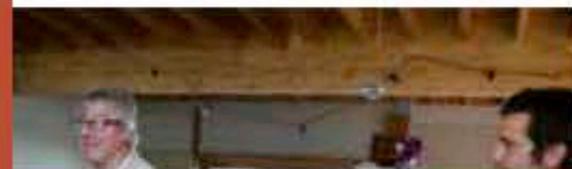
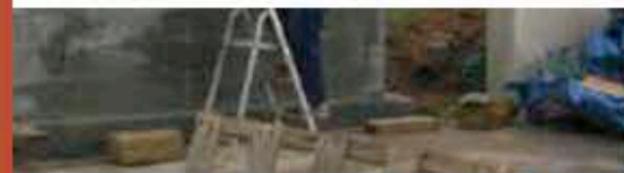


HABITATS PARTICIPATIFS

Une opportunité
pour faire vivre
les territoires

LES ACTES





En tant que Président du CAUE du Calvados, je suis ravi que nous nous interroguions sur la manière dont nous habitons le Calvados, pas seulement individuellement, mais collectivement.

Le sujet du logement participatif, de l'habitat participatif est un vrai sujet. Comment vivons-nous ensemble et comment la diversité du vivre-ensemble peut-elle enrichir la vie de nos communes ? Nous observons depuis quelques années un essor national de l'habitat participatif, phénomène qui voit aussi fleurir des exemples dans le Calvados.

À ce titre, nous ne manquons pas de citer les Z'Ecobâtitisseurs à Louvigny, la résidence La Calmette à Caen, ou encore les voisins de Verson, dont le processus de projet est enclenché. D'autres événements, telle que la fête des voisins, révèlent ce besoin de lien entre habitants. J'ai également pu constater, dans nos appels à idées, des aspirations très fortes au vivre-ensemble, qui dépassaient la simple parcelle individuelle alors proposée. Il s'agit d'une tendance qui émerge et s'organise sur notre territoire. La crise sanitaire, et ses confinements, nous a fait constater à quel point les liens de proximité sont cruciaux.

Quelle peut être la place des élus ? Être présents, dans l'accompagnement, la facilitation et le bon déroulement de ces aspirations ? De son côté, le CAUE du Calvados a toujours eu à cœur d'accompagner les élus dans leur rôle d'aménageur du territoire, tout en promouvant la qualité du cadre de vie.

L'habitat participatif est-il une opportunité pour faire vivre et se développer nos territoires ? À travers l'ensemble des échanges délivrés lors de ce colloque, nous avons souhaité ouvrir les esprits, afin de transformer positivement le territoire que nous habitons, en l'orientant vers l'humanité. Plus de commun, tout en respectant, naturellement, la liberté individuelle de chacune et de chacun.

Fidèle aux valeurs portées par le CAUE, cet ouvrage s'adresse aux élus locaux mais aussi aux professionnels, étudiants et habitants. Nous avons souhaité partager, à travers cet événement, non pas des utopies, mais des aspirations concrètes et des solutions pratiques. Celles-ci sont fondées sur des études et des cas concrets qui, nous l'espérons, sauront vous inspirer à la fois le pragmatisme et l'envie d'oser vous aventurer sur des chantiers nouveaux. Dans ce sens, j'ai l'honneur de vous proposer, ainsi que toute l'équipe du CAUE du Calvados, les actes qui en découlent.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Courseaux' with a stylized flourish below it.



QU'EST-CE QUE L'HABITAT PARTICIPATIF ?	7
TABLE RONDE N°1	10
La stratégie participative, vivre ensemble aujourd'hui et demain	
Enjeux contemporains - se mobiliser pour construire ensemble, entre habitants, et entre institutions et habitants.	
<ul style="list-style-type: none"> • Comment l'alternative habitante invite-t-elle à repenser la fabrique de la ville et du territoire ? Comment les élus peuvent-ils « piocher » aujourd'hui dans ce laboratoire d'innovations ? • En quoi l'habitat participatif est-il politique ? Appropriation civique du logement et du vivre ensemble, comment habiter plus ? 	11 16
<i>Échanges avec la salle</i>	21
TABLE RONDE N°2	22
Quand le logement social devient participatif, engagement et motivations des professionnels	
Épopée du prototype d'habitat participatif Pop Acte : une réalisation urbaine et normande	
<ul style="list-style-type: none"> • Le bailleur à l'initiative : innover en réinterrogeant la production de l'habitat social. • Une réalisation architecturale et paysagère ou le paysage et l'architecture main dans la main. • Quel modèle économique pour les professionnels ? • Parole d'habitante, pourquoi cette aventure ? 	23 25 28 34
<i>Échanges avec la salle</i>	37
BIEN VIEILLIR, POURQUOI PAS GRÂCE À L'HABITAT PARTICIPATIF ?	38
Présentation de l'appel à idées Silver Habitat	
CONCLUSION DE LA MATINÉE	42
TABLE RONDE N°3	44
L'habitat participatif ne s'adresse pas qu'aux villes !	
Qu'en est-il à l'échelle des petites communes rurales ? Les élus peuvent-ils porter ce type de projets dans l'intérêt de leurs communes ? Quand les intérêts publics et les intérêts privés se rencontrent : dynamisme, vitalité, opportunité, points de difficultés.	
<ul style="list-style-type: none"> • Pourquoi les élus se mobilisent-ils en faveur de l'Habitat Participatif ? • L'habitat participatif en milieu rural, est-ce un entre-soi ? Témoignage d'un habitant co-fondateur de l'éco-hameau Le clos d'Émile à Bouvron - Loire Atlantique. • Pourquoi ne pas repenser les lotissements existants selon un mode participatif avec le projet Coop d'îlot ? Comment créer du commun dans un lotissement existant ? 	45 48 51
<i>Échanges avec la salle</i>	54
TABLE RONDE N°4	56
Ingrédients de réussite d'un projet d'habitat participatif	
<ul style="list-style-type: none"> • Aller plus loin que la ZAC. Projet en cours les voisins de Verson – Le point de vue d'un aménageur convaincu. • Baliser les risques. «Les Vois'On de Verson» Quelles sont les bonnes conditions de mise en place d'un projet participatif ? • En quoi l'habitat participatif est-il une aspiration de la population d'aujourd'hui dans le Calvados ? Le public qui se mobilise, les freins rencontrés, les éléments facilitateurs aux démarches habitantes, et les lieux désirés du Calvados. • AMU, Assistance à Maitrise d'Usage intégrée dans une coopérative d'architectes. Comment inclut-on l'habitat participatif dans sa pratique professionnelle ? Maitrise d'usage et méthodologie. 	57 60 63 66
CONCLUSION OUVERTE	74
Contre-posture, pourquoi ne pas aller plus loin que l'habitat dans la participation ? De l'habitat participatif à la commande publique.	
ANNEXES	82



Architecte-urbaniste
et architecte-conseil
de l'État auprès de
la DRAC Normandie.
Maître de
conférences à l'école
d'architecture de
Versailles

Qu'est-ce que l'habitat participatif ? Des partages d'expériences vont nous permettre de comprendre un petit peu mieux les rouages, d'entrer dans des exemples, et puis, aussi, de sortir des villes et de se dire : est-ce que l'habitat participatif concerne tous les territoires ? Le participatif est-il aussi une nouvelle manière de penser l'architecture ?

Aujourd'hui, en France, suite aux divers confinements, chacun a pu se remettre en question sur son logement. Est-ce qu'être enfermé ne nous ramenait pas à l'envie d'espaces extérieurs ? Est-ce que nos espaces intérieurs étaient suffisamment grands, lumineux, agréables, accueillants pour travailler ? Tout le monde a repris une position sur la manière d'habiter. En parallèle de cela, nous sommes confrontés à des enjeux écologiques importants : le « zéro artificialisation nette », c'est-à-dire essayer de moins s'étaler sur les territoires, ce qui nous demande à tous un effort commun. Nous avons envie de plus d'espace, mais nous nous devons de moins nous étaler. Comment gérer ce paradigme ? Comment essayer de trouver des solutions ensemble pour réussir à faire cette articulation entre nos enjeux à nous, de vie collective, d'habiter, et les enjeux de notre planète ?

Et c'est là où l'architecture et l'habitat participatif ont tout leur sens parce qu'ils nous permettent de réinventer une culture de ce que l'on peut partager. Après des décennies à imaginer qu'il n'y avait au final que deux modèles : d'une part, la maison individuelle avec son terrain, et d'autre part, le logement collectif où, finalement, chacun était dans son appartement. La troisième voie, celle du milieu, celle de l'habitat participatif, nous ouvre tout un champ du possible vers lequel nous allons pouvoir vous mener.

TÉMOIGNAGES D'HABITANTS

L'équipe du CAUE du Calvados vous propose à présent un micro-trottoir introductif. Elle est allée dans les rues caennaises à la rencontre des citoyens. Elle leur a demandé ce qu'ils savent de ce mode d'habiter et ce qu'ils en pensent.

■ POUR VOUS, QU'EST-CE QUE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Hélène F. « Pour moi, l'habitat participatif, c'est un moyen de vivre d'une façon différente de ce que les gens ont l'habitude de vivre aujourd'hui : tout seul, dans un appartement, comme on a pu le voir avec le confinement. »

Corentin L. « Pour moi, c'est un logement, enfin, un groupement de logements où on partage avec les voisins, en ayant notre partie privée à nous quand même. »

Adèle G. « C'est une façon d'habiter ensemble qui repense les usages et les espaces, c'est-à-dire qu'on va essayer de se poser la question de quoi on a besoin dans notre habitat individuel ? et aussi qu'est-ce qu'on pourrait mutualiser dans un but plus collectif ? »

Nicolas C. « C'est un regroupement d'habitations avec des personnes qui vivent des choses en commun, qui partagent des lieux de vie et qui vivent certains événements ensemble. »

Carole C. « C'est lorsque les personnes qui habitent dans l'immeuble travaillent ensemble à co-créeer les parties communes d'un immeuble. Cela peut être le hall, les jardins partagés, cela peut être des salles communes qu'ils font ensemble, mais cela peut être aussi des activités qu'ils organisent les uns avec les autres. »

Dominique B. « C'est, en fait, un groupe de personnes qui souhaitent pouvoir concevoir et construire un habitat ensemble. Alors, ça peut être en hauteur, ça peut être en pavillon, mais avec des espaces communs. Après, il faut se mettre d'accord sur ce que l'on veut, pourquoi on le veut, en termes d'espaces communs et de conception du bâti. Et puis, il faut aller chercher des financements, il faut trouver un promoteur, quelqu'un qui construise. »

■ SERIEZ-VOUS TENTÉ PAR CETTE EXPÉRIENCE ?

Lucienne B. « Non, je ne suis pas intéressée par l'habitat participatif parce que j'ai un caractère trop indépendant. »

Corentin L. « Pas forcément parce qu'un logement, c'est un endroit où on doit être vraiment chez soi. Même s'il faut avoir une bonne entente avec les voisins, ce n'est pas non plus un endroit où on doit tout partager non plus. C'est censé être vraiment privé. »

Ahmed T. « Ça dépend des parties communes. Si c'est, par exemple, une salle de sport, un potager, peu importe, quelque chose d'intéressant, de fun. »

Adèle G. « Oui, c'est une expérience qui me tenterait. Après, ça dépend aussi à quel endroit ça s'implante. Parce que ce qui est important aussi dans l'habitat participatif, c'est de réfléchir à faire du collectif à l'intérieur, mais aussi de créer des liens avec l'extérieur. »

Nolan L. « Ça pourrait être cool la vie avec les autres, c'est intéressant de pouvoir échanger plusieurs trucs. C'est plus convivial. Et je pense que oui, économiquement parlant et au niveau de l'ambiance de vie, ça peut être un changement plutôt que de rester tout seul chez soi. »

Carole C. « Sur certains points, oui, parce que ça peut être intéressant de travailler, côtoyer ses voisins, aménager ses parties communes ensemble, de transformer le cadre dans lequel on vit comme on le souhaite. Et en même temps, je suis quelqu'un de plutôt réservé, qui aime bien être indépendante, avoir son petit chez-soi. »

Dominique B. « Avec quelques décennies de moins, peut-être. Ceci dit, j'en ai l'expérience car on a une maison de famille où on est une quinzaine de membres à gérer et à partager ce bien. Aujourd'hui, j'ai ma maison, je vis à la campagne, donc non. »





Architecte ABD
Atelier Belenfant
Daubas

QU'EST-CE QUE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Christine Leconte

Pour la gestion de l'habitat participatif, nous avons la chance d'avoir un invité d'honneur avec nous : Loïc Daubas, architecte, co-créateur de l'agence Atelier Belenfant Daubas avec Bruno Belenfant en 1998, suite à l'obtention de leur diplôme à Nantes.

