd'hui, chômeurs, RMIstes, employés précaires ou en insertion, tous ont du temps et pourraient l'utiliser à la réalisation d'un ensemble d'habitations qui pourrait inclure la leur. A l'inverse du Mouvement des Castors autrefois, qui permettait en période de plein emploi, mais de pénurie de logements, de mettre une partie de son temps libre au service de la construction de sa maison, la pénurie d'emplois actuelle pourrait être une aubaine pour certains exclus sociaux désireux de mieux se loger. Ainsi l'exclu du système de consommation généralisée devient le co-producteur de son principal objet de consommation »⁶⁵.

L'accès au logement social ne relèverait donc plus seulement de critères familiaux et socio-économiques, mais d'un engagement des futurs habitants. Sur ce principe, la mixité sociale attendue relève d'une hypothèse :

Donc ce serait de partir, on pourrait dire, d'un groupe volontaire qui accepterait ou voudrait prendre en main, en fin de compte, quelque chose qu'on ne lui donnera jamais. C'est-à-dire en gros, je relève mes manches tout seul et je me mets à construire. Alors est-ce que je construis pour moi-même ou est-ce que je construis pour quelqu'un qui appartient à ma catégorie sociale, à ma culture et autre, on verra. Mais c'est déjà de partir d'un acte de volontariat et d'un acte en fin de compte, constructif, et pas d'un acte de défense.

Entretien Patrick Bouchain

Lorsque Patrick Bouchain est invité par la SEMVR à travailler sur l'îlot Stephenson, des enjeux sociaux pèsent sur ce quartier en réhabilitation. Le déclin des industries textiles locales et la démolition de nombre d'entre elles, ont conduit au départ d'une grande partie de ses employés. La ZAC de l'Union est depuis plusieurs années une friche sur laquelle il ne reste que peu d'habitants. Tourcoing connaît les débuts d'un processus de gentrification. « Alors que la crise du textile a fait perdre trois mille cinq cents emplois ces cinq dernières années, c'est une nouvelle population qui investit Tourcoing. Il ne s'agit pas forcément de "bobos", comme le laisse entendre la Droite, un rien méprisante, mais plutôt de classes moyennes et de jeunes couples à la recherche de logements moins chers qu'à Lille »⁶⁶. La mobilisation d'associations locales sur le projet de l'Union s'est faite, entre autres, autour du maintien de son caractère populaire. Lors des Assises de l'Union en 2009, un membre d'un comité de quartier évoque son ancienne maison qui a été rasée, et déclare : « La zone de l'Union n'est pas pour nous ... ça fait 10 ans qu'on détruit, (...) ce n'est pas pour nous, ni du point de vue de l'emploi qui va être créé, ni du point de vue des logements ». La peur de boboïsation du quartier est présente, avec la peur d'être exclu. Le Collectif de L'Union qui s'est fortement mobilisé pour obtenir que la ZAC devienne un éco-quartier, prône la réalisation de 50% de logements très sociaux et d'opérations d'initiative citoyenne. Pour celles-ci, il suggère le recours à un montage social et solidaire sur le modèle proposé par le Miethäuser Syndikat allemand, plutôt qu'à celui des

⁶³ Catsaros Christophe (NAC), « Dénormer le logement social »

⁶⁴ idem

⁶⁵ Julienne Loïc (NAC), « Construire c'est habiter »

⁶⁶ « A Tourcoing, les nouveaux arrivants penchent plutôt à gauche », LEMONDE.FR, 07.03.08.

Baugruppen plus nantis⁶⁷. De fait, l'association HEP ! (Habitats Ecologiques Partagés) qui localement promeut l'habitat groupé, ne réussit pas à réunir des personnes intéressées à ce type de projet. Ces alternatives aux programmes d'habitat prévus dans le programme résidentiel de la ZAC sont des solutions avancées pour éviter un changement social du quartier. Aussi l'arrivée de Patrick Bouchain sur l'îlot Stephenson est-elle saluée par ces associations, séduites par sa démarche de participation avec ses résidents actuels et ceux du voisinage.

Les élus sont conscients de cette gentrification inévitable liée à la réalisation de la ZAC de L'Union. Ils ne la disent évidemment pas et évoquent l'objectif d'« un projet qui prenne en compte les besoins et les moyens des habitants, tout en favorisant la mixité sociale du futur quartier »⁶⁸. Le chargé de mission sur la participation à la SEMVR devient le porteur de ces intentions, rapportées dans son portrait brossé sur le site de l'Union : « C'est lui qui va rencontrer les associations d'insertion ou les usagers des centres sociaux pour expliquer ce qu'est le projet de l'Union et prouver que la mixité sociale, inscrite au cœur du cahier des charges, n'est pas un vain mot »⁶⁹. Citer la mixité sociale permet à la fois de répondre aux craintes des associations et de justifier le changement social du quartier.

Patrick Bouchain va être chargé de la planifier sur l'îlot Stephenson grâce à la méthode qu'il préconise. Le directeur de la SEMVR lui rappelle que l'étude « sociologique » est un des chapitres importants de l'étude préalable confiée à NAC ainsi que la question de l'attribution de ces logements et la « répartition » sociologique⁷⁰. La première étude de faisabilité de 2008 donne une réponse qui n'oublie pas les objectifs du « Grand Ensemble ». NAC fournit une analyse des maisons existantes qui offrent différentes potentialités selon leur état constaté, bon pour certaines, tandis que d'autres sont mérulées, ayant été murées pendant plusieurs années. Celles qui sont encore occupées ne sont pas concernées, mais leurs habitants seront accompagnés dans leurs travaux de transformation. NAC propose que les maisons qui doivent faire l'objet d'une réhabilitation soient louées ou vendues. Sur les 30 maisons, 22 seront destinées à la vente, seul statut qui autorise a priori l'autoconstruction. Dans les dents creuses sont insérés de petits immeubles collectifs de logements pour jeunes couples et célibataires. Avec l'argument d'assurer une meilleure liaison avec le reste de la ZAC, Patrick Bouchain négocie avec la SEMVR une extension de son intervention sur la partie Sud de l'îlot sur laquelle il planifie des habitations neuves, maisons et petits collectifs. En accession, celles-ci pourraient être portées par un bailleur social, des particuliers, des coopératives, ou par une SCIAPP⁷¹. La variété des statuts est garante dans ce premier temps de la mixité sociale attendue. L'attribution se ferait avec des priorités accordées à ceux qui postulent à un retour après avoir été expropriés, à ceux qui devront quitter leur logement promis à la démolition, à ceux qui voudront participer à l'auto-réhabilitation de leur maison. Enfin, tous les candidats devront acheter pour y habiter.

« Loin d'être une opération immobilière comme les autres, il s'agit de permettre l'acquisition d'un logement à un coût réduit. Toujours dans l'optique d'un développement durable, nous favorisons la mixité (...). Pour rendre possible cette mixité, ou encore l'accession à un logement face à un marché élevé, le projet donne une part entière au futur acquéreur dans la réalisation de son logement, ce que nous appelons **auto-construction**. »⁷²

Cette présentation montre l'importance que Patrick Bouchain accorde à la mixité, qui signifie pour lui le maintien de populations économiquement faibles et justifie l'autoconstruction et,

⁶⁷ entretien Malika, Collectif de L'Union.

⁶⁸ site de L'Union <http://www.lunion.org>

⁶⁹ idem

⁷⁰ CR réunion SEM/NAC du 11 juin 2008

⁷¹ Il semble que ce statut juridique soit impossible à mettre en place pour des maisons individuelles sur des parcelles différentes

⁷² *Projet Stephenson Présentation. Le Grand Ensemble à Tourcoing*, SEMVR/ NAC, 29 septembre 2009. p. 2

Dans un premier temps, les postulants à l'acquisition d'une maison de l'îlot Stephenson sont reçus par Thierry missionné par la SEMVR pour l'accompagnement social et culturel du projet. Il leur demande de renseigner un questionnaire sur la composition de la famille, les activités professionnelles et de loisirs, le logement actuel, mais aussi sur la maison souhaitée, les travaux qu'ils pourraient réaliser en auto-construction, et le budget dont ils disposent. Les profils sociaux des personnes qui se présentent spontanément, ou parce qu'elles sont connues des riverains ou de l'équipe, sont assez différents : chômeurs et intérimaires, ouvriers, employés, artistes intermittents, avec des familles nombreuses issues d'une immigration récente, des proches des résidents actuels, des personnes modestes en demande de relogement, de jeunes couples d'artistes. En revanche, leurs revenus sont tous très modestes.

Lorsque Thierry organise en novembre 2009 une première réunion des « futurs acquéreurs » à l'Atelier Electrique autour de l'équipe maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre, il les choisit en panachant leurs situations sociales pour construire une mixité : 11 d'entre eux (sur les 20 qui ont préalablement été reçus) sont invités (8 seront présents). Le principe de ce panachage est emprunté à Stéphane Gruet de AERA. Cet architecte a défini un système de quotas dans le but de diversifier les populations des logements sociaux de ses opérations toulousaines : 60% de demandeurs d'un logement social (mal-logés ou sur liste d'attente), 20% de personnes relevant du logement dit social et, à l'opposé, 20% issues des classes moyennes et supérieures intéressées par l'expérience et par un coût intéressant ; en outre, 50 % des habitants doivent venir du quartier ou de la commune, 50 % de l'extérieur. Il prévoit également de réserver des logements à des familles nombreuses issues de l'immigration, principales victimes des discriminations au logement. Stéphane Gruet fait de ce système volontariste la condition d'une mixité et d'un équilibre socioculturel, en corrigeant les effets de la cooptation des futurs habitants du groupe. Toutefois, les résultats obtenus dans ses différents projets ne sont pas ceux escomptés, le contexte urbain et social est toujours prégnant et des familles intéressées sont économiquement très fragiles : « Selon la localisation géographique de l'opération coopérative, les échanges avec les élus et les contraintes fixées par les bailleurs sociaux, le type de public varie sensiblement d'un site à l'autre. (...) La majorité des personnes qui se sont mobilisées durablement en faveur de ces processus de programmation coopératives ne disposaient pas des ressources pour leur permettre d'espérer un jour accéder à la propriété sociale dans le cadre normatif et légal existant ; y compris en formation dite *d'accession sociale à la propriété* (PSLA) »⁷⁴. De même, tous les « futurs acquéreurs » présents à L'Atelier Electrique ont des revenus très bas, la diversité est générationnelle, culturelle, et familiale.

Tourcoing est actuellement dans une situation de transition qui profite aux objectifs des porteurs du projet de l'îlot Stephenson : la mutation qui s'opère d'un passé industriel plutôt ouvrier avec une immigration récente, à celle d'une gentrification apportée par des jeunes avec un capital culturel important et économique faible, permet d'envisager la cohabitation de populations diverses. Ce mélange social est effectivement représentatif des profils des postulants à l'achat d'une maison dans l'opération Stephenson.

⁷⁴ Stéphane Gruet, « Coopératives d'habitants en accession progressive à la propriété dans l'agglomération toulousaine », *Les coopératives d'habitants, méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Maury Yves (dir), Bruxelles, Emile Bruylant, 2009, p. 322 et 325.

Néanmoins, la constitution d'un groupe de futurs habitants est bloquée depuis quelques mois : ceux-ci attendent de connaître les prix des maisons. En conséquence, quelques familles abandonnent le projet, l'une d'elles en instance d'expropriation ne peut différer davantage son acquisition et trouve un logement ailleurs. Après estimation des coûts de réhabilitation des maisons, pour la plupart très endommagées, les prix sont socialement inaccessibles, ce qui n'est acceptable pour personne. Patrick Bouchain engage alors des négociations avec la SEMVR pour trouver des moyens de les faire baisser. Il insiste sur son hypothèse initiale d'une cession gratuite du foncier. Celle-ci est d'abord écartée par la SEM, qui en revanche accepte de sortir du budget les frais de démerulisation des maisons. Son objectif est dans cette opération d'éviter l'exceptionnel et de construire une typologie des montages financiers avec pour chaque cas, des partenariats possibles. Il s'agit pour elle de se doter d'outils pour que cette expérimentation puisse être reproductible dans d'autres réhabilitations de maisons anciennes. Cependant, la faisabilité économique attendue du projet n'étant toujours pas assurée à ce jour, la SEMVR retourne auprès de la Communauté Urbaine pour lui demander des efforts sur le foncier et négocier des financements sur des lignes budgétaires de l'Union. Patrick Bouchain défend l'idée que « l'équilibre financier doit se penser avec plus de politique. Le Maire devrait être plus présent. On ne les voit pas assez alors qu'on fait cette opération pour eux »⁷⁵. A celui-ci, la SEM rétorque « il faut réunir le comité de pilotage avec les élus de Tourcoing ».

Récemment, son directeur amène sur le projet Stephenson un bailleur social, Lille Métropole Habitat. Dans le cadre d'un programme ANRU, LMH doit trouver des solutions de relogement sur la métropole lilloise et négocie avec la SEMVR son arrivée sur cette opération qui l'intéresse, notamment par la démarche de Patrick Bouchain. Cet opérateur social est bienvenu pour contribuer à l'équilibre financier du projet et le faire avancer plus rapidement. LMH revient sur les coûts prévisionnels fournis par l'équipe de maîtrise d'œuvre : elle veut d'obtenir des prix plus bas éventuellement même que ceux qu'elle pratique habituellement. Mais l'agence Construire, quant à elle, entend garder une marge pour tranquilliser son travail et aider les programmes de location-vente avec une part d'autoconstruction. Patrick Bouchain ne veut pas perdre cet objectif du projet, difficile à tenir cependant quand les potentiels acquéreurs « partent tous vraiment de très très bas ». Lors d'une première rencontre, la question de la location-accession qui en est la condition, est posée à LMH qui ne réalise que des programmes locatifs.

“Est-ce que vous seriez partants pour faire de la location-accession ?” Là ce n'était pas du tout le sujet pour eux. Alors on espère peut-être en faire plus avec eux et essayer de faire de la location-accession parce que c'est vrai que c'est un peu notre but. Ça serait peut-être un peu plus simple avec eux. On va voir.

Entretien Damien, chef de projet agence Construire

Le programme actuel résultant de ces ajustements et de l'état des maisons, mixe différentes affectations, outre les maisons privées habitées : maisons avec bailleur, maisons en accession libre dont certaines seraient clé-en-main, et d'autres « à finir », offrant simplement le clos-couvert, maisons en location-accession avec une part d'autoconstruction qui sont en cours d'attribution à ce jour, et petits collectifs de logements en VEFA. Les équilibres sociaux résultant de ce programme restent encore incertains à l'heure actuelle, les négociations sur les coûts et les statuts étant toujours en cours.

L'ancienne cité de transit de Boulogne-sur-mer, que l'équipe de Patrick Bouchain est chargée de réhabiliter, pose en d'autres termes la question de la mixité sociale. La plupart des habitants sont dans une grande misère économique et sociale, les rues Delacroix et Molinet sont réputées être « à problèmes ». Si les partenaires du projet s'accordent sur la nécessité d'une diversification des populations, ils divergent sur les moyens à mettre en œuvre. Le bailleur social gestionnaire, Habitat du Littoral, souhaite profiter des travaux et de l'augmentation de loyer qui en résultera pour déplacer les familles difficiles. L'équipe de Construire entend au contraire les maintenir toutes en faisant du chantier un moment de

⁷⁵ Réunion de coordination de l'équipe Construire, Atelier Electrique, 20 octobre 2009.

socialisation et d'insertion par le travail. En outre, Patrick Bouchain pense que des populations nouvelles pourraient être intéressées par des maisons neuves construites sur le site, une falaise face à la mer. Il engage dans ce sens des négociations directement avec le Maire, président de l'office Habitat du Littoral.

A ce jour, seul le projet de Beaumont-en-Ardèche parvient à faire converger les intérêts des élus et de l'équipe Construire. La municipalité attend du projet « Grand Ensemble » de huit maisons qu'il puisse apporter à l'échelle du village une mixité sociale et générationnelle qui tend à disparaître. D'une part, la pyramide des âges est déséquilibrée avec un vieillissement de la population locale. Un des enjeux de l'arrivée de familles jeunes est notamment de maintenir l'école élémentaire communale. D'autre part, la demande de logements sociaux y est importante dans une région touristique où l'offre locative, constituée de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes, émane de privés et reste saisonnière, et où l'accession à la propriété se heurte aux coûts prohibitifs des maisons, achetées comme résidences secondaires. Une politique volontariste est mise en œuvre pour attirer des jeunes qui s'établiraient à demeure dans la commune. La réalisation récente du PLU donne l'occasion de rendre constructibles des terrains, mais en y inscrivant des projets collectifs de logements pour bloquer toute velléité de plus-value de la part de particuliers. Le projet actuel comprend huit maisons en accession à la propriété, sous forme de location-vente avec une SCIAPP qui permet également de limiter la spéculation quand les habitants restent en copropriété collective pendant toute la durée des emprunts⁷⁶. Les 3 maisons de la première phase seront en location avant la construction des suivantes. En outre, cette opération s'inscrit dans une production de logements communaux, initiée par les élus depuis 1985 : des locaux scolaires ont été reconvertis en logements collectifs et des maisons réhabilitées pour les louer.

Après les premières réunions auxquelles ont participé plus d'une vingtaine de familles, une douzaine reste aujourd'hui intéressée au projet. Le site, une ancienne châtaigneraie en haut d'un hameau, les a séduites. Les profils des candidats sont assez divers, ce qui rassure le Maire : « Je craignais un peu au départ que ce soit un peu tout le même profil, des jeunes au RMI, RSA, qui cherchent à se poser dans un coin. Mais, non, c'est assez varié, il y a des retraités, il y a des jeunes couples sans enfants, des couples avec enfants »⁷⁷. Plus précisément, il y a deux célibataires, en plus des retraités qui vivent seuls, quatre familles monoparentales et deux familles nombreuses. Un peu plus de la moitié sont très fragiles économiquement. De fait, la diversité est à la fois sociale, familiale et générationnelle. Soucieux de ne pas oublier leur objectif initial, les élus imposent que 6 des 8 maisons soient habitées par des jeunes. Ils soutiennent également le principe de l'autoconstruction pour diminuer au plus les coûts et donc limiter les loyers.

La mixité est avant tout une idée, consensuelle dans ces expérimentations qui voudraient en faire la démonstration. Pourtant elle ne va pas de soi dans la mise en œuvre des projets. Elle peut être mise en concurrence avec d'autres objectifs, notamment une grande qualité environnementale qui a un coût. De fait, cette ambition se heurte à un paradoxe quand l'adhésion des futurs habitants à des valeurs partagées, sinon proches, considérée comme fondamentale pour la réussite du projet collectif, conduit à un recrutement sélectif, voire à la cooptation. Les règles de quotas « compensatoires » d'une telle cooptation que suggère Stéphane Gruet ne semblent pas opérantes pour générer la mixité qu'il souhaite dans les opérations de logements sociaux. Appartenant principalement aux classes moyennes voire supérieures, des autopromoteurs tentent néanmoins de la construire et la négocient alors dans le groupe ou avec des partenaires. Au-delà de leur engagement militant, la mixité sociale suppose un engagement financier de leur part ou bien une complexité plus grande du montage de leur projet avec le partenariat de bailleurs sociaux ou d'associations, telles que « Habitat et Humanisme », comme l'envisagent plusieurs expériences françaises. Les

⁷⁶ entretien adjoint au maire de Beaumont-en-Ardèche

⁷⁷ entretien maire de Beaumont-en-Ardèche

opérateurs sociaux sollicités sont soumis aux cadres de financement, aux contraintes d'équilibre budgétaires, aux modes de gestion des opérations, mais aussi aux règles rigides d'attribution des logements. Une telle association de plusieurs maîtrises d'ouvrage engendre des opérations de bâtiments dissociés aux prestations spécifiques. Cependant, pour la plupart dotés d'un capital culturel important, les autopromoteurs n'ont pas tous des revenus semblables : certains seront éligibles aux aides du logement social⁷⁸ tandis que d'autres sont des investisseurs. C'est davantage une diversité des profils familiaux et générationnels qui est avérée dans ces groupes d'habitats groupés, qu'une réelle mixité sociale. En revanche, lorsque celle-ci, issue de politiques volontaristes imposées par « le haut », est réalisée à l'échelle du quartier, de telles opérations sont envisagées par les élus comme des facteurs favorables à un brassage social.

3c. Ensemble, chacun chez soi

Entre voisins d'un immeuble, mais aussi d'un quartier, « construire du lien social » est une autre grande ambition de ces expérimentateurs. « On n'est pas copains, mais on veut être voisins ! », lance une habitante du Village Vertical à Villeurbanne, lorsque est évoqué l'« entre-soi » des habitats groupés, lors de la 4^{ème} rencontre nationale des coopératives d'habitants⁷⁹. Des sociologues invités y exposaient leurs recherches sur la composition, la vie et le fonctionnement des groupes d'habitants, des chercheurs et des étudiants de l'ENSA de Nantes présentaient leurs travaux et leurs enquêtes ethnographiques menées dans le cadre d'un séminaire « Entre utopie et entre-soi ». Si les statistiques accréditant la présence des seules classes moyennes dans ces projets sont entendues, le terme d'« entre-soi » suscite en revanche des réactions vives du public. « La parole des sociologues est perçue comme blessante et leurs propos donnent une impression de jugement, d'arrogance », rapportera le compte-rendu de cette rencontre⁸⁰. Ce point est sensible⁸¹, pourtant cette dimension collective est l'objet de négociations dans les projets, en tant que telle, mais aussi en relation avec la part de la sphère privée. Pratiquement tous⁸² entendent préserver la cellule familiale. Souvent repris, le slogan « vivre ensemble, chacun chez soi » exprime la dialectique entre collectif et individuel présente dans ces projets expérimentaux. L'enjeu qui se négocie est celui des perméabilités entre extérieur, intérieur collectif et intérieur privé, des espaces et dispositifs affectés, et des pratiques envisagées.

Quels partages ?

La présence d'espaces et d'équipements collectifs au sein des opérations est une caractéristique des projets français en autopromotion. Pour les protagonistes, ils expriment en partie l'aspect social du programme. De fait, ils engagent une expérimentation de modes

⁷⁸ Anne d'Orazio note que l'éligibilité au logement social des autopromoteurs n'est pas un signe de leur appartenance aux classes modestes puisqu'elle est le fait de 60% de la population française. Nantes, décembre 2009.

⁷⁹ Nantes, 4 décembre 2009.

⁸⁰ *Synthèse de la 4^{ème} rencontre nationale des coopératives d'habitants*, décembre 2009, p. 21.

⁸¹ « le danger d'un entre-soi séparé du quartier est bien réel [...] d'où la nécessité d'avoir une discussion sur les espaces communs », est évoqué dans l'article de CG « Anagram, 20 ans d'habitat partagé » de décembre 2010, http://labrique.net/spip.php?page=imprimer&id_article=1197, qui a été diffusé sur le réseau habitat_groupé.

⁸² Parmi les projets rencontrés, seul le projet parisien « Louise & Michel » propose de réduire les surfaces des logements individuels à 30m² pour que le groupe dispose de vastes espaces partagés dont une cuisine et une salle de bains (voir Journal d'une aspirante au cohabitat).

d'habiter nouveaux, mais surtout inconnus des futurs habitants pour lesquels les modèles existants ne peuvent constituer que des images lointaines. Parmi les quelques premières références sur l'habitat groupé, le film « Voices of Cohousing. Building Small Villages in the City » de Matthieu Lietaert⁸³ est souvent projeté aux intéressés à ce type d'expériences. Ce réalisateur y souligne l'harmonie de la vie collective sans heurts de cohabitants de quatorze réalisations de l'Europe du Nord et pourtant les réactions de rejet des spectateurs français sont fréquentes face au « collectivisme » de ces communautés où les repas sont pris ensemble. Si le principe initial de partager des moments de vie est consensuel, il ne va pas soi, tant dans la conception des espaces dédiés que dans les pratiques envisagées. Les futurs habitants ont à négocier leur nature et leur affectation, leur position et leur surface au regard des autres espaces, leur degré d'ouverture sur le voisinage, à la fois dans la définition du projet d'architecture et dans les modalités de la vie collective. Ces lieux doivent-ils permettre les relations sociales de voisinage dans le groupe, et à l'échelle du quartier ? De pratiquer des activités difficilement réalisables dans le logement ? De réaliser des économies en mutualisant des équipements ?

Tout d'abord, prévoir des parties communes implique un partage des surfaces de l'opération, nécessaire économiquement, mais qui ne se fait pas sans arbitrage. Il vient modérer la réflexion initiale, parfois « un peu délirante⁸⁴ » sur les espaces extérieurs et intérieurs, dédiés aux activités et services à partager. Pendant ce premier temps de l'expression des envies de chacun, les membres d'Eco-Quartier et ceux d'IPPIDDAS ont pu en proposer une longue liste si on les récapitule : à l'extérieur, potagers, terrains de jeux, pataugeoires, etc. ; à l'intérieur, buanderie, chambre d'amis, atelier de bricolage, salle polyvalente pour activités collectives, salle pour pratiques individuelles, cuisine commune, four à pain, etc. ; services de garde d'enfants, d'achats groupés, de prêts de matériels, de co-voiturage ou partage de voitures, etc. La liste de locaux qui est ensuite établie pour le programme architectural du projet est sensiblement réduite : ne sont retenus que les espaces souhaités par l'ensemble du groupe, mais surtout les surfaces qu'il semble économiquement réaliste de leur réserver. Le premier projet d'IPPIDDAS prévoyait une salle mutualisée placée en étage, un atelier et une buanderie au sous-sol, et un studio-chambre d'hôtes, retenus par l'architecte après consultation de chacun des futurs habitants. Pour le projet suivant, le président est resté circonspect.

Là on est encore un petit peu dans l'utopie et dans l'abstrait, tant qu'on ne sait pas exactement combien de personnes vont acheter, on ne sait pas quelle surface de locaux communs on pourra financer car il faut bien que quelqu'un les paye. Mais ce qui est toujours souhaité c'est une grande salle pour faire des réunions de famille ou des réunions de travail, ou autre chose, une chambre d'amis, une laverie, c'est au moins les 3 locaux qui intéressent les gens. Sinon bon, tant qu'on est dans l'abstrait, il y a plein d'idées qui surgissent et tout le monde est intéressé, mais il faudra bien revenir aux réalités de ce qu'on peut se payer...

Entretien Gaétan, dernier président de IPPIDDAS.

Si le cahier des charges de la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » ne mentionne pas de locaux collectifs, mais un projet de vie collective, tous les projets ont peu ou prou proposé la salle commune, la chambre d'amis, la buanderie et l'atelier de bricolage ; une bibliothèque a été prévue dans un immeuble, ainsi qu'un labo photo et un sauna dans un autre. Les rêves vont ainsi des échanges autour des lectures, à des loisirs dans des équipements de distinction.

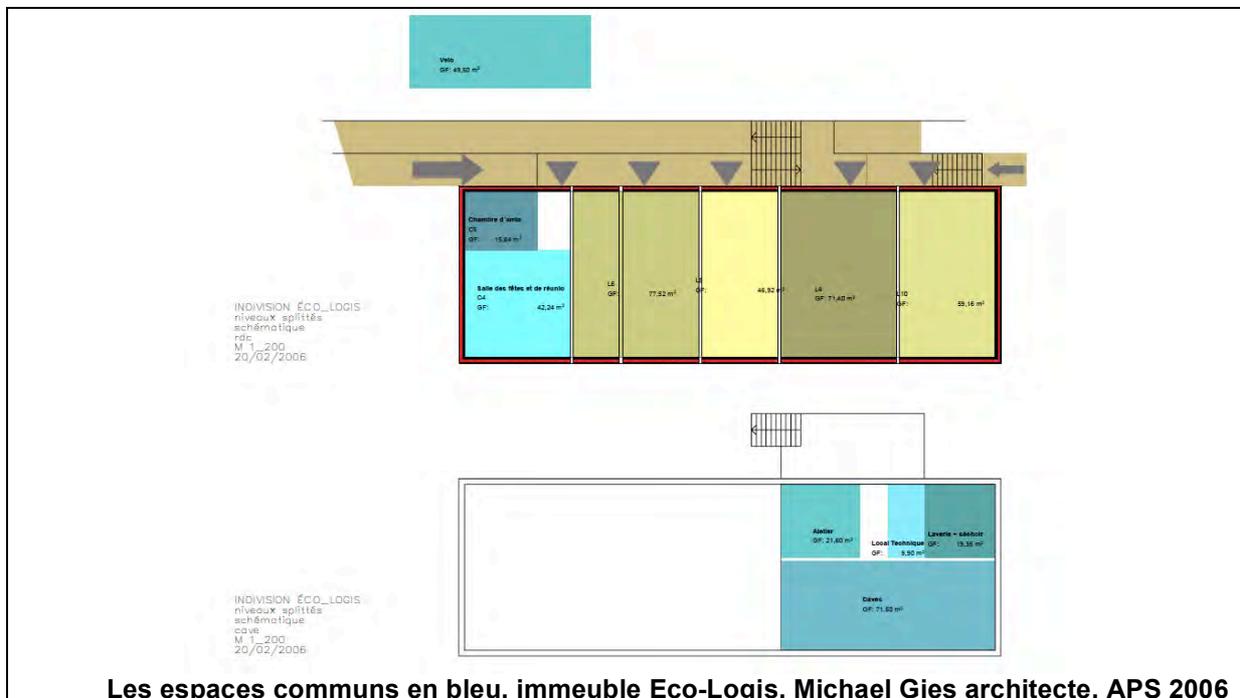
La mixité habitat-activités donne l'occasion d'une perméabilité entre les programmes, qui peut être mise à profit pour les espaces partagés. Elle est imposée dans le cahier des charges de la consultation de la Ville de Strasbourg et dans celui du concours auquel a répondu l'association IPPIDDAS. Ce dernier projet inclut au rez-de-chaussée des activités de service et des commerces choisis (boutique de cycles, boulanger – avec four à pain –,

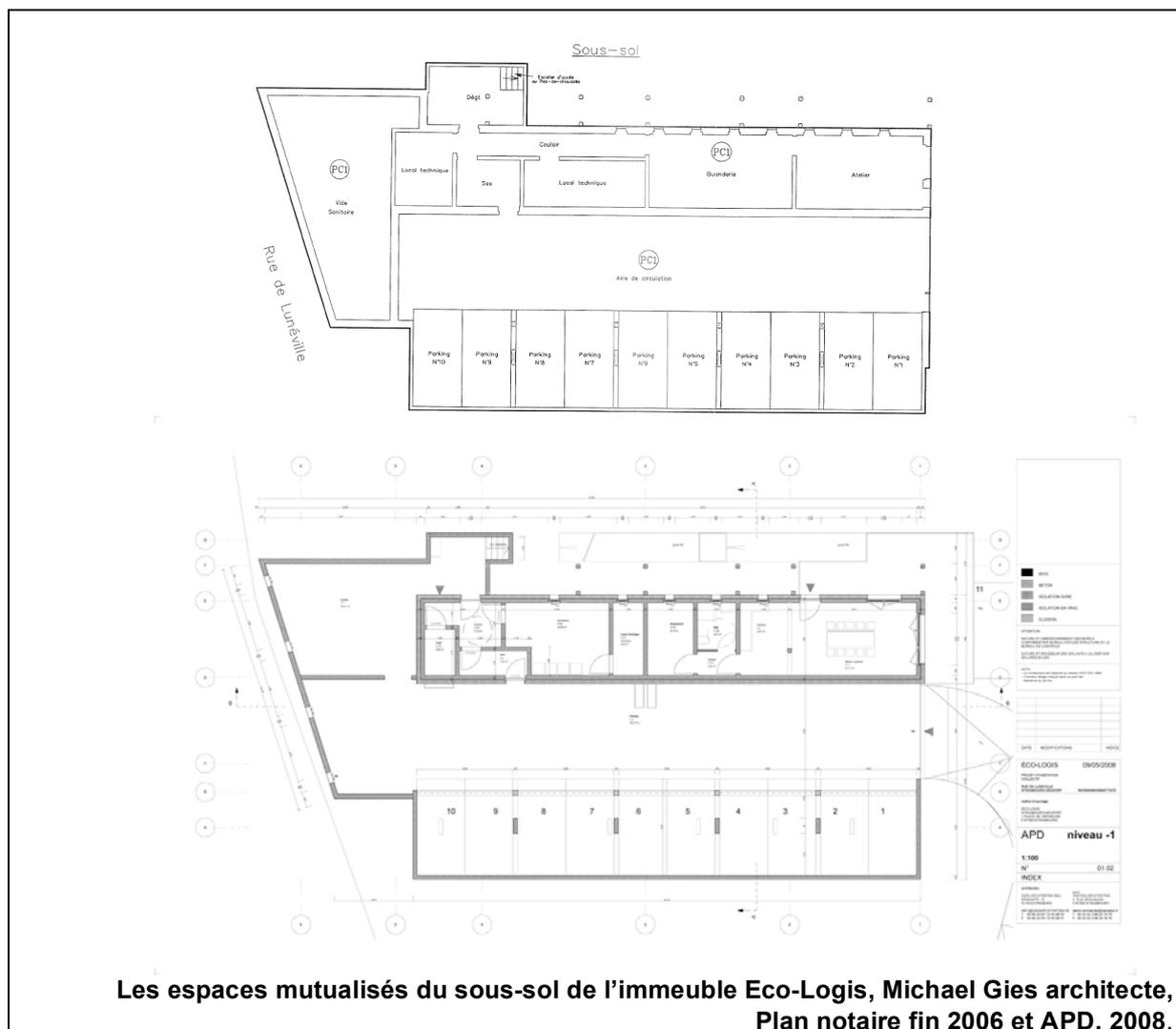
⁸³ Matthieu Lietaert, *Vivre en cohabitat. Reconstruire des villages en ville*, documentaire, 2007.

⁸⁴ Entretien Solange, Eco-Logis

local pour une association humanitaire, professions libérales...). IPPIDDAS suggérait de financer, avec une participation des occupants de ces locaux d'activités, les espaces communs qui leur seraient alors ouverts. Dans quelques projets de la consultation, ces locaux sont attribués aux activités professionnelles d'habitants et, grâce à une polyvalence possible, certains sont prévus pour servir d'espaces collectifs pour le groupe, voire pour le quartier. De ces dispositions résultent alors une économie des surfaces et des charges financières induites par les espaces partagés de l'opération.

Le programme d'Eco-Logis mentionne nombre d'équipements à l'extérieur — un potager commun, des espaces naturels et circulables pour les jeux (bac à sable, balançoire, espace pour table de ping-pong), un coin barbecue, four à pain (en lien avec la salle des fêtes) — qui ne consomment pas de surfaces et pourront être réalisés en différé. A l'intérieur, une buanderie (laverie et séchage) et un atelier de bricolage en sous-sol, une salle polyvalente et une chambre d'amis au rez-de-chaussée seront dessinés par l'architecte dans l'APS de 2006. Le programme stipule que ces « espaces gagnés sur la voiture devront être attribués au bien-être collectif ». Une réduction des places de stationnement est effectivement négociée auprès de la Ville, mais non obtenue. L'architecte aurait quant à lui souhaité passer outre cette demande pour un projet « éco-responsable » émanant d'habitants qui devraient se passer de voitures. Le groupe choisit de satisfaire les exigences réglementaires, tout en prévoyant une reconversion possible des surfaces de parking en caves individuelles. En 2008, alors que l'estimation financière du projet dérape, les espaces partagés intérieurs seront encore notablement réduits (la chambre d'amis a dû être âprement négociée par quelques-uns) et limités au sous-sol avec occupation du vide sanitaire, pour qu'un appartement supplémentaire puisse prendre place au rez-de-chaussée. Pour limiter la SHON déclarée, l'atelier pourra être ultérieurement pris sur une place de parking — si tant est que chacun n'en réclame pas une à terme... — et la buanderie sur une partie du local à vélos. C'est grâce au détournement de surfaces techniques que les espaces partagés sont prévus.





La place de ces espaces collectifs est donc négociée grâce à de petits arrangements, mais peu vis-à-vis des surfaces des logements. Il est parfois tentant de transformer un local commun à charge du groupe en un appartement vendu à charge d'un co-habitant : « si on fait une salle commune, tout le monde doit payer la construction, et si on fait un studio, c'est le propriétaire qui le paie »⁸⁵. La plupart des futurs habitants ne renoncent pas aux surfaces privées de logements courants. Dans Eco-Logis, les appartements n'ont pas été réduits en mètres carrés, ils restent conformes à ceux que les familles auraient pu acquérir dans des opérations classiques de promotion immobilière. Une seule future habitante a accepté un appartement plus petit que celui qu'elle prévoyait au bénéfice du caractère collectif de l'opération : « Je crois qu'on est quand même plus flexible au niveau de l'appart lui-même, quoi. Parce que c'est le projet, les parties communes, c'est le fait de partager tout ça qui est le plus important. Donc je suis pas du tout en colère contre mes voisins qui m'ont piqué mon appart (rires). Ils m'ont sauvé la peau quand même »⁸⁶. Néanmoins, la philosophie initiale était que chacun garde sa vie personnelle :

Justement par rapport aux histoires d'écovillages au départ, c'était quand même des communautés, dans les années 1970, 1980, où on partageait même les couples, etc. Là vraiment c'était pas du tout notre philosophie des choses. Même pas une cuisine commune. Il y a des groupes qui existent comme ça, où chacun a sa chambre et son espace privé, et une cuisine commune où ils mangent ensemble, par exemple. On ne voulait pas aller si loin non plus. Notre cuisine, nos chiottes, voilà.

Entretien Sébastien

⁸⁵ Entretien Baptiste, Un Toit Ensemble

⁸⁶ Entretien Solange, Eco-Logis

En revanche, l'architecte du projet conçu dans le cadre du concours d'Ostwald en 2006 pour IPPIDDAS, a quant à lui respecté les normes de surface des logements, données dans le cahier des charges, tout en pensant leur évolutivité. Ces deux positions se retrouvent dans les projets de la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables » : additionner surfaces privées et surfaces partagées ou trouver un équilibre entre les deux. Elles ont, de fait, une incidence sur l'aspect économique et l'enjeu social du projet qui n'échappent pas aux futurs habitants.

Un autre aspect du partage que supposent ces espaces de vie communs est posé avec la définition des limites entre privé et public dans les projets. Ces espaces intermédiaires sont-ils des prolongements des lieux privés ou de l'espace public⁸⁷ ? Si tous les autopromoteurs souhaitent préserver l'intimité de chacun dans son logement, une alternative est discutée dans les groupes à propos de l'ouverture de ces locaux collectifs : s'agit-il de favoriser les échanges entre les seuls habitants de l'opération ou avec le quartier ? Pour la Ville de Strasbourg, la demande est faite aux candidats à la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » d'« une "activité" en rez-de-chaussée, compatible avec le voisinage d'habitations et l'implantation en milieu urbain dense, qui contribuera à une ouverture sur l'espace public et à l'animation des quartiers ». La commission technique d'analyse des projets mettra une réserve sur ceux qui sont très fermés sur eux-mêmes. Les futurs habitants donnent un élément de réponse à la question dans leur choix ou pas d'une sécurisation de l'immeuble : certains refusent catégoriquement les digicodes tandis que d'autres les demandent.

Avec des questions de principe : entre celui qui dit "moi je tiens à ce que notre immeuble en autopromotion soit très ouvert sur le quartier, il faut vraiment un espace ouvert à tout le monde, même des gens qu'on ne connaît pas", et celui qui dit, "ça veut dire que n'importe qui rentre dans l'immeuble. Sans faire du sécuritaire à tout crin, j'ai pas envie non plus que n'importe qui entre...", pas facile de concilier ces points de vue, parce que le premier y tient vraiment, il tient vraiment à ce que l'immeuble soit un lieu de vie du quartier, et le deuxième vraiment il a envie qu'il ne tombe pas en permanence sur des gens qu'il ne connaît pas. (...) Mais quand on discute de savoir si la salle du bas est ouverte au quartier ou pas, ça fait appel à ces valeurs. (...) Entre la valeur d'ouverture sur le quartier qui est quand même une valeur tout à fait respectable, la valeur de protection de la vie privée, de la sécurité des biens, etc, qui est... Moi j'avais pas trop d'avis sur le sujet au départ, je suis ni l'un ni l'autre, euh... mais c'est aussi une valeur qu'on peut aussi respecter, en un sens une valeur de responsabilité.

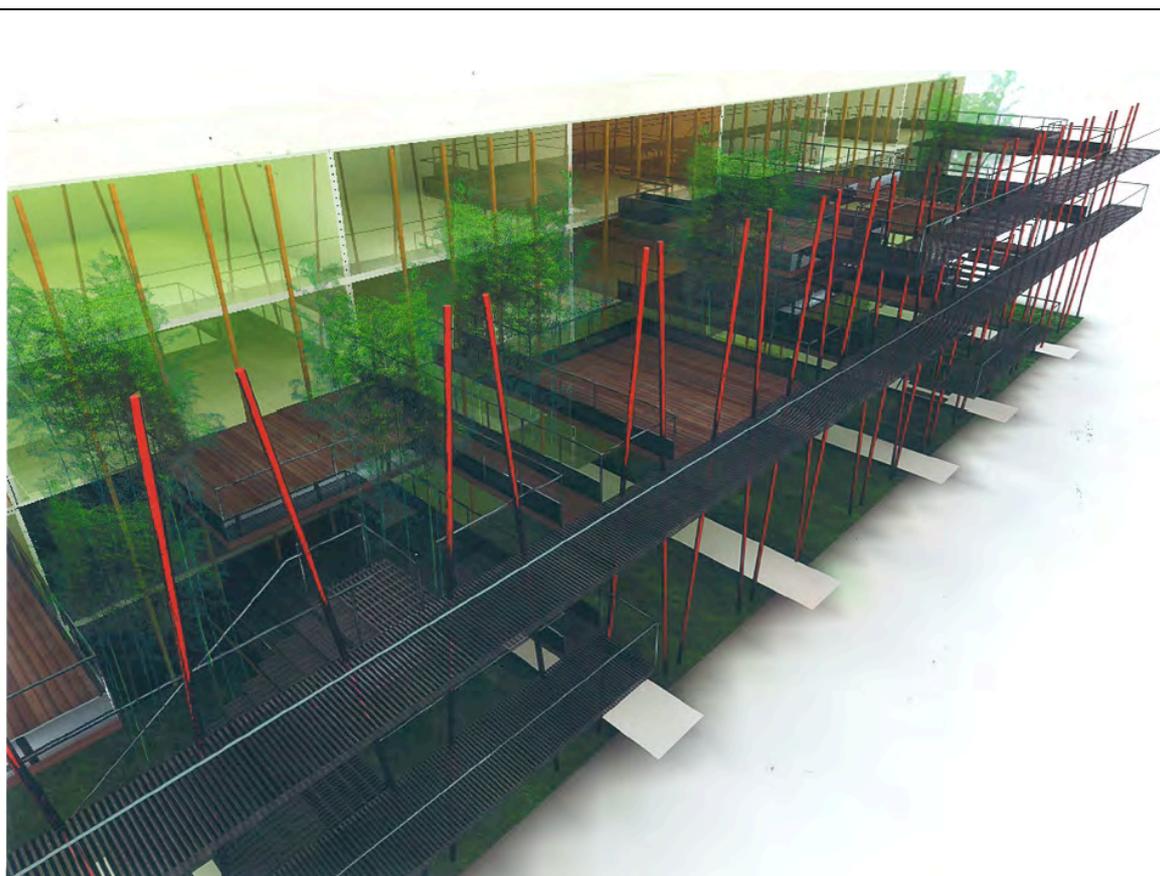
Entretien Baptiste, groupe UTE, candidat à la consultation 10/10

Un second élément de réponse est donné par le projet architectural qui situe et articule les espaces privés, les espaces privés collectifs ou les espaces privés publics. Des candidats à la consultation strasbourgeoise ont demandé le déclassement du domaine public d'une impasse contiguë à la parcelle de leur projet pour en faire un lieu partagé avec les riverains, mais fermé au quartier. Dans ses deux réponses à ce concours, l'agence G-Studio a dissocié verticalement les espaces communs. Dans le projet pour UTE, une salle en rez-de-chaussée pourrait être éventuellement ouverte vers le quartier, un lieu notamment de distribution AMAP, et une autre est partagée au dernier niveau, « ce qui permet que l'étage le plus haut, le plus ensoleillé, ça soit un espace commun, pas privatisé par deux membres du groupe. L'idée était sympa »⁸⁸.

⁸⁷ Pour une analyse historique du statut de ces espaces voir : Claudio Secci, Estelle Thibault, « Espace intermédiaire. Formation de cette notion chez les architectes », *La société des voisins*, Bernard Haumont et Alain Morel dir., Paris, ed. de la Maison des Sciences de l'Homme, 2005, p. 23-35.

⁸⁸ Entretien Baptiste, Un Toit Ensemble

Dès la création d'IPPIDDAS en 2005, l'architecte Bruno Mosser a dessiné dans un projet-concept, des coursives accessibles à tous et des terrasses privées protégées. Ce double dispositif sera ensuite repris pour être adapté aux deux terrains qui ont été successivement proposés à l'association, les habitants refusant expressément tout système de fermeture de l'opération. En revanche, dans l'immeuble Eco-Logis, fermé sur la rue par un interphone, les coursives au Nord sont réservées aux habitants. Celles-ci, dessinées dans le diplôme de 2004 consacré à un écoquartier sur l'îlot Lombardie pour l'association éponyme, les avaient séduits et ils le retiennent dans le programme : « Leurs conceptions pourront intégrer des espaces plus grands permettant de se rencontrer, de favoriser les échanges. D'une manière générale, le projet devra permettre de favoriser les échanges entre les habitants tout en préservant l'intimité de chacun s'il le désire ». L'accès aux espaces communs est sous contrôle, quant aux balcons privés, ils s'ouvrent au Sud dans l'immeuble Eco-Logis.