Les premières années, ces derniers ont principalement concentré leur travail sur la restructuration de bâti ancien. Aujourd'hui, ils se situent sur des marchés beaucoup plus vastes : équipements culturels, scolaires, techniques, logements sociaux, bâtiments tertiaires.

Dans toute leur production, ces deux architectes privilégient la qualité des échanges avec les interlocuteurs du projet et avec les futurs usagers. Ils ont appliqué cela dès les années 2000, avec les parents d'élèves, les enseignants, les salariés ou les futurs habitants du logement. Cela met en œuvre des dispositifs de co-construction de projets qui, finalement, prennent une autre valeur et un caractère d'échange total. Loïc Daubas est également enseignant en école d'architecture depuis 2004 à l'Ensa Nantes.

Pour revenir au micro-trottoir, si nous analysons les réponses des personnes interviewées, nous obtenons deux avis distincts :

D'une part, aimer partager, vivre des événements ensemble, travailler à créer les parties communes de l'immeuble.

D'autre part : être totalement indépendant.

Est-ce une culture française de la manière d'habiter ?

Qu'en pense notre invité d'honneur ?

Loïc Daubas

Le thème « Habitats participatifs, une opportunité pour faire vivre les territoires » est très intéressant, dans le sens où aujourd'hui, il résonne au-delà des militants qui ont pu, sur les vingt, trente dernières années, faire les premières expérimentations.

Suite au visionnage du micro-trottoir, je ressens encore une somme d'a priori, et je pense qu'aujourd'hui nous allons les déconstruire. La question de l'habitat participatif, c'est d'abord la question de l'habitant. De qui parlons-nous ? D'une famille ? D'un foyer ? De citoyens ? Nous touchons là tout un chacun. Il ne s'agit pas uniquement de quelques personnes mobilisées qui s'intéressent à ce dispositif.

Ensuite, lorsque l'on entend les mots « voisinage », « espaces communs », on pense à la notion de communauté. Suite aux expériences que l'on a menées, j'apprécie énormément le mot « communauté », mais à l'échelle large. Nous vivons tous dans une communauté. Le fait d'habiter ensemble, ce n'est pas être une communauté fermée et ce n'est pas du communautarisme. **La grande capacité que propose l'habitat participatif, c'est bien de vivre ensemble avec sa part d'individu, qui est mesurée, qui est préservée, et la part du commun qui est décidée par l'ensemble des habitants.** C'est le cœur de cette approche-là. Charge aux habitants de définir leur espace commun, le niveau d'échange qu'ils souhaitent mettre en œuvre. Vous avez une gradation infinie des possibilités pour définir, comment, dans tel ou tel contexte, nous avons envie de partager des éléments, qui sont du quotidien, mais qui peuvent aussi être du partage avec les équipements qui sont à proximité, les commerces. L'important est de constater que c'est un levier pour co-construire. C'est un dispositif qui permet à ces foyers, familles, et donc ces citoyens d'en devenir les acteurs. Acteurs sur des enjeux qui nous touchent au quotidien. Mais effectivement, avoir un potager commun, c'est plutôt sympa. Également acteurs sur des enjeux qui sont à poser pour aujourd'hui et pour demain. On entendait le mot « mutualisation », c'est un mot essentiel la

mutualisation aujourd'hui, c'est l'économie des ressources. Nous allons essayer d'optimiser l'investissement avec une pièce en moins dans chaque logement, parce qu'elle sera partagée au sein de l'équipement. C'est une économie des ressources matérielles. Le fait de vivre ensemble nous économise des murs à isoler. C'est le fait d'avoir accès à du foncier, à du logement, dans des dispositifs où chaque personne va payer un peu moins cher que si elle avait porté cela individuellement.

Christine Leconte

L'habitat participatif est un dispositif démocratique finalement. Lorsque l'on y a pris goût, on pourrait avoir du mal à s'arrêter. De plus lorsque l'on comprend, en tant qu'habitant, que l'on a un rôle sur l'espace, on peut, effectivement, s'investir encore plus, et même sortir de la question de son propre habitat.

Loïc Daubas

Exactement. C'est une démocratie à petite échelle. Et c'est une démocratie que l'on perçoit aujourd'hui; on le remarque dans le micro-trottoir suite au témoignage d'un jeune homme que cette forme d'habiter est très attendue par la jeune génération car c'est un moyen concret d'être acteur et de faire évoluer ses pensées, de les rendre intelligibles et partageables avec ses proches, ses voisins et son quartier. Ce sont vraiment ces strates-là, tel un effet de ricochet ou d'ondes : vous lancez votre première pierre et les ondes successives vont générer un changement du cadre de vie tout autour.

À travers cette notion de collectif, nous percevons aussi une autre manière de concevoir. Pour nous, architectes, c'est une vraie révolution. Pour en faire dans beaucoup de contextes, c'est reposant pour nous de savoir prendre des décisions, non pas à la place des autres, mais à la suite de l'expression des besoins des personnes qui sont impliquées. Pour nous, prendre des décisions face à nos plans en nous disant : comment pourraient-ils vivre ? Comment pourraient-ils s'installer ? C'est quelque chose que je trouve très frustrant. À l'inverse, avoir le retour, saisir une matière qui a été exprimée pour dire : oui, évidemment, dans ce contexte-là, il s'agira d'un travail par rapport au jardin, un travail sur la dimension de la pièce de vie, ou encore un travail sur la relation entre trois logements. Cela nous nourrit et exprime une architecture qui est déjà vécue avant même qu'elle soit construite.

Christine Leconte

Ce travail participatif enrichit le projet architectural. Tu parlais tout à l'heure de démocratie. Construire cette démocratie s'avère difficile, cela demande sûrement une forme d'animation. L'habitat participatif, ce n'est pas simplement trois personnes qui vont se dire : demain, nous allons acheter un immeuble et fabriquer quelque chose autour. Non, cela demande quand même un accompagnement assez fort que l'on va un peu déconstruire pour mieux le comprendre et l'envisager. Est-ce vécu comme un apport pour les architectes, dans ce sens d'enrichissement du projet ?

Loïc Daubas

Cela nous est arrivé à plusieurs reprises de livrer des projets, et de constater que les personnes qui avaient participé à sa construction ne visitaient pas un projet comme s'il venait de sortir de terre. Ils nous disaient simplement : cela correspond exactement à ce qu'on imaginait. C'est-à-dire qu'il était déjà dans l'esprit, dans la concrétisation avant même qu'il ne soit terminé. C'est un élément majeur, nous ne sommes pas dans l'aspect binaire : il n'y a rien et il y a tout d'un seul coup. On est sur une capacité à faire progresser une idée, à faire progresser une concrétisation. Les personnes qui s'y sont impliquées, lorsqu'elles investissent le bâtiment, le connaissent déjà.

Nous avons donc une forme de fluidité qui se met en œuvre.

L'autre point aussi important, qu'il faut imaginer, c'est que ce dispositif crée une synergie. Et cette synergie se déploie largement au-delà du groupe mobilisé. Il est vrai qu'il y a un travail à faire pour que cette démocratie à l'échelle de l'habitat puisse fonctionner. C'est quelque chose qui n'est pas si simple. C'est un dispositif qui réclame une modélisation. Si nous sommes dans un contexte d'implication forte, la question de l'habitat participatif détient plusieurs curseurs. Nous pouvons être dans une mobilisation sur des implications liées au choix dans le quartier ou sur le logement. Graduellement, ces dispositifs se mettent en place. Lorsque l'on a un dispositif qui est plus poussé, où un groupe d'habitants se mobilise, décide de l'ensemble du terrain, de la maîtrise d'œuvre, discute avec les mairies, on a dans ce cas-là un modèle à mettre en place pour que ces démocraties fonctionnent, avec des règles pour que les prises de décision puissent se faire sans exclusion, dans la manière d'écouter et d'aller sur un champ de progression des idées.

Et donc, ce sont tous ces mécanismes-là qui sont aussi à mettre en relation entre eux pour que le groupe en lui-même puisse être porté et puisse interagir et vivre ensemble.

Christine Leconte

Nous avons beaucoup de débats en ce moment en France, beaucoup d'études qui ont montré que le logement avait perdu 10 m² en dix ans. Dans les logements collectifs de promotion, nous avons tendance à construire les cuisines en fond de séjour, en second jour. Les parties communes sont souvent plus petites, plus restreintes. Nous avons tous en tête l'escalier sans lumière pour monter au troisième étage.

Lorsque l'on écoute les habitants interrogés lors du micro-trottoir, l'un d'entre eux indique : « travailler à créer les parties communes d'un immeuble ». J'imagine mal les habitants créer un escalier sans fenêtre, avec une peinture pas très agréable au sol et sans espaces extérieurs. En vérité, c'est un peu reprendre le pouvoir par rapport à un logement de promotion extrêmement classique et financiarisé, pour redonner au logement son rôle d'habitat.

Loïc Daubas

Exactement. La grande différence, c'est que l'habitat est construit avec les habitants qui vont l'occuper. Et donc, l'habitat conçu est en phase avec les attentes de chacun, ce qui nous permet d'aller plus loin. À l'inverse, dans le système classique, nous sommes dans un dispositif où on ne connaît pas le futur habitant, donc on va proposer un habitat «type» pour un acquéreur lambda.

Christine Leconte

Au mieux !

Loïc Daubas

Oui, nous essaierons de répondre de la manière la plus neutre possible. Le dispositif ne répondra à rien, ni à personne. On ne se questionne donc pas sur les éléments de programme où on peut mettre de l'argent dans la construction, et ceux où l'on peut en économiser, pour rester sur l'enjeu de la qualité de la construction.

Christine Leconte

Ce que tu es en train de dire, c'est que l'on pourrait presque avoir, pour un même budget, deux fois plus de qualité.

Loïc Daubas

Exactement. Tous les projets que l'on réalise à l'agence sont sur des budgets que tout un chacun peut avoir.

Nous affectons les postes sur les choses qui sont essentielles. Un exemple tout simple que je souhaite évoquer : parmi les habitants, vous avez des familles qui ont des adolescents. Ça veut dire quoi ? Ça veut dire avoir un T5 avec trois ou quatre chambres. Cette famille-là doit payer cet appartement-là, ce logement-là, sur vingt ou vingt-cinq ans, sauf que leurs adolescents, au bout de quatre, cinq ans seront partis. Et donc, dans les dispositifs que l'on a pu mettre en place, nous avons imaginé des logements avec deux chambres, et la possibilité d'avoir deux studios dans lesquels les adolescents pourraient vivre le temps qu'ils restent en famille, avant de partir faire leurs études ailleurs. Ce studio servira ensuite à faire, soit pour de la location mensuelle, soit pour l'accueil d'autres personnes qui souhaiteront passer un week-end dans le cadre du groupe.