Un espace perméable pour le public et des terrasses privées, concept initial d'un habitat en autopromotion pour IPPIDDAS, Bruno Mosser architecte, 2005

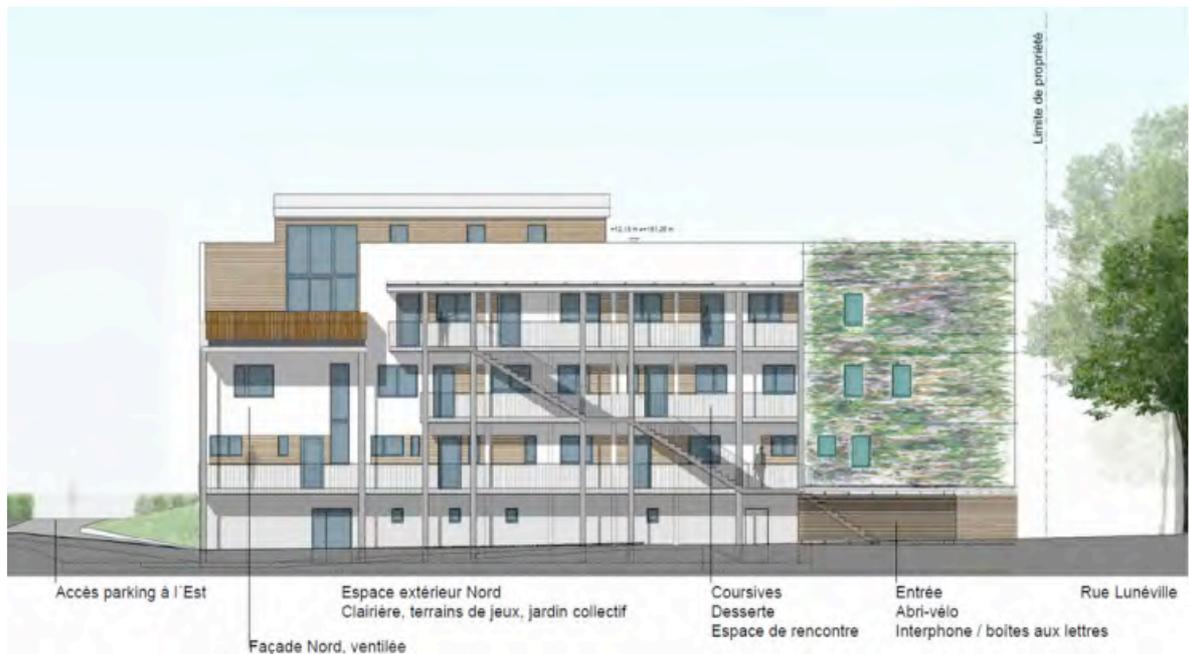
↳ pas de digicode, pas de caméra.

- accès sans porter de l'immeuble
(accusé)

Une ouverture demandée par des membres d'IPPIDDAS, notes de Bruno Mosser, juin 2008



La coursive d'immeuble de l'écoquartier de Neudorf, projet de diplôme Mathilde Béjot, 2004



Les coursives pour les habitants, élévation Nord, immeuble Eco-Logis, Michael Gies architecte, 2008.

Une troisième modalité de partage discutée est liée à la sociabilité entre voisins d'un type nouveau que les groupes entendent développer dans ces opérations expérimentales. Avec des intérêts communs, écologiques, économiques, etc., nombreux sont ceux qui envisagent de mutualiser un certain nombre de services, tels que le baby-sitting, les achats (bio) groupés, le co-voiturage, etc. Relèvent de cette même ambition les espaces techniques, tels que la buanderie ou l'atelier, avec un équipement électro-ménager ou de bricolage performant, ou la chambre d'amis. C'est la salle commune qui constitue un des enjeux les plus forts de cette nouvelle sociabilité. Comme cette dernière, elle reste relativement indéterminée quant à ses usages, elle est polyvalente. Au cours de l'élaboration du projet jusqu'à l'établissement d'un règlement intérieur de copropriété, les groupes sont confrontés à la question d'organiser cette sociabilité, qui reste alors théorique : « C'est toujours très difficile de

déterminer à l'avance quels seront les usages »⁸⁹. Évoquant la faillite des LCR (Locaux Collectifs Résidentiels) des immeubles sociaux, le NLE, partenaire d'IPPIDDAS, reste dubitatif sur les pratiques réelles qui pourraient se développer dans cette salle commune qui reste pour ce bailleur social une idée théorique. En revanche, Brice d'Eco-Logis est convaincu de son potentiel, tout en étant conscient des dérives possibles : « Cela existe déjà en France depuis longtemps ! Dans ma ville, un ensemble résidentiel, pas écolo, ni mai 68, ni bobo (etc. !) possède une salle de plus de 100 m². Des amis l'avaient louée pour un anniversaire d'enfants. C'est tout simplement génial. Par contre, il faut une organisation stricte et rigoureuse (et de la tolérance, un peu)... sinon, c'est effectivement rapidement la guerre ! Des exemples en Allemagne ont fini ainsi. Mais même dans ce cas, soit c'était racheté par un copropriétaire (cave supplémentaire, atelier, etc.), soit c'était devenu un autre espace commun (buanderie, local vélo, atelier commun, etc.). Bref, il faut le tenter et s'organiser ! »⁹⁰

Avant que les usages ne soient avérés, s'y projettent pratiques individuelles personnelles qui n'ont habituellement pas de place dans un logement, activités collectives du groupe et celles extérieures à accueillir. En outre, sont négociés des éléments très concrets sur les caractéristiques et les règles de fonctionnement de ces espaces et services collectifs : à qui seront-ils accessibles ? Quel mode de réservation adopter ? Les millièmes détenus par chacun dans la copropriété sont-ils des critères qui octroient des privilèges ? Qui aura la charge de leur entretien ? Comment les financer ? Le groupe Un Toit Ensemble en constitution évoque la salle commune : « Les attentes ne sont pas les mêmes chez tout le monde, ce qui est normal dans un groupe, tout le monde n'a pas tout à fait le même point de vue. Bon y'en a une qui a déjà dit, est-ce qu'on a une salle commune où on pourrait faire le réveillon, et elle a dit "ah les réveillons forcément on les fera tous ensemble chaque année" (rires)... Nous on serait plus dans l'idée de temps en temps de prendre la salle commune pour faire notre réveillon à nous avec nos amis à nous qui ne sont pas ceux de l'immeuble, ou éventuellement de l'immeuble d'ailleurs... »⁹¹. Celle de l'immeuble d'Eco-Logis a suscité de nombreuses discussions. Un futur habitant souhaite y pratiquer la danse, aussi a-t-il insisté pour qu'il y ait du parquet. Elle est aussi prévue pour accueillir les anniversaires, les réunions formelles et festives du groupe, des projections de films. Elle aura un accès sur le jardin commun au Nord. Quelques-uns ont travaillé sur le règlement intérieur qui nécessitait de préciser l'utilisation de cette salle et la question de sa réservation a soulevé un débat :

Moi je pensais qu'elle devait être ouverte aux habitants 24 h sur 24, et il y a plusieurs familles qui voulaient qu'elle ne soit ouverte que sur réservation entre 22h et 8h du matin. Pour éviter que peut-être les ados si ils restent, ne fassent du bruit. À ce moment, on a eu des discussions. J'ai gagné. C'est peut-être légitime, il y a des gens qui ont plus peur... Bon c'est des habitudes. Moi le bruit ou le partage ne me fait pas peur. Ouvrir les espaces ne me fait pas peur. Admettons que c'est un espace ouvert jusqu'à 22h, est-ce qu'on imagine que nos ados - on en a quelques-uns et on va en avoir plus... - à 22h ils sont là avec leurs potes, qu'est-ce qu'on va faire, on va les vider ? Ça me paraît même pas faisable. Par contre, pour faire face à cette crainte du bruit, il va falloir mettre en place un savoir-vivre dans le bâtiment. Nos ados, il va falloir qu'ils apprennent à respecter, à nettoyer derrière eux. Il y a tout ça. Quand elle est en libre service, qu'elle est pas réservée, et qu'on ne sait pas qui l'a utilisée, est-ce que les gens qui l'ont utilisée comme ça vont sortir leurs poubelles, nettoyer leur passage ? Tout ça, il y a des gens à qui ça fait peur et d'autres beaucoup moins. Donc ça c'est des choses dont on discute. On a voté.

Entretien Solange

Il faut que « ce soit une salle qui vive, même sur le quartier », dit un futur habitant. Son ouverture sur l'extérieur est envisagée sous forme de location à des associations choisies pour leurs valeurs, proches de celles du groupe. Un projet de jardin potager coopératif, hors de l'opération, ouvert à tous ceux du quartier, est en gestation. Cette ambition de constituer localement une dynamique sociale est aussi celle de plusieurs groupes candidats à la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables ».

⁸⁹ Entretien Baptiste, Un Toit Ensemble

⁹⁰ <http://ecoquartier.forumpro.fr>

⁹¹ Entretien Baptiste, Un Toit Ensemble

Pourtant les voisins du quartier ne sont pas toujours prêts à accueillir avec bienveillance un nouvel immeuble, qu'il émane de tels groupes ne change pas les réactions couramment observées, au contraire. Lorsque le groupe Eco-Logis invite amis et voisins à fêter l'acquisition du terrain en 2008, des riverains manifestent contre ces écologistes qui vont construire en abattant des marronniers. Les tentatives de discussion avec les contestataires restent vaines. Un article « Un "éco-immeuble" contesté » paraît à la une des *Dernières Nouvelles d'Alsace*. La publication d'un droit de réponse ne suffit pas à effacer de suite les doutes qui ont émergé sur le projet. Cet épisode marquera très fortement les participants : ils l'évoquent dans les exposés de leur histoire et dans les entretiens. Ils ne comprennent pas les critiques infondées : plusieurs arbres sont malades, de nombreux immeubles non écologiques viennent de sortir de terre, et ils répondent en évoquant l'absence d'information et de concertation sur l'îlot Lombardie. Mais le coup porté est davantage psychologique : « On s'apprêtait à inviter les voisins pour faire la fête, se retrouver avec une manif anti-écologie ! »⁹². Dans le cadre des projets de la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables », plusieurs groupes sont amenés à négocier leur arrivée. Les deux équipes qui ont répondu sur un même terrain sont allées au-devant de copropriétaires riverains qui avaient réussi il y a une dizaine d'années à bloquer une opération de logements sociaux. Le premier s'est rendu sur le site pour rencontrer les voisins et le conseil de quartier, autorité morale dont il espère le soutien :

Les quelques fois qu'on a été sur le terrain, tout de suite il y a des gens qui viennent, c'est la première question "vous allez faire des HLM ?". Ils ont envie de voir les photos, les images de l'immeuble, il faut leur dire "c'est un premier projet, on ne peut pas le montrer parce que ce n'est qu'une esquisse". Il faut parler avec eux, leur dire qu'on est écologiques, responsables, associatifs, on n'a que des qualités.

Entretien Baptiste, UTE

Le second y a organisé un « apéro sauvage » pour dialoguer avec les riverains, s'engageant à approfondir ces premiers contacts et à faire que l'utilité sociale du projet (crèche parentale, utilisation de la moitié du parking par les voisins, ouverture de la terrasse lors d'expositions) contribue à son insertion dans le quartier.

Les groupes font l'expérience que l'ouverture souhaitée sur le quartier ne va pas de soi : elle devra se construire envers des voisins qui ne sont pas ceux que l'on s'est choisis, au contraire de la future opération. Ici, la sociabilité doit être présente pour que le groupe existe. Dans le même temps, elle se constitue et est mise à l'épreuve dans les négociations qui se tiennent en son sein sur les modalités de partages des futurs espaces collectifs. Elles concernent leur existence et leur place concrète jusqu'à leur projet de fonctionnement, mais elles n'épuisent sans doute pas celles qui se tiendront sur la durée du vécu dans l'opération réalisée.

Quelles perméabilités ?

Au-delà du logement, l'échelle du projet « Grand Ensemble » est celle de la ville : « Faire enfin de la fabrique de la ville le terrain d'exercice de la démocratie. Rendre à l'habitant son rôle citoyen »⁹³. Il suppose d'impliquer les habitants à la construction de leur quartier. A Beaumont-en-Ardèche, le projet ne concerne pas seulement les huit maisons, mais les rapports entre elles et l'organisation du nouveau quartier dans son rapport à la commune, « il ne s'agit pas de créer une communauté fusionnelle ou collectiviste (communautés hippies ou phalanstères) »⁹⁴. A Boulogne-sur-mer, l'objectif est de faire que les rues Delacroix et Molinet coupées des réseaux urbains, délaissées des services municipaux, constituant une enclave, puissent retrouver leur lien à la ville, à l'image de leurs habitants socialement stigmatisés, « le projet est bien un acte collectif à l'échelle du quartier »⁹⁵. Enfin, l'îlot

⁹² Entretien Solange

⁹³ Christophe Catsaros, NAC, « Dénormer le logement social »

⁹⁴ Beaumont-en-Ardèche CR première réunion publique, 22 février 2010.

⁹⁵ *Le Grand Ensemble, Méthodologie, Boulogne-sur-mer*

Stephenson doit redevenir un quartier de Tourcoing comme il l'a été par le passé.



Les rues Delacroix-Molinet à Boulogne-sur-Mer, image NAC, *Construire ensemble*, 2009

En 2001, les riverains des rues Stephenson et de la Tossée ont créé l'association « Rase pas mon quartier » pour défendre leurs maisons, alors qu'elles étaient promises à la démolition dans le projet de ZAC de l'Union. Ils sont peu nombreux, la plupart des maisons ayant été peu à peu acquises au gré des départs par l'EPF : « C'est vrai qu'à l'époque, pas mal de gens ont eu peur et sont partis. Mais, nous, on est ouvriers, on ne voulait pas recommencer nos vies ailleurs »⁹⁶. En février 2004, à force de luttes houleuses avec les élus, l'association obtient gain de cause, le quartier sera réhabilité. En 2008, quand Patrick Bouchain prend en charge le projet, les adhérents revendiquent leur participation. La presse s'en fait l'écho : « autour de nous, la moitié des maisons sont vides, les commerces ont disparu, décrit [Liugi], notre combat continuera tant que les maisons de notre rue ne seront pas réhabilitées »⁹⁷. Ils sont de fait très largement associés à sa démarche participative pour construire une vie de quartier. Que doit devenir l'îlot Stephenson dans l'Union ? Les représentations différentes qu'en ont des membres de Rase Pas Mon Quartier, l'équipe de maîtrise d'œuvre et des commanditaires, vont générer nombre de discussions sur le projet urbain. Les dispositifs qui posent la question des espaces collectifs et privés seront ainsi négociés entre ces partenaires.

⁹⁶ cité par Anne Courtel, « Rase pas mon quartier a sauvé l'honneur des "1930" », *La Voix du Nord*, 2 janvier 2009.

⁹⁷ idem.



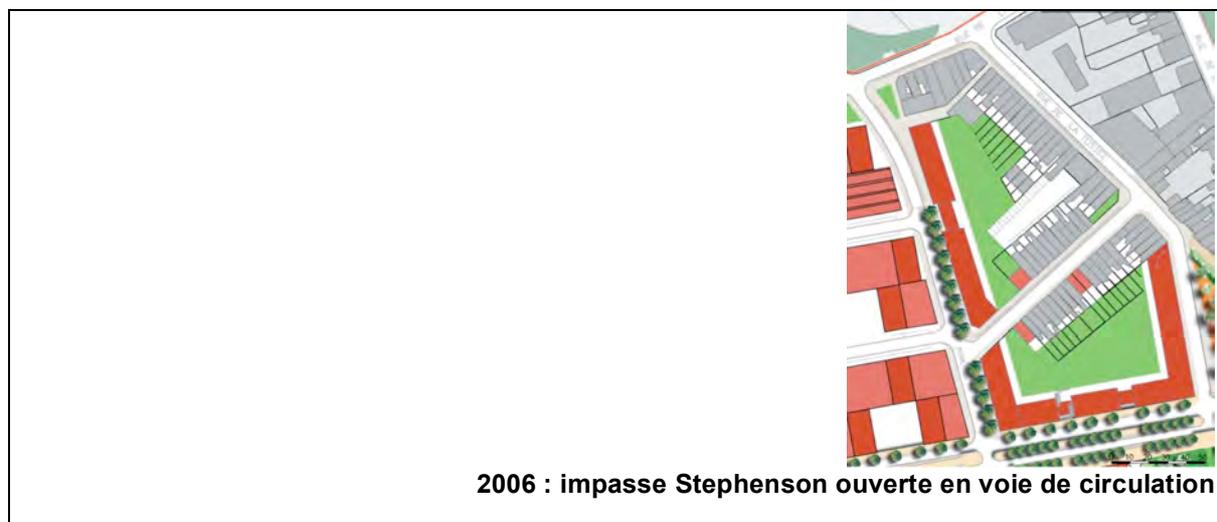
L'îlot Stephenson à Tourcoing

Dans ce quartier en profonde mutation, les quelques résidents restants en constituent la mémoire dont Patrick Bouchain veut garder trace pour la transmettre aux futurs habitants. Il entend s'appuyer sur leur présence active comme germe d'une vie collective du quartier à venir. « L'habitat peut et doit redevenir le support, à la fois sujet et objet, de la vie en commun ». Ainsi le temps long de la réhabilitation donne-t-il « l'occasion de faire société, d'envisager le chantier comme un moment de culture et de fêtes »⁹⁸ L'Atelier Electrique, la maison du chantier telle qu'elle est prévue sur chacun des sites de projet, est aussi une maison commune pour accueillir des événements collectifs, « salle de conférence, salle de bal pour les gens du quartier, ou pourquoi pas salle d'un conseil exceptionnel pour la municipalité ». Ici elle est d'abord conçue comme une tisanerie, « on y viendra pour se réchauffer, boire des cafés ». C'est ce qu'est devenu l'Atelier. Ouvert tous les après-midi, c'est un lieu où la façade sur la rue est largement vitrée, où l'on entre sans frapper. Le tintement du mobile quand quelqu'un ouvre la porte, fait descendre Thierry, chargé par la SEMVR de la mission « accueil », ou un des architectes qui travaillent à l'étage. Des membres de Rase Pas Mon Quartier s'y rendent régulièrement de façon informelle. Ils sont aussi présents aux conversations qui s'y déroulent. L'une d'elles a comme thème « La vie de quartier » avec comme invité Guy Alloucherie, directeur artistique de la compagnie HVDZ qui a suivi les habitants de l'Epidème-Union en mutation en posant cette problématique : « Pour certains observateurs, le quartier serait même en déclin en tant que territoire et échelle des pratiques sociales, au profit du logement d'une part et de la ville d'autre part. Loin d'être des entités délaissées par leurs habitants, le degré d'attachement de ces citoyens apparaît étroitement lié aux rapports effectifs qu'ils entretiennent, sous formes d'usages, de relations avec leur environnement proche... Mais au-delà de ces tendances générales, quelles

⁹⁸ « L'Union fait la force », *Le Grand Ensemble à Tourcoing*, Etude préalable SEMVR/NAC, 2008.

différenciations existe-t-il dans les manières d'habiter ces quartiers, entre ceux qui en ont un usage traditionnel, le quartier fonctionnant comme un espace de proximité, et ceux qui ont une vie détachée des pesanteurs du voisinage ? »⁹⁹

Pour ce secteur, l'agence de Bernard Reichen a dessiné plusieurs plans directeurs successifs. Issu d'une étude de définition retenue en 2006 par Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU), le premier assurait le confortement et la restructuration de l'îlot sur quatre points : l'ouverture de l'impasse Stephenson pour une meilleure desserte, l'agrandissement des jardins au Sud de la rue Stephenson et à l'Ouest de la rue de la Tossée, la gestion des problématiques de stationnement et de pollution au sein de l'îlot, et enfin la construction de logements neufs et la réhabilitation des maisons. Le percement de l'impasse s'appuie sur le principe d'ouverture inscrit dans le projet de LMCU depuis plusieurs années. L'agrandissement des jardins des maisons au Sud implique la destruction des garages des maisons dont certaines sont habitées par les membres de Rase Pas Mon Quartier. Cette association va contester ces deux positions pour le maintien de leur tranquillité et de leurs garages : « Ils ont essayé de nous déposséder de nos garages », rapporte son secrétaire à la presse locale¹⁰⁰. Le second plan directeur de Bernard Reichen, qui lui donnera la maîtrise d'œuvre urbaine en 2008, a évolué avec l'objectif de LMCU de faire de la ZAC de l'Union un écoquartier. Il y développe l'idée de la collectivité, « comment les gens se connectent et se relient entre eux »¹⁰¹, et sur le thème « des liens et des lieux », sont dessinés « des espaces d'aménités et de rencontre pour les habitants », « des salons de ville ou salons de verdure »¹⁰² et des « jardins résidentiels »¹⁰³ en cœur d'îlot. Ainsi ceux de Stephenson sont investis par de tels jardins et traversés par des voies piétonnes. L'impasse est toujours ouverte, pour ne pas être « hostile aux gens qui voudraient passer »¹⁰⁴. En constante évolution, comme le souhaite Bernard Reichen, ce nouveau plan ouvre l'îlot par des pénétrantes en cul-de-sac, sur le modèle des ensembles résidentiels voisins à construire.



⁹⁹ flyer de la conversation « La vie de quartier », à l'Atelier Electrique, 26 janvier 2010.

¹⁰⁰ cité par Anne Courtel, « Rase pas mon quartier a sauvé l'honneur des "1930" », *La Voix du Nord*, 2 janvier 2009.

¹⁰¹ Entretien Bernard Reichen

¹⁰² Plan directeur 2008

¹⁰³ Entretien Clotilde, chef de projet Reichen & Robert

¹⁰⁴ Entretien Bernard Reichen



2008 : jardins en cœur des îlots percés par une voie piétonne



février 2009 : passages piétons inervant les îlots
Extraits des plans directeurs successifs de l'îlot Stephenson, Bernard Reichen

Bernard Reichen et Patrick Bouchain partagent l'idée d'un projet qui puisse susciter la rencontre, mais leurs approches de sa mise en forme urbaine divergent. L'équipe de maîtrise d'œuvre de Patrick Bouchain travaille avec les habitants, dans un premier temps sur les premières revendications de l'association portant sur l'impasse et les garages. Elles ne s'agit concernent plus seulement leur maintien, mais aussi l'agrandissement des jardins privés en compensation du préjudice d'un abandon vécu pendant les dernières années. Pour les habitants, cette réhabilitation doit permettre de valoriser leur patrimoine, leur maison dans un quartier tranquille. L'équipe de Patrick Bouchain valide dans un premier temps leur souhait de garder l'impasse pour la tranquillité qu'elle offre :

Vu qu'il y a cette impasse, les enfants, ils jouent dans l'impasse, sans que personne ne s'en inquiète puisqu'il n'y a pas de voitures qui passent à part les gens qui connaissent tous les gens de l'impasse. Et donc, en fait y a vraiment une vie, une vie tranquille qui est installée là-bas, et ça respire le bonheur quand on voit les gamins jouer au fond de la cour, etc. Et du coup, c'est vrai qu'ils font quand même un peu attention, parce qu'ils veulent que cet esprit familial, il continue. Et je le comprends, parce que c'est vraiment paisible. On l'a annoncé hier, il faut qu'on fasse un barbecue avant les vacances, parce que c'est tranquille en fait. Ils ont une qualité de vie qui

serait d'ailleurs complètement différente si on venait à percer l'impasse, puisqu'à une époque dans le projet, ils perçaient l'impasse.

Entretien Mathilde, architecte, SEMVR et agence Construire

Puis Patrick Bouchain entrevoit une solution intermédiaire qui serait de laisser un passage aux piétons en perçant d'anciennes portes murées sur le mur qui ferme cette impasse. Il suggère de réaliser ces ouvertures de suite, en les justifiant auprès des habitants comme accès facilités au chantier, ce qui ne se fera pas. De même, le plan de juin 2009 montre que les jardins privés pourraient être étendus, en revanche les garages ne sont pas gardés : de nouveaux sont affectés aux maisons de la partie Sud, distribués par une allée partagée avec des places de stationnement. La distribution et la gestion collectives de cet espace privé pourraient constituer un signe de l'accueil des nouvelles constructions, suggère le directeur de la SEMVR. Les habitants concernés ne veulent pas de ce partage, gardant un mauvais souvenir des difficultés qu'avait provoquées une organisation similaire dans le passé. Une solution plus souple est alors négociée sur la maquette : chacun pourrait choisir soit l'extension de son jardin soit le bénéfice d'un garage.



Dans la continuité des plans précédents, l'équipe de Patrick Bouchain propose d'innover l'îlot avec « les passages arrière, des petits chemins qui déambuleraient dans des jardins communs »¹⁰⁵ et un grand jardin partagé au centre de l'îlot Stephenson au Nord pour des moments de rencontre entre les habitants et les jeux des enfants du quartier. Il permettrait de faire perdurer ces pratiques collectives qui ont émergé avec l'ouverture du jardin de l'Atelier Electrique qui en est le prolongement. Un jardinier artiste a été chargé de travailler sur ses 200 m² pour en faire un espace partagé, puis a pris l'initiative d'élargir son intervention au-delà sur les 4 ha de friche. A ces propositions, la réaction des habitants est violente : ils défendent la tranquillité du quartier et craignent l'intrusion d'inconnus bruyants si cet espace est ouvert à tous. Ils s'interrogent en outre sur son affectation et sa gestion : Patrick Bouchain suggère qu'il puisse devenir un jardin potager qui leur soit réservé, loué par bail à une association qui le gérerait, ou bien vendu, pour être affecté à une activité sportive ou autre. Militant très actif de « Rase pas mon Quartier », ancien ouvrier syndicaliste en retraite, Luigi propose que ce terrain soit affecté à l'extension des jardins privés. Son fils étant le seul concerné actuellement, les autres résidents de l'îlot se taisent, se contentant de souligner tout bas l'intérêt privé de cette revendication. Luigi engage néanmoins dans ce but une négociation avec Patrick Bouchain.

L'architecte exprime son incompréhension face à une telle position. Il y oppose son rôle social, la volonté de se soucier avant tout de l'intérêt général et de s'opposer à l'égoïsme. De tels arguments idéels ne sont pas tangibles dans la discussion avec les riverains. Par contre, un élément concret, le mur de fond de parcelles en constituera l'élément non négociable : structurant l'îlot, il est « beau », il « doit être conservé ». A ces raisons architecturales, il ajoute celle de l'économie : le coût de sa démolition et la réalisation de clôtures pour les jardins agrandis ne sont pas envisageables dans le budget serré de l'opération. Cette négociation se conclut sur une décision provisoire de Patrick Bouchain, faire vivre collectivement le grand jardin pendant le temps de la réhabilitation et remettre à sa fin le choix de son affectation. Après cet affrontement, son équipe s'interroge : « il faudra bien accéder à leur demande d'agrandir les jardins, ils ont raison les habitants »¹⁰⁶.

L'ex-syndicaliste Luigi ne se satisfait pas de cette proposition. Sans réunir l'association, il contacte un à un les riverains et envoie une pétition à la SEMVR pour la contester en faisant référence à des engagements que le Maire de Tourcoing avait pris vis-à-vis d'eux. La SEMVR leur répond par une lettre, « trop ouverte » selon Patrick Bouchain qui attendait davanatag d'engagement sur son projet. L'équipe de Construire revoit le plan guide : le terrain du centre de l'îlot¹⁰⁷ est partagé entre les deux futurs équipements, celui qui s'installera dans les locaux de L'Atelier Electrique et la structure de séjour de personnes handicapées à construire pour l'association des Papillons Blancs ; les garages des maisons de la partie Sud sont desservis par une voie privée, comme ils le sont à l'heure actuelle ; les jardins dans la partie Nord sont étendus. La position de Patrick Bouchain « Le plan guide change pour l'intérêt général, mais jamais pour un intérêt particulier »¹⁰⁸ est globalement respectée. La seule entorse est la promesse qu'il fait en privé, d'une extension exceptionnelle du jardin du fils du tenace Luigi, en retournement sur le mur. En revanche, le caractère collectif des espaces et leur perméabilité voulus par les architectes n'ont pas résisté au travail de conception qu'ils ont jusqu'alors mené avec les résidents de l'îlot Stephenson.

¹⁰⁵ Entretien Mathilde, SEMVR et agence Construire

¹⁰⁶ Propos tenu lors d'un échange informel après la réunion.

¹⁰⁷ « Le jardinier artiste reviendra après le règlement de l'"affaire" pour éviter que les habitants pensent qu'on fait le jardin dans leur dos », réunion de coordination du 20 octobre 2009.

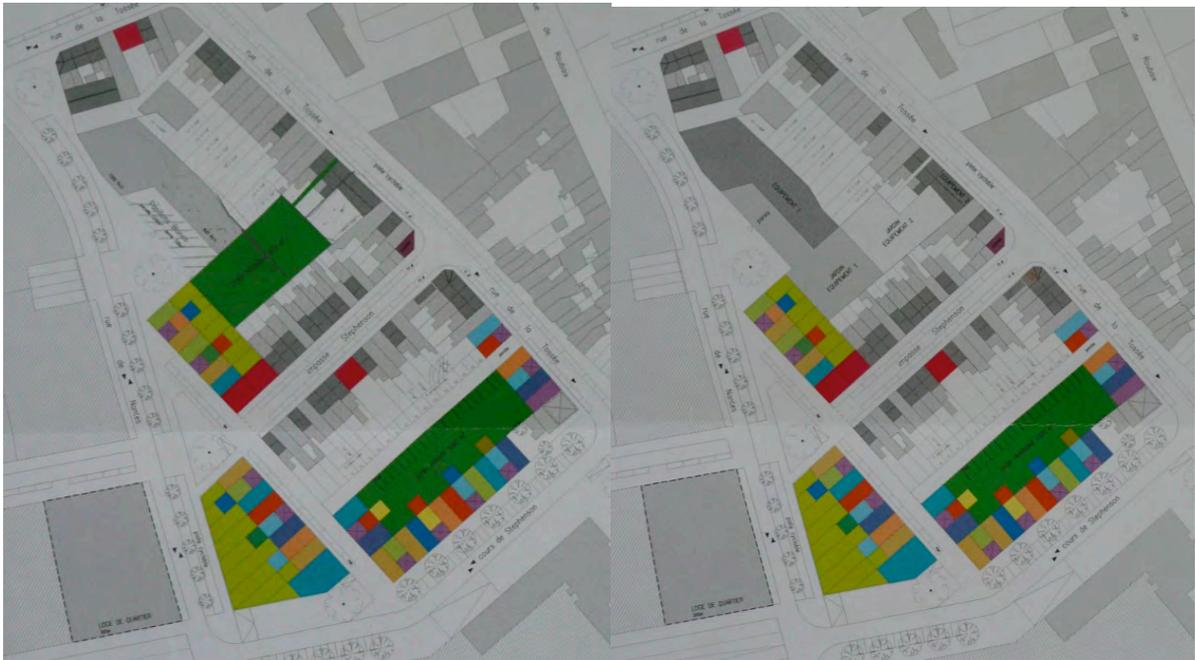
¹⁰⁸ Réunion de coordination de l'équipe Construire, 20 octobre 2009, Atelier Electrique.



le « beau » mur à conserver et le travail du jardinier artiste sur le terrain en friche



le mur enlevé par un habitant sur la maquette



en cœur d'îlot, un jardin collectif, puis partagé entre les futurs équipements plans guides agence Construire, automne 2009

Pour autant, Patrick Bouchain n'est pas satisfait du rapport de force qui s'est instauré avec l'association et souhaite ne plus revenir à une discussion sur le projet, mais prendre en compte les remarques et trancher en expliquant les raisons : « On est trop long, on doit repartir avec autorité, on ne peut pas être ballotté »¹⁰⁹. Cette autorité est attendue d'une validation conjointe du plan guide par le Maire de Tourcoing et Bernard Reichen lors d'une réunion organisée à cette fin à L'Atelier Electrique. Pourtant si celle-ci a lieu en novembre 2009, cet objectif ne sera pas atteint faute d'avoir négocié en amont les changements opérés. Si l'ouverture de l'impasse paraît une solution acceptable à Bernard Reichen, elle pose des problèmes à la Communauté et aux Villes qui en a fait un principe applicable pour toute la ZAC :

Nous, on était partis du principe que le passage s'ouvrirait et se reliait à la rue de Nantes, et que c'était pour eux aussi un plus. Après que ce soit ouvert uniquement piétonnier ou ouvert voitures, moi ça m'est égal. Je trouve à la limite assez sympathique d'avoir un événement urbain un peu différent. Par contre, je sais que la Communauté Urbaine tient à ce que ce soit complètement ouvert. Mais, bon bref, comme on limite au maximum la voiture, du moment que le passage se fait, je trouve ça très bien. Et puis le mur est intéressant.

Entretien Clotilde, chef de projet à l'agence Reichen & Robert

[la chef de projet] de la Communauté, elle est restée sur une idée d'ouverture (...) ça la choque profondément qu'on puisse garder le mur de l'impasse. (...) Il faut un peu gérer des innovations proposées par les archis dont ce n'était peut-être pas tout à fait le rôle, avec des positions de principe qui viennent de loin et qui sont clairement des positions de principe qu'il faut faire un petit peu évoluer (...). Il faut mettre tout le monde en présence et puis il ne faut pas imposer. On fait de la participation avec les habitants, il faut faire de la participation avec les services des Villes.

Entretien, directrice du projet de L'Union, SEMVR

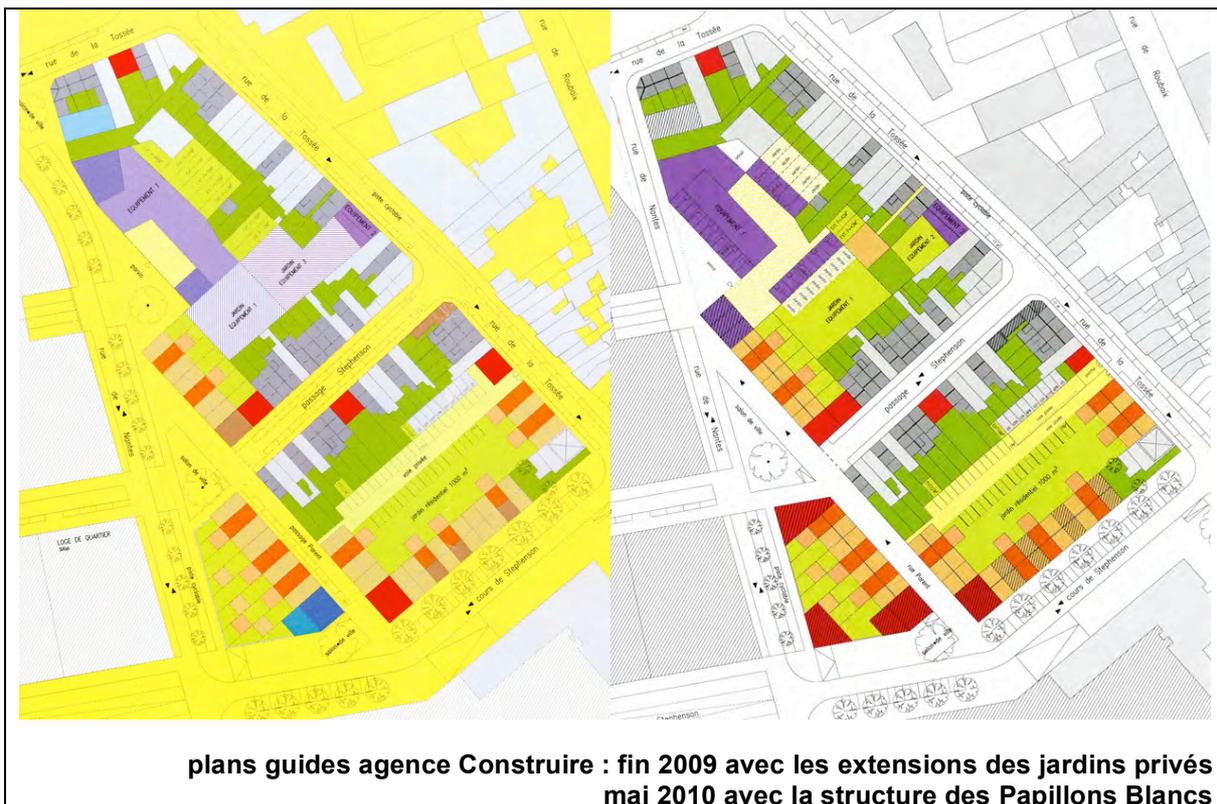
Le plan n'aurait pas dû être présenté aux habitants avant d'avoir été agréé par les services des Villes : « Et puis en même temps du coup, cela a permis de faire comprendre aux Villes aussi que même si ça avait été présenté aux habitants, c'était pas si grave que ça, qu'ils ne l'aient pas vu avant. Voilà on leur a très bien expliqué qu'il y avait un cadre de décisions, qu'on leur présentait, mais que ça pouvait changer, ce qu'ils comprennent »¹¹⁰. La situation est ainsi rattrapée. L'impasse sera finalement validée grâce à une négociation directe de Patrick Bouchain avec les éboueurs, ceux-ci ne voyant pas de problème à faire marche arrière avec leur camion, ce qu'ils font déjà actuellement. Quant aux espaces collectifs en cœur d'îlot, défendus par les architectes pour les pratiques sociales qu'ils autorisent, ils posent la question à la collectivité de leur statut, public ou privé. « Après, si on décide que ça, c'est un jardin public, moi, il faut que je le remette à la fin de concession à la Ville de Tourcoing »¹¹¹. La SEM limite ce type de legs aux Villes alors qu'elles auront à en assumer la charge. Ainsi le mur de l'impasse qui sera gardé, demandera un entretien par la collectivité qui a dû être négocié par l'agence Construire : « elle en a des quantités comme celui-là, donc ça ne l'intéresse pas toujours. Mais là, elle a bien compris que c'était un statut particulier, qu'il y avait une histoire, une qualité de passage et pas de rue »¹¹². Avec cet enjeu, la SEMVR accepte sans difficulté le maintien de l'accès privé aux garages, tel que les habitants le voulaient alors que la chef de projet de Reichen & Robert s'opposait aux deux entrées alors nécessaires pour pénétrer dans l'îlot au Sud.

¹⁰⁹ idem

¹¹⁰ Entretien directrice du projet de L'Union, SEMVR

¹¹¹ idem

¹¹² Entretien Damien, chef de projet agence Construire



**plans guides agence Construire : fin 2009 avec les extensions des jardins privés
mai 2010 avec la structure des Papillons Blancs**

Le projet des architectes a ainsi perdu la perméabilité des cœurs d'îlot – il ne reste que deux venelles –, et la dimension collective des espaces partagés qui devaient s'y trouver – jardins, accès aux garages –. Ceux-ci ne se seront pas non plus transformés en jardins individuels. Leurs extensions demandées par l'association n'ont pas intéressé les propriétaires actuels concernés. Certains d'entre eux, habitant la rue de la Tossée, s'étaient inquiétés de leur prix, « rien n'est gratuit » avait répondu le directeur de la SEM. D'autres, des propriétaires bailleurs, ne les auraient acceptées qu'à cette condition avec, en outre, la prise en charge des travaux. A ce jour, « finalement personne ne se manifeste pour les racheter », seules quatre extensions ont été planifiées. C'est la réflexion sur le projet pour les Papillons Blancs qui a contribué à revenir sur l'affectation du centre de l'îlot Nord : l'équipement bénéficie de jardins, un grand collectif et des petits pour les pavillons des résidents. Il reste à Patrick Bouchain à négocier avec le fils de l'ex-syndicaliste plutôt qu'avec ce dernier, le jardin promis : « On ne peut pas revenir sur cette promesse. En fait on est persuadé que le fils, ça ne l'intéresse pas, c'est le père qui veut ça pour son fils, mais le fils si on lui propose quelque chose ailleurs, peut-être serait-il encore plus intéressé »¹¹³.

« Ensemble dans son quartier, mais chacun chez soi » pourrait être la phrase qui qualifie le projet actuel du secteur Stephenson. Les habitants ont négocié de tels attendus, qui ont été interprétés dans le plan élaboré peu à peu par Patrick Bouchain et son équipe, les dispositifs ayant été eux-mêmes négociés avec les institutionnels, peu habitués à ces méthodes. La perméabilité des échanges entre tous ces acteurs est de fait avérée. Si le projet spatial manifeste un repli sur l'espace privé de la maison, une fermeture des îlots, une crainte des hauteurs et des ombres portées des nouveaux bâtiments, le projet social a institué une vie de quartier qui, elle, n'a pas été négociée et participera à l'accueil des futurs habitants. Aujourd'hui les résidents « veulent que leur quartier continue à vivre et qu'il se renouvelle »¹¹⁴.

¹¹³ idem

¹¹⁴ Entretien Clotilde, chef de projet Reichen & Robert

Plutôt que les enjeux sociaux énoncés dans les objectifs de ces expérimentations, ce sont leurs renoncements qui sont négociés de l'idée à sa concrétisation, dans le temps long de la formulation du projet à la conception de l'opération, et enfin à son vécu. C'est d'autant plus le cas que ces ambitions passent le plus souvent après les enjeux de l'innovation environnementale, voire de la qualité architecturale des habitations, ou de la viabilité économique des montages, dans les hiérarchies qu'expriment peu à peu les protagonistes de ces projets. Des utopies sociales initiales sont ramenées à la réalité et à ses contraintes. Les cadres existants, parfois inadaptés aux attendus novateurs, ceux du droit immobilier notamment, mais aussi des opérateurs sociaux quand ils sont partenaires, conduisent à des solutions bricolées. Avec la mauvaise conscience des uns et l'acceptation des autres, l'ambition initiale affichée de mixité sociale évolue d'abord avec la formation d'un groupe qui se coopte autour de valeurs partagées, puis avec le coût et le financement de l'opération dans l'autopromotion ou le secteur social : la mixité avérée est générationnelle et familiale. C'est une diversité sociale qui est présente in fine dans ces projets, participant à déconstruire alors cette notion aujourd'hui récurrente de « mixité sociale ». L'aspiration à vivre autrement parce que collectivement, est parfois mise à mal dans la conception des espaces collectifs, que beaucoup voient davantage comme des prolongements du logement que de l'espace public. Une ouverture est donnée par des espaces « capables » - comme la salle polyvalente ou l'impasse perméable - où pourraient se développer des pratiques de sociabilité et de partage dans l'opération et le quartier. Quant à celles-ci, si elles doivent être renégociées, ce sera dans le temps du vécu des habitants. Les objectifs « sociaux » affichés initialement ne sont donc pas traduits tels quels dans les projets en cours de réalisation. Toutefois, conflits, débats, coopérations, négociations, transactions, l'ensemble des interactions et l'intensité de l'activité que génèrent ces expérimentations, ont et auront des conséquences sur les futurs rapports sociaux dans l'immeuble ou le quartier, sans que ceux-ci soient forcément ceux qui avaient été prévus par les concepteurs. Cependant, la forme exacte qu'ils prendront n'est guère prévisible et ne pourra être saisie que dans le vécu des projets.

des conceptions architecturales participatives

La participation des habitants à la conception de l'immeuble et du logement est une dimension constitutive de ces projets expérimentaux, attendue de tous leurs initiateurs, qu'ils soient des particuliers, des professionnels ou des élus. Elle accorde une place à la notion récente de maîtrise d'usage. Les questions qu'elle pose, d'un point de vue tant théorique que pratique, ne sont quant à elles pas nouvelles, de nombreuses réponses ont été données dans l'architecture domestique du siècle dernier. Toutefois les modalités de sa mise en œuvre sont renouvelées dans chaque projet : elles sont l'objet de négociations dans le choix et la contractualisation de l'architecte. Celui-ci est amené à négocier en situation les dispositifs relationnels et spatiaux qu'il a pu penser préalablement. De fait, la participation porte avec elle le principe d'un projet architectural négocié avec une maîtrise d'ouvrage collective d'autopromoteurs ou d'un opérateur quand il s'agit de logements sociaux. Dans tous les cas, il s'agit de concevoir soit un logement personnalisé, comme le serait une maison individuelle d'architecte ou un appartement d'un immeuble haut-de-gamme de la promotion privée¹, soit un logement personnalisable, que l'opérateur social peine à produire dans des programmes aujourd'hui de plus en plus standardisés par les normes. Plus largement, ces projets d'habitat veulent être une contribution à penser la ville en y associant les habitants.

4a. Le choix de l'architecte

Le choix de l'architecte, c'est celui que font les autopromoteurs ou les opérateurs impliqués dans ces expérimentations ; c'est aussi celui des architectes eux-mêmes qui s'y engagent tout en sachant qu'elles ne sont pas rémunératrices.

Le guide pratique de l'autopromotion, comme le mémoire d'Alain Meyer, *Pour une autopromotion en France*, mentionnent tous deux la sélection de l'architecte que doit opérer le groupe d'autopromoteurs sur référence, esquisse ou concours. Les références des architectes français en matière de participation des habitants sont peu avérées, voire absentes de leur CV, faute d'avoir pu la pratiquer. Sur quels critères se négocie alors dans le collectif d'habitants le choix du maître d'œuvre ?