Dans ce cas, nous avons de réels leviers. Donc c'est une vraie possibilité d'affecter les fonds disponibles et de réguler ces derniers dans une opération qui est pensée globalement.

Christine Leconte

Je m'adresse aux maires présents dans la salle. Lorsque l'on entend ce que tu dis, cela fait résonner le fait que les élus ont des difficultés à construire avec les modes de faire classiques. On se rend compte que l'on a la possibilité de faire autrement, si tant est qu'on soit bien accompagné.

Je le disais précédemment, c'est la troisième voie du logement. Ce n'est pas la voie que l'on privilégie, même aujourd'hui, alors que l'on a des rapports tel que le rapport Rebsamen qui est censé aider les élus à construire plus. Ce sont des voies qui ne sont pas forcément exprimées encore. Donc nous ne sommes pas tellement aidés par l'Etat. Comme d'habitude, ce sont les élus qui vont devoir relever la bataille.

Loïc Daubas

C'est ça. Pour moi, nous sommes à l'étape 2.

L'étape 1 était l'étape militante, qui fût très forte dans les années 70. Puis, les efforts se sont totalement relâchés dans les années 80. Un nouvel élan a été relancé au début des années 2000, et un peu plus tard en 2010, mais dans un contexte juridique inadapté.

Aujourd'hui, nous avons un contexte juridique un peu plus constitué, avec des professionnels qui sont en capacité à accompagner. Nous comprenons que c'est un levier pour faire des programmes qui ne fonctionneraient pas s'ils étaient seulement dirigés sans avoir la connaissance des futurs habitants.

Et donc, nous arrivons au niveau, pour moi, de maturation où on a des exemples, des écueils. Nous avons vu là où ça ne marchait pas. Il ne faut pas non plus amener une proposition qui fait rêver, il y a évidemment des vraies difficultés. Mais nous avons cette forme de maturité qui permet de dire, dans tel ou tel dispositif, tel ou tel contexte : vous pouvez aborder avec l'approche participative en utilisant tel ou tel levier. Il faut imaginer des contextes où ce sont des porteurs d'opération, comme cela a été dit dans le micro-trottoir, propres à l'opération, mais ça peut être tout autre. Cela peut être un opérateur privé qui privilégie le fait d'avoir le label d'habitat participatif. J'ai des contextes où les habitants ont été formés après que le foncier ait été identifié et après que l'opérateur ait été désigné.

Donc, nous avons bien tous ces leviers disponibles. Le cadre juridique est plutôt rassurant aujourd'hui. Nous avons des notaires qui ont compris les dispositifs qui pouvaient être mis en place pour pouvoir avoir ces coopératives d'habitat.

Puis, nous avons aussi des acteurs de la co-construction. Selon les dispositifs, un groupe qui a envie de se mobiliser, a cette notion de prise de décision mutuelle. Vis-à-vis de nous aussi, en tant qu'architectes professionnels, on a cette notion de dialogue à mettre en place, une notion de co-construction, qui n'est pas si simple que cela à mettre en œuvre. Nous avons aujourd'hui des acteurs qui sont des médiateurs, des facilitateurs, qui ont cette capacité d'être le trait d'union entre les professionnels et les groupes. Nous avons des exemples de personnes qui ont 65 ans et disent : « moi, je n'ai pas envie de vivre seul » ou encore des couples avec jeunes enfants qui disent : « j'ai envie que mes enfants soient avec d'autres enfants ». Et donc, c'est une manière concrète d'être dans un élan, une recherche de solidarité. Il y a une vraie attente, une vraie compréhension et les moyens d'y répondre concrètement.

Christine Leconte

Merci pour cette introduction.

C'est vrai que l'on voit que c'est un moyen pour vivre mieux ensemble, mais aussi un levier pour mobiliser du foncier au moment où on sait à quel point il est cher et précieux.

Table ronde 1

LA STRATÉGIE PARTICIPATIVE, VIVRE ENSEMBLE AUJOURD'HUI ET DEMAIN

Enjeux contemporains : se mobiliser pour
construire ensemble, entre habitants,
et entre institutions et habitants.

Christine Leconte

Comment peut-on mettre en place l'élan du vivre ensemble aujourd'hui et demain dans les territoires ? Quels en sont les enjeux ? Comment se mobilise-t-on ? Quel est le point de vue des habitants, mais également celui de la puissance publique dans tous les sens du terme ? Nous allons aborder ces questions de stratégie participative avec deux chercheurs qui sont très proches du terrain.

Pierre Servain, vous avez une double formation en sociologie et en anthropologie, vous avez un parcours dans des associations brestoises d'éducation populaire, vous enseignez aussi le breton, vous êtes habitant d'un habitat participatif qui s'appelle Ékoumène à Brest. Vous avez fait une thèse de sociologie en 2020 justement sur la mise en commun dans les habitats participatifs. Vous allez partager avec nous une approche sur l'habitat, en partant de l'habitant.

Anne D'Orazio, architecte urbaniste, présidente de l'école d'architecture de Paris-la-Villette. Vos travaux portent sur la question de la fabrication de la ville contemporaine ordinaire, et notamment les modalités et régimes de négociation entre les acteurs, qu'ils soient issus de la société civile, des institutions techniques ou du monde politique. Vous avez également accompagné la mise en place de l'agenda politique institutionnel autour de la loi ALUR, qui a un tout petit peu décroisé les leviers juridiques de l'habitat participatif.

Pierre Servain, nous revenons vers vous pour envisager l'habitat participatif du point de vue politique, avec votre regard de sociologue et d'habitant, puisque vous l'êtes. Est-ce que vous pourriez nous définir ce qu'est l'habitat participatif pour vous ? Après des décennies où il a été présenté comme un idéal, peut-on déjà dire qu'il y en a beaucoup ? Comment cela se passe-t-il dans la réalité ?



Docteur au LABERS
(Laboratoire
d'Études et de
Recherches en
Sociologie)

COMMENT L'ALTERNATIVE HABITANTE INVITE-T-ELLE À REPENSER LA FABRIQUE DE LA VILLE ET DU TERRITOIRE ?

Comment les élus peuvent-ils «piocher» aujourd'hui dans ce laboratoire d'innovations ?

Je suis allé voir les habitants avec cette question : comment habitent-ils ? C'est ce regard-là que je veux vous présenter aujourd'hui : le point de vue des habitants. L'angle que je vais adopter est celui de la question que vous m'avez posée : en quoi est-ce que ce sont des projets politiques ?

Vous avez dit tout à l'heure qu'il y avait sans doute plusieurs définitions de l'habitat participatif. Je vais donc proposer la mienne parmi d'autres. Elle tient en trois points. Le premier point est que **l'habitat participatif consiste à faire de l'habitat un projet**. Cela paraît anodin, mais un projet veut dire beaucoup de choses. **Un projet veut dire qu'il y a forcément des horizons normatifs et des objectifs communs**. À partir du moment où ces horizons existent, cela signifie que l'on peut aussi considérer que l'aboutissement du projet est un échec. Par exemple on demande toujours aux gens : est-ce que vous vous entendez bien, est-ce que vous êtes vraiment écologiques, est-ce que vous êtes vraiment bien implantés dans le quartier ? Ce type de question ne se pose pas aux gens qui habitent actuellement dans leur maison, dans leur logement. Il y a donc cet horizon-là : la possibilité de l'échec, qui peut de plus évoluer dans le temps. Cette dimension est présente en permanence. On est évalué et on s'auto-évalue. Il y a une forme de critique ou d'auto-critique dans l'habitat participatif. Ce dernier contient donc un horizon normatif et évaluateur.

Le deuxième point est que **le projet consiste à mettre l'habitat en commun**. Ce qui se lit bien dans ce slogan très répandu dans le milieu de l'habitat participatif : « Vivre ensemble chacun chez soi ». Chacun chez soi veut dire que la dimension des ménages reste très présente. Chacun habite dans un logement assez indépendant. Mais vivre ensemble veut dire qu'il y a beaucoup d'espaces communs physiques, qui sont aussi des espaces de discussion ; les décisions et l'expérience sont mis en commun. Je reviendrai sur ce sujet.

Le troisième point est celui du sens : à quoi cela sert, au fait, tout cela ? À mon avis, c'est d'abord un travail d'appropriation de l'habitat. C'est-à-dire que les habitants essaient, comme on le formule souvent, de se réapproprier leur habitat. Quand on dit « se réapproprier leur habitat », c'est l'idée que les habitants sont finalement exclus par les façons habituelles et classiques de construire l'habitat. C'est ce qui est exprimé par un autre slogan très répandu dans le milieu de l'habitat participatif : « Se réapproprier notre habitat ». Ma définition de l'habitat participatif repose donc sur ces trois points.

DES PROJETS IMMOBILIERS, POLITIQUES, ET D'HABITATS

Premièrement, les projets d'habitat participatif sont des projets immobiliers, au sens où l'on construit des maisons, des logements, des immeubles ; il s'agit donc d'un projet de logement entre humains, qui concerne des urbanistes, des politiques, des politiques publiques, des promoteurs, etc. La deuxième dimension les qualifie en tant que projets politiques. C'est le point que je vais développer.

Enfin, ce sont aussi des projets en termes d'habiter. À mon avis, c'est même la chose essentielle : **les projets de logement et les projets politiques sont au service de**

l'habiter. Du point de vue des habitants, le plus important est la manière d'habiter. Car en réalité, si on définit le projet comme écologique, antispéculatif, etc., ou par des notions qui concernent tout ce que l'on pourrait décrire comme relevant du politique, c'est surtout pour travailler notre manière d'habiter. Ces critères sont des supports pour travailler les manières d'habiter. De même, lorsque l'on construit l'architecture du logement en tant que telle, que l'on pense les espaces communs, c'est déjà dans le but de penser notre manière d'habiter. Concevoir le logement de manière participative est déjà une manière d'habiter. C'est-à-dire que même si les projets immobiliers sont longs et mettent souvent plusieurs années à aboutir, **on peut dire que les habitants habitent déjà le projet avant même que les bâtiments ne soient construits.**

DES HABITANTS-CITOYENS

Je vais aborder la démarche politique selon deux sens du terme politique. Le premier sens, le plus commun, le plus communément admis, et qui vient à l'idée tout de suite, particulièrement de la part des institutions, est de dire que **l'habitat participatif est une démarche citoyenne.** Qui dit « citoyen », ne veut pas dire « habitant ». Citoyen veut dire : des gens qui sont en lien avec les institutions publiques, avec la modalité de la démocratie publique et de la République. **C'est cela, le premier sens de politique : dire que l'habitat participatif est en rapport avec les politiques publiques et avec les institutions publiques.** J'entends par-là principalement les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux, et plus rarement d'autres institutions. Dans la loi ALUR de 2014, on présente l'habitat participatif comme une « démarche citoyenne », avant même de dire qu'il s'agit d'habitats. C'est ce que j'appelle faire des habitants des habitants-citoyens, avec un tiret. Ce ne sont pas seulement des habitants, ce sont aussi des citoyens. Ils sont donc soucieux du bien commun. Dans la logique de rendre les habitants-citoyens, il y a toujours des idées d'écologie, d'antispéculation, de mixité sociale, de mixité générationnelle, d'animation sociale territoriale. Aucun habitat participatif ne fait tout cela à la fois du moins au bout sans établir de hiérarchie, ce n'est pas possible. Par contre, aucun habitat participatif ne fait rien de tout ce que je vous ai cité. Bien que la liste ne soit pas exhaustive, le sujet tourne tout le temps autour de ces thèmes-là, en termes de **« en quoi les habitants sont des habitants-citoyens, en quoi les projets sont des projets citoyens »**. D'une certaine manière, il est attendu que les habitants soient des partenaires de l'action publique, en termes d'écologie ou d'autres points évoqués plus haut. Il y a donc une idée d'utilité sociale, une idée de souci du bien commun, de souci du bien public, et des horizons normatifs et évaluateurs.

UN ENTRE-SOI ?

C'est cette attente de la dimension citoyenne qui amène au fait qu'ils s'exposent à la critique : celle de ne pas être

aussi écologiques qu'attendu, ni aussi mixtes par exemple. Il y a donc des critiques. **La critique principale, en un mot, est qu'il s'agit de l'entre-soi des bobos.** On l'entend tout le temps, partout. Je ne vais pas dire en quoi c'est plus ou moins vrai que nous sommes des bobos car cette notion contient une charge forcément péjorative. Mais ceci-dit, de manière objective, il est vrai que ce que j'appelle le « profil-type », celui qui vient de lui-même vers ce genre d'habitat, fait très clairement partie des classes moyennes supérieures qui travaillent dans le médical, dans le social et dans l'enseignement. Tout le monde n'a pas ce profil, mais c'est le cas d'une majeure partie des habitants.

Le terme d'entre-soi a deux sens ; celui qui signifie l'homogénéité d'une part, celui qui définit des gens fermés sur eux-mêmes d'autre part. Ce sont les critiques qui reviennent tout le temps et ce sont des autocritiques parce que les habitants sont aussi très sensibles à ces sujets. Mais est-ce vrai ? Est-ce que ce sont ou non de bonnes critiques ? J'ai tendance à dire que ce ne sont pas vraiment des critiques justifiées dans le sens où, en réalité, la question de l'homogénéité est partout la même. Citez-moi des exemples de logements où il y a une mixité sociale ! Ils sont assez rares. J'ai plutôt tendance à dire que dans les habitats participatifs, il y a moins d'homogénéité qu'ailleurs. Ce qui est certain, c'est que les groupes ne sont pas renfermés sur eux-mêmes. Au contraire, ils sont beaucoup plus ouverts, dans le sens où ils font des événements ouverts sur les autres, comme des projections, etc. Les modalités d'ouvertures sont très différentes d'un groupe à l'autre, mais d'une manière générale, par définition, les habitats participatifs recherchent l'ouverture. La mise en application marche plus ou moins bien, mais les critiques et les autocritiques sont bien la preuve que ces horizons normatifs existent.

UN MOUVEMENT

En quoi est-ce aussi une démarche citoyenne ? Il n'est pas seulement question des habitants, des habitants-citoyens, mais d'une démarche au-delà des habitants qui est ce que l'on appelle le mouvement de l'habitat participatif. Ce mouvement vise à changer les politiques publiques. Il contient aussi une dimension citoyenne, qui passe par la loi, par les relations avec les promoteurs, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux. Il touche à tous les acteurs du logement et de l'habitat. Il recherche à ce niveau-là le développement vers un public plus large et plus divers. C'est un phénomène qui sera développé par Anne D'Orazio qui a beaucoup travaillé sur cette dimension.

HABITANTS-ACTEURS MOBILISÉS / CAPACITATION HABITANTE

Je voudrais insister sur le deuxième sens du mot politique, celui mis en avant précédemment par Loïc Daubas : rendre les habitants acteurs. Cette **dimension politique peut aussi être appelée « capacitation habitante » ou « empowerment »** - il existe plusieurs façons de le dire. **Je me réfère à la philosophe Hannah Arendt qui définit la politique comme le fait de discuter pour changer le monde.** Je ne dis pas que toute discussion est politique. Si on parle de la météo, ce n'est pas de la politique. Par contre, si l'on décide délibérément de faire quelque chose ensemble, et de savoir comment faire vis-à-vis de l'existant, c'est cela la politique. Donc l'État ne fait pas toujours de la politique quand il fait de la gestion ou qu'il se limite à faire de la gestion, c'est-à-dire à reproduire des logements exactement identiques par habitude, sans réfléchir à la manière dont ils devraient être. Dans ce cas, l'État fait de la gestion. Il ne fait pas de la politique. Cette définition-là n'est pas une vision large de la politique. C'est une autre définition qui, je pense, prend plus à la racine du mot.

Qu'est-ce que la politique ? Faire en sorte de réfléchir à ce que l'on construit et le faire autrement. **L'habitat participatif fait donc partie de ces projets qui permettent de renforcer ce que l'on peut appeler des subjectivités habitantes.** Produire autrement, c'est rendre les habitants acteurs, notamment en les rendant acteurs collectivement, c'est-à-dire en faisant en sorte qu'ils puissent s'automobiliser comme un groupe. Dans le cas d'un logement HLM ou d'un pavillon, il n'y a pas de groupe d'habitants, il y a des voisins. On peut avoir de bonnes relations entre voisins, on peut avoir des relations de convivialité, mais on ne peut pas s'automobiliser en tant que groupe pour se dire « Maintenant, on va construire un escalier, on va construire des balançoires... ». Organiser la fête des voisins pour un apéro, c'est déjà compliqué. Dans l'habitat participatif l'idée est de renforcer les subjectivités habitantes, qui sont donc en capacité à s'automobiliser. Cela suppose plusieurs supports. Tout d'abord de se réunir régulièrement. Notamment grâce à cette capacitation habitante, en termes d'individus, en termes de ménages, en termes de groupes d'habitants. Dans ce cas-là, c'est un travail politique qui rejoint le travail de l'habiter, que l'on peut définir par la manière dont on habite ensemble, comment on fait en sorte d'avoir plus de prise pour pouvoir habiter ensemble. Pour exprimer cette idée-là, je propose l'expression de « l'extension du domaine de ce qui se discute ».

L'EXTENSION DU DOMAINE DE CE QUI SE DISCUTE

On ne parle pas de tout dans les habitats participatifs, ce serait invivable. On ne parle pas non plus de tout et de rien. Par contre, tout ce qui concerne le vivre ensemble est potentiellement discutable. Par exemple, dans le cas des Z'Ecobâisseurs dont Pascal Gourdeau parlera tout à

l'heure, je dis souvent que l'on peut citer la question des manières de tondre la pelouse. C'est un sujet important chez les Z'Ecobâisseurs. Ils en font un sujet politique. Est-ce qu'on tond haut ? Est-ce qu'on le fait bas ? Est-ce qu'on le fait à la tondeuse, à la faux ? C'était un grand débat politique. Un autre débat politique est l'usage de la wifi. Dans un pavillon individuel, ce n'est évidemment pas un sujet entre voisins de savoir si on s'autorise à utiliser la wifi ou pas. Dans les habitats participatifs, il est possible d'en discuter. Je ne dis pas que cela se fait tout le temps, mais certains se disent que ce n'est pas bon pour la santé et que la présence d'enfants justifie le fait qu'il serait bien d'en discuter. Faut-il se l'interdire ou non ? Ce sont deux exemples de l'« extension du domaine de ce qui se discute ». C'est-à-dire qu'il y a plein de questions qui peuvent être discutées.

DES ESPACES DE DIALOGUE

On peut tous parler de plein de choses. Le premier sujet de discussion est de quoi on discute et de quoi on ne discute pas collectivement. Mais ceci suppose d'avoir des espaces pour pouvoir discuter de savoir ce qui peut être potentiellement un sujet. Je précise que cela peut aller de la discussion la plus formelle, comme les réunions, les règlements, (à vrai dire les règlements, justement, sont une façon de ne pas trop discuter) à la plus tacite. Tacite suppose qu'il ait un coin dans lequel on discute ; ce peut être dans le jardin, sur le palier, etc. C'est une question courante dans les habitats participatifs : dans quelle mesure c'est formel, dans quelle mesure c'est spontané ? Mais lorsque les échanges sont spontanés, j'observe qu'ils sont structurellement incités. C'est-à-dire que l'architecture, les habitudes, les manières convenues de vivre ensemble sont faites de telle sorte que les échanges soient structurellement incités. Il y a également l'idée qu'on est censés être conviviaux entre nous et discuter. C'est une sorte d'idéal, ce que l'on appelle l'esprit du projet. Tout fait en sorte qu'il y ait de nombreux moments informels et que l'on fasse des projets entre nous, comme des soupes partagées, des débats, de même avec l'apéro avant ou après la réunion. C'est important les apéros dans les habitats participatifs !

Tout est structurellement incitatif pour que l'on discute aussi bien de manière formelle que de manière informelle. Particulièrement, mais pas uniquement, lorsque c'est formel, il y a aussi de l'incitation au registre de la justification. C'est-à-dire que l'on se dit, par exemple : on enlève la wifi au nom du bien commun, au nom de la santé, au nom des enfants, etc. Donc c'est une forme d'utilité sociale pour les habitants et au-delà. Ce qui revient encore aux horizons normatifs et évaluateurs. Il existe des groupes d'habitats participatifs qui ne sont pas en lien avec les institutions publiques, mais même dans ce cas-là, on retrouve cette forme de raisonnement normatif et évaluateur, qui revient à une forme de politique de souci du bien commun, à cette différence près que les institutions ne sont pas forcément en position de garant.

LES SUPPORTS DE L'HABITER : DES CHOSES EN PLUS ET D'AUTRES EN MOINS

Le travail habitant et politique repose sur trois supports. Tout d'abord, il existe des supports spatiaux et matériels qui sont principalement les espaces communs. On peut différencier les espaces communs utilitaires des espaces communs de rencontre. Les espaces communs utilitaires sont par exemple : la buanderie, la machine à laver, divers équipements que l'on cherche à regrouper pour les réduire, pour faire des économies ; contrairement aux espaces communs de rencontre qui sont en plus, comme une salle commune. Le premier support de travail habitant est donc constitué par des espaces, et du matériel.

Le deuxième support, ce sont les supports organisationnels et communicationnels. Par-là, j'entends la manière dont on s'organise : comment on se réunit, comment on met un panneau d'information au rez-de-chaussée, etc... Cet ensemble forme les supports grâce auxquels on peut travailler vraiment notre manière de vivre ensemble, de délibérer ensemble et de choisir ce que l'on fait ensemble.

Enfin, le troisième support est symbolique. Il passe notamment par le fait d'avoir un nom commun : reprenons l'exemple des Z'Écobâisseurs, dont le nom annonce tout un programme. J'habite dans un habitat qui s'appelle Ékoumène, ce qui veut dire « espace habité ». Chacun des habitats a un nom comme celui-ci. Ce qui veut dire que l'on est ce nom-là, et cela implique que l'on se raconte. On a un récit de soi, qui peut passer pour très arrogant, et pour très pénible, parce qu'il est vrai que l'on s'auto-valorise tout le temps. Mais c'est normal : cette forme de récit de soi auto-valorisante est une dimension essentielle du travail de l'habiter.

TYOLOGIES ASCENDANTES ET DESCENDANTES

La typologie d'habitat participatif que je pense la plus parlante est celle qui fait le rapport entre les habitants et les institutions, souvent les collectivités et les bailleurs.

Il y a ce que l'on peut appeler les projets ascendants et les projets descendants. C'est un mécanisme que l'on connaît très bien dans tout ce qui est démocratie participative. Les projets ascendants sont portés par des groupes d'habitants qui vont solliciter des institutions pour qu'elles soient partenaires, non seulement pour les aider pour leur propre habitat, mais aussi pour changer la politique publique. C'est la forme ascendante.

Les projets descendants viennent des politiques publiques, des institutions. Elles montent des projets. Une fois que ces projets sont montés, elles vont mobiliser des habitants pour qu'ils y prennent place.

Il y a aussi les projets horizontaux, qui sont souvent oubliés du point de vue des institutions. Ils sont portés par des gens qui s'automobilisent pour monter leurs projets, qui sont politiques, sans être forcément en partenariat avec les institutions sur du long terme.