En 2005, Brice, meneur d'Eco-Logis organise un « mini-concours » pour que son groupe choisisse l'équipe de maîtrise d'œuvre de leur opération. Il projette des images des réalisations d'une trentaine d'architectes et le groupe réagit : « j'aime, j'aime pas ». Aux huit qui sont retenus est envoyé le programme avec une lettre : « on veut faire ça, si ça vous intéresse merci de répondre par votre book et par une note de motivation ». Six répondent

¹ Voir Anne Debarre, *Professionnels de la conception : les promoteurs privés. Analyse des pratiques et de leur rapport à la qualité architecturale et à l'innovation*, Plan Construction Urbanisme Architecture, 1998.

dont un Allemand de Fribourg-en-Brisgau. Après examen des dossiers par l'ensemble du groupe, trois architectes sont invités à concourir sur des critères voulus les plus objectifs possibles : des références en construction écologique et en logements. Seul le fribourgeois Michael Gies a déjà l'expérience de la participation, il a construit deux immeubles à Vauban pour des *Baugruppen*. Les avis divergent quand le débat porte sur leur écriture architecturale. Avec une indemnité de 1000€², les candidats doivent fournir plusieurs prestations :

A ces trois-là, on a demandé une planche où on ne demandait pas un projet, mais où on leur demandait leur avis par rapport au programme qu'on leur avait envoyé, et vis à vis du site qu'on envisageait (...) pour savoir si ça leur semble jouable de faire ce projet-là. Sans demander de plan ni d'esquisse d'étage ni rien du tout. Alors après, sur leur planche commandée, un A1, ils avaient un peu barbouillé sur le plan masse qu'on leur avait donné, ce qu'ils trouvaient intéressant ou pas, ce à quoi il fallait faire attention. Ils avaient aussi souvent mis beaucoup de photos de ce qu'ils avaient fait et de ce qu'ils trouvent sympa dans le style. Ça permettait de montrer un peu la sensibilité de l'archi, quelle vision il avait déjà un peu des ambiances recherchées. Et puis surtout on avait demandé pour choisir entre ces 3 archis, outre cette planche, qu'ils nous consacrent une demie journée, enfin 3h pour pouvoir en parler et qu'il y ait un contact entre l'archi et nous, parfois aussi avec des bureaux d'étude technique quand ils voulaient déjà les associer, pour un peu aussi avoir un feeling. Parce qu'il y avait 10 maîtres d'ouvrage à l'époque, donc il faut que l'archi soit capable, il faut que le groupe sente l'archi dans sa communication, dans sa manière d'être.

Entretien Brice



**Wohnen & Arbeiten, 1996-99, et Klee Häuser, 2004-06
immeubles commandités par des Baugruppen, Gies architecte, Vauban, Fribourg-en-Brisgau.**

² Jugée correcte par certains, mais insuffisante par d'autres, elle ne sera cependant pas réévaluée, de même que le contenu du rendu demandé.

Ainsi Michael Gies invite tous les membres du groupe à Fribourg à la visite de ses bâtiments et à une petite conférence. Plusieurs d'entre eux restent circonspects par rapport à son architecture jugée « austère » ou « carrée » : « ces bâtiments ne me plaisent pas, l'architecture allemande n'est pas assez chaleureuse. C'est pas super rigolo, hein, mais en même temps, c'est ce qu'il y a de plus efficace »³, et souhaitent qu'il ne se contente pas de reproduire un « Vauban bis », mais propose « davantage d'innovations »⁴. En revanche, c'est le contact humain, qui a lieu lors de ces moments de rencontre, qui qualifie leur regard sur les architectes. Leur décision finale se fondera sur les compétences ressenties, l'expérience, et essentiellement sur les qualités relationnelles de ces professionnels, mais très peu sur leurs dessins⁵. C'est pour toutes ces raisons que Gies sera retenu, avec le bureau d'études Solares Bauen. Brice insiste sur les références de cet architecte :

Donc finalement on a pris quelque sécurité en les choisissant eux, parce qu'aussi c'étaient ceux qui nous semblaient dans l'approche les plus rationnels. On était un Baugruppe à la française, et tous les autres archis n'avaient vraiment aucune expérience dans le domaine, donc on voulait s'éviter des déboires, en prenant un archi qui savait déjà ce que c'est, on prenait une sorte de sécurité. C'est complètement innovant en France. Et puis, par la rigidité, enfin pas la rigidité mais la rigueur allemande dans la démarche, et tout ça, la methodo, qui était assez carrée, un peu rassurante. Donc voilà sur les réalisations qu'il a faites en Allemagne, c'est vraiment des opérations super intéressantes, donc voilà sur les références il y avait vraiment des choses bien faites en Baugruppen, très séduisantes. Donc, après tout cela, la discussion a abouti vers lui. On lui a demandé de s'associer à Tekton architectes qui est une agence d'archi strasbourgeoise, donc en plus il y a un transfert de compétences de ce savoir faire des Baugruppen d'un archi allemand vers la France, transfert de connaissances intéressant vers Strasbourg.

Entretien Brice

Trois des 17 candidats à la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables » qui ont choisi leur architecte ont dû le faire très rapidement à cause du calendrier très serré imposé par la CUS. Le premier l'a été sur son « architecture environnementale originale et bien intégrée »⁶. Le second qui suit le difficile chantier d'Eco-Logis a été recommandé à un groupe par Brice qui est aussi président de l'association Eco-Quartier, suite à l'engagement qu'il avait pris avec celui-ci. A la demande de la maîtrise d'ouvrage, cet architecte acceptera de concevoir une architecture bio-climatique qui n'ait pas « de caractère exceptionnel », mais qui soit « intégrée dans l'environnement bâti existant »⁷. Le troisième est choisi à la suite d'une recherche davantage raisonnée, sur des critères habituels comme les références, mais aussi sur la capacité d'écoute des architectes et leur envie d'accompagner des autopromoteurs dans cette démarche, en étant une force de propositions à partager avec le groupe :

On a commencé à chercher quel architecte pouvait convenir pour ce type de projet, on en a retenu, j'allais dire, noté, une dizaine, une douzaine. On a rencontré ces architectes directement entre les 7 personnes qui constituaient ce groupe. On a monté une grille multicritères de choix, et à chaque fois qu'on rencontrait un architecte, on remplissait cette grille. On est arrivé finalement à 5 et on s'est assuré que tout le groupe voie au moins les 5, de façon à ce qu'on se fasse une idée plus précise. Quand on a eu fait ça, on en a retenu 3, et sur les 3, bien on a décidé d'aller un peu plus loin, on les a revus une 2^{ème} et une 3^{ème} fois, et on n'en a retenu qu'un, G-Studio. (...) C'est pas une très vieille agence. On a effectivement consulté de vieilles agences, mais on en a aussi consulté de plus jeunes, et on a effectivement été séduits par leur esprit d'innovation, leur esprit... à pouvoir résoudre des problèmes qui finalement n'étaient peut-être pas très courants et faciles dans un projet d'autopromotion. Le fait qu'ils étaient trois aussi, parce que ça permet une discussion plus ouverte.

Entretien Bastien, groupe Un Toit Ensemble

³ Entretien Solange, Eco-Logis

⁴ Eco-Logis CR réunion du 26 juin 2005

⁵ Eco-Logis CR réunion du 3 avril 2005.

⁶ Dossier « WRN », consultation 10/10 Strasbourg

⁷ Note architecturale, Dossier « Zéro Nitrate », consultation 10/10 Strasbourg.

Que ce soit Eco-Logis ou Un Toit Ensemble, les groupes restent critiques vis-à-vis de l'engagement de leur architecte dans le projet. Le premier attendait de Michael Gies qu'il participe à la promotion de leur démarche : « C'est peut-être parce que là-bas c'est déjà très courant à Fribourg. Pour lui c'est pas quelque chose de tout neuf qu'il veut faire démarrer. Il avait peut-être pas un enthousiasme qui faisait que personnellement il avait envie de mettre encore plus que pour un projet classique, et essayer de promouvoir, de faire la pub, de participer à des réunions avec la ville »⁸. Le second attendait davantage de participation de la part d'un architecte qui accepte de travailler dans cette démarche spécifique :

Finalment, un boulot d'architecte en autopromotion, il devrait être là à chaque réunion. Mais ce qu'on a eu, c'était des réunions avec l'architecte, on le voyait, on lui disait ce qu'on voulait et 8 jours après il nous sortait presque un lapin de son chapeau, parce que ça correspondait pas vraiment à ce qu'on avait dit et à ce qu'on voulait, pour les raisons qu'on a dites, et on avait 2 jours pour dire oui ou non, sachant que si on disait non, on n'avait pas le temps d'être dans les délais pour l'esquisse. Donc on avait le choix entre oui et oui. D'autre part, on se rendait bien compte qu'ils avaient 15 jours ou 8 jours pour bosser, mais qu'en fait ils bossaient dans les 10 dernières heures avant de nous voir. Et je suis convaincu que si j'étais architecte, je fonctionnerais comme ça. Mais du coup ça rompt un peu avec cette idée d'autopromotion. (...) De ce point de vue là, je pense qu'il n'y a que quelques pourcents d'architectes qui sont capables de faire vraiment ce travail, de faire l'effort de s'intégrer au groupe et de prendre beaucoup plus en compte ce que raconte le groupe, parce que les autres architectes ne sont pas habitués à ça. Un architecte qui s'engage dans un projet d'autopromotion devrait être particulièrement sensible à cela. Il ne l'est pas, parce que c'est quelque chose de nouveau, parce qu'il découvre comme tout le monde, il se dit c'est sympa, intéressant. Si quelque chose devait évoluer, c'est cette question là, des relations avec l'architecte, alors évidemment, c'est beaucoup plus lourd pour l'architecte, donc ça serait assez logique qu'il signale que ça a un prix, parce que si il vient à une réunion par semaine, ... bon ben voilà, ça c'est normal.

Entretien Baptiste, Un Toit Ensemble

Toutefois ils sont conscients que cette implication a un prix en termes de coût et de disponibilité en temps, et que l'architecte doit le prendre en compte dans son contrat. Michael Gies le sait, lui qui participe aux discussions sur cette question de la rentabilité de tels projets, localement à Fribourg et nationalement, dans une association allemande de promotion de l'autopromotion récemment créée. Son président, un architecte fribourgeois, est pour Gies, « le seul qui se soit positionné clairement sur ça et qui à mon avis le fait de manière rentable. Mais il est strictement organisé, c'est un très bon communicateur ». Aujourd'hui « tous les autres ont des difficultés de rentabilité avec ces projets », mais la situation des architectes en Allemagne, beaucoup plus nombreux qu'en France, dans un contexte économique difficile depuis les années 90, fait que « il y avait pas mal d'architectes qui étaient intéressés à faire ça et qui ne l'auraient jamais fait, s'il y avait eu d'autres commandes. Il y avait aussi des architectes qui étaient à l'origine du projet, comme IPPIDDAS d'ailleurs »⁹.

Par conséquent, c'est avec le souci d'éviter « que ça s'échappe un peu », que Michael Gies établit son contrat avec l'association Eco-Logis de façon claire en définissant le nombre et le temps des entretiens, collectifs et individuels. Ce cadre n'a pas empêché qu'il assiste à des réunions supplémentaires le week-end¹⁰. De fait, son investissement important dû aux aléas du projet sur une longue durée, a fragilisé économiquement son agence. Le groupe Eco-Logis n'en a pas pris conscience :

Il faut que les contrats soient clairs. Pas "on s'arrange à la fin", pas "je te paie si ça aboutit", des choses comme ça. Nous on voulait à chaque fois, tout travail fait est payé. L'archi, on lui paie sa planche, on le paie à l'avancement, il fait une modif de PC, on lui paie sa modif' de PC. Et c'est vrai que pour ça en Allemagne, Gies est très dans ce système-là. Plus qu'en France. En France on a l'habitude que les archis bossent un peu à l'œil, en Allemagne, en tout cas dans sa philosophie, sa déontologie, pas du tout. On lui paie chaque truc, parfois même un peu trop, parfois même ça nous agace un peu parce qu'il va vraiment jusqu'au bout du truc.

Entretien Brice

⁸ Entretien Sébastien, Eco-Logis

⁹ Entretien Michael Gies

¹⁰ idem

Les autres groupes d'autopromoteurs strasbourgeois étudiés n'ont, quant à eux, pas eu à choisir leur architecte. C'est le cas quand celui-ci fait, dès l'origine, partie des futurs habitants, comme Bruno Mosser qui est un membre fondateur d'IPPIDDAS et ceux de dix équipes candidates à la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables ». A ce titre, ils relativisent la question de leurs honoraires. C'est aussi le cas de deux groupes qui ont été constitués à l'initiative d'un architecte, et des deux candidatures de Bertrand Barrère, avec sa société 3C HABITAT EST, associé à deux maîtres d'œuvre. Des familles s'en sont détournées parce que dans le premier cas, « c'était pas vraiment de l'autopromotion dans le sens où c'était un architecte qui avait fait un projet et réuni des gens autour de lui », et dans le second « il y avait carrément un cabinet pour animer les réunions, tout, tout, tout, on choisissait juste les surfaces et la couleur des murs »¹¹.



Flyer et logo du site web d'IPPIDDAS illustrés des projets de l'agence Architecture et Soleil



Images diffusées du projet BB pour constituer un groupe, réponse à la consultation 10/10, Matthieu Husser architecte

Suivant la stratégie d'IPPIDDAS qui a utilisé les images des projets de l'Agence Architecture et Soleil comme vecteurs de sa promotion, ces architectes associés à Bertrand Barrère décident de communiquer un projet architectural formalisé pour séduire et ainsi fédérer des familles intéressées à la démarche. Ils prennent alors le risque de ne pas être rémunérés pour ce travail. Ainsi Bruno Mosser n'a essayé de négocier des honoraires qu'après s'être désinvesti de IPPIDDAS comme futur habitant, et il n'a pas insisté pour les obtenir. Pourtant il a réalisé bénévolement un travail conséquent de professionnel pour l'association : il dessine un projet très détaillé pour le concours de 2006 auquel IPPIDDAS et NLE répondent conjointement¹². Toutefois conscients qu'il a déjà énormément travaillé gratuitement, les adhérents se contentent de son esquisse sur le terrain mis ensuite à leur disposition.

¹¹ Entretien Léa, groupe Un Toit Ensemble.

¹² L'indemnité du concours a été engloutie dans la réalisation de la maquette.

Enfin, tous les projets qui sont liés à un opérateur social sont de fait contraints à une mise en concurrence des maîtres d'œuvre. En intervenant dans la formulation de la demande, comme nous l'avons vu, grâce à différents dispositifs (NAC, SCIC Belle de Mai...), Patrick Bouchain peut ainsi négocier une maîtrise d'œuvre pour son agence Construire, dans laquelle il n'a par ailleurs plus d'intérêt économique, ou pour d'autres dont l'architecture l'intéresse. A Beaumont-en-Ardèche, la Municipalité recherche initialement un artiste qui puisse leur produire un PLU qui prenne en compte le paysage et le patrimoine locaux en n'étant pas uniquement technique. La médiatrice de l'action « Les Nouveaux Commanditaires » de la Fondation de France leur propose tout d'abord l'Américain Vita Acconci. Avec lui, les élus discutent de leur projet d'urbanisme et ils se focalisent sur un projet de logements. Celui que leur soumet l'artiste est finalement abandonné. Le Maire en raconte les raisons, à demi-mot ? : « Bon, finalement, avec Vita Acconci, ça a échoué, parce que financièrement, c'était pas jouable, il était trop cher. C'est pas qu'il était trop cher au départ, mais enfin il demandait beaucoup de liberté, par exemple il voulait pouvoir commander toutes les études techniques qu'il voulait »¹³.



Housing and public spaces, Hameau du Blat, Beaumont-en-Ardèche, Vita Acconci, 2006.



Projet Les Bogues du Blat, Beaumont-en-Ardèche, agence Construire, 2009.

¹³ Entretien Maire de Beaumont-en-Ardèche.

Alors proposé par la médiatrice de la Fondation de France, Patrick Bouchain ne suit pas « du tout » les demandes précises des élus, celles d'un habitat groupé de quelques maisons. Ses huit maisons perchées et dispersées sur le terrain vont cependant séduire les commanditaires, autant que sa personnalité : « le projet de Patrick Bouchain nous a bien plu, bon voilà », « c'est quelqu'un de passionnant, et puis humainement... »¹⁴. Cette expérimentation est déjà suffisamment médiatisée pour qu'aucune agence locale d'architecture n'ose répondre à l'appel d'offres, sinon une qui le fera sur les conseils du Maire : « il est probable que l'équipe de Patrick Bouchain ne pourra pas tout faire et qu'elle aura peut-être besoin d'un relais local et donc elle pourrait vous sous-traiter un peu, au moins le suivi de chantier. Et eux, ça les intéressait de travailler avec Bouchain, ils avaient entendu parler. Et donc ils ont postulé ».

L'éloignement de Paris et la difficulté d'accès à Beaumont font de ce petit projet de maisons une opération coûteuse pour l'agence Construire. De même, les autres expérimentations du « Grand Ensemble » ne sont pas rentables. A Tourcoing et à Boulogne-sur-Mer, les projets de réhabilitation sont très consommateurs de temps et très peu rémunérateurs : Patrick Bouchain cherche à négocier auprès de l'aménageur et de l'opérateur social, la réalisation de quelques habitations sur un modèle qui puisse être répété, pour « gagner un peu d'argent » et équilibrer son investissement par ailleurs dans le sur-mesure.

De façon paradoxale, l'architecte n'a fait l'objet d'une sélection au cours du projet que dans quelques-unes des études de cas. En France, peu d'entre eux ont l'expérience de la participation avec des groupes d'habitants aussi nombreux, notamment parmi la jeune génération. Sont alors retenus un architecte allemand qui a développé cette approche à Vauban, ou ceux dont ont été appréciées, outre les compétences en matière de conception environnementale, les qualités d'écoute et les réalisations architecturales, critères difficilement objectivables. En revanche, nombreux sont les architectes qui s'engagent eux-mêmes comme participants à de tels projets, intéressés par cette forme d'habitat. Cette implication personnelle comme ce manque d'expériences se traduisent par des contrats de missions de maîtrise d'œuvre qui sous-estiment le temps passé, voire par un bénévolat de leur part. Les questions qui se posent de ce fait n'ont que très peu été abordées dans cette phase d'émergence des expérimentations. Malgré la faiblesse de la rémunération qui est regrettée, une telle expérience peut être considérée comme formatrice : « c'est une façon de travailler très particulière du point de vue décisionnel, avec un gros travail d'aide à la décision sur le plan technique aussi, (...) le bouleversement est plus méthodologique »¹⁵ ; elle est aussi vue comme militante quand il s'agit d'œuvrer à un projet socialement innovant.

4b. Les compositions des parties

Parmi les avantages de l'autopromotion mis en avant par ses protagonistes, figurent inmanquablement le fait de concevoir un logement sur-mesure, de la taille de l'appartement à l'agencement des pièces, voire un immeuble sur-mesure, ou tout le moins d'« avoir son mot à dire » sur son aspect. Ces discours sont empruntés aux arguments en faveur de la maison individuelle d'architecte. Là, celui-ci dialogue directement avec le futur habitant, maître d'ouvrage, ce qui en revanche, fragilise bien souvent la rentabilité économique de cette commande pour une agence. Lorsqu'ils conçoivent un immeuble en autopromotion, les architectes sont dans une situation semblable, mais plus lourde encore avec une maîtrise d'ouvrage collective. « Concevoir une opération de 17 logements en autopromotion, c'est

¹⁴ idem

¹⁵ Réponse d'un candidat maître d'œuvre à un questionnaire envoyé aux architectes s'étant signalés comme intéressés à la consultation 10/10.

faire 17 projets de maisons individuelles »¹⁶, lance un architecte, mécontent, comme ses confrères, des conditions et du montant de l'indemnité prévue par la Ville de Strasbourg pour les maîtres d'œuvre engagés dans sa consultation¹⁷. En outre, les architectes vont devoir faire tenir ensemble les demandes individuelles dans un bâtiment collectif. Ce projet suppose des compositions des parties, issues des négociations entre les maîtres d'œuvre et les futurs habitants, qui s'inscrivent dans les formes architecturales.

Des structures d'accueil

Cette situation de commande varie, bien sûr avec les groupes, et de fait avec les temporalités particulières du déroulement de chaque projet. Un des immeubles conçu pour IPPIDDAS l'a été dans le cadre d'un concours avec un opérateur social, ceux dessinés pour la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables » l'ont été dans le calendrier très serré imposé par la Ville pour des groupes souvent en cours de constitution. En revanche l'immeuble Eco-Logis a été conçu à partir d'une programmation élaborée préalablement par la maîtrise d'ouvrage collective et dans une longue durée, certes subie à cause du retard pris par la vente du terrain, comme nous l'avons vu.



Plans de niveaux logements, immeuble IPPIDDAS, concours Ostwald, 2006.

Les dispositifs du projet-concept qu'imagine Bruno Mosser aux tout premiers moments d'IPPIDDAS, relèvent à la fois de préoccupations bioclimatiques et de la flexibilité des logements. Une barre de faible épaisseur pour que les logements soient traversants, « donc plusieurs qualités de lumière, d'éclairage », de ce fait desservis par une coursive et un ascenseur pour leur accessibilité. Une structure bois porteuse de façade à façade, avec des portées calculées pour être économiques, permet également « d'être libre dans le cloisonnement, dans le plan et d'avoir une certaine adaptabilité des surfaces. Après il y avait aussi les concepts de niveaux, de hauteurs variables pour les niveaux séjours, des niveaux chambres, des niveaux séjours, et puis les niveaux chambres étaient gérés par des duplex vers le haut ou vers le bas, avec des hauteurs plus faibles »¹⁸. Grâce à ses dispositifs, Bruno Mosser répond à la demande des différents autopromoteurs, jeunes et âgés, avec des surfaces

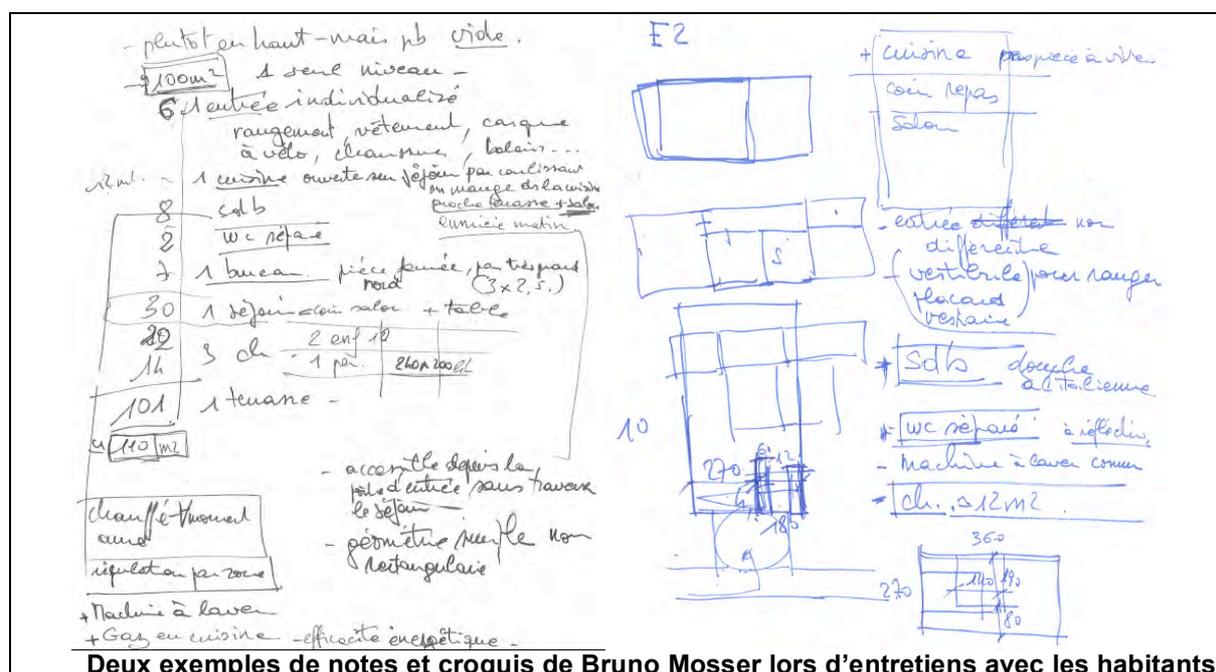
¹⁶ Réunion publique d'information du 22 juin 2009, CUS

¹⁷ Leurs craintes ne se sont pas concrétisées du fait des 17 réponses seulement à cette consultation. A l'exception d'un seul dont le projet n'était pas abouti, les candidats perdants ont ainsi pu être indemnisés dans l'enveloppe financière initialement fixée.

¹⁸ entretien Bruno Mosser

variées, du studio au grand logement. Toutefois Bruno Mosser ne prend pas en compte toutes les attentes individuelles, ce qu'il justifie par la dimension collective d'un projet en autopromotion : « C'est aussi la notion de participer, enfin d'autopromotion, il y a un programme qui est donné par les gens mais après il y a une règle commune quoi, on ne fait pas complètement du sur-mesure, il faut quand même que l'on rentre dans une typologie, que ce soit échangeable »¹⁹.

Néanmoins cet architecte rencontre chacun des habitants de l'immeuble projeté pour les interroger sur leurs souhaits. Les questions posées vont des rêves au budget, des espaces mutualisés et locaux annexes au logement, en passant par les travaux de finition qu'ils pourraient réaliser. Aucune ne concerne directement l'architecture. Lors de ces entretiens, il prend des notes et fait des croquis, puis il synthétise l'ensemble pour l'intégrer à son projet en cours à partir du concept adapté au site. Les deux réponses qu'il a conçues étant restées sur le papier, le temps de la négociation avec les différentes personnes n'a pas eu lieu, mais elles étaient selon lui, « quand même assez réalistes par rapport à ce qui était exprimé à l'époque ».



Deux exemples de notes et croquis de Bruno Mosser lors d'entretiens avec les habitants

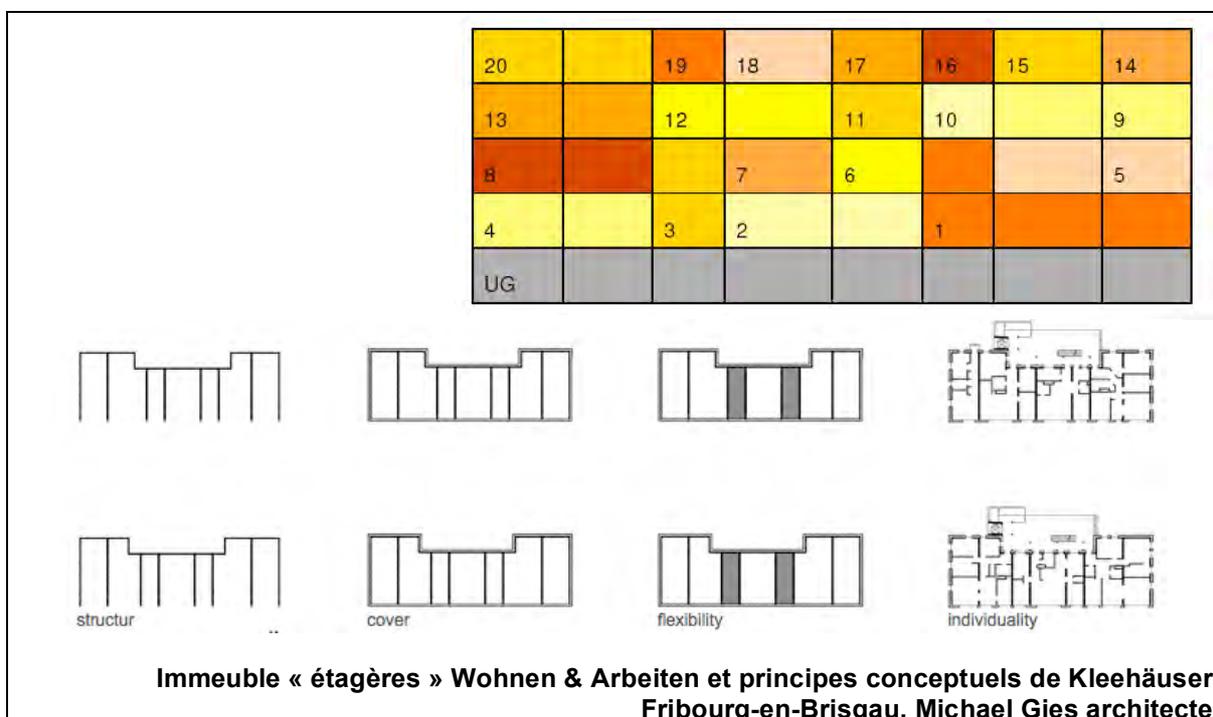
Les architectes candidats à la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables » ont travaillé dans des configurations de terrains et de groupes très différentes, comme nous l'avons vu. Les projets pour 2 ou 3 familles, sur les petites parcelles très contraintes, sont de grandes maisons aux dispositions très spécifiques, pour lesquels les délais très courts imposés n'ont pas posé problème. En revanche, ceux-ci ont pesé davantage sur les groupes nombreux qui se sont constitués peu à peu et les architectes ont alors dû proposer des logements adaptables aux futurs arrivants. Ils ont dessiné quelques types sur la base d'un programme succinct, avec parfois quelques variantes. Ainsi G-Studio a conçu pour Un Toit Ensemble un immeuble avec d'un côté, des duplex similaires, montants ou descendants, et de l'autre, des appartements pour les familles qui ont demandé que puissent être transformées en studio les chambres de leurs grands enfants. Pour le « Making Hof », l'agence Les Architectes SA a répété des plans sur le même modèle et la même orientation, seules les surfaces « sans profusion » varient : ce parti est justifié par la volonté de mettre tout le monde « sur un pied d'égalité »²⁰. Ces grands groupes, où des personnes ont un budget modeste, ont intégré la dimension économique du projet architectural en limitant volontairement leurs ambitions sur le logement.

¹⁹ idem

²⁰ Dossier « Making Hof », consultation 10/10 Strasbourg, p. 6

Ces exemples, qui ne sont qu'au stade des esquisses, montrent que la démarche des architectes laisse une ouverture maîtrisée à la participation des autopromoteurs au projet architectural, notamment dans la conception des logements. En outre, ils proposent une structure spatiale qui permet d'accueillir des demandes diverses en limitant a priori les négociations dévoreuses de temps.

Avec des objectifs semblables, l'architecte fribourgeois Michael Gies a élaboré, avec moins de pragmatisme, une théorie de la pratique de la conception architecturale d'un immeuble en autopromotion, fondée sur les expériences de ses deux réalisations dans le quartier Vauban pour des Baugruppen. Il en explique les principes lors des nombreuses conférences qu'il est invité à donner en France²¹. La distinction qu'il opère entre une structure primaire, constituée des porteurs et de l'enveloppe, et une structure secondaire, constituée de cloisons légères et des percements, lui permet de travailler en deux temps. Dans la première étape, tout n'est pas défini, laissant ensuite une place pour les demandes « imprévues » des acquéreurs.



²¹ Entre autres, à l'ENSA de Paris-Belleville, 2 avril 2009, à Lyon pour le Village Vertical, 18 avril 2009, à Bordeaux pour les élus, 10 décembre 2009

Comparant son approche à celle d'un urbaniste, il évoque le projet « Obus A » de Le Corbusier, mais aussi ceux de Tange et d'Archigram. Ses façades sont percées de façon aléatoire comme celles de la « Mémé » de Lucien Kroll, composées à partir des multiples modèles de fenêtres. Le « système-étagères » de son immeuble « Wohnen & Arbeiten » a permis un éventail des types, simplex ou duplex, et des surfaces. La modularité est encore plus importante dans le dispositif de KleeHäuser : deux bandes flexibles entre les cellules peuvent être perforées pour être adjointes aux logements contigus.

Michael Gies élabore ces dispositifs architecturaux, dans une forme de bâtiment qui allie performances énergétiques et économie du projet, et cette méthode pour donner un cadre aux interventions de chacun des co-producteurs d'une opération en autopromotion : s'il est respecté, il n'y aurait alors plus de négociations entre le maître d'œuvre et les futurs habitants, mais une simple participation de leur part.

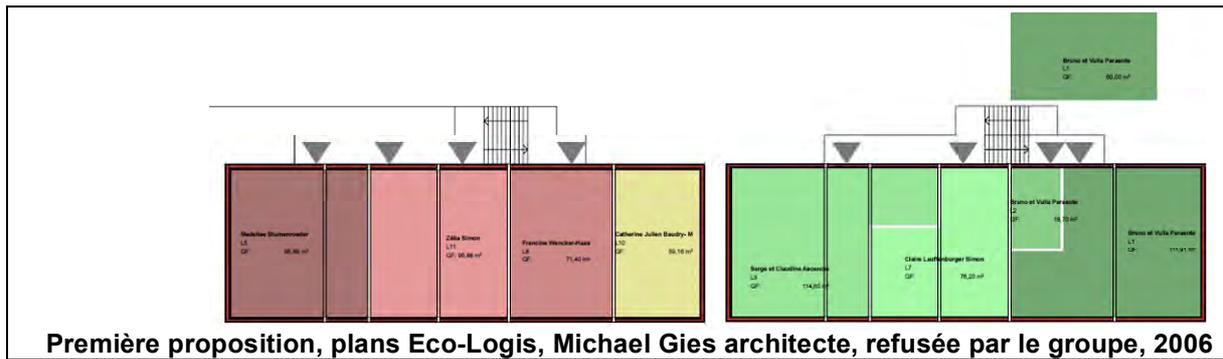
Cohérence vs individualisation

C'est cette méthodologie qui séduit le groupe Eco-Logis et contribue au choix de cet architecte fribourgeois. Le programme très professionnel rédigé par Brice²², qui lui est transmis, ravit tout d'abord Michael Gies par l'économie de temps qu'il va permettre de réaliser sur cette phase. Il sait que celle-ci peut être très longue dans l'autopromotion, il en a fait l'expérience à Vauban avec une implication de sa part pendant les 6 mois de cette première étape qui est aussi celle de la constitution du groupe. Celle-ci lui a toutefois permis de travailler parallèlement sur une esquisse avec des lots définis qui ont été ensuite adaptés aux nouvelles familles. Mais Michael Gies se rend compte très rapidement que la précision de la définition du projet Eco-Logis et des demandes individuelles ne lui laisse plus aucune marge de manœuvre. Des négociations s'engagent alors avec chaque autopromoteur, racontées par Brice :

Il y a plein de tractations... L'archi, il est devenu un peu fou avec nous. (...) A la fin, il a repris nos patates, il a réussi plus ou moins à les faire rentrer dans sa trame. Mais ça plaisait pas du tout. Chacun voulait, « moi je veux mon WC là, machin », et lui il disait, « oui mais attention ça fait des gaines en plus ». Et les gens disaient, « je veux mon WC là, vous vous démerdez ». Alors parfois il y a eu des concessions, il y a des WC qui ont été un peu changés, des choses comme ça, mais notre bâtiment aurait pu être beaucoup plus économe si tout le monde s'était hyper fixé à sa trame, sa façon de faire. Mais ça c'est peut-être une différence culturelle entre l'Allemagne et la France, c'est que les Baugruppen allemands, d'après ce que j'ai pu en voir, bon alors il y en a des très divers, il y en a des pas écolo du tout, il y a un peu de tout. Mais parmi ceux qui sont cités en exemple, d'après ce que j'ai pu voir, c'est vrai qu'il y a la démarche économe en énergie qui de base est le fil directeur et tant pis le reste suit. Nous c'était quand même, c'est ce que disait l'archi, la qualité spatiale, l'appropriation, la personnalisation des apparts est hyper importante. C'est ce qui fait d'ailleurs que sur les façades, les fenêtres c'est très joyeux. Il n'y a pas toutes les formes, mais l'archi a réussi à ordonnancer ça et ça fait qu'à la fin, ça va être sympa. Mais on avait aussi dit, « moi je veux 12 m² de balcon, toi 15, 13, 17... » et chacun fait son calcul, « si j'en prends 9, je paie tant, 12 tant, non on va garder 9 », donc pour payer juste ce qu'il construit vraiment et donc chez nous chaque balcon est différent, il n'y en a pas un qui se ressemble. Alors comme après on est en ossature dissociée pour pas avoir de pont thermique, après il faut réussir à mettre les poteaux et gérer tout ça. Et l'archi a réussi à tout faire. Et tout marche. Mais en Allemagne, c'est un balcon une taille, basta, tu peux juste prendre ton petit déj', alors que nous on voulait tous des grands balcons et chacun une forme et taille différentes. Là-dessus il est devenu fou. Et Solares Bauen, le bureau d'études fluides, lui aussi il a dit, « il y a trop de gaines », il a été obligé de rajouter deux gaines verticales supplémentaires sinon ça n'allait pas. Des vrais chieurs.

Entretien Brice

²² Voir partie 2.



Dans ces négociations, les autopromoteurs opposent ce qui relèverait de la culture allemande, une habitude à se plier aux contraintes, les Allemands « sont plus disciplinés »²³, « ils sont beaucoup plus stricts », disent deux autres d'entre eux, à leur volonté que soient pris en compte leurs demandes individuelles : « Alors que vraiment nous ici on s'est dit, "on veut notre appart sans trop tenir compte des contraintes des autres" »²⁴. La dimension collective d'un projet en autopromotion disparaît alors, et avec elle, l'économie de son coût. C'est celle-ci qui sert d'argument à Michael Gies, mais il n'obtiendra pas ici le même résultat que dans ses expériences antérieures de Fribourg. Il les évoque sans cesse en modèles, références abouties de sa démarche, au contraire de l'avis du groupe Eco-Logis. A Vauban, la demande première était celle d'un bâtiment passif et l'architecte a pu proposer des dispositifs performants et chers, en contrepartie d'une exigence de la maîtrise d'autres postes.

Par exemple je dis, "on ne peut pas faire n'importe quelles fenêtres, moi je propose 3 sortes de fenêtres", ils ont accepté à cette époque-là pour le projet Wohnen & Arbeiten, on ne peut pas faire plus simple au niveau structure, j'ai fait le plus simple, même dans les détails. A Eco-Logis, ils veulent un projet avec un budget très très limité (...) Aussi de préférence, et aussi pour le bureau d'études, on aurait eu une structure avec des refends, comme des bateaux, pour avoir la liberté aussi sur les façades. Ce n'était pas faisable du tout, parce qu'il y en avait un qui a dit : "moi, j'ai 80 m², je veux pas plus et pas moins, et l'autre 82 m², je veux pas plus et pas moins". (...) Les refends ne sont pas superposés, sauf 1 ou 2 parce que Strasbourg est en zone sismique. Et ça produit aussi des sur coûts parce que déjà les fondations sont comme ça, au lieu de l'autre sens. (...) Mais si on définit d'abord les surfaces d'appartements, on a déjà perdu de l'argent, c'était le cas ici. (...) A Fribourg, l'individualisation, c'est dans la boîte, c'était mon idée de préférence. Ici c'est le compromis.

Entretien Michael Gies

Les exigences particulières de chacun pour son logement se traduiront dans l'immeuble Eco-Logis d'une part, par une structure constructive hybride, façades porteuses bois et un refend central béton, plus des poutres de métal pour des reprises de portée, dont la complexité a un coût jusque dans la gestion du chantier²⁵, et d'autre part, par des décrochements dans le volume, préjudiciables à une compacité limitant les déperditions thermiques.

²³ Entretien Solange, Eco-Logis

²⁴ Entretien Sébastien, Eco-Logis

²⁵ Entretien Stéphane Thomas, agence Tekton, chargé du chantier de l'immeuble.



**L'immeuble Eco-Logis « Des porteurs dans tous les sens » selon Michael Gies son architecte
Coupe montrant décalage des mitoyens et décrochement de l'attique, 2008.
Fondations, 2010.**

L'économie sert aussi une esthétique minimaliste que recherche Michael Gies, qu'il ne dit pourtant pas dans les négociations avec les Baugruppen : cette pratique n'est pas celle des architectes qui apprennent à argumenter leurs projets sur d'autres critères. Si les termes du programme Eco-Logis se prêtent à l'interprétation, « une architecture contemporaine » devra allier « sobriété, efficacité, beauté et chaleur des espaces et matériaux »²⁶, l'attente manifestée par Brice, d'une architecture qui puisse être communiquée, irrite l'architecte.

Avec ces considérations, je pouvais aussi faire des choses qu'architecturalement je préférais, j'ai préféré toujours les choses un peu plus simples et c'était un argument qui tue (*rire*), dont je me suis servi aussi, c'est vrai.

Alors c'est de nouveau une petite nuance, différente des familles de projet à Fribourg en Allemagne : là on ne m'a jamais demandé que l'apparence extérieure doit être harmonieuse. A Fribourg, de toute façon, on n'a jamais demandé expressément de faire de l'architecture. On m'a demandé de concevoir un bâtiment de logements. Ça renforce peut-être le cliché « ingénieur » allemand. En France, on est exigeant, mais finalement on demande que ce soit harmonieux, j'ai remarqué ça. Bon, il y a aussi le fait que Brice comme leader du groupement, il est architecte de formation²⁷. Et les leaders du groupement pour W&A, c'était des biologistes. Pour le 2^{ème} bâtiment, KleeHäuser, j'ai eu 3 architectes aussi dans le groupement, et eux ont argumenté un peu de cette façon, mais ce n'était pas les leaders, ils sont restés discrets parce qu'ils étaient en minorité. Mais c'était important pour moi que quelques-uns aient soutenu dans la discussion, quelque... sans dire "on veut que ce soit esthétique", ça c'est un mot que j'évite vis-à-vis du maître d'ouvrage, j'évite, j'argumente d'autres manières. Ce n'est pas seulement moi, un peu partout d'ailleurs, des conférences à l'école d'architecture vont sur d'autres pistes...

Entretien Michael Gies

C'est néanmoins dans ce sens qu'il intervient en réagissant aux choix que fait chacun de fenêtres toutes différentes : « il faudrait trouver une meilleure harmonie car la façade a perdu sa cohérence avec ces nouvelles demandes »²⁸. Il propose alors d'en limiter la variété grâce à un catalogue limité de modèles et celles de l'angle seront identiques.

²⁶ « programme fonctionnel », *Construction d'un immeuble Eco-Logis*, sept. 2005, p. 3

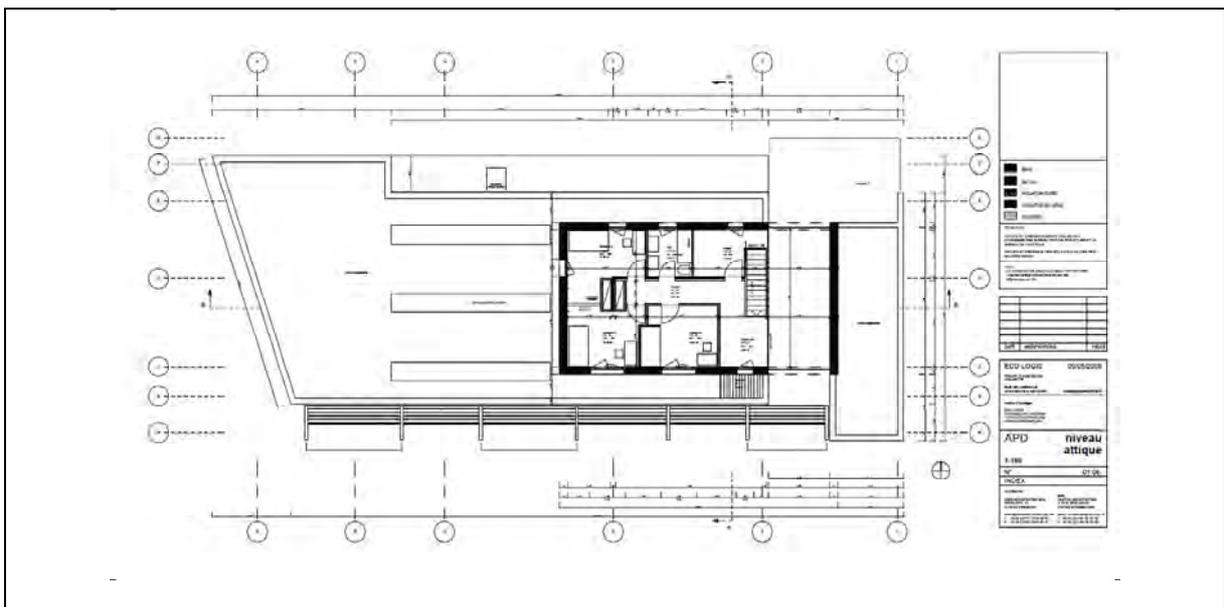
²⁷ Brice n'a suivi qu'un cycle de la formation d'architecte, il n'a donc pas ce titre, ce qu'ignore Michael Gies.

²⁸ Eco-logis CR réunion du 26 janvier 2008



**L'immeuble Eco-Logis : des façades aux fenêtres variées.
Photographies 2010 sur le site Eco-Quartier.**

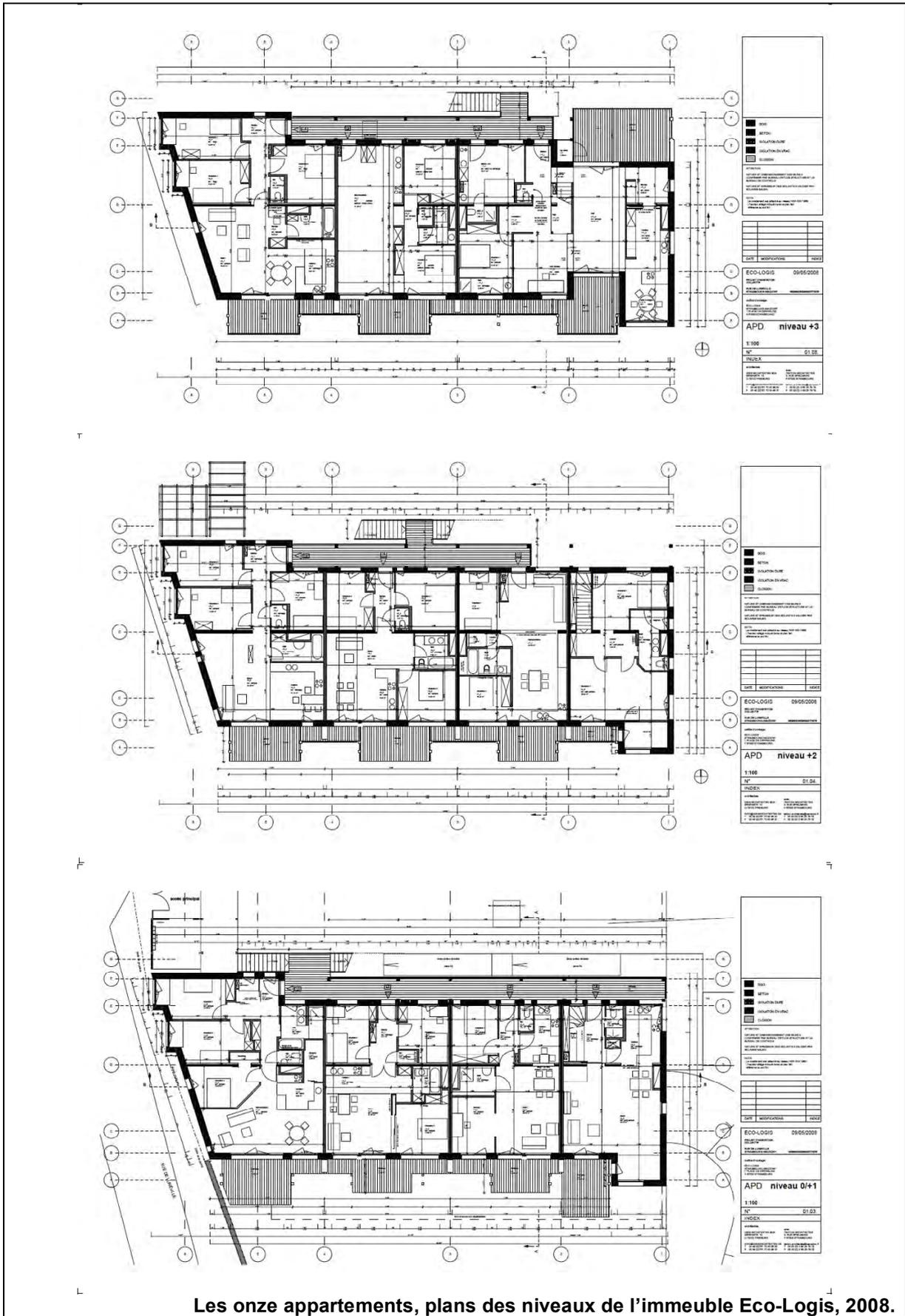
Cet enjeu architectural pour Michael Gies est aussi parfois présent jusque « dans la boîte » lorsqu'il conçoit les logements avec les autopromoteurs. Alors qu'il avait dessiné la cloison de la chambre en angle droit dans l'appartement du rez-de-chaussée côté Ouest, les habitants lui demandent un biais, « dans la nature, rien n'est droit »²⁹, et ne l'obtiennent qu'après de longues et âpres discussions avec l'architecte³⁰ qui finit par reconnaître que « ce n'est pas un problème ». Sa préférence va à deux logements atypiques qu'il montre avec bienveillance³¹. Le premier, au niveau 2, premier étage, présente sur sa façade Sud la cuisine et la chambre, pièces préférées de l'habitant : cette disposition intéresse MG parce qu'elle ne fait pas référence à la culture des architectes. Le second, au niveau 3, deuxième étage, a un plan ouvert, « à l'oriental », avec des cloisons coulissantes, pour des personnes qui ont vécu au Japon : Gies n'aurait jamais osé proposer une telle référence qui pourtant fascine tous les architectes. Il entend ainsi montrer que le dialogue aboutit à des solutions particulières. Les onze appartements sont très différents.



²⁹ Commentaire d'un habitant lors de la visite de l'immeuble à l'occasion de la Fête du Sapin.

³⁰ Lorsque Michael Gies me fait visiter l'immeuble, il me montre le biais de cette cloison : « je n'aime pas, mais ce n'est pas un problème ».

³¹ Conférence de Michael Gies pour le Village Vertical, Lyon, avril 2009.



Les onze appartements, plans des niveaux de l'immeuble Eco-Logis, 2008.

D'autres demandes plus banales ont été satisfaites, comme la cuisine américaine ou un duplex dont l'un se déploie aux derniers niveaux avec les caractéristiques d'une maison individuelle. Les questions qui touchent à l'immeuble et aux dispositions collectives ont été traitées à chacune des réunions des autopromoteurs et, suite aux entretiens individuels, les allers-et-retours des plans entre l'architecte et les habitants ont été nombreux. L'investissement de ceux-ci n'a cependant pas été identique, certains étant davantage intéressés à la dimension de vie collective du projet qu'à la règle inscrite dans l'autopromotion de participation à la conception de leur logement. L'un d'eux a rapporté les demandes de sa femme et a impliqué sa famille, il raconte qu'ils sont allés « sur un parking complètement isolé, sans voitures, un dimanche. Avec de la ficelle, on a dessiné l'appartement en grandeur nature, vraiment à échelle un, les pièces, l'appartement, exactement les tailles des pièces. Pour se rendre compte, et puis le montrer aux enfants. (...) Enfin, on a fait ça, on s'est rendu compte qu'il fallait bouger une ou deux portes, ou des trucs comme ça, en faisant cette échelle une »³². Une autre a apprécié les propositions de l'architecte qu'elle se sentait incapable de formuler :

Alors moi le souci, c'est que je suis pas du tout branchée appartement. De par mon milieu social ou mon histoire familiale, c'est pas du tout un souci... Pour moi on vit là où on est, on s'arrange de ce qu'on a. Voilà. Donc j'arrive pas à passer beaucoup de temps à réfléchir à mon appartement. L'appartement en lui-même, non, c'est vraiment pas quelque chose qui me passionne. Pour moi c'était même un gros effort... ce qui était bizarre (*elle rit*). C'est vraiment bizarre quoi, faut le faire, quand même. Quand il a fallu bosser sur le plan, j'arrivais pas, ça m'intéresse pas. Je veux des chambres à coucher, une salle de bains, une cuisine, s'il vous plaît monsieur, et merci. C'est terrible, mais... En même temps c'est vrai que quand j'arrive dans un appart, c'est plus ou moins agréable, donc j'ai bien conscience que ça a un impact. Mais trouver le moyen pour que ce soit agréable, y réfléchir, c'est pas quelque chose qui me correspond. J'avoue aussi que j'aime bien arriver dans un endroit qui a déjà son histoire, sa structure, son agencement, et faire avec. Donc voilà c'était compliqué pour moi. J'ai vachement compté sur l'archi. Ça m'a aidé. Avec Michael Gies on s'est vu plusieurs fois et c'est lui qui m'a fait des propositions. Moi je me sentais complètement démunie.

Entretien Solange

De ce fait, la répartition des appartements dans l'immeuble s'est faite sans heurts au sein du groupe, ceux qui avaient des préférences, - avoir une vue dégagée ou ne pas avoir le bruit du tram, être en hauteur ou en rez-de-jardin, etc.- ont pu les obtenir tandis que les autres se sont satisfaits, sans aucune amertume, d'autres positions sans doute moins avantageuses.

Les habitants ont eu des exigences spécifiques, après les plans des logements, sur leurs équipements du second œuvre, ce qui a eu des conséquences semblables en termes de coût de conception puis de réalisation. Ils ne comprennent pas le peu de choix que leur propose l'architecte qui, par souci d'économie, entendait standardiser les équipements sanitaires et les revêtements intérieurs. Pour Michael Gies, les deux voies sont théoriquement acceptables, la première supposant « de nouveau des discussions, de nouveau c'est toujours des entretiens et d'autres délais ». De la même façon, l'architecte est directement concerné par les changements continuels que font certains :

D'un côté, ça fait partie d'un tel projet, d'un tel concept, une certaine liberté à l'intérieur et aussi une liberté dans le temps. Il ne faut pas tout fixer au début, il y a toujours des trucs que l'on peut décider plus tard, il y a même des détails dont je dis qu'ils peuvent être décidés sur le chantier parce que les gens, ce sont des amateurs, c'est la 1^{ère} fois de leur vie qu'ils construisent. On peut faire une centaine de plans et ils vont jamais... sur le plan, ils vont comme ça être... des fois, 2 semaines après : "ne pourrait-on pas... ". Il y a des choses qui vont être décidées sur place et j'ai pas envie de discuter de ça pendant une heure. Il y a d'autres choses, je préfère qu'elles soient décidées à une certaine phase. Pour l'aménagement intérieur, on a fait des listes pour structurer ça « vous préférez du parquet, du carrelage, ou autre chose », tout ça. Et il y a des ménages qui savent se décider assez rapidement, pour certaines questions, ils ont déjà une idée très claire, pour d'autres ils me demandent mon avis, il y en a d'autres qui se décident et qui modifient leurs décisions toutes les 4 semaines. C'est une minorité mais dans tous les groupements que j'ai eus, c'est à peu près 10% qui ne savent pas se décider. Et qui « bouffent » 90% du temps.

Entretien Michael Gies

³² Entretien Sébastien

Enfin, parce qu'« il y en a qui ont fait des apparts, presque des lofts, d'autres qui ont des trucs hyper tarabiscotés dans tous les sens »³³, une répartition des coûts entre les autopromoteurs a dû être réalisée. Sur la base d'un modèle, établi à Vauban, d'un tableau de ce qui est commun et à répartir par mètre carré de surface habitable et de ce qui relève d'un extra, Michael Gies réalise ce travail. Mais le résultat est contesté par le groupe : 5 d'entre eux prennent en charge « au plus juste » de manière « pointilleuse » ces calculs de cloisons, menuiseries, peinture, etc.

On ne veut pas que l'archi s'en mêle, parce que sinon... il ne voulait pas s'en mêler non plus, puis de toute façon il nous aurait demandé un coût pour ça, et ça fait qu'on règle notre cuisine entre nous. Il a essayé un moment de le faire et ça n'allait pas du tout, personne n'était content de ce qu'il avait fait : "ah mais non, moi je paie pas ça parce que ça va pas". Parce que parfois on a des coûts dont on a l'impression que c'est chez quelqu'un, mais en fait c'est parce qu'on lui a demandé de déplacer un truc pour arranger un autre, et là parfois ça devient des coûts communs.

Entretien Brice

Cette répartition négociée s'est faite en interne pour trouver des accords sur ces questions parfois délicates.

La réalisation d'un tel bâtiment complexifié par cette différenciation à tous les niveaux s'est accompagnée d'une gestion lourde à la charge de Stéphane Thomas, l'architecte français qui assure les missions de l'appel d'offres entreprises, jusqu'à la livraison de l'immeuble. Elle est devenue plus difficile encore parce que ses interlocuteurs du côté maîtrise d'ouvrage sont les autopromoteurs eux-mêmes qui ne sont pas tous des spécialistes³⁴ : les différents lots du second œuvre ont été chacun pris en charge par l'un d'eux et Brice, le seul qui ait les compétences d'un professionnel³⁵, a géré l'interface globale, le clos-couvert.

Le dispositif architectural que Michael Gies propose aux groupes, à Fribourg et à Strasbourg, met en cohérence, outre des performances environnementales³⁶, la participation des habitants, un parti constructif simple, une écriture architecturale « minimaliste », une économie maîtrisée aussi bien pour les autopromoteurs que pour l'architecte, dans son projet. Ainsi pour la phase de réalisation de l'immeuble Eco-Logis, il préfère choisir un architecte sans le côté « jeune artiste » : « moi je voulais faire le projet, j'ai cherché des associés qui font le chantier mais qui savent se retirer aussi sur les questions architecturales. J'ai cherché des confrères qui soient complémentaires ». Mais dès lors que les demandes individuelles des habitants ne sont pas restées dans le cadre qu'il leur octroie, cette cohérence qu'il attend s'est quelque peu perdue dans l'opération. « Finalement je ne suis pas 100% content avec l'architecture de ce bâtiment Eco-Logis, parce que pour moi ce n'est pas 100% cohérent, il y a trop de compromis » pense aujourd'hui Michael Gies. S'il raconte ces déboires en conférences, Brice, dans les siennes, vante les mérites de leur architecte. La maîtrise d'ouvrage, donneuse d'ordre, est satisfaite de la réussite de l'opération, grâce à l'aboutissement des négociations qu'elle a menées avec l'architecte, malgré les tensions qu'elles ont pu parfois engendrer. Le maître d'œuvre les a acceptées, tout en ne faisant pas la même lecture du projet, lui qui fait de la cohérence architecturale une valeur non négociable.

³³ entretien Brice

³⁴ entretien Stéphane Thomas, agence Tekton

³⁵ Mais avec parfois des débordements, « il appelle directement les entreprises, ce qu'il ne ferait pas professionnellement », regrette Michael Gies.

³⁶ voir partie 5.

4c. La réception du projet de l'architecte

Avec « Le Grand Ensemble », Patrick Bouchain appelle à « construire ensemble », avec les habitants modestes, ceux des logements sociaux, une architecture qu'« il faut expérimenter », « le projet n'est qu'une hypothèse »³⁷. Cette « architecture faite de sens » qu'il revendique, dans laquelle « c'est le sens qui fait forme » et non la forme qui fait sens, il la nomme « architecture d'interprétation ». Qui donne le sens de cette architecture ? Se négocie-t-il ? Les projets de Tourcoing et de Beaumont-en-Ardèche, les plus avancés, ne permettent cependant que de formuler des hypothèses à partir des prémisses de leur réception, les futurs habitants n'étant pas encore déclarés.

Une architecture d'interprétation

Si la tentation de donner le crayon aux habitants avait été présente dans des expériences des années 1960-70, ce n'est pas la position de Patrick Bouchain qui revendique l'autorité des architectes qui fait que le projet ne peut être critiqué, mais transformé, ces transformations guidées par le sens qualifiant alors une architecture d'interprétation :

Il y a en effet presque un acte d'autorité professionnelle qui vient de l'architecte. Mais nous, on fait des projets interprétables, c'est-à-dire c'est parce que le projet est dit qu'il est amendable. Voyez ce n'est pas une démocratie participative où on demande aux gens : « qu'est-ce que vous voulez ? » alors que les gens ont une grande difficulté à exprimer une expression architecturale, c'est très compliqué de vouloir représenter quelque chose qui est irréprésentable. Nous on le représente, mais on ne le représente pas comme une chose figée, on le représente comme un objet qui est à transformer, non pas à critiquer, parce sinon on rentre dans une voie qui est improductive, c'est la critique permanente. C'est quelque chose qui est juste là pour mettre en route la machine, mais qui ne cesse de se transformer. Il se transforme pendant sa conception (...)

Moi je suis pour le laisser-faire quand l'objet n'est pas perdu. Moi je suis contre... moi je suis autoritaire si l'objet dérive. Mais si l'objet va sur une autre voie qui ne dérive pas du tout, qui est une voie impensée au début et dont l'objectif est atteint, au contraire, à ce moment-là... c'est comme quand vous formez un étudiant et que l'étudiant vous dépasse quoi. Le propre d'un prof c'est d'être dépassé par son élève. Donc si à un moment donné, vous laissez faire et que cela vous dépasse... Moi d'ailleurs très souvent je ne me reconnais pas dans les objets que je fais, voyez. Les gens me disent que je n'ai pas de colonne vertébrale plastique. C'est la critique que l'on me fait. (...). Ça les surprend toujours ce laisser-faire. Voyez même certains disent : « il n'y a pas d'expression plastique... il n'y a pas de forme, c'est informel quoi ce que je fais. C'est un laisser-faire, c'est un abandon, c'est un non-faire ou c'est un... ». Les gens ne disent pas : c'est une interprétation.

Entretien Patrick Bouchain

Ainsi les projets architecturaux de l'agence Construire, argumentés par des références, sont soumis aux habitants, mais aussi aux maîtres d'ouvrage. Cette architecture « hors normes » pour des logements sociaux ne manque pourtant pas de mettre en question le sens que ceux-ci donnent à la maison à travers leurs critiques de la forme.

³⁷ Préface, *Construire ensemble le grand ensemble, habiter autrement*, P. Bouchain et L. Julienne (dir.), NAC/Actes Sud, 2010, p. 1-3.



Les bogues des châtaignes et Les Cadoles à Iguerande de Construire : deux des références des architectes de Construire pour les maisons du Blat de Beaumont-en-Ardèche In *Etude préalable, Beaumont*, association Art3, Fondation de France, Construire, juillet 2009.



Beaumont-en-Ardèche, le hameau du chef-lieu



le Chanel, Calais // Construire



Toile ondulé, Lacaton & Vassal
Floirac



Container
Container city, Londres



Une déclinaison des façades de l'îlot Stephenson et des réalisations références, in *Carnet ABF, Le Grand Ensemble à Tourcoing, catalogue architectural, SEMVR/NAC, 2009*

Pour les habitations au Hameau du Blat ou sur l'îlot Stephenson, l'agence Construire dessine une architecture qui puise ses références dans le contexte paysager du site de Beaumont-en-Ardèche et dans celui bâti du quartier de l'Epidème de Tourcoing, mais aussi dans des architectures contemporaines et dans ses propres réalisations antérieures. Elle les publie dans les documents qu'elle remet à son commanditaire³⁸ et à l'ABF³⁹ : ces références contribuent à expliciter ses projets et à recueillir l'accord de ces décideurs. Il s'agit de convaincre les élus de Beaumont-en-Ardèche qui voulaient respecter les volumes des vieux hameaux de la commune pour ne pas reproduire une architecture hors de propos, comme celle des années 30 de la grande villa en première ligne du chef-lieu : « La forme architecturale ne sera ni vernaculaire, ni contemporaine » répond Patrick Bouchain⁴⁰.



**Maquettes d'une maison et du groupement des maisons (Jean Lautray),
Les Bogues du Blat, Beaumont-en-Ardèche, agence Construire, 2009**

Il s'agit également d'obtenir l'adhésion des habitants des futures maisons, mais surtout de ceux du quartier. A Beaumont, « au départ, quand on a commencé à montrer ça, dans le coin, ça a choqué. Mais, finalement, on s'y fait, quoi, à l'idée (rire) ». Quant aux personnes intéressées à habiter dans cet ensemble, accepter les « formes architecturales qui ne sont pas classiques »⁴¹ est un préalable. En revanche, lors des premières réunions, les questions ne manquent pas sur le matériau de couverture :

« Q : Qu'est ce que c'est que ce toit ? quel est son prix, sa garantie ? Est-il possible de faire des ouvertures ? La bâche est un matériau non respirant qui obligera la mise en place d'une ventilation, ce matériau est-il définitif ? si oui, je ne viens pas !

C'est une membrane opaque de 5 mm d'épaisseur. Elle peut être de différentes couleurs au choix des habitants. Celle-ci est garantie 30 ans et son prix est de 6 000€ pour 150 m². Il semble difficile pour des questions techniques et financières de réaliser des ouvertures dans cette membrane. Il existe des petites maisons avec la même forme, à Ribes, à proximité de Beaumont, avec une toiture en shingle. Ces maisons de vacances sont en très bon état au bout de 20 ans et c'est un matériau respirant »⁴².

³⁸ Etude préalable, Beaumont, association Art3, Fondation de France, Construire, juillet 2009.

³⁹ Carnet ABF, Le Grand Ensemble à Tourcoing, catalogue architectural, SEMVR/NAC, 2009.

⁴⁰ Etude préalable, Beaumont, op.cit., p. 4

⁴¹ Entretien adjoint au maire de Beaumont-en-Ardèche.

⁴² Beaumont-en-Ardèche CR réunion 1, 22 février 2010

« Aspect extérieur : Certains candidats se prononcent en faveur du bardage bois plutôt que de la toile en couverture des maisons »⁴³.

« Q : quel est le matériau utilisé pour le toit, quel est sa durée de vie et peut-on le percer ?

C'est un matériau polymère que l'on va coller sur des planches en bois fixées sur la structure principale. C'est très économique et durable. Nous l'utilisons très régulièrement dans nos constructions. »⁴⁴.

Ces questions appellent des réponses techniques, mais renvoient implicitement à un enjeu plus essentiel, celui de la symbolique de la maison que l'on envisage d'acquérir⁴⁵. Le Maire l'a compris : « Les bâches plastique, ça passe pas très bien. Bon, ça fait pas écolo et puis pour les gens, ils ont l'impression qu'ils vont être sous une tente, c'est pas du solide, c'est pas sécurisant. Et puis bon, quand on leur dit que ça tient au moins 30 ans, ils disent : "mais oui, mais justement, au bout de 30 ans, c'est juste là qu'on deviendra propriétaires, il faudra changer la bâche (rire), donc ça coûte cher". Bon voilà, on va étudier d'autres solutions, shingles ou... »⁴⁶. Avec ce changement, ce qui se négocie, c'est le « sens » de cette architecture.

A Tourcoing, ce sont les riverains, dont pour beaucoup, des membres de l'association Rase Pas Mon Quartier, qui négocient avec les architectes quelques transformations sur les habitations projetées. Comme à Beaumont c'est ce que celles-ci évoquent, ici la mutation de leur quartier, qui est mis en cause par ceux qui ont lutté pour sa préservation et luttent aujourd'hui pour leur « patrimoine ». Les petits immeubles collectifs que l'agence Construire conçoit initialement pour être implantés dans les dents creuses de l'îlot Stephenson, vont disparaître pour un temps de la maquette de l'ensemble de l'îlot. Avant leur suppression, un cliché zoomant sur l'immeuble fait d'un empilement de containers illustre la une d'un article de la presse locale, avec la position de Patrick Bouchain : « Sur le style ou l'esthétique, il faut "s'attendre à un inattendu" »⁴⁷. Des logements neufs « qui se voient », c'est ce que souhaite le maire de Tourcoing⁴⁸. Leurs formes choquent les habitants, mais c'est l'idée même d'immeuble collectif qui les effraie et ils ne sont pas davantage rassurés par les cubes blancs de polystyrène qui les remplacent ensuite. Aujourd'hui, ces petits collectifs ont été redessinés sous des formes simples, pour une économie de la conception et de la construction.



⁴³ Beaumont-en-Ardèche CR réunion 2, 10 mars 2010

⁴⁴ Beaumont-en-Ardèche CR réunion 3, 02 avril 2010

⁴⁵ Ce type de réactions à l'innovation dans l'habitat a été analysé dans de nombreuses recherches, nous ne développerons pas davantage.

⁴⁶ entretien Maire de Beaumont-en-Ardèche

⁴⁷ Vincent Décaudin, « Une onde sur l'Union », *Nord Eclair*, 14 décembre 2008.

⁴⁸ Réunion du 17 novembre 2009 à L'Atelier Electrique.



Projets d'immeubles collectifs, îlot Stephenson, Tourcoing, agence Construire, 2010.



Maquettes des maisons à réhabiliter, agence Construire, 2008 et 2009



Maquettes des maisons à réhabiliter, agence Construire, 2010.

Ensuite, ce sont les volumes des annexes situées au milieu des jardins qui leur ont déplu, et les architectes ont donc rabaissé les toitures :

Donc on a eu de longues discussions sur les dépendances qu'on a proposées parce qu'ils les trouvaient trop grandes, trop à l'image des usines puisque c'est des toitures en sheds, etc. Donc on a discuté à plusieurs reprises d'architecture avec eux, donc avec les cutchs, sur place, en disant, bien oui ça arrive là, etc. On sait qu'on a quelques points sur lesquels il y a eu des petites divergences notamment, enfin principalement sur les hauteurs. (...) Après ils ont été un peu surpris donc par les formes et les couleurs, etc. On leur a dit que c'était pas non plus bouclé et que la maquette rose, elle pouvait ne pas finir en rose. Mais ça se passe bien, et je pense qu'ils sont contents de voir qu'ils peuvent discuter architecture avec nous. En plus il y en a plein qui sont ici du bâtiment en fait dans la rue Stephenson, y a des maçons, des menuisiers, etc. donc ils sont sensibles au projet en fait.

Entretien Mathilde, architecte, SEMVR et agence Construire

Pourtant ils restent réservés sur les façades arrière des maisons, bardées de tôles ondulées. Celles-ci sont une interprétation par les architectes de Construire⁴⁹ des extensions existantes. Patrick Bouchain dit son attention aux « traces de l'habiter » : « ne pas être différent, pas de mépris pour ce qui est là ». Si les résidents sont rassurés par une convergence entre une telle position de l'architecte et de leur propre nostalgie de leur quartier, tel qu'ils l'ont connu avant sa déshérence, ils ne le sont plus devant l'architecture des maisons réhabilitées ou nouvelles. « Il y a des choses qui plaisent et d'autres pas », rapporte un membre de « Rase Pas Mon Quartier » à un journaliste venu l'interviewer⁵⁰. Ils préfèrent se confier plus ouvertement au chargé de l'accueil à l'Atelier Electrique qu'à Patrick Bouchain, perçu comme une « autorité professionnelle ». Sur le site de l'Union⁵¹, la maison témoin a été représentée vue de la rue avec sa façade actuelle, celle des architectes des années 30, plébiscitée par les riverains aujourd'hui, et dans les médias⁵², vue sur jardin avec la future façade, celle des architectes de Construire s'inspirant des extensions faites par les habitants, mais dépréciées : pile ou face selon le public visé...



Vues des maisons sur l'arrière de l'îlot Stephenson

⁴⁹ Le jour de l'inauguration, le chef de projet me confie qu'il reste un peu inquiet sur le choix des couleurs, notamment le orange vif, pour lui « tranchant trop » vis-à-vis des tons des maisons anciennes. Les futures habitations voisines réhabilitées de façon semblable devraient atténuer ce contraste.

⁵⁰ interview d'un habitant de la rue Stephenson, membre de « Rase pas mon Quartier », par un journaliste de *L'Humanité*, 9 novembre 2009.

⁵¹ <http://www.lunion.org>

⁵² voir <http://www.maisonapart.com/edito/construire-renover/construire-faire-construire/des-logements-coproduits--avec-les-habitants-p8-4468.php>



La maison témoin : images des façades sur rue et sur jardin dans les médias



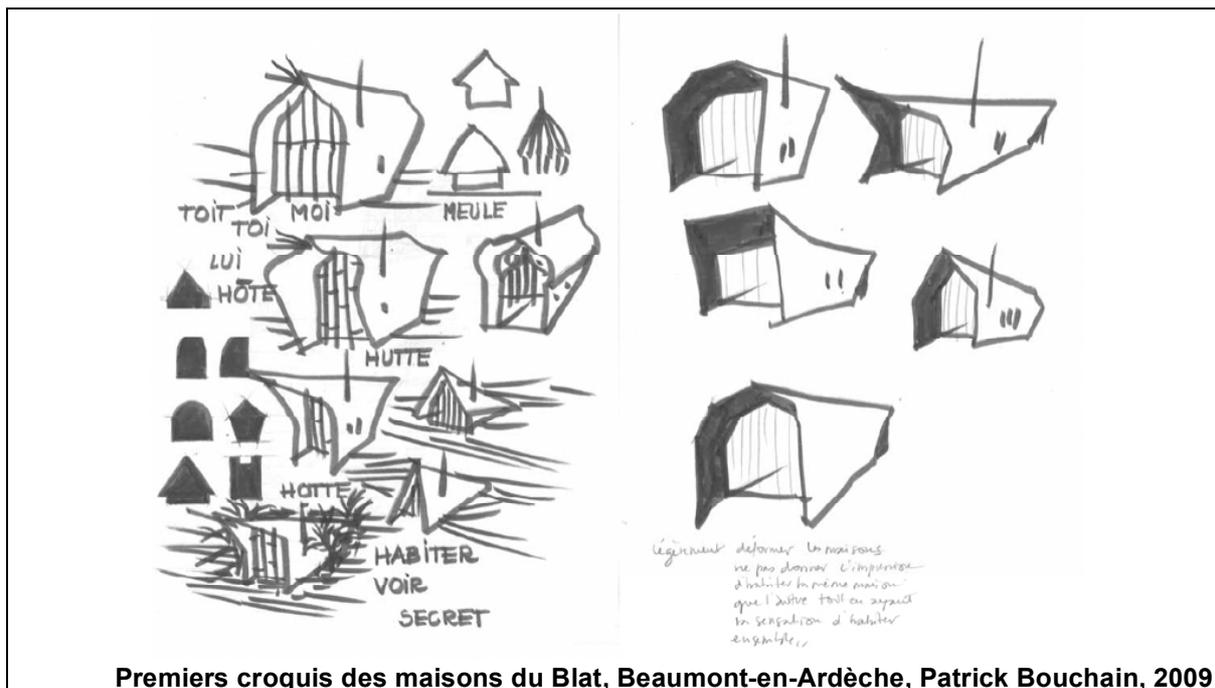
La maison témoin réalisée, 2010.

Les quelques amendements obtenus par les futurs habitants ou riverains sur les projets dessinés par l'agence Construire leur ont permis de faire évoluer le sens qu'ils projetaient sur la forme. Toutefois, cette architecture d'interprétation que revendique Patrick Bouchain, se révèle essentiellement lorsque ceux qui l'habitent, la transforment en la construisant.

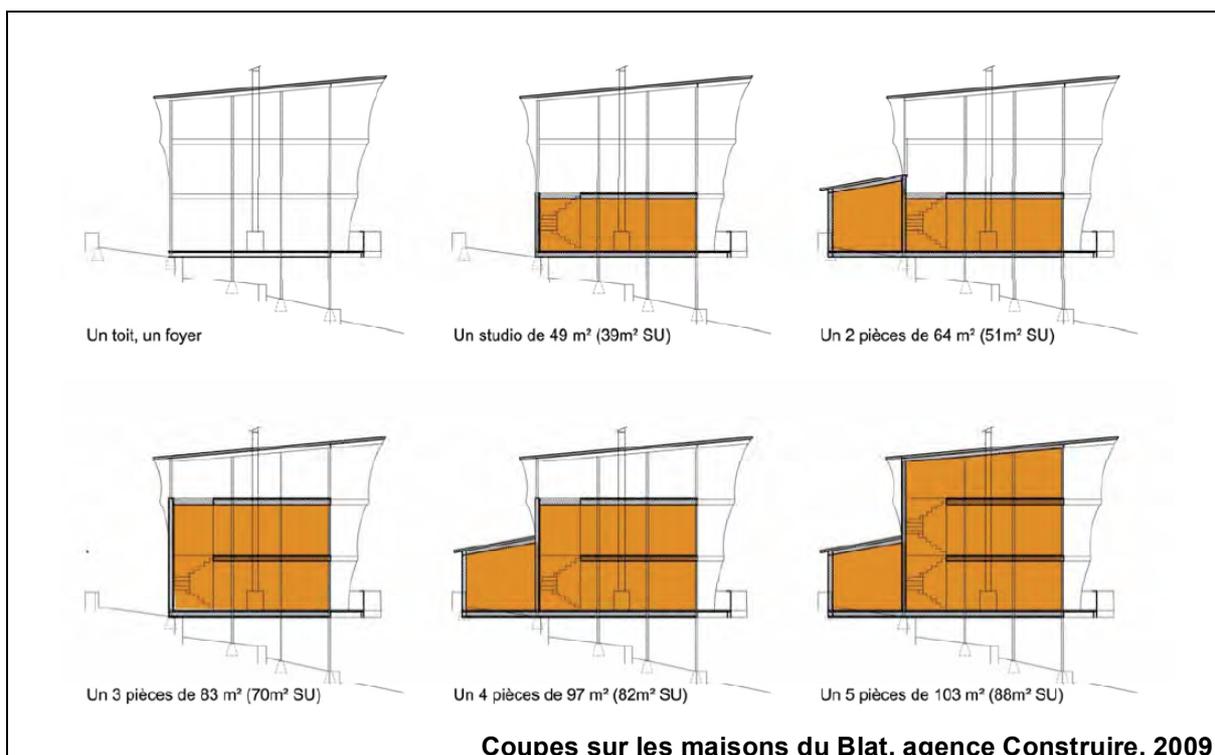
Diversification et co-production

Prônée dans le manifeste du projet « Grand Ensemble », l'auto-construction y est présentée comme un moyen pour réduire les coûts d'accession à un logement, les travaux ainsi réalisés par l'habitant constituant un équivalent de l'apport personnel dans un schéma d'acquisition classique, à la manière des Castors de l'après-guerre. De fait, l'auto-construction se révèle difficile dans le cadre réglementaire des logements sociaux. Quand elle est envisagée, elle doit être négociée d'abord avec les maîtres d'ouvrage, puis avec les habitants. Au-delà de cet argument économique, l'auto-construction a la qualité, essentielle pour Patrick Bouchain, de permettre à chacun d'exprimer ses différences et de les inscrire dans sa maison, qui ainsi n'est plus standardisée et sort des normes. L'agence Construire entend concevoir les conditions d'une architecture diversifiée, co-produite et co-construite, plutôt que auto-construite.

Pour ce faire, ces architectes opèrent tout d'abord une dissociation de l'enveloppe et de l'intérieur des maisons. Ils dessinent les premières avec des variantes possibles, ou bien s'emparent de la diversité présente dans celles des habitations à réhabiliter à Tourcoing. Et ils laissent les intérieurs ouverts à leur appropriation par les futurs habitants.



Premiers croquis des maisons du Blat, Beaumont-en-Ardèche, Patrick Bouchain, 2009



Coupes sur les maisons du Blat, agence Construire, 2009

Les maisons du Blat sont représentées initialement par deux symboles, un toit et un foyer. Le premier est une enveloppe pour laquelle l'idée était⁵³ : « Légèrement déformer les maisons, ne pas donner l'impression d'habiter la même maison que l'autre ». Elle a été abandonnée pour une économie de la construction des charpentes bois, rationalisée par l'adoption d'un seul modèle. La « construction » de l'aménagement intérieur se fait dans un premier temps par une « programmation participative », telle que la décrit dans sa méthode l'architecte Stéphane Gruet de AERA qui a pris part à ce projet en Ardèche : « Les candidats

⁵³ notes sur les croquis des maisons, Construire, *Beaumont, le hameau du Blat. Etude préalable.* Association Art3, Fondation de France, juillet 2009.

déterminent le programme en fonction de leur besoin. L'atelier Construire a déjà réalisé des pré-études qui ont permis de définir l'enveloppe de la maison. Ensuite les candidats devront s'entendre sur l'agencement spatial, les espaces intérieurs comme extérieurs. Chaque candidat doit aussi définir l'aménagement intérieur de sa propre maison »⁵⁴. En tant qu'OMPC (Organisme de Médiation et de Programmation Coopérative), l'association « local à Louer » assure l'encadrement des futurs habitants. Des rendez-vous individuels sont prévus pour ajuster besoins personnels et ressources, et définir la programmation de chaque maison. Les aménagements les plus divers pourront se loger sous chaque enveloppe en ogive.

Il est prévu que les habitants pourraient ensuite prendre part à la construction matérielle. Certains en sont capables et a priori d'accord, mais aucun d'eux n'est qualifié dans le bâtiment, un professionnel devrait les aider à réaliser des choses simples, par exemple le petit réservoir d'eau situé sous la maison. Toutefois l'auto-construction n'est pas réglementairement possible pour des logements sociaux. L'architecte Stéphane Gruet a rappelé les textes aux architectes et à la Mairie, maître d'ouvrage du projet, mais les élus envisagent de les contourner :

Stéphane Gruet dit : "on ne peut pas faire d'auto-construction avant la livraison du logement aux gens. Puisque bon, on est dans un processus, appels d'offres, entreprises, c'est les entreprises qui font, et puis on paie les entreprises, etc". Donc nous, il faut qu'on voit avec lui comment on peut tricher. Parce qu'en fait, il faut tricher, quoi. Et bon, c'est d'ailleurs un peu dans l'idée de PB, qui dit : "il faut dénormer, il faut contourner les normes, bon bien voilà". Et là, c'est vraiment typiquement le cas. C'est-à-dire quand on a un gars, on sait que c'est lui qui va habiter là et qu'il dit : "moi, je suis plombier, je peux faire la plomberie moi-même", bon bien, c'est absurde de faire venir un plombier, voilà. Enfin quand je dis plombier, c'est... Donc voilà, on va essayer de trouver des combines pour qu'il y ait le plus d'auto-construction possible, que ça fasse baisser les coûts et que ça fasse aussi que les gens s'investissent dans leur maison, qu'ils se l'approprient, etc.

Entretien Maire de Beaumont-en-Ardèche

En revanche, l'auto-construction des extensions de la maison, prévues sur l'arrière pour être éventuellement réalisées ultérieurement, pose moins de problèmes réglementaires car elle relève d'arrangements avec la SCI dont la Mairie est partie prenante : « si chaque foyer veut l'agrandir, ils ont la possibilité de faire ça en auto-construction, d'agrandir et ça augmente d'autant leurs parts dans la SCI et sans pour autant augmenter leurs loyers puisque c'est eux qui les fournissent, quoi ; sauf si ils demandent à la Commune de fournir les matériaux, auquel cas il y a une petite part de loyer pour payer les matériaux. Voilà, l'extension, c'est plus simple, parce que ça se fait après le processus logements sociaux, emprunts, etc. C'est nos affaires quoi, les affaires internes de la SCI »⁵⁵. Une telle expérimentation est certes facilitée quand les élus qui l'ont initiée, en soutiennent la mise en œuvre et la suivent de près dans sa durée⁵⁶. Qu'elles soient auto-construites ou pas, ces maisons sont conçues par les architectes pour être des co-productions avec les habitants dans les phases de programmation, conception, construction, et dans leur appropriation des lieux sur la durée.

⁵⁴ Beaumont-en-Ardèche, CR réunion de programmation du 10 mars 2009.

⁵⁵ entretien Maire de Beaumont-en-Ardèche

⁵⁶ A Boulogne-sur-Mer, le maire convaincu de l'intérêt de l'expérimentation « Grand Ensemble » sur les rues Delacroix-Molinet, n'a pas suffi à déclencher l'entrain du bailleur social Habitat du Littoral avec ses services peu enclins à modifier leur fonctionnement, eux qui viennent d'achever une importante opération ANRU.

ETAT DES LIEUX /// ILOT STEPHENSON
LE GRAND ENSEMBLE A TOURCOING /
ETUDE PREALABLE / SEMVR / NAC - 2008 /



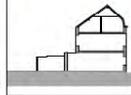
La volumétrie générale // Typologie n°1
exemple : n°9 rue Stephenson

Il s'agit d'une maison avec comble « à la Mansard » asymétrique sur rue et sur jardin. La toiture et les fenêtres sont dans l'ensemble des cas à rénover. Le marteau en extension côté jardin est le plus souvent à reconstruire.

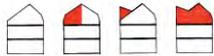


La volumétrie générale // Typologie n°2
exemple : n°6 rue Stephenson

Il s'agit d'une maison avec comble « à la Mansard » uniquement sur rue. La toiture côté jardin est avec forte pente et génère une faible shon au dernier niveau à +1.2. La toiture et les fenêtres sont en règle générale à rénover. Le marteau en extension côté jardin est à reconstruire dans la majorité des cas.

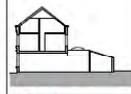


EVOLUTIONS POSSIBLES



La volumétrie générale // Typologie n°3
exemple : n°22 rue Stephenson

Il s'agit d'une maison avec toiture double pan simple et symétrique sur rue et sur jardin qui génère une très faible shon au dernier niveau à +1.2. La toiture et les fenêtres sont à rénover en grande majorité. Le marteau en extension côté jardin est là encore le plus souvent à reconstruire.



EVOLUTIONS POSSIBLES



FICHE MAISON /// ILOT STEPHENSON
LE GRAND ENSEMBLE A TOURCOING /
ETUDE PREALABLE / SEMVR / NAC - 2008 /



TYPLOGIE N°1
reparage



Définition : maison avec comble « à la Mansard » symétrique sur rue et sur jardin. Toiture à rénover // Marteau en extension côté jardin à reconstruire.

N° 09 / 11 / 12 / 13 rue Stephenson
N° 68 / 70 / 72 / 78 / 116 rue de la Tossée

Total : 09 maisons



TYPLOGIE N°2
reparage



Définition : maison avec comble « à la Mansard » uniquement sur rue. Modification toiture côté jardin à réaliser // Marteau en extension côté jardin à reconstruire.

N° 04 / 06 / 07 / 08 / 18 rue Stephenson
N° 80 / 82 / 84 / 106 / 114 / 122 rue de la Tossée

Total : 11 maisons



TYPLOGIE N°3
reparage



Définition : maison avec toiture double pan simple et symétrique sur rue et sur jardin. Surélévation symétrique de la toiture à réaliser // Marteau en extension côté jardin à reconstruire.

N° 20 / 22 / 23 / 24 / 27 / 30 / 126-32 / 130 / 132 / 134 rue Stephenson

Total : 10 maisons



TYPLOGIE N°4
reparage



Définition : « dent creuse » construction neuve de logements en collectif.

N° 14 / 25-26 rue Stephenson
N° 76 rue de la Tossée

Total : 16 logements



FICHE MAISON /// ILOT STEPHENSON
LE GRAND ENSEMBLE A TOURCOING /
ETUDE PREALABLE / SEMVR / NAC - 2008 /



NUMERO DE PARCELLE : N°95 + 505 SHON EXISTANT : 129 m²
SHON EXISTANT : 99 m²
DATE CONSTRUCTION : SHON PROJET : 123 m²
SHON PROJET : 91 m²
DERNIERE OCCUPATION :
PROPRIETAIRE : SEMVR TYPLOGIE : N° 2
SUPERFICIE PARCELLE : 128 m²
SUPERFICIE JARDIN : 58 m²



LA MAISON AUJOURD'HUI
description, diagnostic technique

	Misuse	Démolition	Moyen état	Bon état
structure / écharçonné				X
couverture / écharçonné				X
menuiseries				X
cloisons				X
réseaux		X		
sol			X	
marteau		X		



// percement pour création fenêtre possible sur rue // faible surface shon au +1.2 // ...

LA MAISON DEMAIN
programme, description travaux

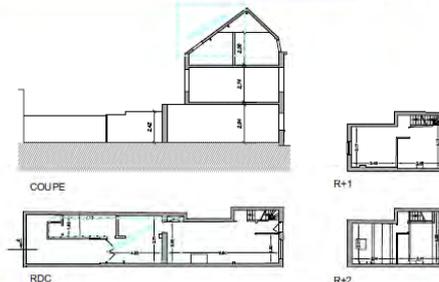
TRAVAUX		part auto construction
paroi	- extension clôture et jardin	80 %
marteau	- création cuisine + annexe à rdc	0 %
toiture	- surélévation côté jardin	0 %
renovation	- création sols + sapinets à rdc - réseaux - isolation et cloisonnement niveau +1.2 - isolation toiture - isolation fenêtres - revêtement de sols - peintures, finitions	20 %



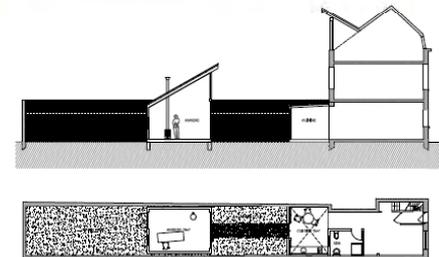
FICHE MAISON /// ILOT STEPHENSON
LE GRAND ENSEMBLE A TOURCOING /
ETUDE PREALABLE / SEMVR / NAC - 2008 /



LA MAISON AUJOURD'HUI
niveau géométrique : sch.1/200



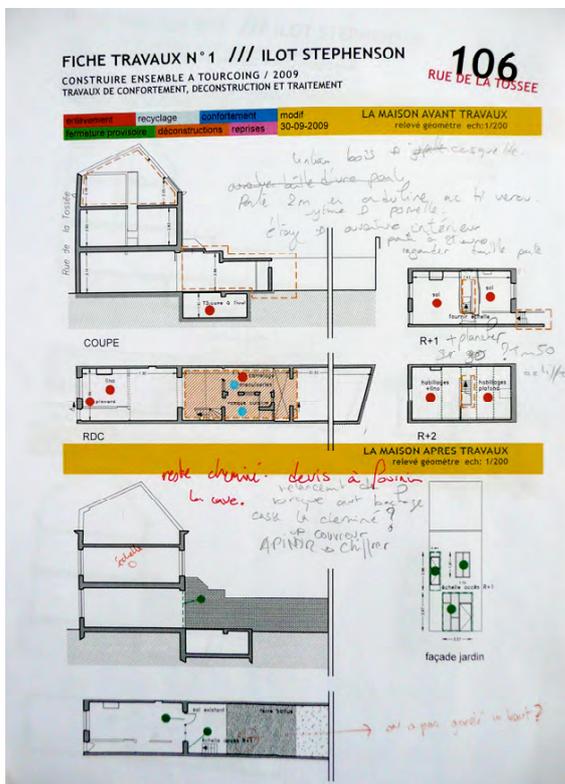
LA MAISON DEMAIN
échelle : sch.1/200



Typologies du bâti et des projets. Une fiche individuelle de maison, NAC, 2008



Des maisons dans des états différents, 2009



Fiche travaux et intérieur de la « 106 », maison témoin, 2010.