Il est important de le préciser parce que ce ne sont pas les mêmes rapports aux choses, aux habitats, aux manières de monter les projets politiques et dans les manières d'habiter. Depuis 2010 principalement, nous assistons à une participation progressive des institutions, qui marque un virage vers le développement des projets descendants.

Christine Leconte

On l'a vu par exemple à Paris, avec une proposition de la mairie d'offrir des terrains à prix maîtrisé, etc.

Pierre Servain

C'est ce que l'on observe à Lille, à Rennes, et un peu partout. Il y a vraiment de belles annonces parce que les institutions se sont emparées du sujet. C'est satisfaisant. Ce qui m'amène à dire que grâce à cela, le phénomène se développe. Il y a de plus en plus de projets, une diversification des publics, mais aussi souvent un déplacement du sens des projets. C'est quelque chose qui crée de nouveaux projets mais qui les banalise. Quand je dis « qui banalise », je ne veux pas dire que ce sont des projets banals dans le sens de ce qui a existé avant. Toutefois ce sont des projets qui sont souvent plus banals que les projets montés par les groupes horizontaux ou ascendants, qui sont à la base mis en place par des militants. Les projets descendants au contraire sont souvent portés par des gens qui ne sont pas militants. Paradoxalement, le projet politique consiste à aller chercher des gens qui sont non-politisés et non militants. Ce qui est un très bon projet, mais qui a comme conséquence directe que le travail politique et le travail habitant aura moins de supports. Dans cette situation, le travail est moins aidé, moins facile, moins évident.

EFFETS DE MALENTENDUS

Je termine sur un dernier point qui est celui auquel je voulais arriver aujourd'hui, les effets de malentendus entre les habitants et les institutions. Par institutions, j'entends les collectivités territoriales mais en vérité, il y a aussi les médias. Ces derniers, de même les sociologues et les chercheurs, prennent très souvent le point de vue des institutions. Il y a donc des effets de soutien entre ces différentes institutions, mais aussi des effets de malentendu.

Le premier effet de malentendu est la place du commun. Quand on parle du commun, c'est quelque chose que l'on valorise. Mais dans les perceptions, on se rend bien compte que c'est très compliqué car il est souvent confondu avec le communautarisme. Il y a un lien direct entre commun et communautarisme. La notion de « commun » est autant valorisée que celle de « communautarisme » est stigmatisée. Or, dans toutes nos idées depuis notre culture française, il y a un glissement de sens entre commun, communauté et communautarisme. Dès

qu'il y a un groupe constitué, les institutions sont souvent très apeurées. Voir qu'il y a des groupes constitués fait penser qu'ils forment une communauté, donc fermée sur elle-même, donc communautariste. Ce préjugé est vraiment une grande difficulté de tout projet citoyen.

Le deuxième effet de malentendu concerne les aides conditionnées à la copropriété. La très grande majorité des habitats participatifs sont des copropriétés. Certains ont suivi ce modèle parce qu'il semblait être le plus simple, mais il existe plusieurs types de statuts juridiques qui ne relèvent pas de la copropriété. Ceux qui veulent avoir une propriété collective, dans l'idée de mettre en commun l'habitat essaient d'avoir un statut collectif. La copropriété n'est pas de la propriété collective. Elle est un assemblage de propriétés individuelles. Beaucoup d'habitats participatifs qui cherchaient à faire tout sauf de la copropriété changent de cap en définitive. Pourquoi alors y a-t-il plein d'habitats, de groupes, notamment des SCI, qui ne voudraient pas être dans la copropriété et qui y arrivent par défaut ? C'est parce que tout est organisé en France pour qu'on arrive à la copropriété. Par exemple, si vous n'en faites pas, vous n'aurez pas de prêt à taux zéro. Toutes les aides publiques sont organisées pour orienter les projets vers la copropriété : les aides pour l'écologie, toutes les aides au logement. À ce sujet, il y a un très gros travail institutionnel à engager pour faire valoir d'autres droits. De même envers les banques qui ne veulent pas entendre parler d'autre chose que de la copropriété.

Prenons un autre exemple à travers les espaces communs de rencontre : ils sont considérés comme des surcoûts par les architectes et les promoteurs. Quand on dit surcoût, cela ne signifie pas que cela coûte cher mais qu'il faut l'enlever du programme immobilier. Les espaces communs de rencontre sont donc la première variable d'ajustement qui va être enlevée alors qu'un projet d'habitat participatif perd du sens si l'on enlève les espaces communs.

Troisième et dernier effet de malentendu, qui est peut-être le plus commun, c'est qu'il y a une confusion entre l'idée d'accéder au logement et celle d'habiter. L'habitat participatif va faire que l'on va travailler sur l'habiter ; or, les institutions vont principalement faire un travail sur le logement. On insère l'habitat participatif dans la politique pour le logement. La meilleure preuve en est l'entrée de l'habitat participatif dans la loi ALUR. La loi ALUR, c'est l'accès au logement. Tous les titres du chapitre 47 de l'habitat participatif dans la loi ALUR montrent qu'il intègre une politique d'accès au logement.

On pense toujours que l'habitat participatif, de manière institutionnelle, est une politique d'accès au logement. Or, l'habitat participatif n'est pas un outil qui permet un meilleur accès au logement. Certainement pas. Ce n'est pas son intérêt. L'intérêt de l'habitat participatif est d'avoir un meilleur habitat, mais ce n'est pas de mieux accéder au logement. Au contraire, l'accès au logement est plus difficile. Il ne sera pas moins cher, il sera plus difficile, il sera plus long. L'intérêt n'est pas d'accéder au logement. Ramener l'habitat participatif dans le prin-

cipe de l'accès au logement crée un gros malentendu. Présenter l'habitat participatif sous l'angle de l'accès au logement, c'est l'amener sur un terrain pour lequel il est mal outillé, et l'éloigner du terrain qu'il vise, c'est-à-dire le travail de l'habiter.

HABITER OU SE LOGER ?

En conclusion, **au lieu de rester sur l'idée d'une politique du logement, on pourrait peut-être parler d'une politique de l'habiter.** Je suis persuadé que l'habitat participatif organise une politique de l'habiter. C'est-à-dire qu'il organise la manière dont on habite ensemble, la nature des liens que l'on a ensemble, la manière dont on vit ensemble. Il ne s'agit pas du logement, du bâtiment, de l'accès ou du financement du logement.

Quand je dis qu'il y aura une nouvelle politique publique de l'habiter, c'est là qu'il y a un véritable intérêt à voir l'habitat participatif du point de vue des institutions. Mais qu'il s'agisse ou non d'habitat participatif, peu importe, ce qu'il faut généraliser, c'est la politique de l'habiter. Pour illustrer cette notion, je donnerai juste l'exemple des personnes âgées dans les EHPAD. On comprend bien l'idée selon laquelle elles sont souvent mieux logées dans un EHPAD. C'est-à-dire qu'elles ont une meilleure sécurité physique, psychique, etc. Mais elles n'y habitent pas forcément mieux. Depuis une dizaine d'années, une grande réflexion est menée sur la manière de faire en sorte que dans les EHPAD aussi on habite, ou sur le maintien à domicile ? On observe bien que ce n'est pas pareil : se loger et habiter. Ce sera donc ma conclusion : d'une politique du logement, ira-t-on vers une politique de l'habiter ?



Architecte
Urbaniste, Maître de
Conférences en ville
et Territoire à l'ENSA
Paris-la-Villette

EN QUOI L'HABITAT PARTICIPATIF EST-IL POLITIQUE ?

Appropriation civique du logement et du vivre ensemble, comment habiter plus ?

Christine Leconte

Cela nous amène progressivement de la question habitante à la question politique, au sens de l'État et des politiques d'État. L'habitat participatif est cette alternative habitante, qui a l'air beaucoup plus compliquée que le pavillon de catalogue. Mais est-ce qu'elle n'invite pas à repenser la politique de la ville, la fabrication de la ville, et des territoires ? Est-ce que, aujourd'hui, les élus peuvent « piocher » dedans et de quelle manière ? Et comment les aider à le faire ?

Anne D'Orazio

Avant d'en venir à la question et de détailler mon propos, j'aimerais préciser mon parcours. Je suis architecte et enseignant-chercheur à l'école d'architecture de Paris-La-Villette. Je me suis intéressée aux questions de l'habitat participatif dans le cadre de la production d'un travail de doctorat et d'une thèse que j'ai soutenue en 2017, qui s'intéresse à la question d'associer pour habiter et faire la ville. Il s'agissait pour moi d'analyser les dynamiques et les tensions qui s'opèrent entre, des initiatives d'habitants (je partage une partie des analyses que Pierre Servain a développées), et ce rapport à l'institution, aux politiques publiques. Le dialogue s'opère aujourd'hui dans la mise en tension du dialogue entre société civile, collectifs d'habitants et institutions de gestion des politiques du logement.

UN MOUVEMENT EN 3 TEMPS

Les politiques d'aujourd'hui ne sont en effet pas des politiques de l'habiter comme l'a évoqué Pierre Servain. C'est à partir de là que je vous propose de mieux comprendre comment mettre en perspective des initiatives militantes avec la question de l'action publique locale. Je vais centrer mon propos sur la période contemporaine des années 2000. Mes travaux ont porté sur une approche diachronique des initiatives des années 70 aux années 2000. J'opère une toute petite différence avec Loïc Daubas, qui considère que les initiatives datent des années 70/80, et que « l'effondrement » de leurs perspectives se produit au cœur des années 90 au moment de la financiarisation du logement.

Il me semble important pour comprendre ce que représente l'habitat participatif en France, de revenir sur le temps de son émergence et de son institutionnalisation, ainsi que sur les conditions de sa diffusion. On peut aujourd'hui considérer que le premier temps apparaît entre la période contemporaine et le tournant des années 2000 dans l'émergence des dynamiques militantes. Ce que je considère comme le second temps est celui de la publicisation de ces revendications par le saisissement du politique par ces collectifs militants et habitants, afin de construire une troisième voie vers une institutionnalisation. C'est ce qui se produit au tournant des années 2010 avec la constitution de ce vocable unique de « l'habitat participatif » à l'occasion des rencontres nationales qui ont eu lieu dans le cadre des rencontres européennes des écoquartiers à Strasbourg en novembre 2010. À partir de ce moment-là, on observe une dynamique de constitution de réseaux formés par des militants, qui va fabriquer dans un effet miroir une dynamique des collectivités locales qui vont à leur tour constituer un réseau national des collectivités à partir de 2010. C'est ce phénomène qui est intéressant. Cette conjoncture d'alliances entre dynamiques militantes, habitants, et collectivités

locales, participe effectivement de l'institutionnalisation, de la participation au débat sur la fabrique de la ville et l'expression de sa traduction dans le cadre de la loi ALUR de mars 2014. Aujourd'hui nous sommes dans ce moment post-ALUR, qui est pour moi le temps trois (c'est la précision que j'apporterai à la partition proposée par Loïc Daubas). La condition de cette diffusion, dont nous allons voir qu'elle est variée et multiple, se nourrit d'approches ascendantes et descendantes, autrement appelées bottom-up ou top-down pour reprendre le vocabulaire anglo-saxon. Par ailleurs, il ne faut pas faire d'impasse sur des approches horizontales qui sont aussi intéressantes. Ce processus, qui paraît souvent linéaire, nécessite toutefois que l'on revienne sur les conditions d'élaboration de la construction du dialogue entre la sphère militante-habitante et la sphère politico-institutionnelle.