La réhabilitation des maisons à Tourcoing est menée dans une démarche semblable, ici à partir d'un existant : conservant les façades sur rue, l'agence Construire dessine les enveloppes sur le cœur d'îlot ; les acquéreurs seront accompagnés dans le choix de l'une des maisons, dans les aménagements à réaliser, voire dans les travaux qu'ils pourront faire eux-mêmes. Lors de l'étude de faisabilité, les architectes ont élaboré une typologie des maisons de l'îlot Stephenson qui a permis de dégager trois types d'évolutions possibles. Sur cette base, chacune a fait l'objet d'un projet de transformations - surélévations, annexes dans le jardin, façade sur l'arrière -. En outre, un état des lieux a permis de prévoir les travaux et notamment la part d'auto-construction possible. Les intérieurs de quelques-unes ont été totalement déconstruits à cause de la présence de mэрule, d'autres étaient en bon état. L'ensemble constitue une offre diversifiée. Celle-ci sera ensuite amplifiée par l'idée de livrer les habitations sous différentes formes : un clos-couvert avec simplement des travaux de base, dits « invariants » ; une maison dont les prestations supplémentaires seront choisies par l'acquéreur ; une maison prête à habiter. Ces types de maisons aux coûts échelonnés, constituaient aussi une réponse à une première estimation des prix de sortie trop élevés. Celle-ci a ensuite été abandonnée : « on a arrêté de penser qu'il y avait une solution financière dans un tableau qui reprenait tout et lissait l'ensemble. C'est impossible »⁵⁷. Les projets de réhabilitation qui s'appuient néanmoins sur les différences et les potentialités de chacune des maisons, permettra de proposer la diversité attendue.

A ce jour, deux projets de réhabilitation ont été menés sur l'îlot Stephenson. Le premier a été suivi par un architecte de l'équipe Construire, installé à l'Atelier Electrique, pour une famille en attente de relogement (qui a finalement acheté ailleurs, évoquant des délais trop longs). Il a travaillé en relation directe avec ce particulier et a connu ce qu'elle suppose souvent : un client qui change fréquemment d'avis et qui ne comprend pas, entre autres, l'intérêt de garder des carrelages et de réemployer des éléments du second œuvre, qui sont pourtant soigneusement collectés par l'équipe de L'Atelier Electrique. Si la participation est effective, un tel investissement en temps paraît difficilement envisageable pour chacun des projets à engager ensuite. L'autre a été réalisé par un architecte de l'agence parisienne pour la maison témoin, habitée par un locataire⁵⁸. Ce dernier n'est intervenu que pour demander un robinet pour son atelier, car l'aménagement « sur-mesure » a été conçu par une architecte d'intérieur avec des meubles fournis par un magasin de VPC, et le jardin par un artiste-jardinier. Les lectures qui sont faites de cette maison-témoin divergent. Pour le maire de Tourcoing, elle est une démonstration d'une démarche convaincante de l'idée au projet, représentative de celle qui est à l'œuvre sur L'Union⁵⁹. La réception auprès des futurs acquéreurs, de cette « maison d'architecte » meublée, ouverte à la visite, inquiète Thierry, chargé de leur accueil, qui s'interroge sur le sens de la participation qu'elle peut suggérer⁶⁰. Enfin, pour Patrick Bouchain, elle témoigne qu'il est possible de produire un logement social en réhabilitation pour 1000€ du mètre carré, performant au niveau énergétique, avec le réemploi de matériaux (carrelages, fenêtres...) : il regrette que « personne ne mesure l'enjeu » de cette maison qui a mobilisé un fort engagement de toute son équipe.

Pendant cette phase des projets où les futurs habitants ne sont encore que des postulants, l'équipe de Patrick Bouchain s'attache à produire les conditions d'une diversification des maisons : d'abord, dans la variété des enveloppes qu'elle conçoit, mais cette volonté initiale s'est heurtée à la réduction des coûts de ces opérations de logements sociaux ; puis essentiellement, dans les aménagements que réaliseront les habitants, qui peuvent en revanche être source d'économies lorsqu'ils sont possibles. Ces futurs habitants seront ainsi invités à participer au projet de leur maison, de sa programmation à sa construction, et dans

⁵⁷ Entretien Damien, agence Construire

⁵⁸ Un contrat a été établi dans lequel il s'est engagé à la faire visiter.

⁵⁹ Discours de Michel François Delannoy pour l'inauguration de la « 106 », 29 septembre 2010.

⁶⁰ Entretien Thierry, SEMVR

le temps de son occupation pour une co-production de son architecture, à partir d'une architecture interprétable, plutôt que négociée, revendiquée par Patrick Bouchain,.

4d. Les contaminations urbaines

Les initiateurs de ces démarches participatives de réalisation d'habitations entendent les transposer à l'échelle urbaine pour renouveler les méthodes de fabrique de la ville. Pour ce faire, ils doivent négocier avec différents interlocuteurs, que sont les élus, les aménageurs, les urbanistes, etc, ceux qui ont la responsabilité ou la charge des projets urbains. Pour mener de telles négociations, il s'agit pour eux d'avoir l'autorité nécessaire, de mobiliser ou d'acquérir une légitimité.

Vauban ou Tübingen

Au moment de leur importation d'Allemagne à Strasbourg, l'écoquartier et l'autopromotion sont des notions qui sont associées, parce qu'elles sont liées au quartier Vauban de Fribourg-en-Brisgau. Lorsque l'association Eco-Quartier est créée en 2001, c'est pour réaliser un quartier à Strasbourg sur ce modèle d'outre-Rhin. Elle y organise plusieurs visites qui rencontrent à chaque fois un grand succès. « Ça fait rêver, moi quand je vais à Fribourg, je rêve »⁶¹ confie un habitant de Eco-Logis. Les négociations que l'association entreprend auprès des élus de la majorité municipale de 2001 qui remplace celle de Catherine Trautmann n'aboutissent pas : l'équipe Keller-Grossmann ne veut pas d'un quartier sur le modèle de Vauban. L'opération Eco-Logis et le lancement d'autres projets similaires en autopromotion qui sont deviennent les préoccupations de l'association, la détournent de son objectif initial, la réalisation d'écoquartiers. Lorsque la nouvelle équipe municipale les inscrit en 2008 dans sa politique urbaine, elle est confrontée à une confusion qui s'est installée entre les deux notions émergentes. « Même si ce vocable est très répandu depuis quelque temps, il n'existe pas de définition officielle d'écoquartier, compte tenu de la diversité des localisations et des conditions économiques et sociales »⁶² mentionne la Cellule Economique du BTP d'Alsace qui inventorie parmi ceux-ci le bâtiment d'IPPIDDAS à Neudorf (rue Aristide Briand) et l'îlot Lombardie à Strasbourg. Lui fait suite le *Répertoire des quartiers durables en Alsace*, édité par la Direction Régionale de l'Équipement en mai 2009, écrit par des stagiaires qui comptent ces deux exemples Eco-Logis et projet d'IPPIDDAS qui ne sont pourtant que des habitats en autopromotion. En novembre 2009, un article des *DNA*, « La jungle de l'éco-logement »⁶³ tente d'éclaircir les différences entre éco-quartier et projet en autopromotion. La dénomination même de l'association Eco-Quartier a contribué localement à cette confusion que s'est attachée à dissiper la Communauté Urbaine :

On a dû refaire tout un travail d'explication pour dire écoquartier n'est pas égal à autopromotion (...) Dans les formations, dans les interventions que l'on est amené à faire, dans les conférences, dans les ateliers de projet, quand on parle d'autopromotion, on est obligés de refaire de la définition quand même, pour dire un écoquartier, c'est pas un bâtiment écologique en autopromotion, c'est autre chose.

Entretien chef du service Projets urbains, CUS

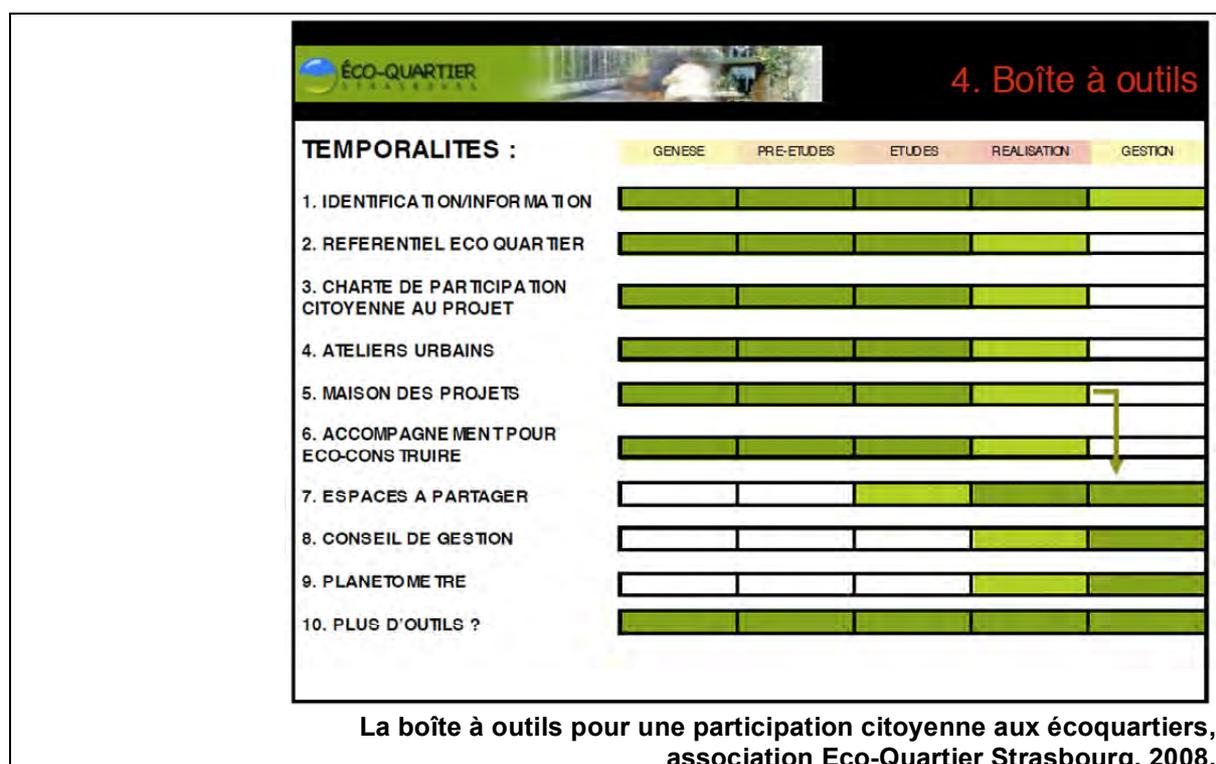
Entre octobre 2008 et février 2010, elle organise une série de conférences « Des écoquartiers pour transformer la ville », en invitant des chercheurs qui vont présenter de nombreux exemples en France et en Europe. Illustrée des photographies de ceux-ci, la

⁶¹ Entretien Sébastien

⁶² « Les projets d'écoquartiers en Alsace », CEBTP-Alsace, novembre 2008.

⁶³ Denis Tricard, « La jungle de l'éco-logement », *DNA*, 5 novembre 2009.

plaquette sur les éco-quartiers⁶⁴ qu'elle édite à cette période, explique les différents projets lancés sur le territoire de la Communauté et mentionne la mixité des maîtrises d'ouvrage des opérations prévues sur chacun des sites. L'autopromotion y est certes présente, mais dans une faible proportion. La négociation qu'a menée Eco-Quartier, association de soutien à l'autopromotion, auprès de la CUS pour que tous les programmes d'habitat y soient réalisés sur ce mode, n'a pas abouti. Il lui est rappelé que le quartier Vauban, qu'elle évoque comme modèle, a été construit, certes à ses débuts par des Baugruppen, mais aussi ensuite par des bailleurs sociaux et des promoteurs privés qui y viennent après avoir été occupés en ex-RDA dans les années 90⁶⁵.



Dès lors, au moment où la notion d'écoquartier se diffuse en France, l'association Eco-Quartier reprend le cap, ses militants - dont des membres d'Eco-Logis - vont s'attacher à promouvoir une participation citoyenne sur les modes de la concertation et de la co-décision, dans la fabrication des projets en cours dans la communauté strasbourgeoise. Ils défendent une définition politique du projet urbain des écoquartiers qui tient dans le partage de sa conception et de sa gestion⁶⁶. En 2008, l'association participe à la démarche de concertation organisée par la Ville de Strasbourg pour la construction d'un écoquartier sur le site Danube, « pour y défendre sa vision d'un écoquartier ». En parallèle à l'atelier « officiel » mis en place par la Ville, elle organise un atelier d'expression, le Chat Partagé, où sont invités l'ensemble de ses participants non professionnels et les riverains du projet Danube. L'objectif « est de faciliter la prise de parole de futurs habitants potentiels de l'écoquartier Danube afin de formaliser les attentes citoyennes concernant le projet initié par la Ville de Strasbourg »⁶⁷. Elle réalise un guide méthodologique de propositions pour la participation citoyenne à sa conception qu'elle transmet à la Ville. « Notre conviction est que la démarche de concertation doit être exemplaire pour que les ambitions environnementales et sociales d'un éco-quartier puissent être pleinement intégrées par les futurs habitants du quartier. Une des

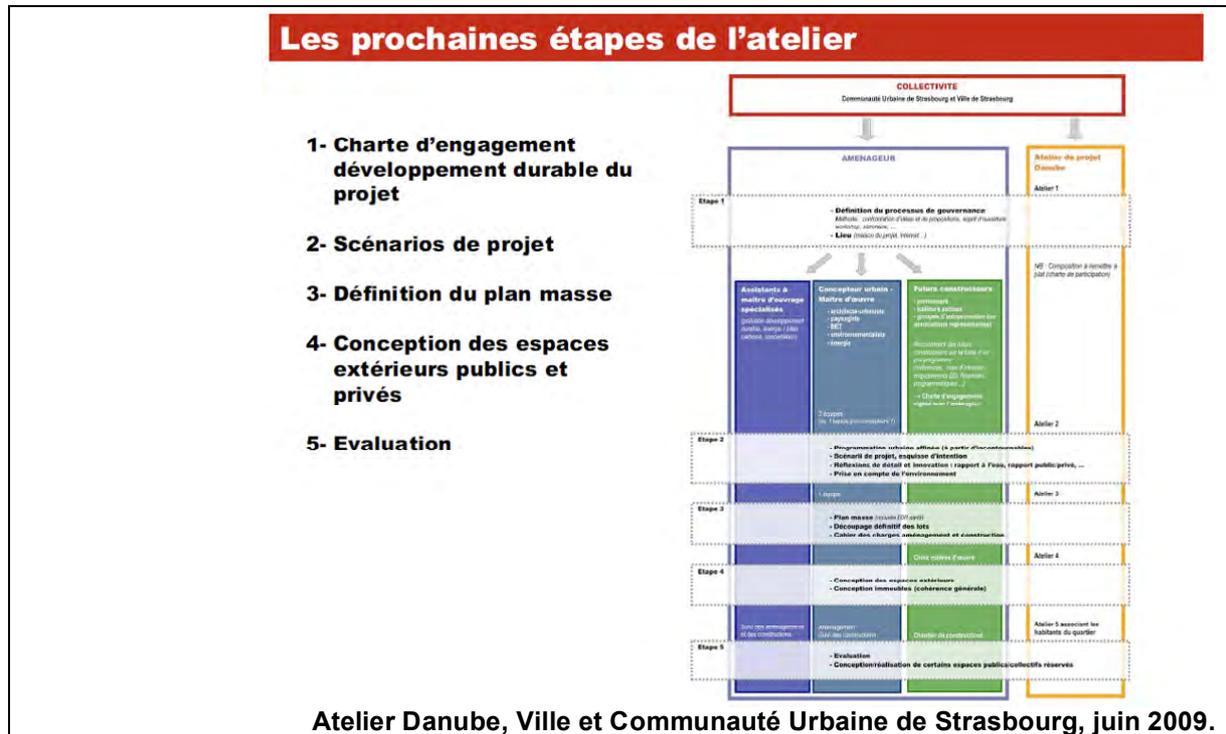
⁶⁴ CUS, *Les éco-quartiers. Pour qui ? Pour quoi ? Comment ?*, septembre 2009.

⁶⁵ Voir Anne Debarre, « Habitants actifs, maisons passives. Ecoquartiers à Freiburg-im-Breisgau », *Archiscopie*, n°78, été 2008, p.20-23.

⁶⁶ Conférence Frédéric d'Eco-Logis, Saint-Nazaire, mars 2009.

⁶⁷ CR Atelier d'expression Danube, 10 novembre 2008.

principales propositions consiste en la création d'une "Maison du Projet", sur le site, qui puisse ainsi accueillir des réunions, des expositions, voire une permanence de l'équipe projet »⁶⁸. Son modèle reste le Forum Vauban et son quartier à Fribourg.



Le montage en autopromotion

- adaptation de la largeur des parcelles à la taille des groupes d'auto-promoteurs
- accompagnement des menages
- processus - normalisé -

MAISON DU PROJET ?
Groupement d'initiative

OPTION
Groupement de projet

VENTE DU TERRAIN
Groupement de coproducteurs

Groupement de copromoteurs

Danube : une pluralité d'opérateurs : promoteurs, bailleurs et groupes d'auto-promotion (10% SHON réservée)

un processus de coproduction (atelier)

La diversité architecturale

- flexibilité du découpage parcellaire et des hauteurs
- cohérence d'ensemble (travail en volumétrie)

Un découpage en lots de taille réduite pour une diversité d'architecture, une mixité des programmes à l'échelle de l'ilot et un équilibre entre les différents types de programmes

- un aménagement « personnalisé » -

Danube : une gradation des espaces public -> privé et un aménagement à concevoir avec les futurs habitants

Quelques planches de la visite à la Südstadt de Tübingen, CUS, Atelier Danube, 2009.

⁶⁸ <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/#/projet-danube-strasbourg/3141733>

Parmi les éléments-clés de la démarche éco-quartier, les élus citent les « nouveaux processus collaboratifs » et « son appropriation par les habitants »⁶⁹. La Ville attend de l'atelier de projet qu'elle a mis en place pour la ZAC Danube, une représentation de participants variés (associations, représentants du Conseil de quartier, constructeurs, services...) et un fonctionnement en interaction avec le travail de l'aménageur. Eco-Quartier n'est qu'un représentant parmi d'autres. La visite organisée a pour destination la Südstadt de Tübingen, et non Vauban de Fribourg. Ses écoquartiers, Loretto Areal et Französische Viertel, d'initiative municipale, l'intéressent à ce titre. Elle va mettre en relation les dispositifs allemands et ses objectifs pour le projet Danube, entre autres, l'autopromotion, la mixité programmatique et l'implication des habitants dans l'aménagement des espaces extérieurs. D'une certaine façon, la Ville se constitue des références différentes de celles que lui propose Eco-Quartier. L'avenir de cette association se pose dans les interrogations du CAUE : « Son apport est-il réellement contributif ? En quoi va-t-elle trouver des intérêts vis-à-vis du politique ? »⁷⁰.

La CUS et Eco-Quartier sont partenaires⁷¹ pour l'organisation des Rencontres nationales de l'habitat participatif qui, en novembre 2010, suivront le Forum européen des écoquartiers, celui-ci étant pris en charge par la seule Communauté. Négociés auprès de la Ville, les objectifs de l'association n'ont pas trouvé les réponses attendues, ils ont dû évoluer pour qu'elle conserve une place dans la réflexion entamée par la Communauté sur les écoquartiers. Mais Eco-Quartier a néanmoins contribué à la définition d'une politique urbaine, impliquant les citoyens, dont a voulu se doter la nouvelle équipe municipale.

Une famille subversive

Les textes fondateurs du « Grand Ensemble » annoncent que cette expérimentation ne se limite pas au logement social et à l'habitat, mais qu'elle entend « faire de la fabrique de la ville le terrain d'exercice de la démocratie, rendre à l'habitant son rôle citoyen » en reconsidérant la « façon dépassée et improductive de générer la ville » « aujourd'hui l'affaire de techniciens »⁷².

La première mission qui est confiée à NAC par la SEMVR de Tourcoing ne concerne que la réhabilitation des maisons de l'îlot Stephenson. Patrick Bouchain va donner à ce projet une dimension plus large dans ses objectifs et son étendue. C'est pour le quartier que L'Atelier Electrique est créé pour y apporter une vie culturelle, comme nous l'avons vu. Puis il va négocier une extension du périmètre d'études auprès de la SEMVR :

Bien là on discute beaucoup sur le retour de l'îlot, parce que nous, on fait le côté pile et il y a le côté face qui est pour l'instant dessiné par RR&A avec des typologies qui ressemblent (...) à ce qu'on voit dans plein de ZAC en France. Et donc, on discute beaucoup de ce revers, en disant : "on ne peut pas, tout de suite là, derrière, sur le revers de l'îlot faire ce qu'on va faire de l'autre côté de la rue de Nantes. Vous avez votre dessin de la rue de Nantes, c'est un projet d'aménagement qui est celui qui a été dessiné, il est voté par les politiques, on ne peut pas non plus revenir sur les 10 ans qui viennent de se passer, etc.". Mais on arrête pas de dire : "attention, on ne peut pas être si violent que ça, directement derrière chez nous. On ne peut pas avoir un côté pile, un côté face, il faut que l'on travaille ensemble sur l'autre côté". (...) Et bon, c'est vrai, on n'est pas fixé, ça fait déjà presque un an qu'on en parle, on voit bien qu'avec le travail qu'on fait et puis la façon dont on le fait, on commence à se faire poser des questions sur le retour de l'îlot.

Entretien Mathilde, architecte SEMVR et Construire.

⁶⁹ in CUS, *Les éco-quartiers. Pour qui ? Pour quoi ? Comment ?*, septembre 2009.

⁷⁰ Entretien directeur du CAUE 67.

⁷¹ Avec les associations Habicoop, Eco-Habitat Groupé, Habiter Autrement à Besançon et le réseau inter-régional de l'Habitat Groupé.

⁷² Catsaros Christophe, NAC.



Extension du périmètre d'études initial confié à Patrick Bouchain, îlot Stephenson.



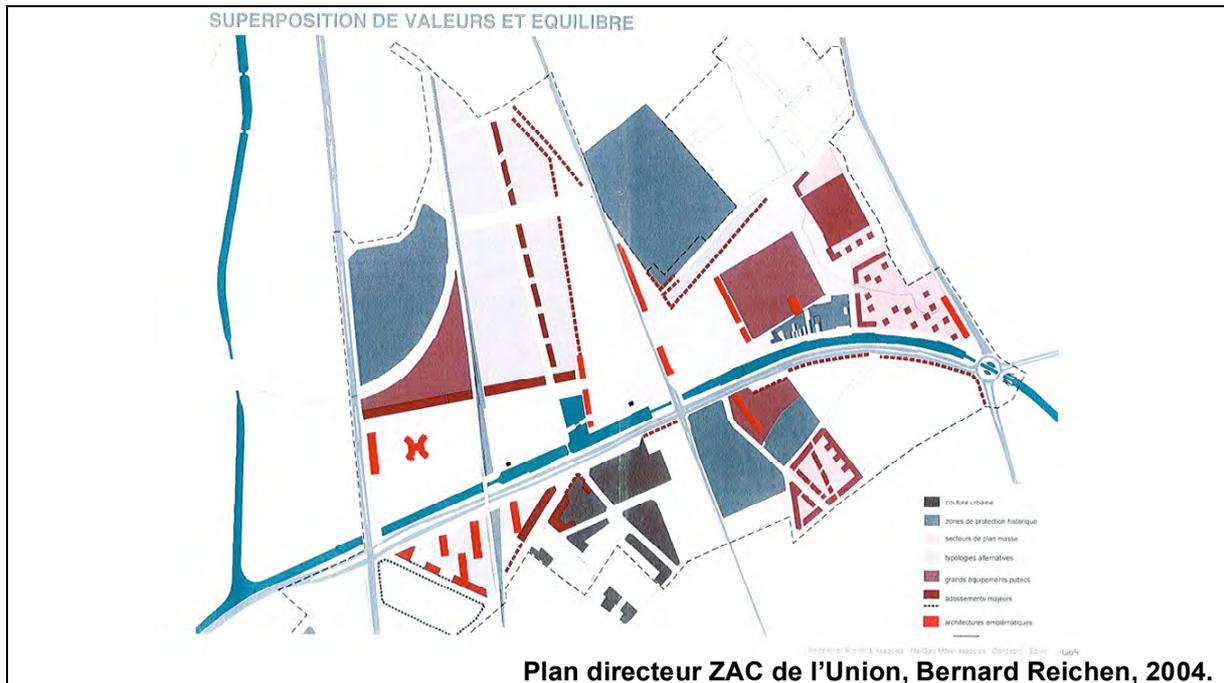
Gradation des hauteurs de bâtiments du quartier existant aux nouveaux de L'Union, 2008.

Elle est obtenue avec l'argument de faire de cet îlot une transition entre les quartiers anciens et le reste de la ZAC de L'Union : « Confronter trop directement le grand projet de l'Union à la petite échelle de ce quartier résiduel aurait pu déstabiliser ce dernier et faire apparaître le projet comme anachronique. Ce petit îlot s'imposait donc comme transition et passage entre les deux parties de la ville, entre anciens habitants et nouveaux arrivants, entre histoire sédimentée et histoire à inventer, entre formes anciennes et formes contemporaines »⁷³. L'urbaniste en chef Bernard Reichen est consulté par la SEMVR sur cette modification et Clotilde, chef de ce projet chez Reichen & Robert, présente à la réunion, est favorable à l'idée d'« une autre façon de faire la ville » sur une partie du grand projet de l'Union. L'équipe de Patrick Bouchain fait désormais partie de ses acteurs.

Si la première étude de définition de Bernard Reichen, retenue en 2004, et son plan directeur de 2006, qui le désigne urbaniste en chef, restent essentiellement des projets « en chambre », un nouveau plan directeur de 2008, à nouveau soumis à la LMCU qui a décidé que la ZAC serait un écoquartier, nécessite le dialogue avec davantage d'interlocuteurs. Bernard Reichen a fait évoluer sa dernière proposition dans ce sens. Le premier était « un projet ouvert avec différentes façons d'aborder l'urbanisme, mais qui sont des choses assez immatérielles, c'est-à-dire soit

⁷³ Dominique Mons avait noté que « la couture urbaine envisagée au départ entre friches et tissu urbain traditionnel reste très problématique malgré des gabarits communs », dans son article « Les formes de renouvellement urbain dans la ville de tradition industrielle », in *Lille métropole, laboratoire du nouveau urbain*, Paris Didier et Mons Dominique (dir.), Parenthèses, 2009.

culture urbaine, on parlait plus... on avait plus des termes urbanistiques, culture urbaine, secteur de plan de masse, grands équipements, aujourd'hui on parle de gens, c'est-à-dire on parle des habitants, on parle de Kipsta, on parle... »⁷⁴.



Sur chaque secteur de la ZAC, ces urbanistes rencontrent un interlocuteur particulier qui a un langage et des logiques propres. Bernard Reichen et Clotilde en ont répertorié 7 types, les 7 familles de L'Union. Ils définissent ainsi leur rôle dans cette fabrication urbaine :

On se place dans un rôle qui est de faire en sorte que tous ces gens-là puissent vivre la ville en même temps, avec des visions du monde différentes, et que demain cette ville, elle ait un sens pour tous, et que les gens puissent se rencontrer. Ça veut dire que, aujourd'hui, nous finalement, on est des médiateurs entre ces gens et qu'on fait du lien et qu'on a un peu résumé le lien futur entre toutes ces familles à travers le thème de la nature, du cadre de vie, de la présence naturelle, etc. ; de la mobilité, de la connectivité même au sens plus large, c'est-

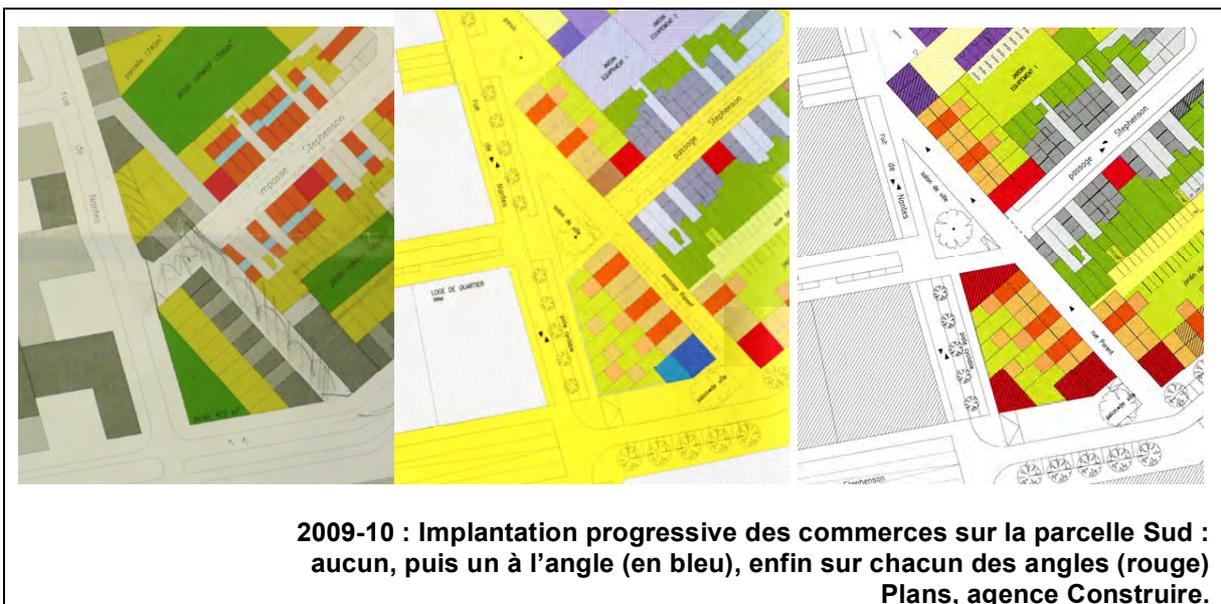
⁷⁴ Entretien Clotilde, RR&A

à-dire les réseaux physiques de mobilité, les réseaux virtuels, associations, etc. ; et de la culture. (...) Donc il y a ces éléments transversaux qui sont ces 3 thèmes.

Enfin je vois vraiment mon rôle maintenant là-dessus, créer du lien, faire du lien, trouver des petits dénominateurs communs entre toutes ces familles. Même si ils sont tout petits, parfois, ils sont suffisants pour pouvoir faire quelque chose de cohérent.

Entretien Clotilde, RR&A

La famille de Patrick Bouchain sur l'îlot Stephenson est qualifiée de « proximité populaire ». Cette clarification des positions de chacun dans le projet n'empêche pas cependant les confrontations entre deux façons de faire concrètement la ville. La communication est parfois difficile entre urbanistes d'un côté et architectes de l'autre, qui n'ont pas la même culture du projet. En outre, ils travaillent chacun ici sur les échelles différentes qui n'impliquent pas les mêmes enjeux. Des valeurs sont partagées, comme l'usage, mais les premiers ne perdent jamais la conscience des critères économiques, tandis que pour les seconds, le vécu restera toujours fondamental. Ces différences se cristallisent sur les plans, notamment sur quelques points qui sont négociés, souvent entre chefs de projet, parfois sur des temps longs. Pour Clotilde, « Ça sert à rien, dans le jeu d'acteurs, de se braquer, c'est un travail de longue haleine, et parfois, nous, on n'a pas les bons arguments, autant laisser le temps avoir l'argument ». Quant à la Communauté Urbaine LMCU et la SEMVR, elles attendent que Bernard Reichen donne son accord sur une solution négociée avec Patrick Bouchain.



La localisation des commerces est ainsi débattue et reste longtemps une question en suspend. D'un côté, sont convoqués des dispositifs convenus, capables d'en assurer la rentabilité : « commerces en rez-de-chaussée », exigence de les mettre en linéaire, position urbaine stratégique de l'angle entre le cours Stephenson et la rue de Nantes pour y placer une « locomotive ». De l'autre, l'équipe de Patrick Bouchain choisit d'implanter dans la parcelle de cet angle, face à la rue de Nantes, des jardins « comme s'il subsistait à cet endroit une trace de nature, reste de la campagne d'autrefois ou de la friche industrielle »⁷⁵. Le cabinet RR&A ne la suit pas sur ce parti jugé incongru au niveau urbain : « on ne peut pas offrir à la vue des fonds de jardins », et inopportun pour la Communauté et l'aménageur, vis-à-vis des retombées économiques. Dans un second temps, l'agence Construire implante un bâtiment d'activités sur un angle de la parcelle, face à une maison conservée qui serait affectée à du commerce. Elle en sera la « locomotive » demandée par la SEMVR. Enfin, un accord se fait sur la dernière proposition : les trois angles seront occupés par des habitations

⁷⁵ Construire, *Plan guide Stephenson, document provisoire*, novembre 2009

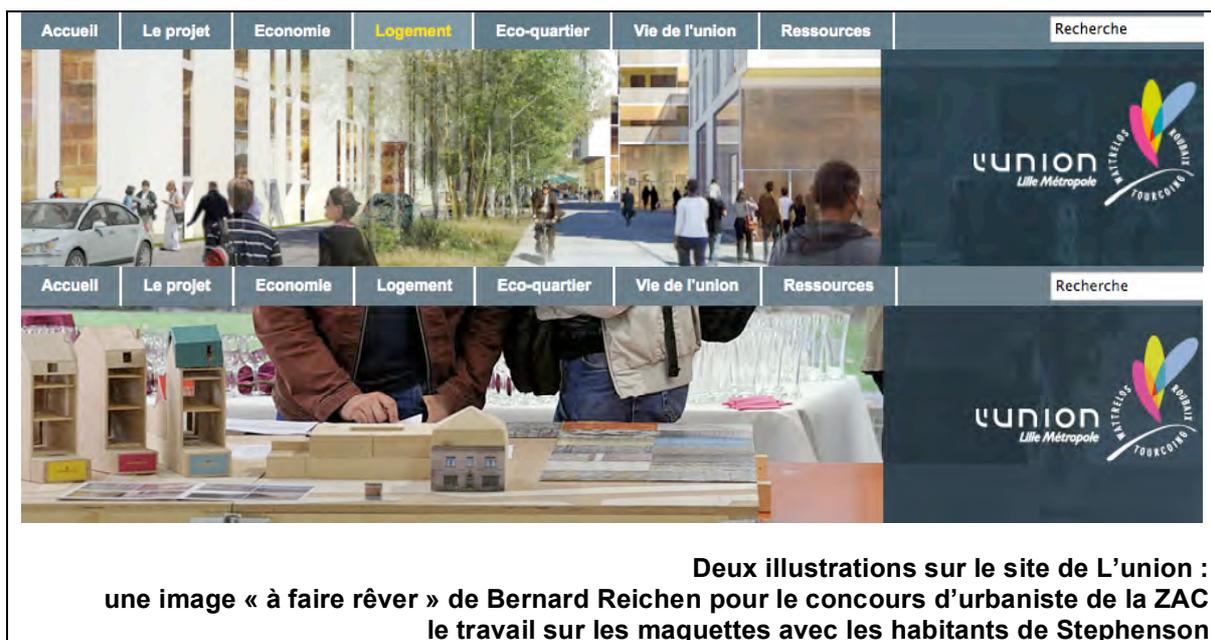
collectives avec des rez-de-chaussée « capables », réversibles commerce/logement. Cette solution négociée va en outre permettre de régler les problèmes de temporalité, les commerces ne s'installant que lorsqu'il y a des habitants. Si cette parcelle fait débat, c'est qu'elle révèle les enjeux différents à l'œuvre dans les démarches de Bernard Reichen et Patrick Bouchain, et les confronte dans sa position stratégique à l'articulation des deux projets.

Néanmoins, malgré quelques résistances de part et d'autre, le projet évolue peu à peu au gré des échanges entre les deux équipes de conception. L'agence Construire reprend les tracés des voies dessinées initialement par RR&A ; elle finit par implanter deux « salons de ville », dispositif inventé par Bernard Reichen ; la fermeture de l'îlot a été décidée conjointement et les transformations dans son cœur, qui ont été demandées par les riverains⁷⁶, sont jugées par Clotilde sans impact sur le reste ; Construire découpe en petites unités les habitations ce qui ne donne lieu qu'à un échange de propos autour des lectures ambiguës des représentations. Clotilde le rapporte :

il a fait des traits, nous on n'avait fait qu'un seul trait, on lui avait expliqué : «tu sais, nous on fait des sucres, on fait pas l'archi, le bâti, à la limite on s'en fout». «Oui, mais tu me fais de barres». Je dis : «c'est pas des barres, que tu me découpes ça en tranches ou pas, oui, peut-être ça sera des tranches». «Non, mais je vois tout de suite les cages d'escalier». *(rire)* «Mais Patrick, c'est ton imagination».

Nos bâtiments sont « blancs ». A la limite, c'est du vide. On va laisser aux gens la possibilité de s'exprimer, c'est notre rôle.

Entretien Clotilde, RR&A



Au-delà de ce projet négocié, ce sont les formes actuelles du projet urbain qui sont interrogées. Pour Bernard Reichen, d'une part, « il n'y a pas déficit de concertation, mais déficit de projet » dans notre société du présent, voire de l'immédiateté : « Patrick Bouchain est le champion de ce système, je le lui ai déjà dit » ; et d'autre part, l'urbanisme va trop loin dans une projection lointaine et une sur-formalisation qui sert à montrer « des images à faire rêver »⁷⁷ : « par rapport à une réalité, à des gens..., j'admire la façon de travailler de Patrick Bouchain », reconnaît Clotilde. Les habitants de Stephenson se disent heureux d'avoir participé à la Conversation Publique entre Bouchain et Reichen, « La

⁷⁶ Voir partie 3

⁷⁷ Entretiens Bernard Reichen

couleur du temps »⁷⁸ : « ils se sont rendus compte que deux personnages qui sont quand même des gens dont on parle dans la sphère urbaine, avaient beaucoup de respect l'un pour l'autre »⁷⁹.

Pour « dénormer » la ville, après le logement, notamment dans son pilotage, Patrick Bouchain dispose de deux jokers parmi les trois qu'ont définis Bernard Reichen et Clotilde dans ce jeu des familles. « Patrick Bouchain travaille beaucoup avec les élus en direct » constate cette chef de projet. De fait, il dispose d'une autorité acquise antérieurement qui le lui permet. Néanmoins Clotilde réagit vivement à un article⁸⁰ consacré au travail de Patrick Bouchain, qui « diabolise » le projet de Bernard Reichen pour la ZAC : « Qu'y a-t-il au-delà de ces écrans de briques ? Rien. Derrière le mur, s'étend le pays des plans, des schémas, des vues aériennes zébrées de traits de feutre ». Patrick Bouchain n'a pas même lu cet article. Quand il prend connaissance des nombreuses publications concernant son travail dans la presse, c'est après leur parution. En faisant connaître sa démarche, elles participent à asseoir son autorité. Ainsi il fait « école » ce à quoi contribuent aussi ses partenaires et ses collaborateurs. Le chef de projet de l'Union à la SEMVR raconte que son directeur, au contact de Bouchain et de ses expériences antérieures, s'est toujours mis dans la posture de dire : « sur l'Union, si on est là pour faire un boulot d'aménageur classique, c'est-à-dire tirer des tuyaux et vendre des morceaux de terrains, c'est pas intéressant » :

Lui il a fait le choix, peut-être par rapport à l'expérience de la Condition Publique de se dire "il y a autre chose à mettre dans un projet urbain que simplement la technique, l'environnement". Donc c'est une intuition de départ, mais vraiment de sa part. C'est la proposition qui a été faite à la Communauté qui partageait beaucoup de choses sur l'environnement, mais sur la gouvernance, ils en étaient assez éloignés. Mais tout le monde a accepté de prendre en compte les problématiques des autres (...). Et c'est vrai pour tout, c'est vrai pour tous les sujets, c'est-à-dire qu'il faut s'ouvrir à beaucoup de choses, et du coup s'ouvrir aux habitants, voilà. Mais ça demande vraiment que chacun... c'est du vrai travail d'équipe, ce que j'ai rarement vu en fait dans ma carrière, qui n'est pas très longue. C'est une espèce d'acculturation permanente. Avec bien sûr des négos parce que quelquefois il y a des positions : bien non ça... Encore que c'est rare que les gens nous disent : bien non, ça on n'en veut pas. C'est vraiment de la discussion pour amener le projet... Et on a la chance quand même de, je pense vraiment, dans tout... enfin aussi bien au niveau des villes, de la communauté, des prestataires, de l'aménageur, de ne pas avoir des gens figés sur des positions d'intérêt très spécifiques.

Entretien chef de projet SEMVR

Mathilde, architecte à la fois engagée dans l'équipe Patrick Bouchain et travaillant à la SEMVR remarque effectivement : « on voit bien que on a déjà au moins dénormé notre aménageur. (...) on avance petit à petit vers peut-être un changement de méthode sur l'aménagement des villes ». Elle souhaite diffuser encore davantage cette nouvelle manière de faire la ville :

A l'Ecole de Lille, on réfléchit beaucoup avec certains profs et le sous-directeur et les copains qui ont mon âge. Et on se dit que ce qu'on réussit à commencer à contaminer sur Stephenson et sur l'Union, il faut essayer de le porter plus haut et plus loin pour que les prochains projets d'aménagement changent de manière de faire. (...) Enfin, nous on aimerait bien être la génération qui porte une autre manière de faire.

Entretien Mathilde

Les petites subversions que Patrick Bouchain a l'intention d'introduire dans la fabrique de la ville pour qu'elle devienne solidaire grâce à la participation de tous, demandent à être d'abord négociées auprès de ceux qui en sont aujourd'hui les acteurs. Le pari est que, par contamination, ces expérimentations se diffusent ensuite sans que de telles négociations soient désormais nécessaires.

⁷⁸ 17 novembre 2009, à L'Atelier Electrique.

⁷⁹ Propos de Mathilde, SEMVR rapportés par Clotilde, RR&A

⁸⁰ Bertrand Verfaillie, « Tourcoing : un atelier pour l'îlot Stephenson », *Archiscopie*, n° 87, été 2009, p.16-18.

Ces expériences de la participation supposent des négociations sur leurs conditions mêmes, dans lesquelles les enjeux des architectes et habitants ne se recouvrent pas. Elles demandent l'intervention d'un maître d'œuvre compétent dans l'accompagnement de groupes que la plupart n'ont pas encore eu l'occasion de pratiquer en France. Leur désignation se fait alors sur des critères souvent flous quant à cette attente. Néanmoins ces architectes savent qu'ils ont à négocier un contrat qui tienne compte de cette mission spécifique avec comme modèle, la commande de maisons individuelles pour des particuliers. Cette référence à celles-ci s'arrête là : ils revendiquent l'élaboration d'une habitation collective dont l'architecture donne une cohérence à la diversité des projets des habitants. Dans un premier exemple analysé, une structure ad hoc pour l'immeuble est pensée comme non négociable par l'architecte, elle a été cependant dévoyée dans un projet finalement négocié. Dans le second cas, l'architecture est pensée comme interprétable et transformable, ce que seule pourra confirmer l'appropriation future des habitations. Avec ces projets, les architectes sont amenés à négocier leurs propres représentations de l'architecture. Lorsque les réalisations conçues avec la participation des habitants sont publiées, elles le sont davantage pour cette démarche que pour leur architecture qui ne ferait pas preuve d'une totale maîtrise formelle, celle-ci ayant souvent échappé à l'architecte dans ces projets négociés. Elles ne sont pourtant pas reniées par ceux qui la revendiquent comme telle, avec une plastique libre, dans des projets qui ne sont alors pas dits « négociés », mais « co-produits ». Le débat peut perdre de sa pertinence quand ce qui est recherché, c'est une diversité architecturale affichée dans la ville comme signe d'une mixité, la cohérence tenant alors de son expression collective⁸¹.



Dans la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables », l'enjeu est, pour les élus, la qualité architecturale de chaque projet, mais au-delà, « le chahut architectural organisé dans une cohérence urbaine »⁸². Pour l'urbaniste Bertrand Barrère, l'architecture n'a plus même d'importance alors que son objectif est de faire une vie de quartier :

A Tübingen on s'est jamais demandé à quoi ça allait ressembler en termes d'architecture, en termes d'aspect, en termes de façade, on s'en fichait complètement. Ce qui nous intéressait, ce qui continue à nous intéresser, c'est de faire une structure urbaine viable, de la diversité, de la mixité. Et il y a des projets d'architecture qu'on trouve horribles, que je trouve horribles, on les a autorisés parce que ce n'est pas le problème, ça n'a aucune importance. Et effectivement, il y a des architectures qui ne me plaisent pas, mais c'est absolument pas... ce n'est plus du tout ce qui est mis en avant, ce n'est pas l'objet de faire un bel objet urbain, on s'en fiche complètement, ce qui est fait, ce que je veux faire, c'est de faire une vie de quartier.

Entretien Bertrand Barrère

Ces expérimentations françaises ne se limitent effectivement pas toutes au logement, certaines portent l'ambition de renouveler la ville grâce à la participation des citoyens.

⁸¹ Voir Anne Debarre « Co-habitats dans la ville aujourd'hui », *Cahiers philosophiques* n° 118, juin 2009, p. 35-47.

⁸² Entretien Alain Jund, élu des Verts à Strasbourg, adjoint au maire chargé de l'urbanisme.