DES MILITANTS AUX INSTITUTIONS

Premièrement, sans mettre de côté l'invitation à penser des politiques de l'habiter en dehors des politiques du logement, je considère qu'une partie des mobilisations initiales sont celles du produit-logement et des formes de recherche d'alternatives. Au tournant des années 2000, dans la série de slogans qui mobilisent les réseaux des militants de l'habitat participatif, on trouve aussi celui-ci : « l'habitat participatif, c'est plus que du logement », ce qui montre bien que ce qui est en question se situe dans cet enjeu du « plus ». On assiste, depuis le début des années 2000, à de véritables entreprises de mobilisation qui émergent et qui portent un discours sur la nécessité de créer des laboratoires d'idées. En cela ils viennent s'inscrire dans d'autres approches sur cette question des conditions du changement de la vie au quotidien. Ceci fait référence à des choses qui ont déjà existé dans les années 70 avec des slogans comme : « Changer la ville pour changer la vie ».

Avec l'habitat participatif, nous sommes bien au cœur du renouvellement de ces questions-là. Elles viennent également s'inscrire dans des dynamiques sur le produire et consommer autrement, au travers de valeurs comme celles du commerce équitable, des systèmes d'échanges locaux, des logiciels libres, des produits de finance éthique et autres, qui fleurissent très largement au début des années 2000. Héritières de ce que Bruno Frère appelle le « nouvel esprit solidaire » et de ce que Jean-Louis Laville reprendra sur la question du principe de réciprocité, ces pratiques génèrent l'idée d'un « habiter autrement » qui émerge chez des citoyens qui s'engagent. Cette question de l'engagement est centrale, dans la mise en œuvre d'alternatives. Une série d'associations, souvent locales, voient le jour aux quatre coins de France dans différents réseaux. Elles sont très largement issues des mouvements de l'économie sociale et solidaire, des réflexions sur l'éco-conception ou l'urbanisme durable, liées à des terreaux territoriaux et des histoires spécifiques. Longtemps perçues comme une forme de nébuleuse associative, elles ont pu se faire concurrence entre elles, cherchant à faire valoir leurs spécificités et à obtenir audience et faveurs des institutions locales

et des élus locaux au début des années 2000. Toutefois, elles partagent une même critique du produit logement qu'offre le marché de l'immobilier au tournant du siècle. C'est principalement sur ce fondement qu'elles constituent, à la fin des années 2010, ce fameux réseau national des associations. Elles s'identifient sous ce vocable unique de l'habitat participatif, et elles feront naître, par un phénomène de miroir, un réseau des collectivités locales, le RNCHP (Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif) pour l'habitat participatif.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

Le modèle qui domine à ce moment-là sur le marché du logement en France est celui de l'accession à la propriété résidentielle. Je rappelle que depuis les années 60 toutes les politiques du logement sont construites en direction de cette France de propriétaires, qui sous-tend très clairement les conditions de la production du logement, mais aussi aujourd'hui les conditions de sa financiarisation. Ce dernier point est vraisemblablement l'un des nœuds de la question.

La critique porte sur ce qui est offert aux habitants qui veulent se loger. Ils veulent acquérir leur logement dans ce catalogue, au travers de ce que l'on appelle les ventes sur plan et de la procédure de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), qui fait du logement un produit au sein duquel il n'y a pas d'autre alternative. Nous pouvons critiquer et dénoncer le caractère normatif de ces effets de produits logements. Certains ménages considèrent qu'il leur est impossible d'avoir les moyens d'adapter ces logements à leurs besoins. C'est bien cette production aveugle que dénoncent les militants de l'habiter autrement.

OUVRIR LA BOITE NOIRE

Un élément vraiment important à connaître pour les professionnels et pour les élus est le suivant : l'autre objectif de ces militants de la première heure est l'ouverture de la boîte noire du montage financier et de la procédure des opérations de promotion. Les promoteurs les gardent secrètes, souvent au titre des bilans et des marges financières qui sont les leurs. L'objectif est ici de combattre l'idée que le logement apparaît comme un bien marchand au même titre que n'importe quel autre produit de consommation.

Christine Leconte

La marge du promoteur est de 8 %.

Anne D'Orazio

Au total cela représente plus de 8 %, car en réalité, la boîte noire est plus complexe à appréhender.

Christine Leconte

On est d'accord, les frais de portage sont de l'ordre de 30 %.

Anne D'Orazio

On est donc face à une boîte noire dans laquelle des choses sont payées plusieurs fois.

AMÉNITÉ ET VALEURS DU CADRE DE VIE

Je rejoins Pierre Servain sur la question de l'habiter. Au-delà de produire des logements, l'enjeu est de produire des conditions d'aménités larges. Ce qui m'intéresse, en tant qu'architecte urbaniste, ce sont les conditions d'un vivre ensemble et de la fabrique de la ville. Ces approches s'insèrent dans des démarches de consommation responsable, à l'instar des circuits courts alimentaires. Elles s'y réfèrent et cherchent à créer un nouveau dialogue entre habitants, usagers et producteurs. La production locale et la proximité sont érigées en vertus et occupent le cœur des échanges. Des références s'imposent. Elles viennent dans un premier temps des productions transnationales et nord-européennes. Dans un second temps, on revisite les expériences françaises des années 70/80, de l'habitat coopératif et du co-habitat. D'une certaine manière, on redécouvre ainsi l'habitat autogéré des années 70. Au-delà des effets de modèle qu'offrent ces termes, de nouvelles approches spatiales se font jour, entre parties privatives du logement et parties collectives au bénéfice d'une communauté résidentielle. C'est autour de ces espaces en plus (la buanderie, l'atelier, la chambre de passage, le jardin, la salle commune, etc.) que l'on mesure en quoi l'habitat participatif est plus que du logement. Ces « à côtés » du logement peuvent aller jusqu'à l'échelle du quartier et jusqu'à celle des équipements de proximité. C'est bien ce qui est en débat. L'inscription de ces démarches se fait dans une revendication d'innovation sociale qui pose dès lors la question de la transformation de l'institution de la fabrique de la ville. Dès lors, l'innovation induit l'idée de changement dans les façons de produire et de consommer dans le champ de l'habitat. Cette aspiration questionne les capacités de recomposition des sphères organisationnelles et institutionnelles. Les démarches militantes s'adressent ainsi à l'action publique locale, tant du point de vue des rapports de production et de consommation que des modes de gouvernance territoriale, de dialogues et de décisions entre société civile, élus locaux et acteurs professionnels.

CONVERGENCE DES ENGAGEMENTS

Cette première vision a mis en lumière la question de l'engagement des collectifs habitants, l'engagement des militants. J'en viens donc à mon deuxième point, qu'en est-il de l'engagement des élus locaux ?

Il est important de se remettre dans le contexte des années 80. Elles inaugurent, sous couvert de décentralisation, un tournant entrepreneurial chez les gouvernants urbains, autour des questions de compétitivité, d'attractivité, et de dynamisme territorial. Le référentiel des années 2000 s'élargit au contraire aux impératifs de la participation et de la durabilité. Suite à une forme d'épuisement de la participation institutionnelle et de ses dispositifs tels qu'ils sont promus et véhiculés au début des années 2000, l'impératif de la participation est en partie questionné. L'action publique se met ainsi en quête de démonstrations appuyées par l'exemple et par l'exemplarité, en montrant sa capacité

à répondre aux enjeux de la régénération urbaine et du renouvellement des cadres d'un « faire la ville ». C'est vraiment sur ce point que les dynamiques habitantes militantes et les dynamiques de l'action publique locale se retrouvent. Ainsi, dans un contexte qui est tendu, et où les marges de manœuvre restent très étroites, de nouveaux registres de coopération s'esquissent entre collectivités locales et collectifs d'habitants autour de l'idée d'une production alternative de l'habitat pour faire la ville autrement. Les collectivités locales cherchent à valoriser leurs territoires ou les bonnes pratiques d'une régénération urbaine opérationnelle, tandis que les collectifs d'habitants se mobilisent pour prendre en main la fabrication de leur cadre de vie autour des projets d'habitats participatifs. Ces formes de partenariats entre acteurs publics, tiers secteurs et citoyens sont souvent inédites en France. Elles s'inscrivent plus largement dans les débats sur la durabilité urbaine, sur les approches territorialisées de l'économie sociale et solidaire, et sur la nécessité de renouveler les cadres de la participation afin de dépasser la frontalité des oppositions du « Pas de ça chez moi. », ou encore « Ce projet, ok, on est d'accord, mais pas chez moi. » (NIMBY). Je pense que tous les élus et les architectes connaissent ce dernier type de réticence.

DYNAMIQUES TERRITORIALES ET FORMES URBAINES

La question que nous pouvons nous poser est celle de notre compréhension de ce qui se construit ensemble à l'échelle des opérations, mais aussi à l'échelle du commun urbain. Nous observons des formes très variées de l'habitat participatif, en coopératives d'habitants ou en auto-promotion, qui sont les deux principales formes retenues par les dispositifs réglementaires. Elles s'inscrivent dans une pratique de la ville ordinaire. Je le précise, parce qu'on a trop souvent tendance à considérer que seul l'écoquartier est le lieu de l'habitat participatif. La réalité du terrain n'est pas du tout celle-ci, mais bien plus la question de la régénération du tissu ordinaire. Il est important de l'avoir en tête. Autrement ces projets formeraient à nouveau des sortes d'enclaves résidentielles dans des territoires eux-mêmes un peu particuliers.

On voit que ce qui est au cœur de cette dynamisation de projet local, c'est la revitalisation de la dynamique territoriale, qu'elle soit à l'échelle de l'îlot, du quartier, ou du bourg. Depuis, plusieurs collectivités pionnières ont émergé. Nous pouvons citer l'appel à projet parisien, qui n'est pas le plus simple, et dans les premières heures du mouvement, des collectivités comme Strasbourg, Lille, Grenoble, ou encore Rennes qui est plus proche du Calvados, se sont engagées dans ces démarches. L'action publique a cherché des visées opérationnelles à travers la mobilisation d'appels à projet, d'appels à manifestation d'intérêt ou aussi d'accompagnement du dispositif habitant.

Ce qui est intéressant dans ces opérations, c'est qu'elles s'inscrivent dans les collectivités locales, et qu'elles accompagnent les dynamiques d'habitants. Elles servent

souvent d'intermédiaires dans l'accès au foncier auprès d'opérateurs conventionnels, ou plus secondairement, elles participent à des formes de mobilisation de leur propre foncier. Dans ces cas-là, il est intéressant de noter que ce sont plutôt des fonciers complexes, et mal commodes, qui sont proposés à ces collectifs habitants. Comme si la plus-value de ces approches et de ces collectifs, était de pouvoir faire là où l'action publique traditionnelle et les opérateurs conventionnels ne peuvent pas faire ou ne savent pas faire. Dans cette configuration, il y a une vraie plus-value de ces dynamiques et de ces approches du projet. Ces opérations d'habitats participatifs permettent d'une certaine manière une forme de recyclage du foncier endormi. Du point de vue du politique et du point de vue des élus, l'enjeu est de permettre de construire un discours sur l'innovation en matière de politiques de l'habitat. Un certain nombre d'entre eux s'inscrivent dans les politiques locales de l'habitat, tant du point de vue procédural, social, que technique.