Cependant les démarches initiées pour l'habitat ne sont pas transposables à l'échelle urbaine et les protagonistes, habitants et professionnels, retrouvent là leurs statuts plus traditionnels : pour les premiers citoyens, « profanes » convoqués comme interlocuteurs dans un souci de démocratie participative ; pour les seconds architectes et urbanistes « experts », habilités à dialoguer, voire à confronter leurs positions. Ces acteurs œuvrent alors dans des configurations, certes négociables, mais pour lesquelles existent des modèles.

Les préoccupations environnementales sont présentes et souvent centrales, dans toutes ces expérimentations. Nombre des projets ont reçu des distinctions pour leurs résultats dans ce domaine. Si cette attention est aujourd'hui incontournable et inscrite dans des normes de plus en plus exigeantes de la production du bâtiment, notamment du logement, les protagonistes de ces projets veulent aller encore plus loin dans les qualités de leur bâtiment, et certains se démarquent volontairement de ces normes. Loin d'être semblables, leurs représentations de l'écologie renvoient à des cultures techniques différentes. Ainsi, il s'agit d'être plus ambitieux en termes de performances énergétiques, ou bien de mettre en œuvre des matériaux sains et renouvelables, ou encore de s'attacher aux comportements des habitants. Les négociations qui s'engagent alors, pour concilier ces objectifs dans le projet et hiérarchiser les priorités, confrontent pratiques habitantes, savoirs amateurs, compétences professionnelles et expertises de spécialistes.

5a. Des ambitions plurielles

Si chacune des expérimentations analysées à Strasbourg est spécifique, du fait des acteurs impliqués, elles portent toutes les deux des ambitions très fortes sur les qualités environnementales de leur projet : ceux-ci devraient intégrer tout ce qui représente le meilleur en la matière. Les ambitions d'Eco-Logis ont cependant été renégociées dans la conception et la mise en œuvre entre maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, tandis que les protagonistes du projet d'IPPIDDAS, resté à l'état d'un dessin de l'architecte membre de l'association, ont opté pour des conditions optimales à ce stade du projet.

Additions et soustractions

La qualité environnementale du projet Eco-Logis suscite de nombreux débats dans le groupe des autopromoteurs, mais aussi avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Comme nous l'avons vu, l'association Eco-Quartier est fondée par des écologistes, et une technocharte est réalisée par ceux d'entre eux qui ont des connaissances sur les matériaux écologiques, acquises en autodidactes ou en professionnels, sans appartenir toutefois au milieu de la construction. Ils s'impliquent fortement dans la conception du projet, au contraire d'autres qui restent plus en retrait de ces choix : « je veux habiter dans un habitat écolo, mais je veux bien laisser quelqu'un décider dans quoi »¹, déclare une habitante dépourvue de connaissances dans le domaine de la construction et des matériaux écologiques. Reprenant un certain nombre de choix établis en amont, le cahier des charges de l'immeuble Eco-Logis² rédigé en 2005 par Brice, donne des

¹ Entretien Solange

² *Construction d'un immeuble Eco-Logis*, document final, septembre 2005.

objectifs pour répondre au pilier environnement du développement durable : l' « emploi sincère de matériaux écologiques » et une consommation énergétique annuelle réduite à 50kWh/m² au maximum³. En outre, il prescrit des caractéristiques précises au bâtiment :

« Une double orientation des appartements (parmi les critères d'une conception bioclimatique).

Les matériaux employés pour ce projet devront être issus de filières écologiques (écolabel, NFenvironnement,...). Les produits régionaux sont à privilégier. Des matériaux recyclables –tels que le bois, le verre, l'argile, la brique- doivent constituer les éléments de base du projet. Le béton peut être utilisé mais qu'en proportion limitée s'il n'existe pas d'alternative(...). La structure devra être en bois, sur un système poteau-poutre permettant de moduler les espaces.

L'eau chaude sera (bien sûr !) principalement produite par capteurs solaires thermiques.(...) La toiture doit permettre d'accueillir des capteurs photovoltaïques.

Les produits tels que les PVC, polystyrènes, produits dégageant des formaldéhydes et autres COV nocifs sont à proscrire ».

Le groupe va choisir l'équipe de maîtrise d'œuvre avec le souci qu'elle soit qualifiée sur l'architecture et la construction environnementales. Michael Gies a conçu des immeubles, pour des Baugruppen à Vauban, très performants dans leur niveau de consommations⁴. Associé à cet architecte, le bureau d'études allemand Solares Bauen⁵, a des références prestigieuses en la matière qui impressionnent le groupe : « c'est eux qui ont beaucoup travaillé sur des projets à Vauban, mais aussi sur la Solar Fabrik. Ils sont déjà très implantés, ils sont une sorte de référence dans la vallée rhénane sur le sujet »⁶. Face à ces experts, le groupe fait néanmoins valoir ses compétences. L'élaboration du plan-masse témoigne de la capacité de ces maîtres d'ouvrage à questionner les choix de l'architecte « qui ne voulait pas refaire la même chose qu'à Vauban », sur leurs conséquences bioclimatiques et économiques. Michael Gies, qui rappelle que le maître d'ouvrage est le donneur d'ordres, élabore successivement différentes versions parmi lesquelles le groupe est invité à faire son choix.

Le premier plan-masse qu'il dessine pour la sélection de l'architecte d'Eco-Logis, organisée en 2005, est celui d'un bâtiment Est-Ouest. Brice le transforme de suite en une forme en L pour tenir compte des marronniers⁷ et de la contrainte d'un bâtiment bioclimatique⁸, tandis que Michael Gies fait une nouvelle proposition d'une barre Nord-Sud en position arrière du terrain. En mars 2006, un immeuble « splitté », une alternative émanant de l'architecte, est discutée par le groupe. Celui-ci apprécie le décalage de niveaux entre les deux parties, qui permet une desserte plus agréable, mais refuse le décrochement latéral « qui entraînerait un surcoût du prix des travaux et une déperdition d'énergie à long terme »⁹. Il doit un peu plus tard se prononcer entre les cinq versions qui lui sont envoyées par Michael Gies et hésite entre la A, une barre, la moins chère, et la E, un plan avec un léger décrochement. Il interroge : serait-il possible « de ne réaliser que le décrochement côté Nord et laisser une façade lisse au Sud ? »¹⁰. C'est finalement la première qui est retenue.

³ A cette date, ce chiffre « représente une consommation inférieure de près de la moitié à ce qu'exige la nouvelle réglementation thermique », p. 19

⁴ W&A en 1996 : consommation énergie primaire (Qp) 36kWh/m².an, consommation énergie chauffage (Qh) 10,8 kWh/m².an. KleeHaüser en 2004 zéro émission, Qp 37 kWh/m².an, Qh bât A 13,5 kWh/m².an, Qh bât B 12,4 kWh/m².an.

⁵ Peu de temps sa structure française est créée après par Camille Bouchon qui suit ce projet.

⁶ entretien Brice

⁷ En 2008 pourtant, les riverains leur reprocheront de vouloir les abattre, voir partie deux.

⁸ Eco-Logis CR réunion du 26 juin 2005.

⁹ Eco-Logis CR réunion du 5 mars 2006

¹⁰ Eco-Logis CR réunion 26 mars 2006



Les échanges entre maîtres d'ouvrage et maîtrise d'œuvre seront plus difficiles sur d'autres éléments du programme, qui sont présentés comme non négociables par le groupe¹¹. Ainsi les futurs habitants souhaitent à la fois pousser les performances énergétiques du bâtiment et adopter une structure bois, ce qui aura des conséquences qu'ils ne mesurent pas. Dès la consultation, Michael Gies évoque une structure massive béton et bois qui a une meilleure inertie thermique que le bois seul. Un peu plus tard, Camille Bouchon de Solares Bauen fait une présentation de quatre variantes de concepts énergétiques, celui du programme, ainsi que les concepts ProgEnergivie, PassivHaus, et Zerohaus. Michael Gies établit ensuite un

¹¹ Le projet de Chevaigné près de Rennes a ainsi connu plusieurs départs du groupe : certains ne voulant que du bois, n'ont pas accepté la dalle béton, d'autres travaillant dans le bâtiment, avaient des idées très précises sur la construction écologique et sont partis parce que les pentes de toit au Nord ne permettent pas la pose de panneaux photovoltaïques. Ici c'est l'accompagnant professionnel qui a alors engagé le groupe à ne pas se fixer sur des solutions trop techniques, mais à remonter aux objectifs : « C'est un projet collectif d'un habitat collectif », Rencontres nationales de l'habitat coopératif à Nantes, 5 décembre 2009.

tableau détaillant une solution standard, les moins-values pour les choix énergétiques, architecturaux, et de structures. A l'unanimité, le groupe vote alors pour structure bois et ZéroHaus¹². Camille Bouchon revient sur les effets de ce non-choix du groupe :

Là l'aspect écolo est très fort. C'est-à-dire on aurait pu... on pourrait faire le bâtiment à 30% moins cher, il y a des surcoûts qui sont liés à des choix écologiques. C'est-à-dire on avait fait un APS en disant : soit on fait un bâtiment standard passif, PassivHaus allemand, comme nous on a fait en Allemagne, soit on fait structure bois, structure bois matériau écolo, soit on fait les deux. Et ça c'est en APS une discussion. Nous on poussait pour qu'ils aillent plutôt vers un bâtiment passif, mais sans structure bois parce que la structure bois est intéressante mais ça pose des grosses contraintes en termes structurels, phonique, coupe-feu, même en termes de confort d'été, c'est moins bon. Donc nous on leur a donné ces éléments et ils ont choisi plutôt le choix impact du bâtiment sur la construction et consommation de CO2 plutôt que des choix techniques liés à leur usage. En termes d'acoustique, c'est là où on a le plus de risque, en confort d'été, on sera moins bon, donc j'aurais tendance à dire s'ils avaient choisi juste pour eux en termes de confort, ils auraient pu faire d'autres choix.

Entretien Camille Bouchon, Solares Bauen

L'immeuble sera seulement BBC, à cause de la priorité donnée à une forte individualisation des plans qui se traduit par des surcoûts¹³, mais aussi à cause du principe d'une structure bois qui n'a pas été remise en cause par le groupe. Ces écologistes sont très sensibles à la dimension symbolique de ce matériau, comme à tout ce qui renvoie à l'image de l'écologie. La solution proposée par Michael Gies, de murs porteurs KLH et plancher bois LIGNOTREND, avec remplissage, est interrogée quant à la durée du chantier, le prix, mais aussi sur les « aspects idéologiques, écologiques et de l'ordre du ressenti »¹⁴. De cette structure innovante en France, le groupe attend des entreprises qui répondront à l'appel d'offres, une optimisation des coûts pour en faire un « ouvrage témoin ». Pourtant sur ces produits, il n'y a pas aujourd'hui de concurrence : l'entreprise n'a pas pu négocier avec le fournisseur, et l'équivalent autrichien moins cher qui a été choisi a nécessité un agrément du CSTB et du CTB. Eco-Logis envisage de communiquer sur cette innovation technique¹⁵. Les *DNA* feront du montage de la structure bois la une d'un numéro de septembre 2009 et mentionnent « l'intérêt du projet Eco-Logis dans la construction "développement durable" et la réduction de la consommation d'énergie » : « même si à la construction les coûts sont supérieurs d'environ 20%, les charges sont nettement réduites par rapport aux constructions classiques »¹⁶. Les images de cette structure et le message qu'ils adresseront aux médias s'appuient sur la prégnance du bois : « pour ce bâtiment, 220 tonnes d'épicéa ont été mis en œuvre en structure et 80 tonnes environ pour le second œuvre sont à venir ! Soit l'équivalent de 600 tonnes de CO2 stocké, ce qui représente 10 ans de chauffage dans une construction moyenne française, mais 50 ans de chauffage ici, puisque nous sommes en BBC »¹⁷.

De même, ils demandent d'abord à l'architecte « une façade écolo-écolo-écolo, aussi tout en bois », mais préférant ensuite plus de variété, ils optent pour un crépis clair, écartant d'emblée le métal en bardage (comme celui de Kleehäuser à Fribourg), et décident d'en faire une partie végétalisée « pour marquer le bâtiment écologiquement ». De même, ils veulent une toiture végétalisée qui pourtant « pose des contraintes et en plus va être plutôt réduite à portion congrue parce que les surfaces de toiture sont relativement petites et que l'on a des chemins à côté à respecter »¹⁸.

¹² Eco-Logis CR réunion 28 janvier 2007.

¹³ voir partie précédente.

¹⁴ Eco-Logis CR réunion 24 janvier 2007.

¹⁵ Entretien architecte de Tekton

¹⁶ Roger Wiltz, « un grand jour écolo », *DNA*, n°223, 24 septembre 2009.

¹⁷ Brice dans le discours de la Fête du sapin et FD, dans *l'Ami Hebdo*, décembre 2009.

¹⁸ Entretien Camille Bouchon



Outre les connaissances qu'ils possèdent dans le domaine de l'écologie, ces maîtres d'ouvrage s'informent tout au long du projet sur les dispositifs qui leur sont proposés auprès de l'équipe de maîtrise d'œuvre, mais aussi de spécialistes, se documentent sur les matériaux, un pôle matériau est constitué à cet effet. Ils ne mesurent toutefois pas toujours leurs conséquences réglementaires, techniques, économiques dans leur mise en œuvre.

Ils voulaient travailler avec des gens d'expérience, ils les ont écoutés aussi. Mais de l'autre côté, c'est comme un peu partout, il y a un savoir Internet des amateurs, qui est parfois un savoir des détails, mais il manque le savoir du contexte. Mais ce n'est pas propre à notre métier. (...) Les maîtres d'ouvrage, ils s'informent par Internet, ils savent beaucoup de choses même parfois que je ne connais pas, parce que moi je maîtrise tout ce qui est technique, installation, je sais communiquer avec le bureau d'études, mais je n'ai pas le temps de m'intéresser à tous les détails, je ne connais pas les produits du chauffage actuels par exemple. Les amateurs connaissent tout, ils connaissent les matériaux actuels, ils connaissent les techniques, alors ils demandent aussi au bureau d'études : "peut-être il y a une autre... j'ai lu dans ça, là et là". Alors il y a des questions où on peut répondre, où on peut dire : "réglementairement, ça marche pas, ça marche pas mieux comme ça, il n'y a pas encore de certification, nous on est obligé de vous proposer quelque chose...", on a une assurance qui demande que l'on ne fasse pas des expériences, c'est autre chose pour un pavillon de vacances que pour un immeuble collectif situé à Strasbourg". Parfois, on peut répondre comme ça, mais des fois, on dit : "oui, ça pourrait être une piste, on pourrait explorer ça". Et aussi pour nous, comme professionnels, architectes et ingénieurs, il y a quelquefois des idées qui sont intéressantes, on est obligé de s'informer sur des trucs pour lesquels on ne se serait pas peut-être informés. Dans ce cas, les gens fonctionnent comme des chercheurs un peu partout.

Entretien Michael Gies

Négocier l'écologie au sein d'un groupe : portes en bois et ondes électro-magnétiques.

L'écologie ne se négocie pas seulement entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage : elle se négocie aussi au sein du groupe d'habitants. Le terme de « bâtiment écologique » n'a pas la même signification pour tous les futurs habitants. Cela engendre des divergences de points de vue lorsqu'il s'agit de choisir des matériaux ou des dispositifs techniques. La réunion interne du groupe que nous avons observée le 20 septembre 2009 a amené les habitants à aborder deux points suscitant des débats sur l'écologie : le choix du matériau des portes d'entrée des appartements, qui devait être décidé en commun, ainsi que l'opportunité de prendre ou non des mesures pour préserver les habitants des ondes électro-magnétiques liées aux câbles téléphoniques ou électriques. Cette réunion se tient alors que le chantier est déjà engagé : les fondations sont faites, le montage de l'ossature bois du bâtiment va démarrer. Les auto-promoteurs se réunissent un dimanche après-midi dans la baraque du chantier. Ils sont une douzaine, la réunion est animée par l'un des membres du groupe qui énonce l'ordre du jour et modère les débats, tandis qu'un autre membre prend des notes sur un ordinateur pour réaliser un compte-rendu de la réunion.

La question des portes d'entrée émerge après une heure de réunion environ, après un point sur l'avancement du chantier. Le lot « menuiseries extérieures » est abordé, ce qui déclenche immédiatement un soupir collectif : « ah les portes d'entrée ». Les habitants estiment qu'aucun des modèles de porte palière transmis par ceux qui ont prospecté, ne « colle » avec ce qu'ils désirent. C'est Antoine et son épouse Nadine, deux retraités qui appartiennent au groupe depuis longtemps, qui ont comparé les modèles. Antoine évoque différentes possibilités : les portes en fer, « ce n'est pas très agréable », mais, complète son épouse : « les portes palières ne sont quasiment jamais en bois massif, c'est toujours avec de l'aggloméré et des colles toxiques ». Cette conclusion déclenche le commentaire d'une des habitantes : « ce n'est pas facile de faire un immeuble écolo ! ». Pour trouver d'autres solutions, Antoine et son épouse sont allés consulter une menuiserie vosgienne près de leur domicile, et évoquent ce que propose ce fournisseur. L'animateur de la réunion les coupe en précisant que pour prendre une décision, il faudrait que les deux retraités sélectionnent 3 ou 4 modèles sur lesquels le groupe trancherait ensuite.

Une habitante d'une trentaine d'années, Solange, intervient en suggérant qu'ils choisissent seulement les modèles les plus simples pour leur soumettre ensuite, car elle ne souhaite pas de porte trop ouvragée. Mais cette suggestion pose un problème à Nadine : « si tu prends des portes simples, ce sera de l'aggloméré, ce sera toxique. ». Les portes en bois massif sont toutes ouvragées. Solange, qui connaît quelques difficultés financières, évoque aussi la question du prix, le bois massif est plus cher, autour de 600 ou 700 euros. Antoine précise alors que la gamme basse, c'est de l'aggloméré, que le médium, (un cadre en aluminium et un intérieur en sciure pressée) d'un assez joli effet, coûte environ 500 euros, mais il n'y en a pas de « toutes simples ». Solange répond : « je ne veux pas forcément des toutes simples, mais pas avec plein de trucs ». La discussion continue sur la qualité phonique. L'animateur de la réunion commente : « comme tout choix, c'est toujours plus compliqué qu'on le croit. » Il suggère de faire un tableau avec les désirs de chacun pour les portes extérieures et intérieures, et tente de mettre un terme à la discussion qui s'emballe. Il suggère finalement une « commission portes » entre Solange, partisane des portes « simples » et Nadine, partisane du bois massif, qui se tiendra le mardi soir suivant. Antoine commente : « ça c'est de la négociation », et un autre habitant blague : « les portes du Seigneur sont impénétrables ». L'animateur met un terme à la discussion en déclarant : « on sort de ce lot animé ».

Un peu plus tard dans la discussion, un deuxième point provoque le débat, concernant le lot électricité. C'est Vivien, qui est enseignant à l'université en génie électrique et industriel et titulaire d'une thèse d'électronique, qui a été chargé de travailler sur ce point. Dès l'énonciation de l'ordre du jour, l'une des plus anciens membres du groupe, Clara, avait évoqué une question sur « l'installation bio-électrique ». La discussion se porte d'abord sur la question du boîtier pour faire descendre les volets électriques et sur la possibilité de percer les murs extérieurs plutôt que d'installer un dispositif à distance, qui générerait des ondes électro-magnétiques qui gênent certains habitants. La question est renvoyée à une prochaine discussion avec le cabinet d'architectes Tekton.

Clara reprend la parole pour évoquer le « bio-électrique », c'est-à-dire les effets des ondes électro-magnétiques sur la santé. Elle dit qu'elle a appris par un article que, pour 200 ou 300 euros de fil blindé, on pourrait éviter la propagation des ondes électro-magnétiques dans l'immeuble. Une discussion s'engage entre Vivien, qui possède une expertise technique sur ce sujet, et Clara et d'autres habitants, pour savoir si le bois est conducteur. Les questions posées par les habitants ne semblent pas claires pour le spécialiste qu'est Vivien qui dit : « ça ne conduit pas l'électricité, ça laisse passer un champ électrique ». Il corrige un peu plus tard les termes utilisés par ses camarades : « c'est pas un champ magnétique mais électrique ». Il semble légèrement sceptique sur les risques encourus, tandis que d'autres habitants se montrent inquiets, mais il poursuit la discussion avec calme. Clara déclare que si ça ne coûte pas trop cher, elle optera pour le fil blindé « pour 300 euros, je le fais ». Cependant, ce choix n'a de sens que si l'ensemble de l'immeuble bénéficie de ce dispositif : l'animateur de la réunion demande alors : « tu proposes de payer le fil blindé à tout le monde ? ». Il ajoute qu'ils vont poser la question de la possibilité du fil blindé en réunion de chantier, et anticipe les moqueries du chef de chantier : « on va se faire un petit succès à la réunion de chantier ! ».

Ces deux cas soulignent que le choix de « matériaux sains » et la prévention des risques technologiques n'ont pas la même importance selon les membres du groupe. Pour certains, il est impératif d'éviter le bois aggloméré qui contiendrait des solvants, pour d'autres, la question des portes n'est pas d'ordre écologique mais d'ordre esthétique, le bois massif étant associé à un goût passé de mode. Sur la question des « ondes électro-magnétiques », la réalité des menaces pour la santé de ne semble pas convaincre tous les habitants, mais ils envisagent néanmoins de prendre des mesures pour rassurer les autres. Dans les deux cas, on voit que, pour certains, les questions écologiques ne se limitent pas aux performances thermiques du bâtiment et aux dégagements de CO₂, mais s'étend à des risques environnementaux pour la santé liés aux matériaux et aux dispositifs techniques utilisés. Ces habitants sont notamment les membres les plus anciens du groupe, entrés par le biais d'un militantisme écologique et alter-mondialistes, et moins dotés en capital technique. Les habitants plus récents semblent être moins sensibles à ces questions, mais tiennent compte des réticences des autres dans leurs choix.

De fait, tout ce qui relève de la réglementation est non négociable, mais néanmoins discuté souvent longuement. Par exemple, la présence de polystyrène obligatoire dans le béton et pas seulement l'ouate de cellulose qui a été choisie¹⁹, ou encore l'interdiction de puiser avec une pompe l'eau de la nappe phréatique pour compenser l'impossibilité d'enterrer une cuve pour la récupération de l'eau de pluie²⁰, qui elle-même a été l'objet de négociations avec le service assainissement de la Ville et refusée. Pour Michael Gies, cette suggestion va à l'encontre d'une éco-responsabilité. De même, rappelle Camille Bouchon : « à un moment il y avait une discussion toilettes sèches, ils ne voulaient pas de toilettes (*rire*). Moi je comprends, mais le souci c'est qu'on est avec des personnes qui réagissent comme si c'était une maison individuelle ».

L'équipe de maîtrise d'œuvre doit également rappeler l'objectif collectif de performance énergétique qui nécessite de renoncer à des installations individuelles. Par exemple, l'étanchéité à l'air implique de ne pas percer la façade isolée pour y placer ses prises électriques ou les manivelles de volets, ce qui pose un problème à ces écologistes qui ne veulent pas de télécommandes pour éviter toutes les ondes électromagnétiques. Ou encore, il faut renoncer au branchement individuel de gaz et aux cheminées :

Donc y a quelques points qu'on a réussi à faire sauter : les cheminées individuelles, il y en a qui voulaient des poêles, il y en a qui voulaient un conduit de fumée, enfin voilà. Donc on a réussi à leur dire que si on voulait faire quelque chose de performant thermiquement, ça imposait une cheminée individuelle en façade et que c'était pas forcément très joli et que d'un point de vue consommation d'énergie, c'était pas très intéressant, mieux valait avoir un chauffage collectif. Mais eux, c'était chauffage collectif plus une cheminée d'agrément. Donc on leur a dit : « l'argent que vous mettez là, vous pouvez le mettre ailleurs », bon voilà.

Entretien Camille Bouchon

¹⁹ la laine de bois lui est préférée finalement

²⁰ Eco-Logis CR réunion 8 mars 2008.

Sur d'autres points, les maîtres d'œuvre se placent uniquement dans un rôle de conseillers, présentant avantages et inconvénients des solutions possibles. Les maîtres d'ouvrage discutent ensuite entre eux les prestations qui sont collectives et indiquent leur choix. Si le consensus est obtenu sans difficulté dans les premiers temps, le coût va peser davantage lorsque les estimations augmentent. Le recours au vote avec la proportion des millièmes a été nécessaire pour obtenir une majorité sur le mode de chauffage. Les planchers chauffants l'ont emporté grâce au poids des futurs propriétaires de grands appartements, alors qu'ils n'étaient pas la solution conseillée par le bureau d'études qui par ailleurs a écarté les murs chauffants difficiles à mettre en œuvre, proposés par certains dans le groupe :

D'un point de vue coût, moi j'étais plutôt radiateurs, parce que en plus, en termes de réponse, quand on est sur un bâtiment basse consommation, il commence à y avoir des gains solaires, les radiateurs vont réagir beaucoup plus vite qu'un plancher chauffant, ça coûte moins cher. Mais par contre, eux, ils avaient dessiné les meubles dans les logements et il n'y avait pas la place pour mettre des radiateurs, certains c'était comme ça quoi. Donc plancher chauffant. Donc alors pour moi, c'est un peu de surcoût, et puis c'est surtout après, c'est plus pour l'utilisation, c'est-à-dire ça peut être un peu plus confortable en hiver, mais comme on est sur un bâtiment bien isolé, ça se discute. Moi, c'est plutôt en intersaisons, c'est plutôt sur la capacité à gérer la température de chaque local. On a expliqué, on a fait une présentation là-dessus, et puis ils ont tranché. Mais clairement on a fait notre travail de conseil, ce n'est pas forcément ce que j'aurais suivi, mais ils l'ont voulu.

Entretien Camille Bouchon

L'équipe de maîtrise d'œuvre regrette l'absence de négociations sur des solutions complexes choisies par le groupe, qui ont fait déraiser le budget :

Ils n'ont pas tranché du tout, ils voulaient tout et pour l'instant, ils veulent tout garder. Bon à chaque fois que l'on avait un point où on disait : "bon bien là on pourrait simplifier", "non". (...) C'est-à-dire le bâtiment aurait pu être beaucoup plus simplifié, moins coûteux, sur plein de choses, mais en même temps, chacun... ils ont vraiment des points où ils veulent, "c'est comme ça et c'est pas autrement", donc à un moment on arrête de discuter et puis on... On a assez discuté quoi là (*rire*).

Entretien Camille Bouchon

Les idées de la maîtrise d'ouvrage ne sont pas toujours finançables et ces amateurs dans le domaine de la construction, dont certains « croient que c'est très efficace, très écologique, très durable si on fait l'addition de tout »²¹, n'ont pas une démarche de professionnels qui doivent gérer l'économie globale du projet. Ils vont devoir renoncer à certains dispositifs, comme la pompe à chaleur et le triple vitrage, ce qui ne se fait pas sans difficulté. Initialement demandé, ce dernier est supprimé par les maîtres d'œuvre, mais le groupe s'étonne de ce changement qu'il n'a pas validé²² et l'exige à nouveau sur les conseils du dirigeant allemand de Solares Bauen. L'entreprise bois consultée et Camille Bouchon leur expliquent que leur bâtiment, qui ne sera pas passif, ne nécessite pas de triple vitrage pour ses performances énergétiques et que, s'il a des avantages, il est onéreux. Les économies devenant incontournables, le groupe est contraint à déshabiller le bâtiment, en supprimant des équipements au coup par coup²³. La façade végétalisée est prise en charge par quelques-uns, sponsorisée par un magasin de plantes. La longue durée du projet comme la difficulté des maîtres d'ouvrage à faire des arbitrages dans le projet ont fait que, issu d'un projet innovant quand les autopromoteurs l'ont lancé, le bâtiment BBC et non passif, n'est plus à l'avant-garde de la construction écologique à l'heure de sa réalisation en 2010, ce dont a conscience le groupe qui le regrette par ailleurs et ce que constatent les maîtres d'œuvre : « ce projet aurait pu être beaucoup plus ambitieux, beaucoup plus écologique. Mais pas forcément l'écologie dont se revendiquaient les habitants »²⁴.

Les ambitions initiales comme les dispositifs écologiques ont néanmoins permis qu'ils négocient des subventions auprès d'associations dédiées et des collectivités. Dès 2005, ils

²¹ Entretien Michael Gies

²² Eco-Logis CR réunion 11 novembre 2007

²³ Michael Gies demande une déclaration écrite pour faire office de décharge de la décision de remplacer la couverture des escaliers par des brise-soleil, Eco-Logis CR réunion 8 mars 2003.

²⁴ Entretien Camille Bouchon

sollicitent l'ADEME et la Région pour des aides qui aillent « au-delà de leur intervention "classique" ». Si la première ne peut satisfaire cette demande, la seconde s'engage à sur le lot bois « pour promouvoir le système de structure bois et les cheminées individuelles bois » et souhaite « qu'un journal de suivi de l'opération soit réalisé pour promouvoir cette initiative »²⁵. Le projet se voit décerner le Ruban vert de la qualité environnementale de Alsace Qualité Environnement, avec les « félicitations spéciales, meilleure programmation de projet, mention éco-construction ». En 2007, il est lauréat de l'appel à projets « bâtiments économes en énergie » lancé par la Région Alsace avec l'ADEME et l'Union européenne : une subvention est accordée en deux temps, dès cette date et à l'issue du suivi des consommations dans le bâtiment sur 2 années. En revanche, le groupe ne souhaite pas que figure la mention HQE sur son immeuble qui est un label payant. En 2008, le groupe s'adresse à la CUS pour demander une compensation financière des surcoûts générés par leur retard à la vente du terrain. Celle-ci peut leur être octroyée, non pour cette raison, mais pour la qualité environnementale du bâtiment. Le groupe liste « les points existants dans le projet qui ont un intérêt écologique ou qui participent à la qualité du projet pour le quartier et qui permettent de justifier la subvention : triple vitrage, façade végétalisée, pompe à chaleur isolation ouate de cellulose, panneaux thermiques, ossature bois. L'ensemble de ces points représentent un investissement supplémentaire par rapport à un projet de construction standard »²⁶, dont l'équivalent est demandé à la CUS. Eco-Logis obtient des subventions importantes de la Région pour le lot bois et de la CUS comme aide exceptionnelle.

Objet de nombreuses négociations sur ces qualités environnementales qui se sont parfois traduites dans des compromis, Eco-Logis constitue néanmoins, pour Camille Bouchon, un projet référence sur son concept énergétique et technique : différent de ce que proposent les promoteurs qui sont peu soucieux de la pérennité des solutions techniques, et les bailleurs sociaux, peu intéressés aux matériaux naturels, et finalement « beaucoup moins cher que s'il avait été réalisé par un promoteur ».

Les conditions préalables

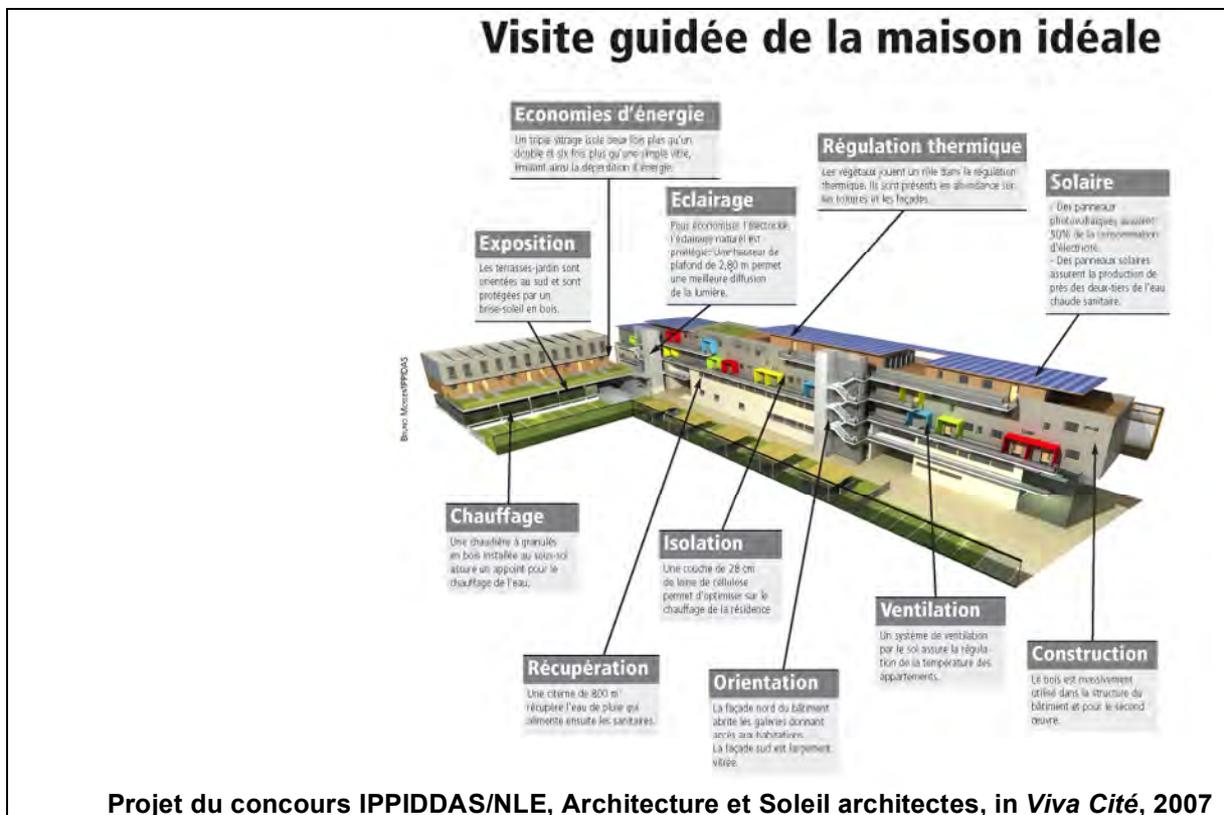
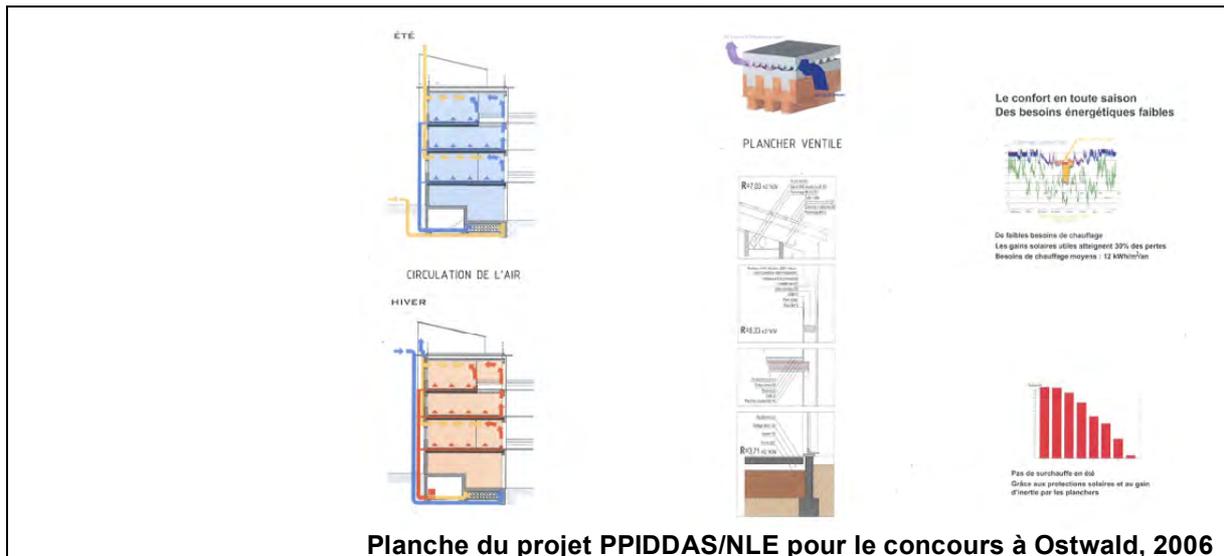
Pour IPPIDDAS, les économies réalisées en évitant le recours au promoteur dans une opération en autopromotion donnent la possibilité non pas de construire moins cher, mais de construire un immeuble dont les prestations permettent qu'il soit durable. Un premier article consacré à leur projet dans la presse locale, « Plans particuliers pour un habitat durable », énumère les objectifs d'un immeuble éco-responsable, passif grâce à « une isolation performante, une chaudière bois d'appoint, des panneaux photovoltaïques, l'eau chaude solaire, la ventilation avec récupération des calories, une toiture végétalisée, etc. »²⁷. C'est avec cet argument que IPPIDDAS espère se faire connaître alors qu'il est à la recherche d'un terrain, il pourrait apporter en retour à la commune qui le lui proposerait, « un gain en terme d'image ». Le concours d'Ostwald est l'occasion, pour l'architecte de Architecture et Soleil, investi dans l'architecture bio-climatique depuis 30 ans, de concevoir un projet emblématique. Il est publié dans la presse locale comme le modèle de « l'habitat de demain, collectif, écologique et urbain »²⁸. A l'eau chaude solaire, les énergies renouvelables, la réduction des consommations, s'ajoutent les matériaux sains et naturels, la biodiversité et les comportements éco-responsables des habitants. Les logements des autopromoteurs sont passifs, alors que ceux du NLE sont basse énergie.

²⁵ Eco-Logis CR réunion du 3 avril 2005.

²⁶ Eco-Logis CR réunion 20 avril 2008

²⁷ Xavier Thiery, « Plans particuliers pour un habitat durable », *DNA*, 29 décembre 2005.

²⁸ *Viva Cité* n°91, du 10 avril au 4 mai 2007, p. 8.



Pour Bruno Mosser, le partenariat avec un bailleur social est plutôt un frein aux ambitions d'IPPIDDAS. Cet architecte ne répond pas ensuite à l'appel d'offres de la consultation pour l'immeuble du NLE sur le site partagé Aristide Briand, ne voulant pas supporter le poids des normes du logement social. Un tel défi technique n'est pas ce qui intéresse d'abord le NLE dans ce partenariat avec des autopromoteurs :

L'architecte, on va lui passer une commande, on va lui dire : "faites-moi un immeuble passif", il le fera. Si on lui demande un peu plus, il le fera, jusqu'aux limites de la technique, il arrivera à résoudre. Mais ça moi, je peux le faire en tant que bailleur social ou en tant qu'investisseur. On prend une opération pour se faire plaisir, on prend 12 logements, pour nous c'est rien 12 logements, et sur ceux-là, on va mettre tout ce qu'on veut en paquet développement durable et on va le faire. C'est le même problème technique dans une opération jusqu'où on peut aller en développement durable.

Entretien Directeur du NLE

Les membres de l'association vont s'attacher à réunir les conditions optimales pour une qualité environnementale de leur opération projetée par l'agence Architecture et Soleil, qui sont ici les financements et le terrain. Dans un premier temps, ils s'interrogent sur la pertinence de subordonner leur projet à l'obtention de subventions exceptionnelles. En revanche, ceux dont les activités et réseaux professionnels - urbaniste, mais surtout ingénieur à l'ADEME Alsace - facilitent leur recherche, répertorient très vite toutes les aides « de droit commun »²⁹ auxquelles peut prétendre un tel projet ; ils notent que les programmes de financement sur le bâtiment durable impliquent de mettre en œuvre des procédés innovants pour tester leur validité sur le terrain. A la recherche d'un terrain qui leur fait défaut pendant longtemps, ils exposent aux collectivités leurs critères, la proximité d'un transport en commun « efficace » et si possible du centre ville, et la présence de pistes cyclables. Leurs propres investigations les portent sur des ZAC promises à la qualité environnementale, sur des terrains « bien » orientés pour une construction bio-climatique et le positionnement de panneaux solaires. Les nuisances de bruit et de pollution interrogent certains qui quittent d'ailleurs l'association au moment où elle fait le choix du terrain Aristide Briand face à une route nationale. Alors même que ces projets expérimentaux sont dans des sites urbains a priori contraints, la recherche du terrain idéal est présente dans nombre d'entre eux France³⁰.

Les aspects innovants de leur projet ont pu être dans les premières années un frein auprès de leurs interlocuteurs. Un argument est fabriqué par exemple pour répondre à la crainte des administrations à l'égard du bâtiment passif : « Pour pallier les craintes des administrations par rapport à l'absence de chauffage (20° à l'intérieur quelles que soient les conditions extérieures), on pourra toujours mettre un radiateur électrique qu'on n'aura pas besoin d'allumer »³¹. En revanche, elles deviennent un atout pour la CUS qui leur propose un terrain en 2007, ce que comprend l'association : « le projet d'IPPIDDAS représente SA carte de visite, elle veut donc vraiment quelque chose d'original qui se démarque des "standards" et c'est pourquoi elle est prête à nous laisser faire notre projet comme nous l'entendons »³². Puisque la CUS veut une opération « marquante dont elle puisse faire la publicité », IPPIDDAS envisage de négocier le prix du foncier pour qu'il ne plombe pas leur projet a priori plus cher qu'une opération lambda. Les architectes négocient auprès des services techniques de la CUS une implantation des bâtiments qui ne suit pas les règles d'urbanisme, mais est régie par une approche bioclimatique.

On voulait quand même faire en sorte que si on s'engage pour faire un projet, on ait quand même la possibilité de faire un truc intelligent. Si fait qu'on est quand même parti dans un cycle de réunions avec les services techniques de la Ville, pour jeter les bases un peu d'un plan-masse. Au départ, le principe que la Ville voulait nous imposer, c'était quand même de mettre l'immeuble collé de ce côté-là, c'est-à-dire avec là une voie extrêmement bruyante, les pots d'échappement, les camions, donc ça veut dire que l'on avait les espaces libres plein Nord, donc avec l'ombre d'un immeuble très haut, le jardin à l'ombre, c'était leur concept. Donc on a dû négocier, on est venu avec les architectes qui ont encore passé beaucoup de temps à dessiner des concepts, (...). On a fait une maquette 3D, et on a fini par avoir un concept, il y a des 3D qui ont été faites. Le principe, c'est de refermer l'îlot pour avoir un jardin au Sud, des jardins partagés, un petit sentier qui traverse et puis effectivement les façades, les pièces à vivre au Sud, les fondamentaux, on va dire, qui ont été acceptés.

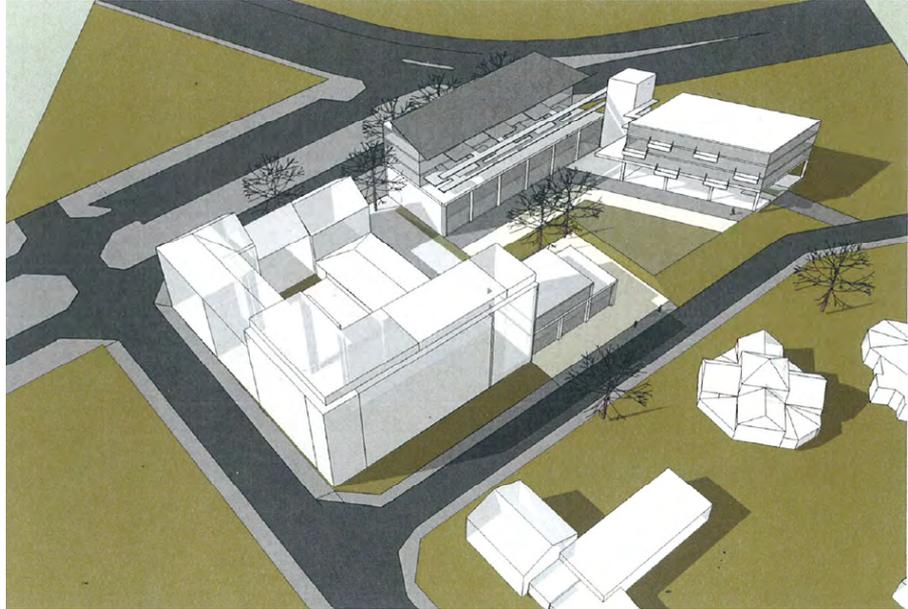
Entretien Bertrand Barrère

²⁹ Entre autres, le programme PREBAT porté par le PUCA, l'ANRU et l'ANAH, les appels à projets de la Fondation de recherche Bâtiment-Energie, le programme Energie Intelligente pour l'Europe, les programmes européens sur le bâtiment durable.

³⁰ Notamment le Village Vertical à Villeurbanne

³¹ IPPIDDAS, CR réunion 12 décembre 2006.

³² IPPIDDAS, CR réunion du 3 juillet 2008



**Une vue 3D pour négocier avec la CUS l'implantation d'un immeuble bio-climatique, avec la façade Nord très fermée sur la voie passante et la façade Sud largement ouverte sur le jardin du cœur d'îlot
Rue Aristide Briand, Bruno Mosser architecte, IPPIDDAS, 2008**

Enfin le souhait de la Ville d'une opération « d'autopromotion marquante » et non « de logement social standard »³³ constitue un argument pour IPPIDDAS qui négocie avec le NLE la sécurisation de leur opération sans la contrepartie du déshabillage de son projet.