LABORATOIRE D'INNOVATIONS

Dans un premier temps, ces pratiques ont plutôt émergé dans les espaces métropolitains denses où la question des tensions sur le foncier était importante. La manière dont elles se diffusent aujourd'hui permet d'envisager d'autres formes de pratiques de la fabrique de la ville. Depuis une décennie on observe le développement de l'habitat participatif encore sous le régime de l'expérimentation et des formes de laboratoires d'innovation. Certains acteurs vont jusqu'à affirmer que « l'habitat participatif est un sport de combat », en clin d'œil à Pierre Bourdieu et à ses réflexions sur la sociologie. Nous sommes certes loin d'être dans des choses absolument lisses, mais nous voyons que cette problématique émerge très largement. On assiste ainsi à de nouvelles manières de faire, au cœur de la question de l'action politique locale, au cœur des maîtrises d'œuvre et de la mobilisation des architectes et des professionnels, mais aussi autour de la maîtrise d'usage et de ses modalités d'accompagnement. Une nouvelle sphère se dessine entre les décideurs, la collectivité locale, les gouvernants locaux, les porteurs d'opération, les collectifs d'habitants. Tous se retrouvent au cœur de ces dynamiques, des expertises de maîtrise d'ouvrage, et dans la reconnaissance de la maîtrise d'usage qui va bien au-delà de la question de l'habitat participatif. La question de l'accompagnement des professionnels de la participation et de la programmation est bien évidemment au cœur de ces dispositifs-là.

Imaginer des opérations ascendantes revêt l'idée que soudain, le collectif d'habitants doit pouvoir posséder un certain nombre de capitaux ou, pour le dire autrement, de compétences. À rebours, penser la question du projet descendant nécessite que les collectivités, ou les opérateurs qui le font, pensent la question de la mobilisation et la question de l'engagement, car nous ne sommes pas simplement dans une nouvelle assignation portée par une forme de domination institutionnelle. Nous observons une nouvelle manière de dialoguer, qui peut faire appel

à des formes de co-conception ou de co-design, et qui nécessite effectivement l'engagement de professionnels.

De nouvelles pratiques professionnelles émergent ainsi. Nous voyons qu'elles mettent en tension et questionnent aussi les professionnels conventionnels de la fabrique de la ville, que sont les architectes et les urbanistes. Je crois que dans nos professions, nous avons encore beaucoup à faire. Nous savons que la jeune génération, présente dans nos écoles, à l'université a de fortes attentes sur ces sujets.

La loi ALUR ce n'est pas l'Alpha et l'Oméga, mais c'est peut-être ce qui autorise plus facilement ces dynamiques. La loi ALUR légitime et permet l'habitat participatif. Elle fait effet de levier en favorisant les synergies et sortant les pratiques de la confidentialité et en les intégrant pleinement dans le cadre de l'action publique.

Toutefois, les freins sont encore nombreux. Le sujet des montages reste encore complexe. Plusieurs communes en prennent l'initiative et décident d'aller recourir à ces formes de production, que ce soit dans des zones métropolitaines, en secteur périurbain ou encore dans les secteurs ruraux. Je pense ici aux réflexions entreprises par la commune de Haux, en Gironde, pour limiter l'artificialisation des sols lors de la production de lotissement et son recours à l'habitat participatif comme forme d'habitat groupé. Je pense aussi aux réflexions autour de la régénération du patrimoine existant et de la revitalisation de petites villes ou d'un cœur de bourg avec l'exemple de la Réole. Dans la catégorie des projets horizontaux, à Auch, dans le Gers, un collectif d'habitants revitalise un patrimoine en déshérence dans une approche de lieu infini. Ces démarches permettent aussi de mesurer l'implication des opérateurs conventionnels du logement, et entre autres des opérateurs sociaux de l'habitat. Bien évidemment, la liste ne s'arrête pas là, et d'autres exemples seront présentés.

Si la première approche d'habitat participatif était plutôt celle du renouvellement de l'accession à la propriété, critiquée sur les formes de la copropriété, il émerge aujourd'hui la question d'un habiter autrement dans le locatif, et aussi dans le locatif social. On a toute une série de choses intéressantes dont Alain Costes parlera cet après-midi. En dernier point, il me semble intéressant que les opérations d'habitat participatif, au-delà de ce qu'elles portent sur l'échelle résidentielle, sur l'échelle de l'immeuble, permettent aussi d'introduire des questions à l'échelle urbaine sur des formes de dissociation foncier-bâti. Ce sont, entre autres, les mêmes élus locaux qui ont porté la question de l'habitat participatif auprès de la ministre de l'époque, Cécile Duflot, et qui ont porté la question des organismes du foncier solidaires. Je pense que là, on est au cœur de cette fabrique urbaine renouvelée, qui était l'état d'esprit de la loi ALUR.

Christine Leconte

Si l'on veut qu'il y ait une acceptabilité des projets dans les villes par les habitants, il faut peut-être faire des habitats qui soient plus ouverts, plus qualitatifs, et qui intègrent plus la démarche citoyenne. Mais pourquoi, à chaque fois

que l'on parle d'habitat participatif, on nous présente cela comme étant l'option, l'annexe, le truc bien, mais que l'on ne rajoute pas ? Est-ce que c'est parce que c'est plus dur et que l'on va toujours vers la facilité ? Est-ce que l'on aurait la possibilité de donner plus de leviers pour que cela ne soit pas quelque chose qui repose sur les pionniers, architectes, habitants, maîtres d'usage, ou sur les élus qui ont le courage d'aller dans ces voies-là ? On sait que l'on a du mal à atteindre un nombre de 10 ou 15 000 habitats participatifs en France, alors que nous voyons bien que ces projets sont d'une part plaisants pour les habitants, et d'autre part extrêmement intéressants pour nos enjeux collectifs. Si vous aviez un vœu à formuler pour que cela marche mieux, quel serait-il ? Est-ce qu'aujourd'hui, il y a des leviers politiques qui n'ont pas été actionnés et qui pourraient l'être ? Est-ce que vous pensez que c'est possible ?

Pierre Servain

La question des freins se pose tout le temps. Ils sont nombreux. Il ne faut pas non plus s'en étonner car il s'agit vraiment d'un travail sur l'habitat. Quand on l'a compris, si on facilite les choses, on contourne le travail. Cela dit, je dirais que le frein sur lequel j'espérerais que les institutions travaillent, comme je l'ai dit tout à l'heure, ce sont les banques.

Christine Leconte

Les banques, mais aussi les assurances, les prêts...

Pierre Servain

C'est effectivement une question juridico-financière, qui a été travaillée pendant pas mal de temps. Il s'agissait du point principal de la loi ALUR, qui n'est actuellement pas tellement utilisé.

Si on aborde le sujet des banques. C'est vraiment une question de personne que l'on rencontre. Ce sont des banquiers personnels qui sont d'accord pour suivre des projets et pour embarquer leur hiérarchie. Je ne connais aucun habitat participatif qui a fait jouer le jeu de la concurrence entre plusieurs banques. Non, ils sont allés vers la banque qui était d'accord. Par contre, je peux citer des groupes qui ne se sont pas montés parce qu'il n'y avait pas d'accord de banques. Il y a donc plein de freins, mais le frein principal est là. Les statuts juridiques qui existent, qui sont en dehors de la copropriété, pourquoi ne sont-ils pas utilisés ? La principale raison est qu'ils rendent impossible le prêt à taux zéro. On n'a pas d'aide financière. Toute la politique publique du logement va vers la copropriété. Il y a un travail à faire sur ce sujet.

Anne D'Orazio

Je trouve intéressant ce que nous livrait Pierre Servain tout à l'heure en disant qu'il faudrait construire des politiques de l'habiter à côté des politiques du logement. Un des freins institutionnels majeurs aujourd'hui, quand on dit politique du logement, c'est qu'il y a bien eu une tentative avec les politiques locales de l'habitat qui devaient

introduire du qualitatif, mais en réalité, quand vous les pratiquez et que vous savez ce qu'elles sont, ce n'est jamais que la question de combien on vous assigne à produire, et combien vous arrivez à construire. On est en réalité complètement sur du quantitatif.

Mais cette question-là reste pendante parce qu'elle permet d'ouvrir sur l'ensemble des aménités mais aussi de compter autrement. On se met à avoir une vision en coûts et en recettes, mais aussi en investissement plus large de : que se passe-t-il dans un quartier quand tout à coup, des habitants arrivent, qu'ils comprennent mieux là où ils habitent, qu'ils investissent leur lieu, qu'ils l'habitent pleinement, qu'ils comprennent aussi les modalités, qu'ils s'investissent dans cette vie de quartier. Peut-être qu'ils vont aussi participer à la question d'une certaine gestion de proximité. Ce qui nous amène à nous poser cette question : où sont les gains ? Où sont les pertes ?

Nous avons un problème de modèle économique, car nous pensons uniquement l'opération à l'échelle du logement, ou uniquement à l'échelle de l'investissement, et ne pensons jamais les choses dans le temps long et en termes d'externalités positives. Ce n'est pas par angélisme qu'en 2015, l'Union sociale pour l'habitat s'est engagée sur le terrain de l'habitat participatif. Effectivement, on compte seulement quelques centaines d'opérations en France. Très loin des 17 % que représente la part du logement social en France. En 2009 la question du tiers secteur de l'habitat était un mot d'ordre intéressant, portant sur la troisième voie plus exactement pour penser l'alternative. Les opérations d'habitat participatif permettent aussi, dans leur projet global, de penser le projet du collectif habitant, et le projet immobilier. Mais je crois qu'il reste des pistes intéressantes à creuser dans le fait de penser le projet du patrimoine résidentiel dans sa durée, et de le penser dans son environnement large, qui est celui du quartier, celui de la commune.

ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Jean-Pierre Picquenot conseiller municipal à Sainte-Honorine-du-Fay

Je pense que votre distinction entre se loger et habiter est très intéressante. Toutefois, ayant été membre des Z'Écobâtiisseurs à Louvigny, il faut aussi prendre garde à la prégnance du groupe, qui risque d'imposer ce qui est bon à penser, comme un idéal du moi collectif qui dicterait les conduites. Le vouloir ensemble est parfois plus fort que le penser tout seul. Cette crainte d'être envahi par le collectif pourrait-elle expliquer pour certains le refus de s'engager dans de l'habitat participatif ?

Pierre Verger géographe à l'Université de Caen

Je rebondis sur une phrase de Pierre Servain qui disait : « L'habitat participatif est aussi l'extension du domaine de ce qui se discute. » Quid de ce qui se discute et quid des coalitions de certains par rapport à d'autres ? Quid de leaders qui vont émerger, portés par une coalition ? Quid des minoritaires ? Prenons l'exemple du Wifi. Deux personnes souhaitent conserver le Wifi alors que la majorité ne le souhaite pas. Comment faire dans ces cas-là ? C'est la question du compromis mais comment cela se gère au quotidien ?

Pierre Servain

C'est le travail de l'habiter. Cela se travaille mais ce n'est pas une garantie que tout se passe bien. Dans l'exemple du micro-trottoir, des personnes affirmaient ne pas être intéressées parce qu'elles voulaient être indépendantes. Il est certain que lorsqu'on fait la démarche de résider dans un habitat participatif, on s'expose et on est amené à discuter sur différents sujets. Certaines personnes ne le supportent pas. Cela ne fait pas partie de leur culture. J'ai même l'exemple de personnes qui habitent dans des habitats participatifs et qui se rendent compte que cela leur est insupportable. Dans ces cas-là, soit elles partent, soit elles restent dans leur logement mais elles ne participent plus au projet collectif. Cela amène des tensions et génère des conflits.

Christine Leconte

Dans une copropriété il y a également des tensions. Le vote selon la quote-part est peut-être encore moins démocratique.

Pierre Servain

Dans un habitat participatif, il peut y avoir des conflits mais je ne sais pas s'il y en a plus que dans une copropriété classique avec les syndicats de copropriété. Il existe en revanche plus de supports intermédiaires pour gérer les conflits.

Christine Leconte

Lorsque j'ai parlé des freins à lever, vous avez dit qu'il y avait quand même un travail à faire. On entend le travail au sens de l'acculturation, de l'apprentissage de la capacitation habitante, de se mettre en situation d'être dans le groupe. On habite déjà avant d'avoir construit parce qu'on travaille ensemble sur cette posture d'habiter, sur ce qu'on partage. Le mot « partage » est peut-être un mot important.