Abandonné à ce jour, ce projet au stade de l'esquisse n'a pas atteint la phase de réalisation avec les négociations qui l'accompagnent. Camille Bouchon, intéressé à titre personnel par cette opération, y renonce notamment parce qu'il n'est pas d'accord avec les partis constructifs choisis d'un coût élevé : « ça allait être un projet cher »³⁴. Les négociations que IPPIDDAS a menées auprès des élus, des administrations, de ses partenaires ont néanmoins permis à celles-ci de prendre la mesure des conditions idéales, pour ses autopromoteurs, de la réalisation d'un immeuble écologique. Ses ambitions, comme celles d'Eco-Logis, leur ont montré que les offres actuelles en la matière ne satisfont pas une partie de la population, attentive aux matériaux sains et renouvelables, à la réduction de l'énergie grise et des gaz à effet de serre, à des économies d'énergie, plus substantielles que celles imposées par la réglementation.

³³ CR réunion IPPIDDAS/NLE/CUS du 2 juillet 2008.

³⁴ Entretien Camille Bouchon

5b. Au-delà des normes

Les enjeux environnementaux des expérimentations qui sont à l'initiative des collectivités sont très importants, bien au-delà de ceux des opérations actuelles des producteurs privés ou publics. Après que les élus strasbourgeois de la nouvelle majorité ont soutenu Eco-Logis par des subventions, et IPPIDDAS par la mise à disposition d'un terrain, tout en signifiant explicitement que ces réalisations doivent constituer des vitrines de leur politique en faveur de l'écologie, ils lancent la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » avec le même objectif, lisible dans son intitulé même. Il s'agit alors de faire que les projets puissent être remarquables de ce point de vue. De même, quand les élus de LMCU décident de faire de la ZAC de l'Union le premier éco-quartier pilote de la métropole lilloise, elle attend de son aménageur, la SEMVR, et de son urbaniste en chef, Bernard Reichen, que ce projet témoigne d'une politique ambitieuse en faveur du développement durable. Les groupes-projets dans le premier cas, et l'équipe de Patrick Bouchain dans le second, sont soumis à ces injonctions. Comment y répondent-ils ?

Une approche globale

La consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » s'inscrit dans le cadre du Plan Climat territorial de la Ville et de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Lorsque l'élu des Verts de Strasbourg, adjoint à l'urbanisme, la présente en réunion publique, il évoque le défi qu'elle représente au niveau climatique, par l'économie d'énergies et l'utilisation de ressources naturelles. Il s'agit, parmi les nombreux objectifs, de « créer des références locales d'habitats écologiques qui soient largement médiatisées afin d'accélérer la diffusion des techniques et des savoir-faire »³⁵. Alors qu'elle est au cœur des préoccupations d'Eco-Logis et d'IPPIDDAS, la question des matériaux n'est pas traitée par les promoteurs ou opérateurs sociaux. Le cadre expérimental de la consultation permettrait de rendre visible et possible une telle demande :

Je pense que là où on va peut-être arriver à aller plus loin, c'est un sujet qui me tient pas mal à cœur, qui est le sujet des matériaux. On voit qu'avec la promotion immobilière classique, on a quand même beaucoup beaucoup de mal. Enfin on a déjà du mal globalement sur tous les objectifs, mais alors sur cette question-là... Dès qu'on est sur des marchés publics, donc y compris sur la plupart des bailleurs avec lesquels on travaille, qui sont soumis à ces contraintes-là, là tout de suite on est soumis à de l'absence d'avis techniques pour certains matériaux, toute une série de contraintes. Et on se dit que sur ces projets qui sont somme toute des projets privés, on peut retrouver une souplesse par rapport à ces questions-là, qu'on va avoir des gens qui sont intéressés par ces questions-là. Nous quand on parle d'énergie grise dans les matériaux, de matériaux sains, on parle aussi de qualité d'air et de qualité... enfin de santé dans les logements. Et à la fois on va avoir un public qui sera intéressé par ça et là on est sur des échelles de projet peut-être où c'est maîtrisable, peut-être plus facilement. En tout cas on va essayer de l'expérimenter.(...) Parce que c'est vrai que l'on est aujourd'hui sur cette exigence d'avancer maintenant sur les questions d'énergie et que ça a tendance à écraser un peu tout le reste. Et on voit bien que même si c'est affiché au départ qu'on a une démarche environnementale, au finish, quand on déshabille le projet, on préserve l'énergie, mais il ne reste plus grand chose du reste, et peu importe si on utilise du polystyrène pour l'isolation enfin. Donc on aimerait bien avancer plus loin sur cette question-là, dans ces projets-là.

Entretien chef du service Projets urbains de la CUS

³⁵ Ville de Strasbourg, DUAH, *Cahier des charges. Consultation 10 terrains/ 10 immeubles durables à Strasbourg*, juin 2009, p. 4.

Ensuite, la CUS attend que l'ensemble de ces projets soient au minimum Basse Consommation d'Énergie qui sera le standard de demain, le non respect de cette exigence est éliminatoire : « l'obtention d'un label énergétique (BBC a minima) sera demandée aux équipes retenues ». En outre, elle intègre une approche sur l'énergie grise des matériaux : « En gros avancer sur l'énergie, mais sans se limiter simplement au label BBC, en ayant une approche plus globale. Ce qui peut être une manière aussi de valoriser des démarches sur des secteurs qui ne sont pas très favorables au niveau ensoleillement passif »³⁶. Enfin, cette consultation sur des terrains urbains dont certains sont en dents creuses dans les tissus denses de la ville ancienne, serait aussi l'occasion de déconstruire l'idée convenue d'une orientation incontournable d'un bâtiment écologique :

Mais en fait ce qu'on veut montrer aussi à travers cette démarche, c'est qu'on peut faire de l'habitat innovant écologique et performant du point de vue de l'énergie, y compris sans être forcément Nord-Sud dans une situation très optimale. En montrant que la compacité de la ville permet aussi d'atteindre de la performance et que on peut le faire dans une diversité de situations.

Entretien chef du service Projets urbains de la CUS

Ce rôle pédagogique en faveur d'une architecture environnementale qui est assigné à la consultation, demande de fait que les objectifs de performance soient atteints dans les projets. Pour cela, 30% de leur note finale revient à ce critère et, au préalable, la Ville va donner aux candidats l'envie et les moyens d'une telle conception. L'argument « le meilleur investissement tourné vers l'avenir » est développé en direction de ces futurs maîtres d'ouvrage d'un immeuble qui constituera pour eux « un bien transmissible avec une valeur durable »³⁷. Les moyens, c'est un référentiel souple : « Etant donné le caractère expérimental de la démarche, la Ville ne souhaite en effet pas imposer un référentiel environnemental très précis mais, au contraire, laisser les groupes d'autopromotion, assistés par leur maître d'œuvre, détailler les orientations environnementales du projet et les moyens techniques pour les atteindre »³⁸. AMO en performance énergétique et environnementale des bâtiments, l'architecte de Panoptique qui assure ce type de missions auprès des services de la CUS, rédige le cahier des charges environnementales de la consultation. Il écarte le label français HQE, sur lequel s'appuie une grande majorité des projets français³⁹, et construit un Ecopass, transcription de ces exigences politiques, en adaptant le modèle de celui du Vorarlberg. Des assouplissements sont introduits dans le sens d'une adaptation plus aisée au marché français : les interdits relatifs au PVC sont moins nombreux et ce référentiel s'appuie sur le dispositif réglementaire français pour les consommations d'énergie (RT 2005, BBC). Il prend la forme d'une grille à points pour l'évaluation des projets sur 5 thèmes, 54 cibles, pour un total de 390 points. Cette présentation permet de valoriser les approches holistiques, tout en hiérarchisant les objectifs. Si deux tiers de ceux-ci concernent l'énergie primaire et les gaz à effet de serre, un tiers est dédié à l'environnemental et l'écologie⁴⁰. Au-delà de sa fonction d'évaluation, l'Ecopass rend explicites des questions dont certaines ne sont pas prises en compte dans la production française de logements. Il permet, sur les opérations de Strasbourg, de donner une certaine lisibilité à des thématiques absentes des dispositifs français (notamment de la certification « Habitat & Environnement » de l'association Qualitel) : projet réalisé par un architecte, études réalisées par un BET

³⁶ Entretien chef du service Projets urbains de la CUS

³⁷ Réunion publique d'information « 10 terrains/ 10 immeubles », Strasbourg, 2 septembre 2009. Les planches projetées par l'AMO développement durable ont été compilées dans une plaquette, mise en ligne.

³⁸ Ville de Strasbourg, DUAH, *Cahier des charges*, op. cit. p. 11

³⁹ Une percée des labels américain Lead, suisse Minergie, allemand Passivhaus et anglais BREAM se fait jour actuellement.

⁴⁰ DUAH de la Ville de Strasbourg et Bureau d'études Panoptique, *Note méthodologique et explicative de la grille de notation environnementale, 10 terrains/ 10 immeubles durables à Strasbourg*, oct. 2009. Pour l'architecte Pascal Gontier, qui a mené l'analyse de cette version française de l'Ecopass pour notre recherche, ce référentiel présente peu d'impasses. Les problématiques liées à la biodiversité y sont toutefois absentes.

spécialisé, densification, situation et utilisation du sol, débits de fuite en valeur absolue, point sur le PVC, énergie grise... « Il y a un peu de provoc' à mettre sur le tapis » le choix de matériaux locaux et de produits écologiques, annonce l'AMO développement durable.

FONCTIONNALITE DU PLAN ET INTEGRATION AU SITE	Confort et fonctionnalité	THEME 1	10 points sur 10
	Situation et utilisation du sol		points sur 20
BESOINS EN ENERGIE	Besoins en énergie	THEME 2	points sur 160
INSTALLATIONS TECHNIQUES	Energies renouvelables	THEME 3	points sur 5
	Sources d'énergie		points sur 20
	Distribution de chauffage et production d'eau chaude sanitaire		points sur 60
	Eau et Electricité		points sur 15
CHOIX DES MATERIAUX	Evaluation écologique	THEME 4	points sur 50
	Eco-index		points sur 20
	Durée de vie et entretien		points sur 15
QUALITE DE L'AIR INTERIEUR	Contrôle des émissions	THEME 5	points sur 15
QUALITE ECOLOGIQUE GLOBALE DU BATIMENT			points sur 390

Les cinq thèmes de l'Ecopass, Ville de Strasbourg, 2009.

Il convient également que les candidats s'approprient cet outil, une « usine à gaz » à tester, comme le dit l'élu des Verts, chargé de l'urbanisme et responsable de cette consultation. L'exposé en réunion publique de cette grille vise à rassurer ces futurs maîtres d'ouvrage « qui sont capables de faire ça et de comprendre ça » : « la démarche n'est que semi-expérimentale », « les solutions applicables sont éprouvées, les professionnels les connaissent »⁴¹. Un bureau d'études thermiques est conseillé pour la première phase, mais sera obligatoire pour la seconde. A l'exception de trois candidatures - dont deux émanent de 3C Habitat Est -, les équipes de maîtrise d'œuvre ont intégré un BET de ce type. La Ville s'est engagée à négocier auprès de l'ADEME et la Région, des aides à hauteur de 80% du financement des études de simulation dynamique de confort, comme elles les accordent pour d'autres types de programme en Alsace. En outre, l'AMO développement durable accompagne et conseille techniquement ceux qui le souhaitent : il se propose pour le choix des matériaux, l'évaluation de leur énergie grise, pour le calcul du coefficient de déperdition UBat, etc.

Cependant, la parole de ce consultant ne fait pas toujours autorité face aux candidats pourtant sans compétences dans ce domaine. Il a ainsi conseillé sur un des grands terrains de ne pas créer un sous-sol de parking coûteux et qui pose des problèmes d'isolation. Une équipe qui l'a proposé s'est vue reprocher ce choix par la commission technique d'évaluation. Dans l'autre groupe, Un Toit Ensemble, cet argument a été saisi par certains pour contrer les partisans du parking souterrain : « on risque de ne pas être passif ou BBC si on se lançait dans cette idée »⁴², alors qu'ils ne voulaient pas cette solution pour d'autres raisons. Les partisans du parking gardent un doute :

C'est une réflexion tout à fait logique, mais ce qu'on n'a pas fait, et à mon avis on a eu tort, on n'a pas demandé à l'architecte de demander au bureau d'études thermiques. Est-ce que vraiment ça pose problème ? C'est pas remonté. Il y a eu plusieurs cas comme ça, où je me suis dit, on décide comme ça ... C'est le gars de la ville, au cours d'une réunion, FL, ça doit être un architecte, je ne sais pas sa formation, il est chargé à la ville d'étudier les performances thermiques, sa parole est tout à fait intéressante, mais on n'a pas vérifié.

Entretien Bastien, groupe UTE

⁴¹ Réunion publique d'information « 10 terrains/ 10 immeubles durables », Strasbourg, 2 septembre 2009.

⁴² Entretien Bastien, groupe UTE

Se conformer aux attentes de la Ville permet de ne pas être écarté a priori dans cette première phase de la consultation. Quelques-uns des groupes iront au-delà en signifiant leur engagement dans l'écologie par leurs pratiques d'habitants éco-responsables. Quant aux dispositifs architecturaux écologiques, ils relèvent dans la plupart des cas de la responsabilité du maître d'œuvre dans cette phase : les délais très serrés de la consultation n'ont pas donné aux groupes la possibilité de beaucoup dialoguer avec leur architecte et nombreux sont les maîtres d'œuvre qui sont également futurs habitants, comme nous l'avons vu.

Une commission technique de spécialistes a été chargée d'analyser les caractéristiques de l'approche environnementale des projets. Tous les bâtiments, sauf un, sont bioclimatiques dans leur conception de l'implantation, des logements traversants, etc. A l'exception de deux projet non estimés et d'un dépassement éliminatoire de la norme BBC, les coefficients de consommations d'énergie primaire⁴³ annoncés vont de 65 kWh/m².an à 15 kWh/m².an. Cinq bâtiments visent à être passifs, mais la commission juge que pour quatre d'entre eux, cet objectif ne paraît pas compatible avec leur coefficient de déperdition Ubat ou la VMC. Le recours aux panneaux solaires thermiques est général, des panneaux photovoltaïques sont annoncés dans la moitié des projets, mais le mode de chauffage, souvent peu écologique ou non spécifié, est souligné par la commission. Celle-ci note le recueil des eaux de pluie, prévu ou à étudier, dans 10 cas. En revanche, elle pointe les matériaux à forte énergie grise, comme le béton ou le béton cellulaire, un bardage cuivre ou en acier galvanisé, une toiture en cuivre. Les autres matériaux sont dits écologiques. Innovants en milieu urbain, bottes de paille en isolation, enduit argile, cloisons de torchis sont présents dans trois projets.

Toutes les caractéristiques des projets sont rentrées dans la grille d'évaluation Ecopass pour être notées. Cette note permet d'attribuer à chacun son classement selon plusieurs niveaux de performance écologique et énergétique (performant, très performant et excellent). Sur cette base, la Ville négociera un éventuel rabais sur le prix de vente de référence au m² du terrain⁴⁴. Les estimations de performances faites dans les dossiers ont parfois été revues à la baisse par les experts de la commission. Sur les 17 réponses, trois ont été classées « excellent », cinq « très performant », dont deux potentiellement et les derniers, « performant ». Cinq lauréats ont été désignés ; pour récompenser la qualité de deux des projets nommés, une offre de terrains leur a été promise. Les autres propositions n'ont pas été globalement à la hauteur des ambitions initiales de la Ville. Cette consultation a néanmoins ouvert un espace d'expérimentation environnementale et écologique, un peu pour les autopromoteurs, sans doute davantage pour les architectes. Ceux interrogés ont unanimement salué cette initiative de la Ville qui leur permettait de développer une démarche environnementale⁴⁵, sans être tous certains de pouvoir le faire avec des particuliers. Ainsi, comme nous l'avons vu, des architectes ont répondu pour eux-mêmes, l'expérimental ne peut se faire qu'à cette condition, pensent effectivement quelques-uns ; pour d'autres, un projet environnemental performant ne peut se faire sans argent, un architecte a choisi pour cette raison de travailler pour des « bobos chics ». Pour le service responsable de cette consultation, cette nouvelle forme de commande va inciter les architectes à se former sur ce domaine, ce que la demande actuelle n'a pas fait :

Franchement il y a pas beaucoup d'architectes spécialisés environnemental ou alors vraiment ils se cachent, on les voit pas.(...) Et quand on gratte un peu le petit vernis développement durable que finalement tout le monde

⁴³ En Alsace THPE <100 kWh/m².an, BBC <65 kWh/m².an, Passif <35 kWh/m².an, et Zéro

⁴⁴ 100€/m² SHON pour le niveau « performant », 150€/m² SHON pour le niveau « très performant », 200€/m² pour le niveau « excellent ». Délibération du Conseil Municipal, Strasbourg, 26 avril 2010.

⁴⁵ Réponses aux questionnaires. La mobilisation des architectes lors des réunions publiques d'information n'était pas toujours liée à des raisons aussi « nobles » : « la moitié de la salle c'est des archis, ils viennent parce que les affaires sont dures » propos entendu lors de la réunion du 8 juillet 2009.

a aujourd'hui dans la profession, il n'y a pas forcément beaucoup de fonds. (...) Je pense que réellement comme on n'a pas eu beaucoup d'exigences jusqu'à présent, on n'a pas non plus accompagné la profession dans cette évolution et dans cette formation. La Région Alsace est motrice, mais je crois qu'on a encore pas mal de progrès à faire. Et sur les bureaux d'études spécialisés, très clairement il en manque. C'est vrai que les gens qui sont bons dans le domaine-là, ils sont surbookés aujourd'hui. On les compte un peu sur les doigts d'une main sur l'agglomération strasbourgeoise quand même. (...) Je pense qu'il y a vraiment encore un gros gros boulot et que nous on a notre rôle aussi pour... En augmentant nos exigences, en disant que dorénavant on ne construit plus à Strasbourg autrement que comme ça, les gens s'y mettront. Parce que l'intérêt, il est là, je pense.

Entretien chef de service DUAH, CUS

Trois des cinq lauréats ont ainsi fait appel au bureau d'études Solares Bauen et l'agence G-Studio a été retenue pour les deux projets qu'elle a déposés. Ces professionnels sont aujourd'hui les plus reconnus sur les questions bio-climatiques et environnementales dans les environs, et la consultation confirme leur statut de leaders du domaine. Le service d'urbanisme veut cependant susciter l'émergence de nouveaux « bons professionnels » dans ce créneau. En plus de ceux que la Ville a énoncés explicitement, un nouvel enjeu semble assigné à l'offre de terrains qu'elle fait aux autopromoteurs : négocier auprès des professionnels une meilleure prise en compte des questions environnementales et écologiques⁴⁶.

Autrement

Dénormer le logement social, c'est aussi pour Patrick Bouchain réfléchir autrement à l'écologie environnementale que ne le font « les rhétoriques actuelles qui répondent au désastre environnemental par des gadgets » ou « certaines architectures dites "environnementales" qui emploient des méthodes de construction toujours aussi gaspilleuses et polluantes » dans « une incohérence fondamentale », ou encore les labels comme HQE, marque déposée « apposée à l'ouvrage fini », sans « inclure la mise en œuvre et l'évolution des bâtiments ». C'est une « écologie qui ose aller au-delà des graphiques et des déclarations »⁴⁷. Le projet « Grand ensemble » reprend sa manière de « Construire autrement »⁴⁸ avec une pratique écologique dont sont énumérés les outils environnementaux : l'usage des éléments climatiques, l'apport d'énergies renouvelables, l'utilisation de matériaux simples et sains, l'économie de la matière, le réemploi, la remise en vie d'un patrimoine, la localisation des ressources, la simplicité, le fait de ne construire que l'essentiel. « Mais des choix environnementaux qui seront toujours évalués avec les deux autres volets de l'équilibre écosophique que sont le social et le développement personnel pour atteindre une "HQH", une haute qualité humaine »⁴⁹.

Patrick Bouchain arrive à Tourcoing avec ces ambitions et une mission que la SEMVR confie à l'agence Construire, celle de la réhabilitation des maisons de l'îlot Stephenson, menée en participation avec les habitants présents et à venir. Cet îlot se situe dans la ZAC de l'Union

⁴⁶ Après cette consultation, elle en organise en novembre 2010 une « de promoteurs pour 10 terrains à Strasbourg » pour définir « des nouveaux standards de qualité des logements plus ambitieux que la norme et que la production "classique" : ceux-ci auront vocation à être généralisés à l'ensemble des projets d'initiative publique [...] Cela concerne notamment la performance environnementale des bâtiments pour laquelle une démarche globale est attendue dans l'ensemble des domaines concernés – énergie, gestion de l'eau, matériaux, biodiversité...- et durant l'ensemble du processus de conception et de réalisation du projet. », CUS, Pôle ADDT, DUAH, *Cahier des charges et règlement de consultation*, 2010.

⁴⁷ Extraits des textes de présentation du « Grand Ensemble »

⁴⁸ Titre d'un de ses ouvrages, Patrick Bouchain, *Construire autrement. Comment faire ?*, Actes Sud, coll. L'impensé, 2006.

⁴⁹ Catsaros Christophe, NAC

qui est inscrite dans une politique de développement durable, devenue écoquartier pilote de la métropole lilloise. A cet effet, un bureau d'études qui fait de l'architecture et de l'urbanisme et qui s'est associé des compétences eau, énergies, efficacité énergétique, est désigné comme AMO environnement⁵⁰ de la SEMVR. Il travaille dans un premier temps à établir un diagnostic à partir duquel Bernard Reichen a repris son projet urbain, puis il participe à la réalisation d'un référentiel dynamique du développement durable. L'équipe de Patrick Bouchain se trouve ainsi face à ce double encadrement des questions environnementales : elle va être amenée à négocier les sorties de ces cadres de prescriptions et de dispositifs spatiaux, avec la SEMVR d'une part, et avec Bernard Reichen quand elle travaillera sur l'extension de son périmètre d'intervention.

Le référentiel dynamique du développement durable est un document dont l'élaboration se veut innovante par son évolution au cours de la conception et la réalisation du projet de la ZAC :

Ça c'était compliqué à faire comprendre à la Communauté. Eux ils ont toujours l'impression que quand ils valident un document, ça y est, c'est gravé dans le marbre. Mais nous on leur disait : "on a une approche aussi évolutive du projet, c'est-à-dire que on dit un truc à un moment donné, un an après on est capable de dire un truc différent parce que dans l'élaboration du projet, dans les choses nouvelles qui seront arrivées, bien la position aura un petit peu évolué". On ne peut pas prendre ça et dire pour les 7 ans qui arrivent, ce sera ça parce qu'il y a aussi des choses qui vont nous tomber dessus. (...) C'est un document, dans un an, on le remet à jour, parce qu'on se sera rendu compte qu'il y a des choses qu'on a écrites qui ne sont peut-être pas applicables, il y a des choses qu'on peut améliorer.

Entretien directrice du projet Union, SEMVR

Une première fiche a été réalisée par l'AMO en coordination avec l'urbaniste Bernard Reichen pour la partie projet urbain. Une première version a été soumise aux Villes et à la Communauté. Suite à leurs remarques, elle a fait l'objet d'allers-et-retours, puis a été validée, rédigée par un chargé de mission de la SEMVR et publiée en janvier 2010. Ce référentiel reprend toutes les grandes ambitions du projet, environnementales, sociales et économiques et, sur le premier pilier, trois axes sont énoncés : biodiversité, mobilité, énergétique. Ceux-ci sont ensuite déclinés sous formes de prescriptions sur les différents secteurs de la ZAC.

Si Bernard Reichen a été associé au début de la confection de ce référentiel, les réunions communes ont disparu et le groupe de travail développement durable et celui de l'urbanisme se réunissent désormais en parallèle. Les urbanistes ne connaissent pas le document final qui n'a pas été transmis non plus à l'équipe de Patrick Bouchain. Le chef de projet Clotilde de Reichen & Robert est critique sur le mode de fonctionnement que suppose ce référentiel :

On me somme de respecter ce qu'il a écrit. Tout le monde n'a pas dans la tête les 80 pages de ce référentiel, tout le monde n'a pas dans la tête la stratégie de développement économique. Le fait d'être plusieurs fait que chacun à son niveau, est garant d'un certain nombre de principes et puis l'ensemble de ces principes superposés fait que globalement ils sont tous regardés. Il ne peut pas y avoir une personne qui a tout dans la tête sur l'ensemble des principes. Je dirais, ce qui est écrit, n'est pas faux, mais pour le coup on devrait plutôt travailler avec les gens et communiquer et faire les choses en fonction des lieux et des... voilà.

Entretien Clotilde, RR&A

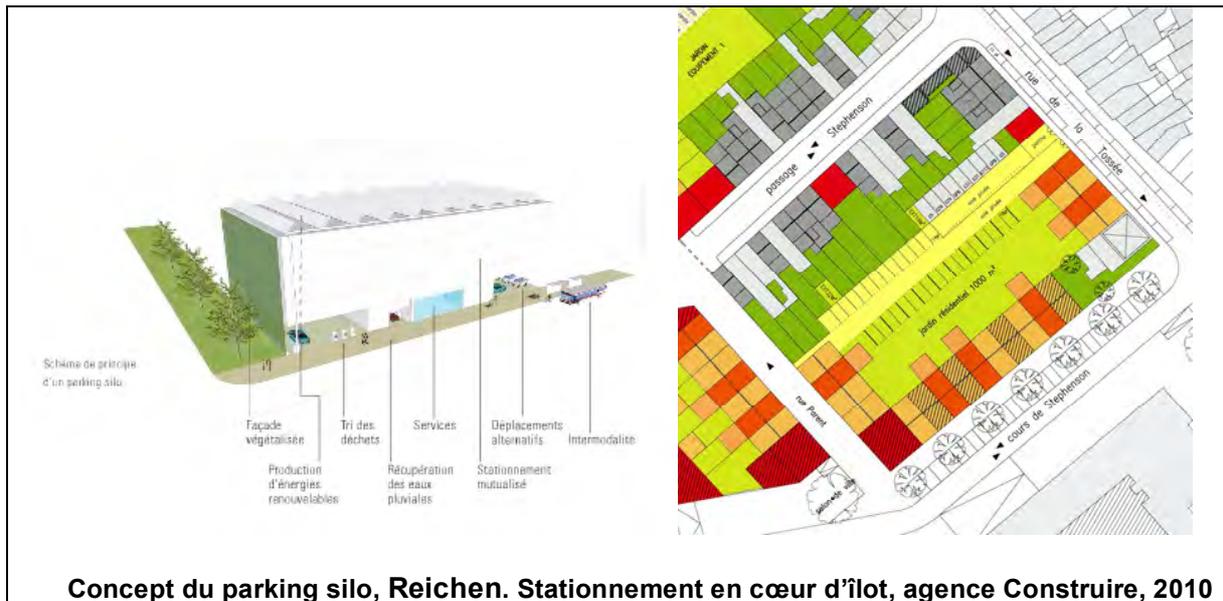
Ces urbanistes et l'équipe de Patrick Bouchain s'accordent sur le fait que ce document tend à les enfermer dans « une vision des choses assez normative et assez peu créative ». Le projet de l'îlot Stephenson les opposera cependant sur certains principes mentionnés dans ce référentiel qui ont été repris des intentions de Bernard Reichen.

Avec l'objectif de « réduire l'impact de la voiture et de la rendre moins visible en maîtrisant et en mutualisant le stationnement »⁵¹, le projet urbain prévoit de limiter le nombre de places de stationnement sur l'espace public et d'implanter un réseau de parkings communs en silos qui

⁵⁰ les volets social et gouvernance sont traités en interne par la SEMVR

⁵¹ *Référentiel dynamique développement durable, L'Union, version janvier 2010, p. 32*

soient également des bornes de service, des « conciergeries », et le deviendront peut-être exclusivement sur le long terme avec la disparition de la voiture. Au contraire, Patrick Bouchain souhaite préserver cette possibilité, appréciée et demandée par les habitants, de pouvoir se garer devant chez eux ou d'avoir un garage bien souvent affecté à d'autres usages que l'abri de la voiture. Une seule alternative est proposée par Bernard Reichen, le parking silo ou le parking enterré ou semi-enterré sous dalle. « Nous, on ne veut pas du tout de dalle, du coup on fait du stationnement à l'intérieur de la parcelle, on aurait aimé s'en passer, on aurait aimé avoir seulement un jardin », rapporte Damien le chef de ce projet à l'agence Construire. Si le principe de garages au rez-de-chaussée des maisons est négocié auprès de Clotilde et accepté, celle-ci dessine une seule ligne de stationnement passage Stephenson. « On pense que la vie va reprendre, qu'ils se gareront comme avant de chaque côté », répond Damien.



Dans cette négociation, sont face-à-face deux approches du projet durable. Bernard Reichen conçoit un quartier de ville sur une friche sans habitant, à partir d'hypothèses d'évolutions sociétales, et projette des « outils » qui les traduisent, tout en constatant que la société change plus vite que l'espace.

Bernard Reichen : Donc c'est maintenant le problème "comment la transformation des modes de vie va influencer sur la construction de l'espace ?" parce que mobilité mentale et mobilité physique, ça, ça se relie assez facilement. Mais après, une fois qu'on s'arrête, quelque part, on fait quoi, par rapport à la mobilité physique et mentale ?

Clotilde : bien, on fait des salons de ville, on fait des conciergeries de quartier, on fait des...

Bernard Reichen : oui, mais le problème des outils, c'est que les outils sont éternels jusqu'au moment où on change d'outils. Si on dit, il faut moins de voitures, on va faire des tramways, c'est bien. Mais néanmoins, c'est quand même des cycles dans lesquels la voiture ne va pas mourir aujourd'hui et le tramway a de beaux jours devant lui. Le téléphone portable, internet, je sais pas quoi, tout ça, ça va rouler. Donc il y a des générations qui vont se construire autour de la mobilité physique et de la mobilité mentale. La partie statique de tout ça, c'est quoi ? Alors l'hyper-proximité paradoxalement, elle marche.

Echanges lors d'un entretien

Patrick Bouchain conçoit le retour de l'îlot avec les habitants actuels qui y vivent. Il répond à leurs demandes par des dispositifs interprétables et évolutifs, méfiant vis-à-vis des modèles spatiaux inventés aujourd'hui pour fabriquer « la ville durable ». Un temps long avec de nombreux échanges entre les deux agences a été nécessaire pour valider ces dispositifs négociés sur Stephenson, mais ils sont possibles car Bernard Reichen admet la négociation sur cet îlot d'une « typologie alternative », « la ville des petits investissements », qui ne met pas en cause les fondements de son projet urbain.

Les négociations sont plus difficiles quand elles touchent aux injonctions présentes dans les réglementations thermiques, elles se situent entre un monde abstrait de chiffres et un monde réel de pratiques⁵². Dans cet entre-deux, Patrick Bouchain envisage différentes stratégies : Avoir une capacité d'interpréter, d'amender ou éventuellement de nier la RT 2005 ? Associer une personne impliquée et la retourner ? « Alors bien sûr y a toujours un mec qui par derrière peut vous tomber dessus, mais ça nous est rarement arrivé le traître qui apparaît au dernier moment ». Aller en prison ?⁵³ Les projets des maisons de l'îlot Stephenson, neuves, réhabilitées ou habitées, portent des attentes spécifiques en matière environnementale. N'ayant pas commencé à travailler sur les projets d'habitations neuves, l'agence Construire n'a pas été confrontée aux prescriptions particulières les concernant, édictées dans le référentiel dynamique⁵⁴ : COS 1, 80% de surface perméable et végétale des parcelles, performance énergétique minimum niveau BBC ou passif, solaire thermique et panneaux photovoltaïques, récupération des eaux pluviales, etc. La réhabilitation des maisons doit se conformer à des règles adaptées à l'existant⁵⁵, mais avec un objectif élevé de performance énergétique, BBC. Toutefois le label BBC rénovation ne concerne pas les maisons mises en service avant 1948⁵⁶, donc celles de l'îlot Stephenson qui ne peuvent ainsi prétendre aux subventions qui y sont liées.

La question de la nécessité des arbitrages entre économie énergétique et économie financière, mais aussi attentes des habitants de ces maisons modestes, voire sociales, est posée par la SEMVR. A ce jour, la réponse qui est donnée dans la première réhabilitée, l'a été par les architectes de Construire. Cette future maison-témoin a été désignée pour faire partie des six mises en test sur la ZAC de L'Union et servir de référence à tout le patrimoine local similaire qui devra être amélioré au niveau environnemental. Ainsi, elle a fait l'objet d'un suivi par l'AMO développement durable qui a accompagné le travail de l'agence Construire. Parvenir au niveau BBC se révèle difficile quand le budget est très limité, constate le chef de projet Damien :

Nous, on essaie de faire la part des choses, on essaie de faire un peu, mais juste ce qu'il faudrait. De toute façon, on ne peut pas atteindre des objectifs qui amèneraient des subventions. Donc on fait ce qu'on peut. Effectivement on est chargé très lourd et on voit bien que l'on ne peut pas tout tenir. Alors ils sont confrontés à leurs limites, maintenant c'est clair.

Entretien Damien agence Construire

L'étude énergétique du projet, réalisée par l'AMO, montre qu'il est THPE, à la limite du niveau BBC. Il assortit son rapport de préconisations, notamment l'isolation de la dalle sur caves qui n'avait pas été prévue pour des raisons financières. La SEMVR est satisfaite : « Maintenant elle est prévue, parce que c'est un gain non négligeable là-dessus, qui va permettre de rentrer... »⁵⁷. Mais en phase de construction, l'AMO n'est pas sur le chantier : Damien note la distance de ces études « théoriques » avec la réalité :

On a fait un travail qui a été analysé par le bureau d'études, il y a eu les préconisations et aujourd'hui il y a le chantier et le mec, il est plus là. Et on est sur le chantier avec le plaquiste, on rencontre plein de problèmes, on a plein de questions. Et puis il y a le plombier qui est là : "moi, je préférerais que ce soit en megastil plutôt qu'en placo polystyrène collé parce que j'ai tous les réseaux à faire passer". Et du coup, on se met d'accord sur plein de choses sur le chantier, il faudrait que l'AMO soit là. Il faudrait qu'il ait son cahier des charges et qu'il vérifie. Nous on n'a pas le temps. Alors Mathilde à la SEMVR elle essaie de faire le lien : "et vous pensez à ce qu'on a fait avec le bureau d'études...". Et est-ce que c'est grave à la fin ? Parce qu'en plus leurs calculs sont assez théoriques. Si on a changé un petit truc à tel endroit, est-ce que vraiment ça va changer tout ça ? Non. Mais il

⁵² Le réemploi des matériaux qu'envisage Patrick Bouchain risque de poser les mêmes questions. Nous ne l'avons pas traité ici, cette intention n'ayant pas encore eu l'occasion d'être mise en œuvre.

⁵³ entretien Patrick Bouchain

⁵⁴ *Référentiel dynamique...* op.cit. p. 67

⁵⁵ idem p. 68

⁵⁶ Il a été créé un label appelé Effnergie Rénovation pour les bâtiments construits avant 1948, qui utilise le même référentiel que le label BBC-Effnergie Rénovation. En effet, le nom « BBC » tel que défini par la loi est réservé aux bâtiments construits après 1948.

⁵⁷ Entretien Yann, SEMVR

faudrait qu'il soit là, que ce soit plus suivi, c'est pas assez sérieux en fait. C'est un peu des missions, on a tant d'argent pour faire une mission et après on n'est plus là. Et après, ils vont nous faire un sale rapport, je sais pas...

Entretien Damien

Ce test qui n'a pas laissé d'espace à la discussion entre les acteurs et à la négociation des dispositifs à mettre en œuvre, risque de donner des résultats déconnectés de la réalité, à la mesure de son fonctionnement. L'injonction de respecter des normes environnementales qui est donnée à distance à ceux qui fabriquent le projet dans sa conception et sa construction, à un moment où ces objectifs nouveaux transforment leurs manières de faire, est sans doute aussi peu applicable que celle qui est faite aux habitants d'habiter écologiquement.

LES CONVERSATIONS DE L'ATELIER ELECTRIQUE

conversation/débat
Mardi 23 Mars à 19h
à l'Atelier Electrique, 118 rue de la Tossée à Tourcoing

Entrée libre

LE « PULL OVER »
conversation avec
Patrick Bouchain, Nicolas Molle, David Besengez

L'isolation des bâtiments

Quelle ressemblance entre les plumes d'un canard, la laine de mouton ou un pull over ? La même que les isolants, c'est-à-dire renfermer de l'air immobile au cœur d'un matériau solide peu conducteur de chaleur. C'est cet air qui permet de limiter les déperditions de chaleur. Pour fixer cet air, des techniques, et notamment l'isolation extérieure, comportent de nombreux avantages pratiques et agissant comme une « seconde peau », une barrière au passage du froid ou du chaud.

Si moins consommer est plus important que produire mieux, l'isolation apparaît comme la première étape dans une démarche d'utilisation rationnelle de l'énergie. Comment se fixer entre les avis techniques, les labellisations, ou encore les différents matériaux ? Comment éviter les points faibles dans l'isolation (ponts thermiques) qui entraînent une fuite de calories ? Qu'est-ce que l'inertie thermique et comment en profiter ?

Pour se saisir de tous ces enjeux, Patrick Bouchain accueillera Nicolas Molle, ingénieur spécialiste de techniques d'isolation, et David Besengez, du Conseil Régional Nord-Pas de Calais, en charge de l'expérimentation d'une procédure d'audits environnementaux et énergétiques dans le parc de logements anciens.

Informations :
03 20 23 17 10
ouvert du lundi au vendredi de 14h00 à 18h00
pour vous inscrire à notre liste de diffusion : contact@atelier118.org
www.atelier118.org www.legrandensemble.com

Conversazione pédagogique, « Le pull-over, l'isolation des bâtiments », 2010.

Le projet de Stephenson prévoit d'accompagner les habitants des maisons habitées pour améliorer leurs consommations d'énergies et d'eau. Ils le sont de deux manières : par une démarche d'audit énergétique de leurs maisons et par la pédagogie que développe Patrick Bouchain auprès d'eux. Il raconte les gestes simples, écologiques sans le dire, des habitants du quartier pour gérer eau et chauffage avec parcimonie. Madeleine dispose de trois moyens de se fournir en eau : un fût de récupération des eaux pluviales, une pompe dans son jardin, et le robinet d'eau de distribution collective ; elle lave son linge avec des cendres ; remarquant sa faible consommation, la compagnie des eaux lui a changé son compteur, le croyant ensablé. Plusieurs habitants se chauffent avec différentes énergies, du bois de récupération, un peu de charbon, etc. Patrick Bouchain veut valoriser ces pratiques, pour lui exemplaires, des leçons pour préserver l'environnement. Il organise une conversation « Le pull-over »⁵⁸, où il invite l'ingénieur du bureau d'études lyonnais ETAMINE avec qui il travaille, et le responsable de la réhabilitation thermique de l'habitat ancien du Nord-Pas-de-Calais au Conseil Régional.

Elle est l'occasion de décrire des moyens techniques simples et des matériaux naturels pour réaliser l'isolation des bâtiments, mais essentiellement de communiquer une philosophie du confort que les discutants jugent plus importante que la question thermique en tant que telle. Les graphiques ne seront pas projetés, en revanche l'ingénieur de ETAMINE explique qu'il n'y a pas de vérité absolue dans ce domaine, il ne peut y avoir qu'une appréciation multicritère de la part de chaque habitant. Le responsable de la réhabilitation thermique du Conseil Régional expose la manière dont se déroulera l'audit énergétique des maisons

⁵⁸ Conversation le 23 mars 2010 à L'Atelier Electrique.

habitées, analyse de l'existant et des consommations, qui permet de proposer aux habitants des scénarii, de leur conseiller différents types de travaux et d'expliquer quels gestes peuvent améliorer le confort. Alors que Patrick Bouchain est méfiant devant la « grosse machine » que peut être cet audit énergétique mené par la Région sollicitée par la SEMVR, il fait converser le responsable de la réhabilitation thermique du Conseil Régional, qui a une approche technique de l'écologie, et un ingénieur, qui a une démarche sensible de l'écologie. A partir de ces différents points de vue, les habitants pourraient être en capacité de négocier un projet d'amélioration de leur maison. Madeleine, l'habitante « écologique sans le savoir », a été très contente de cette visite de l'expert qui a réalisé le bilan thermique de sa maison et envisage de changer ses fenêtres. Les architectes de Construire sont rassurés de ces interventions légères : « Je n'ai pas l'impression qu'ils veulent trop en faire non plus, ça devrait bien se passer »⁵⁹

Plutôt que de dénormer l'écologie dans son acception technique et réglementaire actuelle, cette expérimentation de Tourcoing permet à Patrick Bouchain d'introduire un espace où ses représentations plurielles peuvent être négociées. Cette réhabilitation, type de projet manifeste de ses positions sur le réemploi, se fait en outre dans un cadre réglementaire flou pour le bâti et avec des habitants qui « habitent », par définition. Dans différentes configurations aménageur/urbaniste/architecte, spécialiste/architecte/habitants, les acteurs sont ainsi mis en situation de confronter des positions parfois contradictoires. Les solutions négociées pour un projet environnemental ne sont plus dominées par une vision technique normative, dès lors qu'est accordée une place au savoir-habiter qu'il soit « écologique » ou puisse le devenir, ce que Patrick Bouchain s'attache à faire.

Ainsi, à Beaumont-en Ardèche, il déclare « j'ai envie de m'appuyer sur la tradition rurale, sur la façon d'habiter sa maison en milieu rural, et de considérer sa maison, de choisir ses matériaux, de faire soi-même ou en tout cas, de faire faire en sachant ce qu'on fait »⁶⁰. Les maîtres d'ouvrage sont des élus, mais aussi ici des habitants, qui ont plus ou moins construits ou transformés eux-mêmes leur maison et ont des compétences : « la façon dont on oriente une cheminée par rapport aux vents dominants, la façon dont on ouvre une fenêtre dans la lumière ou pas, c'est tout des choses que l'on réfléchit dans nos maisons à nous »⁶¹. L'agence Construire propose un projet dont la simplicité renvoie à la démarche d'écologie environnementale de « Construire ensemble ». Trois matériaux « archaïques ou novateurs » sont retenus : bois, laine de mouton, bâche. Le poêle-masse, ainsi qu'une tour solaire, une tour énergie, « avec peut-être une éolienne en haut, des sortes de piles, des panneaux, etc. », construite sur la partie du terrain relativement dégagée et bien orientée⁶², seraient réalisés par un artiste grâce au 1% artistique et 1% scientifique : outre un apport en énergies renouvelables, ils fournissent au projet ses symboles de la préservation de l'environnement. A ce projet, les maîtres d'ouvrage ajoutent des dispositifs écologiques, mais aussi économiques, un argument qu'ils pourront faire valoir auprès des habitants :

Il y a l'aspect récupération eaux de pluie auquel on y tient beaucoup parce que nous, on est une région où il pleut beaucoup mais pas souvent. Donc voilà, on va mettre en place un système de récupération d'eaux de pluie qui servira à la fois pour chaque maison pour au moins les toilettes, voire les douches.(...) Alors ça, ça fait partie des choses un peu que vont discuter les habitants, mais nous, on aimerait qu'ils choisissent l'option toilettes sèches, ce qui évite tous les problèmes de station d'épuration, etc., d'assainissement. Et donc pour les eaux grises, il y aurait un assainissement par lagunage, enfin un système comme ça, quoi. Mais bon, s'il y a un refus catégorique des toilettes sèches, bon bien... De toute façon, nous on va un peu leur mettre aussi les coûts en face, on va leur dire : "voilà, ça, ça coûte tant, ça, ça coûte tant, et puis c'est vous qui allez le payer d'une façon ou d'une autre, par votre loyer sur 30 ans"

Entretien Maire de Beaumont-en-Ardèche

⁵⁹ entretien Damien, agence Construire

⁶⁰ propos rapportés par un adjoint au maire de Beaumont-en-Ardèche

⁶¹ entretien adjoint au maire de Beaumont-en-Ardèche

⁶² Le projet de cette tour semble être abandonné.

Les questions-réponses retranscrites à l'issue d'une réunion avec les architectes de Construire et les postulants, témoignent à la fois de préoccupations sur les dispositifs écologiques et de quelque méfiance vis-à-vis des innovations proposées : « Qu'est-ce qui est prévu pour l'épuration des eaux ? Est-il possible d'envisager des toilettes sèches ? Quel est le matériau utilisé pour le toit, quelle est sa durée de vie ? Utilisation de laine de mouton en isolation : y a-t-il des problèmes avec les insectes ? N'y a-t-il pas de problèmes de condensation sur les parois ? Y a-t-il un système de ventilation prévu car la chaleur risque de s'accumuler en haut ? »⁶³ Un élu a également quelque doute sur les pilotis :

Sur le dessous des maisons, là, mon réflexe c'est de dire : "attention dans une châtaigneraie, en automne, les feuilles, il va y avoir 10 tonnes de feuilles mortes sous la maison-là. Comment tu nettoies, tu entretiens comment ? tu peux y aller sous la maison pour nettoyer ? Ou c'est fermé ou tu peux y aller pour l'entretenir". Mais il y a cette idée de maîtriser soi-même son habitat et son évolution. Et de ce point de vue-là, on a plein de choses à dire et à transmettre aussi. Mais il faut que l'on se taise, il ne faut pas que l'on parle trop. Et puis on peut le dire à Patrick Bouchain directement. Il faut laisser les gens inventer leurs solutions.

Entretien adjoint au maire de Beaumont-en-Ardèche

Le projet architectural de l'agence Construire qui a plu par son caractère novateur aux élus qui sont maîtres d'ouvrage de l'opération, les interroge effectivement sur un certain nombre de ses dispositions. Autre exemple, le choix de maisons individuelles isolées plutôt qu'un ensemble groupé qu'ils envisageaient, a conduit à des renoncements :

Alors ça faisait tomber aussi tout un certain nombre d'autres idées qu'on avait, notamment un chauffage collectif avec une chaufferie à plaquettes à bois, que l'on peut produire ici localement. Mais là, bon, ça devient moins intéressant parce que, je veux dire, il faut un réseau de chaleur qui alimente toutes les maisons, il y aura des pertes, etc. pour le peu de chauffage qu'il y a besoin dans les maisons bien isolées, ça vaut pas le coup.

Entretien adjoint au maire de Beaumont-en-Ardèche

Les dispositifs environnementaux du projet sont négociés avec des arguments architecturaux ou techniques ou économiques ou symboliques⁶⁴ dans ces premiers échanges entre maîtres d'ouvrage, architectes et habitants postulants avec leurs compétences et savoirs pluriels. Sans impliquer une traduction consensuelle dans les dispositifs proposés, une écologie synonyme de simplicité est mise en avant dans cette opération rurale et sociale. De fait, elle est difficilement dissociable des autres dimensions d'un projet global de développement durable. Des financements sont reçus pour l'expérimentation dans son ensemble : outre celles de la démarche « Nouveaux Commanditaires », la Fondation de France et le programme européen « Leader + » accordent des subventions pour la démarche participative avec les habitants et une partie des études environnementales, récupération d'eaux de pluie, lagunage, etc. De même, le Conseil Régional sollicité est intéressé à aider ce chantier dans sa globalité, « expérimentation de formes, de matériaux, d'inscription dans le paysage, d'accession sociale à la propriété, avec un volet culture »⁶⁵. C'est la définition de la Haute Qualité Humaine que veut promouvoir Patrick Bouchain.

Ces expérimentations ont, sur les questions environnementales, une dimension exploratoire en mettant en question les pratiques actuelles et en suggérant d'autres approches. Les autopromoteurs d'Eco-Logis et l'architecte d'IPPIDDAS ont imaginé des projets modèles qui additionnent les dispositifs les plus performants, mais au stade de la réalisation, les premiers ont dû passer aux soustractions à cause des surcoûts générés. Ils ont cependant introduit des critères de qualité des matériaux et de l'air intérieur qui ont été repris par la Ville de

⁶³ CR réunion publique, présentation du projet architectural, Beaumont-en-Ardèche, 9 mars 2010.

⁶⁴ le matériau de couverture plastique sera remplacé par du bois à la demande des habitants, « ça fait pas écolo », comme nous nous l'avons vu dans la partie précédente.

⁶⁵ Entretien adjoint au maire de Beaumont-en-Ardèche

Strasbourg dans sa consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables ». De telles ambitions n'ont toutefois pas trouvé l'écho attendu dans la plupart des réponses des candidats. Dans un contexte de production de logements peu exigeants sur les performances touchant à ces questions, la plupart des architectes locaux n'ont pas toujours acquis les compétences requises, semble-t-il. Si la prise en compte des savoirs techniques des habitants sur la construction écologique, qui restent le plus souvent ceux d'amateurs, peut poser problème, celle de leurs savoirs et pratiques de l'habiter paraît essentielle dans ces projets. Elle pourrait constituer une réponse à la limite que rencontrent les manuels distribués aux résidents des immeubles dits de haute qualité environnementale⁶⁶. Ainsi, les formes architecturales et urbaines, pensées de façon théorique avec des projections lointaines, doivent pouvoir aussi accueillir les habitants d'aujourd'hui : c'est à cette tâche que se consacre Patrick Bouchain dans ses expérimentations qui ne dénorment pas les réglementations en faveur de l'environnement, mais les relativisent par l'implication des habitants et une attention au contexte bâti et paysager, mais également culturel. Ces projets participatifs offrent ainsi la potentialité de négocier une articulation entre approches techniques des professionnels, connaissances des produits des amateurs et pratiques responsabilisées des habitants, parties prenantes des projets écologiques.

⁶⁶ voir Magrou Rafaël, « Bâtiments passifs, habitants actifs !? », *Ecologik*, août-sept. 2009, p. 67-69.

conclusion

Au terme de cette recherche, nous pouvons souligner que les cas d'étude variés sur lesquels nous avons travaillé, un projet initié et porté par les futurs habitants, un projet initié par un professionnel accompagnant la démarche, des projets lancés par une collectivité locale et des projets suscités par un architecte, se sont révélés particulièrement fertiles pour analyser les formes de négociations qui contribuent à définir ces expérimentations « collectives » sur la production et la réalisation d'habitations. Comme nous l'avons déjà souligné, ce travail nous a amenées à traiter de l'ensemble de leur processus, du moment de première définition des enjeux et des modalités aux phases postérieures où la question des prolongements et de la reproductibilité de ces démarches hors normes se pose. Il nous semble que l'on peut alors à juste titre parler de « projet négocié » pour décrire ceux d'habitats écologiques à vocation participative que nous avons observés.

Tout d'abord, ces expérimentations engagent différentes activités qui touchent à la formulation préalable du projet, activités qui se déroulent au sein de groupes d'habitants, parfois avec le futur maître d'œuvre, mais parfois sans lui, ou bien qui sont celles de l'architecte qui entend réaliser des opérations sociales. Situé à différents moments du processus, le temps accordé à une définition d'un projet de vie pour et par les futurs habitants est aussi celui de définition des formes que prendront par la suite les négociations et la résolution d'éventuels conflits. Nous avons eu aussi eu l'occasion de saisir comment des évolutions du projet se produisent avec son avancement. Les habitants qui se regroupent dans des associations ou se lancent sur l'initiative d'un professionnel, doivent souvent redéfinir entre eux les objectifs qu'ils assignent à leur projet pour qu'il devienne commun. C'est aussi un moment où les habitants expriment leurs attentes sur la future réalisation architecturale, qui seront souvent renégociées dans ses phases de conception. Nous avons pu observer concrètement comment ces participants tentent de concilier des visions divergentes de la réalisation finale, et doivent parvenir à s'accorder pour que le projet de vie des habitants se formalise dans un projet architectural. Il leur faut aussi entrer à différentes étapes dans des rapports de force avec les services administratifs des collectivités locales, leurs banquiers ou leurs notaires, dont les routines professionnelles ne cadrent pas forcément avec les innovations que comportent leurs projets : obtenir gain de cause passe souvent par des concessions importantes. A cette vocation participative des habitants dans ces projets d'habitations, s'ajoute une dimension environnementale expérimentée par d'autres voies que celles en vigueur aujourd'hui.

Si l'on peut parler de projets négociés pour désigner les cas étudiés, c'est surtout parce que certaines de leurs caractéristiques les rendent particulièrement propices à la naissance de divergences de points de vue, à l'issue incertaine, entre différentes catégories d'acteurs (futurs habitants, élus, architectes, bureaux d'études, services administratifs), ce qui génère des négociations plus ou moins tendues tout au long du projet.

Participer, expérimenter, négocier ?

Tout d'abord, la dimension participative de ces projets fait augmenter le nombre d'acteurs qui se retrouvent face-à-face aux différents moments de la conception et de la réalisation des immeubles ou des quartiers observés. Cette situation multiplie les occasions de confrontations entre des façons différentes de concevoir les projets. La spécificité de nos études de cas est aussi qu'y sont présents, parfois dès l'origine, des acteurs qui ne sont pas généralement de véritables parties prenantes des projets architecturaux et urbains. Ce sont d'abord les futurs habitants, qui interviennent avec plus ou moins de poids selon les cas, de leur propre initiative ou sur l'incitation d'élus locaux. Ce sont aussi des associations qui se structurent afin de peser sur ces projets, avec pour objectif selon les cas de défendre des objectifs environnementaux, de créer de nouvelles formes de promotion immobilière ou de propriété d'occupation, ou encore d'orienter les politiques urbaines locales. Ce sont enfin des professionnels de l'architecture qui entendent promouvoir d'autres démarches de production et de conception du logement, voire de la ville. Il est remarquable que ces protagonistes ont su, dans les cas que nous avons observés, se ménager une position plutôt favorable par rapport aux professionnels et élus auxquels ils sont confrontés. Ils ont acquis une marge de manœuvre non négligeable, utilisant pour cela les dispositifs participatifs créés par les élus locaux, leurs relations personnelles avec le milieu des professionnels de l'urbain, ainsi que l'écho favorable que leur donnent la presse et les médias locaux et nationaux, afin de renverser les rapports de force en leur faveur. L'émergence de ces nouveaux acteurs est l'occasion de multiples confrontations de points de vue sur la place qu'ils doivent réellement occuper dans la conception et la réalisation des projets.

En outre, la dimension expérimentale de ces constructions implique qu'en plus de ces nouveaux « partenaires », des nouvelles manières de faire émergent et soient acceptées par l'ensemble des acteurs, ce qui ne va pas sans mal. Les normes professionnelles des architectes, ingénieurs des bureaux d'étude, urbanistes, responsables de services administratifs ou notaires impliqués dans la réalisation de ces projets sont généralement mises à rude épreuve tout le long du montage et de la construction, ce qui occasionne des malentendus, des incompréhensions, voire des conflits. La résolution de ces conflits s'assimile souvent à une recherche de compromis, voire à un marchandage entre parties aux intérêts divergents. Quant aux porteurs d'innovation, que ce soient des futurs habitants, des élus ou des professionnels qui défendent une nouvelle conception de leur métier, ils sont obligés d'acquérir rapidement de multiples savoir-faire qui les légitiment et leur permettent d'imposer de nouvelles méthodes, afin de ne pas passer pour des « originaux » destinés à échouer. Acquérir du crédit et éviter de se discréditer, pour pouvoir négocier, est un enjeu à part entière pour ceux qui défendent de nouvelles manières de faire. Nous avons vu les habitants impliqués mobiliser une large palette de compétences. Elles sont techniques (maîtrise des procédures du montage d'opérations, maîtrise des matériaux de construction innovants, notamment écologiques), administratifs (instruction d'un permis de construire complexe, suivi d'un dossier de subvention), juridiques (comparaison des avantages et inconvénients du statut juridique des futures opérations), et organisationnels (gestion interne du groupe d'habitants, mise au point d'un règlement intérieur, gestion d'une association).

Enfin, l'issue incertaine et le temps long de la plupart de ces projets multiplient les moments de négociation potentiels. De nombreux projets architecturaux participatifs sont aujourd'hui abandonnés, ou au point mort, et d'autres, qui ont pourtant abouti, ont connu des longues phases d'arrêt ou ralentissement. L'aboutissement est évidemment d'autant plus incertain que les acteurs aux intérêts divergents se multiplient et que des nouvelles façons de faire sont expérimentées dans le projet. La menace de l'arrêt du projet pèse sur les négociations : elle est l'issue que les initiateurs doivent à tout prix éviter, quitte à céder de façon importante sur leurs objectifs de départ, et cela d'autant plus qu'ils y ont déjà investi du temps, de l'argent, ou de la crédibilité. Ainsi, lorsqu'une partie des habitants d'un projet d'autopromotion menace d'abandonner parce que les coûts dérapent, les autres doivent se résoudre à

revenir sur des caractéristiques de l'opération à construire auxquelles ils étaient pourtant très attachés, pour ne pas voir le projet s'arrêter (par exemple la suppression du triple vitrage, trop coûteux). L'incertitude amène aussi certaines négociations à se répéter : la durée du projet oblige les habitants à renégocier certains aspects financiers du projet, que ce soit leur emprunt avec la banque ou les modalités de rémunération de l'architecte. De même, les élus qui suscitent ou soutiennent ces expérimentations doivent adapter les moyens qu'ils mettent en œuvre, ne pouvant prendre le risque de leur échec.

La négociation n'est pas qu'un temps du projet, c'est une constante, qui passe par plusieurs phases. La nature des acteurs impliqués dans les négociations évolue au fil du projet. Les services administratifs et les élus jouent un rôle central pour la définition de l'implantation du projet, l'obtention d'un terrain et l'instruction du permis de construire, mais moins important au moment de la réalisation effective de l'opération. Les architectes et les bureaux d'études interviennent plus ou moins tôt, selon qu'ils sont initiateurs ou non du projet, au moment du lancement du projet ou dès le début de la constitution du groupe, et ils sont présents jusqu'au bout du projet. Des bailleurs sociaux, des notaires, ou des banquiers, peuvent être impliqués au moment du montage juridique et financier de l'opération. Au sein même des groupes d'habitants, le « leadership » évolue, certains se mettent en retrait sur des phases du projet, d'autres prennent une importance croissante dans la vie du groupe. Des événements (alternance politique, changement législatif) peuvent enfin changer la donne à tout moment, en facilitant ou en retardant le projet, relançant les négociations ou y mettant un terme. On observe ainsi des temps propices à l'ouverture de négociations et des temps qui contribuent plutôt à leur fermeture. Les « négociations » avec les élus et les collectivités locales semblent particulièrement sensibles à la conjoncture : on a pu voir à Strasbourg qu'une alternance politique peut-être favorable ou défavorable à ces expérimentations. Une campagne électorale est ainsi un moment qui permet de chercher le soutien d'un ou plusieurs partis ou candidats, qui peuvent être désireux de se saisir d'une initiative « citoyenne » comme le symbole d'une future politique, par exemple à Tourcoing.

En raison de ces caractéristiques, les projets à dimension participative voient les rapports de force évoluer en permanence, multiplient les interactions de face-à-face entre une variété d'acteurs de nature différente. Mais quel est alors l'objet des négociations ?

Le projet d'habitat, un ordre négocié ?

La catégorie de négociation a été particulièrement travaillée par la sociologie interactionniste des professions, en particulier des professions médicales, qui a pour caractéristique d'observer les relations entre des « experts » et des « profanes », les médecins et les patients : Anselm Strauss¹ conteste l'idée que le « pouvoir médical » s'impose tel quel aux patients sans que ceux-ci n'aient de rôle actif dans l'interaction avec les médecins. L'ordre social, en particulier les positions hiérarchiques fondées sur la détention inégale d'un savoir sont selon lui négociées dans les interactions de face-à-face. L'hôpital et le monde médical sont certes des ordres institutionnels établis, hiérarchisés et dotés d'un ensemble de règles partagées, mais cet ordre n'est ni figé ni hermétique à l'action des profanes. Le patient qui vient consulter se retrouve confronté à cet ordre institutionnel et semble devoir s'y conformer. Néanmoins, il ne se contente pas de s'y plier, en particulier si son passage dans l'univers médical dure un peu : Strauss souligne ainsi que la prise en charge d'un patient, en particulier dans le cas de maladies chroniques, ne se fait pas sans la participation du patient lui-même. Ce type d'interaction de longue durée entre experts et profanes est propice à l'instauration d'un nouvel « ordre négocié au jour le jour ».

¹ Strauss Anselm, *La Trame de la négociation*, Paris, L'Harmattan, 1992.

Quel parallèle peut-on tracer entre ces situations et celles des futurs habitants participant à la conception et la réalisation de projets architecturaux ? Peut-on considérer que ce sont des « profanes » faisant face à des « professionnels » ? Nous avons souligné que les projets observés mettent en jeu de très nombreuses interactions de face-à-face entre des futurs habitants et une variété d'interlocuteurs. L'appellation même de « projet » souligne le fait qu'il ne s'agit pas d'événements ponctuels mais d'un processus au long cours. Il nous semble alors que les projets participatifs d'habitat que nous avons observés entrent partiellement dans le schéma de l'ordre négocié entre experts et profanes. Un ensemble de façons de faire, de savoirs, de règles, de procédures instituées, régissent en effet la production du logement. Quand ce sont les habitants qui se lancent dans un projet à dimension participative, ils y sont inévitablement confrontés et doivent posséder ou acquérir une certaine connaissance de cet ordre institutionnel (règlements d'urbanisme, organisation des services administratifs, droit de la propriété, fonctionnement des agences d'architecture), mais ils ne se contentent pas de s'y plier : ils tentent d'en infléchir les évolutions. S'ils le font avec une certaine force dans les projets d'autopromotion observés, c'est notamment parce que certains d'entre eux occupent une position intermédiaire entre le statut de professionnel et celui de profane. S'ils n'interviennent pas à titre professionnel dans ces réalisations, ils peuvent néanmoins convertir certaines de leurs ressources personnelles comme atouts dans la négociation : nombreux sont ceux qui, du côté des habitants, ont des compétences effectives dans les domaines concernés (urbanisme, architecture, écologie...) du fait de leurs activités professionnelles, de leurs intérêts personnels et de leurs expériences associatives antérieures, qu'ils mobilisent dans ces projets. Pour ceux d'entre eux qui sont initialement peu armés pour intervenir avec une certaine crédibilité auprès des professionnels et des collectivités locales, la durée longue des projets architecturaux les amène à se socialiser à l'univers de la construction : leur position tend alors à se modifier au fur et à mesure du projet. Dans le cadre d'Eco-logis, certains participants présents dès l'origine dans le projet, et qui avouent eux-mêmes qu'ils étaient initialement très naïfs en matière de production de logement, maîtrisent aujourd'hui un ensemble de vocabulaire technique et juridique qui leur permet de dialoguer plus aisément avec leur maître d'œuvre, leur notaire ou avec les services de la Communauté Urbaine. Enfin, notons que les professionnels qui s'impliquent dans ces réalisations, architectes, bureaux d'études, directeurs des services techniques de la ville, sont parfois eux-mêmes placés dans une position de « profane », lorsqu'ils sont confrontés aux questions nouvelles que soulèvent ces projets innovants, ou lorsqu'ils doivent concrètement travailler avec une maîtrise d'ouvrage qui prend une forme à laquelle ils ne sont pas habitués, c'est-à-dire un groupe d'habitants.

A l'égard des professionnels que les futurs habitants rencontrent, il s'agit alors véritablement d'entrer dans une négociation, plutôt que de renverser un ordre hiérarchique. Il s'agit rarement pour eux de « renverser un ordre établi », en remettant radicalement en cause le rôle des professionnels dans l'élaboration du projet d'habitat, mais plutôt de susciter des manières de construire alternatives, amenées d'ailleurs à rester marginales dans le champ de la production du logement. Ainsi des habitants impliqués cherchent seulement à « faire avec » l'ordre existant pour atteindre leurs objectifs particuliers, par exemple lorsqu'ils se contentent de chercher le soutien d'une collectivité locale pour obtenir une dérogation à un règlement d'urbanisme. Certains cherchent cependant à faire évoluer l'ordre de la production du logement avec plus d'intensité en tentant d'infléchir plus durablement ses règles et ses routines. C'est le cas de l'association Ecoquartier qui est à l'initiative d'un *Guide de l'autopromotion*, destiné à diffuser cette démarche expérimentale auprès d'autres groupes d'habitants ou de l'association Habicoop qui essaie de réformer le droit français de la propriété coopérative. C'est aussi le cas de Patrick Bouchain qui, par les petites subversions que porterait localement ses projets et par la médiatisation dont ils sont l'objet nationalement, entend questionner la production, la conception et la gestion du logement social, et au-delà, la manière de penser la ville.

Entrer dans l'espace de la négociation.

Les conditions d'entrée des habitants dans la négociation sont intéressantes à observer. Il est pour eux coûteux en temps et en énergie d'obtenir la possibilité d'entrer dans une discussion avec des professionnels ou des élus. Ils doivent souvent lutter pour accéder à une position de négociateur, et avoir une chance d'infléchir l'ordre institué. Obtenir un rendez-vous avec les services techniques de la Ville pour envisager l'achat d'un terrain, trouver un notaire qui accepte de discuter du statut juridique applicable à un projet d'autopromotion, tous ces préalables à l'activité de « négociation » sont parfois des étapes difficiles à franchir. Des participants disposent de « portes d'entrée » dans le monde des professionnels ou des collectivités locales : beaucoup de « leaders » de groupes d'habitants sont eux-mêmes fonctionnaires des collectivités territoriales, ont une formation en architecture ou en urbanisme, ou fréquentent de longue date le milieu associatif et peuvent ainsi, sans intermédiaire, accéder aux lieux de la négociation.

De fait, les habitants des projets qui ont quelque chance d'aboutir ne sont pas démunis de soutiens. La présence d'une association qui se ménage un rôle d'interlocuteur légitime pour les pouvoirs publics est toutefois souvent nécessaire, notamment quand il s'agit de faire passer auprès d'un député une proposition d'amendement à un projet de loi. La plupart des groupes-projets d'habitat participatif initiés par des habitants sont liés à des associations qui essaient d'acquiescer une visibilité locale ou nationale, et de porter leurs voix et leurs revendications auprès des institutions. Le rôle de médiateur est aussi tenu par ces associations qui accompagnent les groupes, ou par un professionnel qui exerce ce métier émergent. C'est le cas de l'urbaniste Bertrand Barrère qui, avec l'association d'autopromotion IPPIDDAS, a voulu offrir à des habitants intéressés par un habitat participatif d'accompagner les négociations grâce à sa démarche UNANIMM. Dans d'autres situations, la difficulté pour « entrer dans la négociation » est moindre, les habitants étant directement sollicités par les pouvoirs publics ou par des professionnels pour participer à une démarche déjà instituée. Ainsi pour sa consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables », lancée en 2009, la Ville de Strasbourg incite les habitants à se lancer dans des projets en autopromotion, ses services ayant organisé des réunions et fixé le cadre méthodologique et calendrier du déroulement des projets. C'est aussi le cas des expériences confiées par des municipalités aux soins de l'architecte Patrick Bouchain, qui organise des « ateliers » pour les habitants de l'îlot Stephenson à Tourcoing et ceux des Bogues-du-Blat à Beaumont-en-Ardèche. Ici, des élus ou des professionnels sont à l'initiative d'un dispositif de participation, et invitent les habitants à s'y joindre. Cependant, le problème pour les futurs habitants est alors de se faire une place dans ce dispositif participatif qui a été défini sans eux, et qu'il n'est pas facile de s'approprier : l'entrée dans négociation présente alors d'autres types de difficultés pour les habitants.

Ces négociations instituées à l'échelle urbaine se déroulent dans le cadre de dispositifs définis par des « professionnels de la participation », dont les habitants peuvent se saisir : les « Assises » organisées par un aménageur pour recueillir l'avis des citoyens sur L'Union de Roubaix-Tourcoing-Wattreloos, l'atelier-projet d'élaboration de la charte d'un écoquartier à Strasbourg. Dans ces moments de négociation institués, les règles du jeu sont donc fixées en amont par les élus et les professionnels, qui décident du format des réunions, distribuent la parole, décident de l'ordre du jour. Au sein des groupements d'habitants, les règles de la négociation sont décidées en commun, mais font souvent elles-mêmes l'objet de conflits et de compromis sur le rythme, la périodicité, l'ordre du jour et la distribution de la parole. Ainsi les habitants définissent parfois eux-mêmes leurs propres espaces de négociation, par exemple les réunions périodiques programmées dans les groupes d'autopromoteurs, auxquelles sont parfois conviés les architectes.

Enfin, à côté de ces moments de négociations instituées, de nombreux autres temps sont consacrés à des négociations que l'on peut qualifier d'informelles, qui ont été observées ou

nous ont été rapportées : discussions quotidiennes par mail à l'intérieur du groupe, entre les habitants et l'architecte et le bureau d'études, correspondance et entrevues avec les élus ou les services de la Ville pour prendre des nouvelles de l'avancement du dossier. Le risque est donc pour le chercheur de sur-interpréter les moments de négociations instituées au détriment du rôle joué par les discussions informelles, ce que nous avons essayé d'éviter dans ce travail.

Négocier entre « professionnels »

Dans ces projets participatifs, les habitants sont donc confrontés directement à des « professionnels ». Dans la définition proposée par le sociologue Andrew Abbott², les groupes professionnels comme les médecins ou les architectes sont des « groupes de métiers appliquant un savoir abstrait à des cas concrets » et pour qui la maîtrise du savoir expert est une activité centrale. Chaque profession a son « territoire », un ensemble de tâches dont une profession revendique avec succès le monopole dans la division du travail. Abbott met l'accent sur les luttes inter et intra-professionnelles pour la défense des territoires et l'établissement de frontières. Dans les projets participatifs, il semble bien que les normes professionnelles des architectes et plus généralement des professionnels de la construction sont mises à l'épreuve de la participation des habitants, qui peuvent tenter d'infléchir, voire de contester les façons de faire des professionnels. L'irruption d'acteurs nouveaux remet-il alors en cause le contrôle que les professionnels (architectes, urbanistes) exercent sur leur pratique ?

En réalité, la ligne de clivage sur la façon de concevoir le projet architectural ne passe pas forcément entre professionnels et futurs habitants : certains professionnels peuvent en effet s'allier avec les habitants pour infléchir l'ordre routinier du projet architectural et urbain. Dans ce cas, la négociation des normes professionnelles se joue aussi au sein de ce milieu : ces projets participatifs sont l'occasion d'élaborer des nouvelles normes professionnelles pour ceux qui acceptent de s'y frotter, et vont permettre à des architectes ou urbanistes, jeunes ou moins jeunes, de venir contester ou renouveler les modèles et les hiérarchies professionnels existants. Des architectes et des urbanistes porteurs d'innovations contribuent donc à la réussite des projets participatifs avec des habitants en leur apportant savoir-faire et ressources. Ils se retrouvent en position de négocier pour le compte d'habitants avec d'autres professionnels moins sensibilisés à ces innovations (chefs de projet de bailleurs sociaux, directeurs des services techniques des collectivités locales, aménageurs). Nous avons pu observer qu'ils tirent parfois des bénéfices secondaires de ce travail de négociateur, puisqu'ils en profitent pour se construire une réputation de spécialistes de ce secteur porteur qu'est l'habitat participatif. Patrick Bouchain ou Bertrand Barrère sont des exemples de ces professionnels qui se positionnent, avec plus ou moins de succès, comme des alliés des « profanes ».

En retour, l'existence de groupes d'habitants qui veulent s'investir dans des projets participatifs légitime ces professionnels d'un genre nouveau, qui peuvent alors démontrer à leurs pairs et aux pouvoirs publics qu'ils ont identifié une demande nouvelle à laquelle ils sont seuls en mesure de répondre. Ce qui se joue et se négocie, c'est l'émergence d'un nouveau segment professionnel dans les métiers du bâtiment, et d'un nouveau domaine d'expertise pour des architectes ou des urbanistes en quête de commandes publiques et privées³. Les projets participatifs sont le lieu de la création d'une nouvelle niche

²Abbott Andrew, *The System of Professions: An Essay on the Division of Expert Labor*, The University of Chicago Press, 1988.

³ Voir Chadoin Olivier, *Etre architecte : Les Vertus de l'Indétermination. De la sociologie d'une profession à la sociologie du travail professionnel*, Limoges, Pulim, 2007.

professionnelle, qui permettent à certains de lancer ou relancer leur carrière. De nouveaux experts apparaissent, ceux qui se spécialisent dans la gestion de projets participatifs, qui rencontrent la demande d'habitants mais aussi d'élus locaux qui veulent mettre en avant de tels projets. Notons cependant que sur les terrains qui ont été travaillés, l'effet de ce nouveau professionnalisme reste encore limité : il ne s'agit pas ici d'un renversement des normes professionnelles des architectes, mais plutôt de l'émergence d'un nouveau « segment professionnel » encore très marginal, qui concurrence assez faiblement les façons de faire plus établies.

Sur quoi portent finalement les négociations dans ces projets participatifs ? Il s'agit principalement de ménager une place pour des habitants qui ne sont généralement pas invités à la table des négociations des projets urbains et architecturaux. Il s'agit aussi de faire comprendre et de faire accepter par divers types de professionnels de manières de faire innovantes, qui ne cadrent pas avec l'ordre routinier du projet architectural et urbain. L'objectif secondaire de certaines négociations est enfin d'obtenir la reconnaissance d'un nouveau segment professionnel, celui des « spécialistes de la participation ».

Des expérimentations pour un développement durable ?

Enfin ces projets négociés sont-ils amenés à rester des expérimentations conjoncturelles ou, au contraire, peuvent-ils être reproductibles dans le cadre de politiques urbaines orientées par les principes du développement durable ? Ces projets ont en commun de constituer un moment d'invention de nouvelles façons de faire, qui vont ensuite, au moment du montage, s'institutionnaliser et se professionnaliser dans certains cas, faire l'objet de tentatives de standardisation en vue d'une future reproductibilité dans d'autres cas, ou prendre la voie de l'exceptionnalité et de l'unicité. La phase du montage du projet pionnier est ainsi cruciale pour le devenir du projet innovant lui-même, et au-delà, pour la possibilité que se multiplient à l'avenir ce genre d'initiatives. Les aspects novateurs doivent être à ce jour nuancés. La perspective sociale reste hypothétique : les espaces partagés prévus dans les opérations constituent des ressources « capables » pour que s'y développent des pratiques collectives envisagées. Vécue comme telle par les protagonistes de ces projets sous l'œil des observateurs critiques, la dérive vers l'« entre-soi » sera évitée avec une ouverture avérée sur l'extérieur. La participation citoyenne à la fabrique de l'architecture et de la ville a, quant à elle, contribué à bousculer les manières de faire et de penser des architectes et des urbanistes qui y sont engagés. Il ne s'agit pas pour eux de renoncer à leur rôle, leur démission n'est pas à l'ordre du jour, comme certains avaient pu l'envisager dans les années 70, mais de réajuster leurs savoir-faire à de nouvelles modalités d'un travail collectif avec les habitants, et en conséquence, de définir de nouvelles positions théoriques. L'habitat participatif est alors revendiqué comme co-produit, plutôt que négocié, avec les habitants. Les dispositifs environnementaux et écologiques, mis en œuvre dans ces opérations, ont été novateurs, différents de ceux présents dans les logements produits actuellement par la promotion privée ou les opérateurs sociaux : soit parce qu'ils vont au-delà des normes en vigueur, dans le cas des opérations en autopromotion qui atteignent de hautes performances énergétiques et utilisent des matériaux écologiques, soit parce qu'ils se situent volontairement en deçà, mais constituent des réponses alternatives, comme le réemploi de matériaux ou les gestes éco-responsables des habitants dans les projets de logements sociaux conduits par Patrick Bouchain. Si tous ont cherché à être moins chers que les habitations de gamme équivalente présentes sur le marché, les autopromoteurs pour réinvestir dans des prestations écologiques, l'équipe de Patrick Bouchain pour loger des populations les plus modestes exclues du logement social, ils n'ont cependant atteint de tels objectifs qu'à l'aide de subventions publiques exceptionnelles négociées. Tant que leur reproductibilité leur est liée, ces expérimentations n'ont pas dépassé ce statut. Si elles ont sans doute durables en tant qu'opérations concrètes, potentiellement durables dans leurs pratiques, elles restent éphémères dans leurs principes.

Alors qu'il y a deux ans, l'enjeu était pour l'ensemble des acteurs engagés de faire sortir de terre des opérations, il a aujourd'hui changé. Pour les élus qui les ont soutenues, pour les services des Villes et les aménageurs impliqués, pour les professionnels qui souhaitent s'y spécialiser, et pour les associations d'habitants qui se sont créées, il s'agit maintenant de multiplier les opérations, d'attribuer des aides publiques selon des critères établis, d'accélérer les délais de réalisation, de mettre au point des méthodes de négociations, de trouver des façons consensuelles de comptabiliser le travail de l'architecte, ou de stabiliser les dispositifs juridiques utilisés. Ces enjeux sont encore très neufs et les conditions de la reproductibilité de ces expérimentations sont posées dans des négociations en cours.

Strasbourg

Entretiens

Philippe Bies, PS, adjoint au maire chargé du logement, vice-président de la CUS, conseiller général du Neudorf. (mai 2010)

Alain Jund, Verts, adjoint au maire chargé de l'urbanisme (avril 2010), responsable de la Consultation 10 terrains / 10 immeubles durables

Suzanne, chef du service Projets urbains de la communauté urbaine de Strasbourg, mission éco-quartiers et ville durable. (mars 2009)

Jean-Marc Biry, directeur du CAUE 67 (janvier 2009)

Eric Hartweg, directeur de la SERS (juillet 2009)

Participation à la réunion sur l'écoquartier Danube (janvier 2009)

Articles de la presse locale, notamment des *Dernières Nouvelles d'Alsace*

Plaquettes diverses de la Ville

Site internet : <http://www.strasbourg.eu>

Eco-Logis

Association

Entretiens

Brice (janvier 2009)

Solange (mai 2009)

Sébastien (mai 2009)

Archives

Comptes-rendus des réunions de l'association, de décembre 2004 à mars 2009

Site internet : <http://www.ecoquartier-strasbourg.net>

Maîtrise d'œuvre

Entretiens

Michael Gies, architecte à Fribourg-en-Brisgau (avril 2009)

Stéphane Thomas, architecte, agence Tekton, suivi du chantier (juillet 2009)

Camille Bouchon, bureau d'études, Solares Bauen (mai 2009)

Archives

Programme de l'opération

Mémoire environnemental

Documents graphiques du projet

IPPIDDAS

Entretiens

Gaetan, président depuis 2009 (janvier 2009)

Bertrand Barrère, urbaniste, agence REDD (mai 2009)

Bruno Mosser, architecte, agence Architecture et Soleil (janvier 2009)

Archives

Comptes-rendus des réunions de l'association de décembre 2004 à mars 2009

Documents graphiques du projet

Fonds de Bruno Mosser

Site internet : <http://ippiddas.org> (ne fonctionne plus depuis septembre 2009)

Nouveau Logis de l'Est

Entretiens

Pascal Jacquin, directeur et Sabrina, chef de projet (mai 2009)

Consultation 10 terrains / 10 immeubles durables

Entretiens

Bastien, membre de Eco-Quartier et du groupe Un Toit Ensemble (mai 2009 et mai 2010)

Baptiste et Léa du groupe Un Toit Ensemble (mai 2010)

Participations : Réunions d'information publiques : juin, juillet et septembre 2009

Dossiers des candidats à la première phase de la consultation

Rapports d'analyse de la commission technique

Délibérations du conseil municipal 25 mars 2009 et 26 avril 2010

8 questionnaires (sur 31 envoyés) adressés aux architectes s'étant déclarés intéressés par la consultation + entretiens téléphoniques avec 3 d'entre eux

« Construire ensemble », Patrick Bouchain

Entretiens

Patrick Bouchain (février 2009) et échanges informels...

conférences de Patrick Bouchain au Pavillon de l'Arsenal (mars 2009) et à l'ENSA Paris-Malaquais (avril 2009)

Site internet de L'Union : <http://www.legrandensemble.com>

Documents divers, pièces écrites et graphiques, fournis par l'agence Construire.

Articles

« Je veux dé-normer le logement social », entretien avec Patrick Bouchain, *AMC* n°177, mars 2008, p. 68-70.

Christophe Catsaros pour Patrick Bouchain, « Zone franche urbaine : manifeste pour un habitat social hors normes », *D'Architectures* n°172, avril 2008, p. 24-26.

« Dé-normer le logement social, pour une ville solidaire », entretien avec Patrick Bouchain, *Urbanisme* n°360, mai-juin 2008, p. 21-24.

Rencontre avec Patrick Bouchain, *criticat* 02, 2008.

« Le logement social par Patrick Bouchain », interview, et « Le Grand Ensemble (extraits) », *Archistorm* n°36, avril-mai 2009, p.

Bertrand Verfaillie, « Tourcoing : un atelier pour l'îlot Stephenson », *Archiscopie*, n° 87, été 2009, p.16-18.

« Patrick Bouchain. Jouir d'habiter : pour une propriété sociale du logement », *criticat* 04, sept. 2009

Della Casa Francesco, « L'îlot Stephenson à Tourcoing », *Tracés*, n° 07, 21 avril 2010

Construire ensemble le grand ensemble, habiter autrement, P. Bouchain et L. Julienne (dir.), NAC/Actes Sud, 2010

Tourcoing

Site internet de L'Union : <http://www.lunion.org>

Participations :

Colloque « Tourcoing, XXI^e siècle. La Ville A-venir », Tourcoing 10 juin 2009

Premières Assises de L'Union, décembre 2009.

Exposition : « La semaine de L'Union », MAV, Lille, septembre 2009

Entretien : Malika, Collectif de L'Union (février 2010). *Site internet* : <http://www.collectifunion.com>

Agence Construire

Entretien Damien, chef de projet (juin 2010)

Agence Reichen & Robert associés

Entretiens

Bernard Reichen (novembre 2009)

Clotilde, chef de projet (décembre 2009)

SEMVR

Entretiens

Anne, directrice du projet de L'Union (janvier 2010)

Yann, chargé de la participation (janvier 2010)

Thierry, chargé de l'accueil, Atelier Electrique (janvier 2010)

Mathilde, SEMVR et agence Construire (juin 2009)

Participations

Conversations à l'Atelier Electrique de avril 2009 à mars 2010

Réunions à l'Atelier Electrique de avril 2009 à mars 2010.

Inauguration de la maison témoin 106, septembre 2010.

L'Union fait la force, Le Grand Ensemble à Tourcoing, étude préalable, SEMVR /NAC, 2008.

Documents divers : pièces écrites et graphiques

Dossier de presse sur le projet de l'îlot Stephenson

Beaumont-en-Ardèche

Entretiens

Pascal Waldschmidt, maire (avril 2010)

Jean-Rémy Durand-Gasselin, adjoint au maire (avril 2010)

Site internet de la commune : <http://www.pays-beaumedrobie.com/fr/communes/beaumont-site/beaumont.php>

Boulogne-sur-Mer

Entretiens

Habitat du Littoral

Patrice Charton, directeur (avril 2010)

Agence Construire

Sophie, architecte ADE, HMONP agence Construire (avril 2010)

Participations

Réunion publique d'information avec le Maire et inauguration de la Maison de Sophie, juin 2010.

France

Entretiens

Raphaëlle, architecte, association Hes'père 21 (decembre 2008)

Guillemette, Habicoop Lyon(avril 2008 et avril 2009)

Participations

Conférence internationale *Les coopératives d'habitants en Europe, une troisième voie pour le logement populaire*, ENTPE, Lyon, 30 mai 2008.

Réunion d'information OPHEC, Saint-Denis, décembre 2008.

Séance de travail du Village Vertical avec les architectes et Michael Gies, avril 2009.

9^{ème} Forum de l'habitat groupé organisé par l'association Eco Habitat Groupé, Montreuil, 15 novembre 2009.

Rencontres nationales de l'habitat coopératif, Nantes, 4-6 décembre 2009

Premier forum de l'autopromotion en Lorraine, Vandœuvre-lès-Nancy, 19 septembre 2009

Forum « Habiter, cohabiter, éco-habiter », Soudorgues, 23 mai 2010.

Archives et site internet de Habicoop : <http://www.habicoop.fr>

Sites internet de groupes de projet

Les photographies des moments de rencontre et de discussion publiées dans ce rapport ont été prises par les auteures.

bibliographie générale

ouvrages

- Abbott Andrew, *The System of Professions: An Essay on the Division of Expert Labor*, The University of Chicago Press, 1988.
- Attar Michèle, Lourier Vincent et Vercollier Jean-Michel, *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, PUCA, 1998.
- Bacqué Marie-Hélène et Vermeesch Stéphanie, *Changer la vie, les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Editions de l'Atelier, octobre 2007
- Barthe Yannick, Callon Michel, Lascoumes Pierre, *Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique*, Paris, Le Seuil, 2001.
- Bouchain Patrick, *Construire autrement. Comment faire ?*, Actes Sud, coll. L'impensé, 2006.
- Chadoin Olivier, *Etre architecte : Les Vertus de l'Indétermination. De la sociologie d'une profession à la sociologie du travail professionnel*, Limoges, Pulim, 2007.
- Conan Michel, *Concevoir un projet d'architecture*, L'Harmattan, 1990.
- Kuty Olgierd, *La négociation des valeurs*. Bruxelles, De Boeck, 1998.
- Strauss Anselm, *Negotiations : Varieties, Contexts, Processes and Social Order*, San Francisco, Jossey-Bass, 1978.
- Strauss Anselm, *La Trame de la négociation*, Paris, L'Harmattan, 1992.
- Habitats autogérés*, MHGA, Bonnin Philippe (dir.), Paris, ed. Alternatives/Syros, 1983.
- Les coopératives d'habitants, méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Maury Yann (dir.), Bruxelles, Emile Bruylant, 2009.
- Penser la négociation*, Vrancken Didier, Dubois Christophe, Schoenaers Frédéric (dir.), Bruxelles, De Boeck, 2008.

ouvrages de vulgarisation

- Connan Yves, *Archiéologique, 18 projets d'éco-habitat*, Rennes, ed. Ouest-France, 2009.
- D'Erm Pascale, *Vivre ensemble autrement. Ecovillages, écoquartiers, habitat groupé...* Paris, coll. Les nouvelles utopies, Ulmer, 2009.
- Leafé Christian Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Montréal, les éditions Ecosociété, 2006 (1^{ère} éd. anglophone, 2003).
- La Grange Christian, *Habitat groupé. Ecologie, participation, convivialité*, Mens, ed. Terre vivante, 2008.
- Marandola Marthe et Lefebvre Geneviève, *Cohabiter pour vivre mieux*, Paris, JCLattès, 2009.

mémoires

- Devaux Camille, *Concevoir le logement "autrement" : l'exemple des coopératives d'habitants*, Jean-Claude Driant dir., mémoire de Master Urbanisme et Territoires, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009.
- Eeman Camille, *L'habitat groupé par ses limites*, mémoire Master 1, ENSA de Grenoble, mai 2009.

Hennicker Catherine, *Guide pratique pour l'auto-promotion à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un immeuble collectif écologique*, Eco-Quartier Strasbourg et CAUE 67, Strasbourg, 2008.

L'atelier blanc, *Démarches participatives d'habitat... un tour d'horizon*, réalisé dans le cadre d'une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un écohomeau à L'Isle Arné (Gers), 2008.

Lejeune Lucie, *Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : entre innovation et transformation sociale*, Danièle Demoustier dir., IEP de Grenoble, 2009.

Meyer Alain, *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique*, mémoire de la formation Europe & Environnement, Strasbourg, 2007.

Rabinovich Adriana, Poschet Lena, *Vivre autrement. La coopérative de l'Habitat Associatif. Evaluation comparative de deux réalisations d'habitat collectif à Genève*, REME, EPFL, 2006.

Repiquet Anne, *L'habitat coopératif : solution au problème de responsabilité sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx-en-Velin*, mémoire de stage en M2 Economie sociale et solidaire, réalisé à la Mairie de Vaulx-en-Velin, Université Lumière Lyon 2, 2005.

Theurier Matthieu, *Les réponses de l'économie sociale et solidaire aux enjeux liés à l'habitat sur la pays de Rennes*, Olivier David dir., mémoire Master administration des territoires et des entreprises, Université de Haute-Bretagne, Rennes, 2008.

articles

Bieuvelet Didier, « Habiter autrement. Coopératives d'habitants », *l'âge de faire*, n°36, novembre 2009, p. 16

Biland Emilie, « La démocratie participative en banlieue rouge, les sociabilités politiques à l'épreuve d'un nouveau mode d'action public », *Politix*, n°75, 2006

Darbouret Aurélie, « Logement : et si on faisait revivre les coopératives d'habitat ? », *rue89*, 5 septembre 2008, <http://www.rue89.com>

Daumas Cécile, « Maisons partagées. Plus belles la vie », *Libération Next* n°16, 4 avril 2009, p.68-73.

Debarre Anne, « Habitants actifs, maisons passives. Ecoquartiers à Freiburg-im-Breisgau », *Archiscopie*, n°78, été 2008, p.20-23.

Debarre Anne, « Co-habitats dans la ville aujourd'hui », *Cahiers philosophiques* n° 118, juin 2009, p. 35-47.

Divry Sophie, « L'habitat groupé casse les murs de l'individualisme », *La décroissance*, n° 39, mai 2007, p. 8-9.

Chibani-Jacquot Philippe, « Des bâtisseurs écolos et solidaires », *Politix*, 23 avril 2009.

Farthouat Anne, « L'habitat groupé séduit à nouveau les Français », *Novethic*, 14 avril 2009. <http://www.novethic.fr>

Géraud Alice, « Un chez soi acheté à plusieurs », *Libération*, 24 et 25 décembre 2008, p.16.

Jolivet Yoran, « Réagir face à la crise. Cohabitat », *Politix*, oct-nov 2009, p. 44-47.

Thouvenin Bruno, « Un point sur l'habitat groupé », *La Maison écologique*, n°421, oct.-nov. 2007, p. 44-47.

Mayer Emmanuel, « Ecohomeaux, écoquartiers. Pour vivre heureux, vivons groupés ? », *Village magazine* n°96, janv.-fév. 2009, p. 24-33

Nonjon Magali, « Professionnels de la participation, savoir gérer son image militante », *Politix*, n° 70, 2005.

Pagneux Florence, « L'habitat coopératif connaît un regain d'intérêt », *La Croix*, 8 décembre 2009.

Rollot Catherine, « L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chez soi », *Le Monde*, 28 décembre 2009, p.8

Tissot Sylvie, « Reconversions dans la politique de la ville : l'engagement pour les quartiers », *Politix*, n° 70, 2005.

Dossier « Vivre en habitat écologique collectif », *Silence* n°358, juin 2008, p. 4-23.

Dossier « Démarches participatives d'habitat », *Silence* n°372, oct. 2009, p. 4-15.
Dossier « Construire à plusieurs », *Architectures à vivre* n°45, nov.-déc. 2008, p. 84-135.
Dossier « Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? », *Territoires*, n°508, mai 2010, p. 23-37.

documentaires

Matthieu Lietaert, *Vivre en cohabitat. Reconstruire des villages en ville*, documentaire 2007.
Comment se loger autrement ? <http://www.alpesolidaires.org/files/alterophile12.mp3>