Pierre Servain

Pour revenir sur l'exemple du Wifi, la question est restée en suspens. Tout le monde en grande majorité pensait que cela relevait du privé. Les personnes ont finalement fait comme elles le souhaitaient. Par défaut de délibération explicite, cela relève du domaine privé.

Géraldine Martin DDTM 14, Service habitat

Comment tracez-vous la ligne subtile entre la place du commun, du communautarisme et tous les avantages sociétaux ? On peut partager des choses qu'on avait déjà il y a très longtemps. Mais comment identifiez-vous des lieux où justement on ne peut pas faire de commun ? Comme vous l'avez dit, tout se discute.

Pierre Servain

La question est de savoir ce qui fait partie du domaine de ce qui se discute ou pas. Tout ne se discute pas, ce serait complètement invivable. Mais tout est potentiellement discutable. La limite de ce qui se discute ou pas entre ménages est en soi un objet de discussion. Mais, pour le faire, il faut avoir les moyens de le faire. S'il fallait faire du porte à porte pour aller voir tout le monde, pour proposer une discussion sur un point précis, ce serait coûteux. Alors que si on a déjà mis en place une régularité des réunions toutes les deux semaines avec un ordre du jour qui n'est pas encore défini mais que l'on complète en début de séance, on va faciliter la mise en discussion des questions. C'est un support concret qui fait que cela devient discutable.

Christine Leconte

D'où la question des trois supports et de l'importance du support symbolique et de construction d'un récit collectif.

Anne d'Orazio

On est au cœur aussi de revenir sur les questions des accommodements, des modalités de la régulation. Aujourd'hui nous sommes dans des dispositifs qui fuient la question du débat ou la question de la régulation. Le potentiel de l'habitat participatif permet de remettre cela au cœur de l'espace de ce qui fait, à un moment, communauté.

Table ronde 2

QUAND LE LOGEMENT SOCIAL DEVIENT PARTICIPATIF : ENGAGEMENT ET MOTIVATIONS DES PROFESSIONNELS

Épopée du prototype d'habitat participatif Pop Acte : une réalisation urbaine et normande

- *Le bailleur à l'initiative : innover en réinterrogeant la production de l'habitat social.*
- *Une réalisation architecturale et paysagère ou le paysage et l'architecture main dans la main.*
- *Quel modèle économique pour les professionnels ?*
- *Parole habitante, pourquoi cette aventure ?*

Christine Leconte

Bien que cela puisse paraître antinomique, posons-nous cette question : comment l'habitat social peut-il devenir participatif ? Quels sont les engagements et les motivations des professionnels ? Les bailleurs d'un côté, mais également des accompagnateurs, des architectes, des paysagistes qui s'engagent dans cette épopée ? Pour en parler, nous allons nous appuyer sur un exemple construit très concret, une réalisation urbaine et normande : l'habitat participatif Pop Acte, qui a émergé d'un appel à innovation de la Caisse des Dépôts.

Nous pouvons constater et souligner dans cet exemple toute l'importance des politiques publiques en termes d'expérimentation et d'innovation. Elles aident les porteurs de projets, sur les territoires, à faire émerger de nouvelles façons de faire. Elles permettent de faire passer d'une pratique pionnière à une pratique plus ordinaire qui rassure tout le monde, et qui nous permet d'éviter les écueils.

Je vais donc accueillir Sandrine Cuffel, maître d'ouvrage, directrice accession et syndic chez Logeo Seine, bailleur social, notamment au Havre pour cette opération ; Pascal Desplanques, architecte, maître d'œuvre installé au Havre, qui est gérant de l'agence Atelier Bettinger – Desplanques ; Etienne Panien, paysagiste et concepteur de l'atelier Les 2 Cyclopes ; et Sylvie Arcade, habitante de l'habitat participatif, que nous remercions beaucoup d'être là.

Sandrine Cuffel représente la maîtrise d'ouvrage, donc le bailleur qui est à l'origine de ce projet. C'est une aventure pour un bailleur. Pour être un peu provocante, je dirais que la loi Elan n'a pas favorisé le fait que les bailleurs sociaux restent maîtres d'ouvrage dans toutes leurs composantes. Ce qui rend d'autant plus important le fait de voir aujourd'hui une personne de la maîtrise d'ouvrage, venir nous parler de son implication dans la qualité et dans la fabrication de l'habitat. Cela nous permet de nous rendre compte à quel point une maîtrise d'ouvrage forte et impliquée dans un projet conditionne la réussite de ce dernier.



Maître d'ouvrage,
Logeo Seine bailleur
social, Directrice
accession et syndic

LE BAILLEUR À L'INITIATIVE : INNOVER EN RÉINTERROGEANT LA PRODUCTION DE L'HABITAT SOCIAL

REPENSER NOS PRATIQUES PROFESSIONNELLES

Je travaille chez Logeo Seine, qui est une entreprise sociale pour l'habitat. Nous intervenons sur tout le territoire normand et tout l'axe Seine plus généralement, depuis Le Havre jusqu'à Paris, également sur ce côté de la rive de la Seine, par exemple à Colombelles ou à Caen. Notre projet d'habitat participatif s'appelle Pop Acte. Il s'agit d'un projet ouvert participatif. C'est une vraie fierté parce que nous y travaillons depuis six ans. À présent nous arrivons à un témoignage qui est très concret.

En revenant quelques années en arrière, c'est-à-dire fin 2015-début 2016, Logeo Seine avait l'envie et l'intuition de produire du logement autrement. Je rejoins d'ailleurs les propos de transition qui ont été partagés tout à l'heure. On passait de l'idée de produire du logement à celle de fabriquer de l'habitat et de l'habiter, en l'envisageant justement sous toutes ses composantes, environnementale, sociale, sociétale, économique... La réponse de Pop Acte s'inscrit dans la suite du questionnement qui va suivre.

Nous savions construire des logements. Nous en gérons 25 000 et en construisons 700 à 800 par an et travaillons le plus possible en maîtrise d'ouvrage directe. Mais nous avons envie de remettre sur la planche nos savoir-faire, de nous questionner, et de ne plus nous positionner en tant que sachants, mais en tant qu'apprenants. En effet, nous produisions du logement, de l'habitat, mais qu'en pensaient les habitants ? À un moment, il est quand même intéressant de les remettre au cœur de la démarche, et de travailler en co-conception avec eux. Voilà donc quelle était notre ambition : réinterroger nos savoir-faire, et réintégrer la notion d'expertise d'usage, en les invitant autour de la table avec nous, également avec une équipe de maîtrise d'œuvre.

Nous avons donc eu préalablement quelques séances de travail en chambre. Il en a émergé un projet avec des prérequis et un postulat de départ : **dans cette volonté de développer un projet d'habitat participatif, comment réduire la proportion de logements privés au profit d'espaces partagés, en tenant compte de la question de l'économie de projet**, parce que nous sommes aussi contraints à cette question financière ? Puis comment, par l'appropriation de ce projet par les habitants, réduire drastiquement les charges qui allaient découler de ce projet ?

Il s'agissait d'un projet « top-down », descendant. Il émergeait donc de nous. Ensuite nous avons cette intuition de vouloir mobiliser les habitants car nous en avons rencontré quelques-uns dont les projets avaient avorté. En conséquence nous nous sommes rapidement associés avec l'architecte Pascal Desplanques et, parce que nous voulions qu'il y ait aussi un volet paysager dans nos prérequis, avec l'Atelier Les2Cyclopes du paysagiste Étienne Panien. Il était important que le projet sur lequel on allait travailler ait la dimension d'un paysage comestible. Nous étions habités par toutes ces questions et nous avons envie de les partager. C'est alors que l'appel à projets « Architecture de la transformation » est arrivé. Lancé par la Caisse des Dépôts, il nous proposait de développer un projet autour de la transition économique, sociétale, environnementale ; ce qui était au cœur des questionnements que nous avions en interne, et de cette transition dans l'acculturation des bailleurs autour de ce qu'est le logement, et de ce que c'est

que de proposer de l'habitat avec l'ensemble de ses composantes et des interactions qu'il provoque.

Ce projet a donc été incubé pendant huit mois, et il y a eu un phénomène accélérateur. Nous avons participé à un hackathon durant lequel nous avons pu travailler avec des étudiants en sociologie, en urbanisme, et en architecture. Au cours d'une nuit de charrette, ils nous ont énormément aidés soit à conforter nos orientations, soit à corriger un certain nombre de choses. Après cet acte de naissance qu'a été le hackathon, nous nous sommes lancés avec cette volonté de construire ce projet à partir d'une page blanche avec les habitants.

À LA RENCONTRE DES FUTURS HABITANTS/ CONSTITUTION DU GROUPE DES FUTURS HABITANTS

Un appel à candidatures d'habitants a été lancé car nous n'avions pas de collectif constitué pour ce projet. Nous avons largement communiqué.



Les habitants que vous voyez symbolisés sur ces images sont encore des petites figurines, car nous ne savions pas qui allait finalement répondre à l'intuition que nous avions de développer de l'habitat participatif.

Christine Leconte

C'est ce que l'on appelle la démarche descendante.

Sandrine Cuffel

Oui. Suite à cette démarche plusieurs réunions ont eu lieu. Sylvie, notamment, compte parmi les premières habitantes à avoir répondu à cet appel. Elle a rejoint le collectif qui nous a ensuite suivi pendant ces cinq

années de co-conception du projet, aux côtés de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui a également été très investie. Les premières sessions portaient donc sur l'idée de savoir ce que nous voulions et ne voulions pas.

Pouvoir offrir deux clés d'entrée dans le projet était aussi une grande fierté pour nous, parce qu'il y avait la clé « habitat participatif » avec toutes les valeurs de partage, de cohésion, et d'écologie qu'il comporte, et il y avait la clé économique que nous avons mise en avant avec cette volonté de réduire les charges pour les habitants. Les personnes ont donc rejoint le collectif pour différentes raisons. Il y avait une gradation dans leur intérêt à le rejoindre. Ce qui nous a amenés à avoir une grande mixité des publics venus de tous horizons, qui ont ensuite adhéré au projet, avec cette mixité sociale et générationnelle. Ce qui était très bien.

En ce qui concerne l'architecture, vous allez voir que la page blanche s'est considérablement remplie au fil des mois et des années. La difficulté a été de tenir. Christine Leconte parlait d'écueil en introduction. La lenteur des projets en est un, mais elle est en même temps un levier, parce que l'on peut relativiser ce que l'on considère comme de la lenteur. En effet, par mon métier, je mène aussi des projets de maîtrise d'ouvrage plus classiques, pour lesquels entre le moment où on acquiert le foncier, et le moment où les projets sortent, en rajoutant un confinement par-dessus, et d'autres imprévus, il se passe bien quatre ans. Dans le cas de Pop Acte, c'était cinq ans. Je trouve que nous avons donc bien travaillé lorsque l'on compare ces deux temporalités. Je laisse la parole à Pascal et Étienne pour nous expliquer plus en détail ce projet qui est assez extraordinaire.



Architecte
Maître d'œuvre,
Atelier Bettinger-
Desplanques

UNE RÉALISATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE, OU LE PAYSAGE ET L'ARCHITECTURE MAIN DANS LA MAIN

CONSTITUTION DU GROUPE

Je reprendrai quelques propos de Sandrine, non pas pour les contredire, mais pour les compléter, en disant tout d'abord que nous avons été extrêmement surpris par le taux de réponse et la richesse du panel des personnes qui se sont manifestées.

Lorsque l'appel à candidatures habitant a été promu via des articles de presse, cela a été fait pour que les habitants de la région du Havre viennent nous rencontrer. Nous avons reçu en quelques semaines 50 candidatures. Cela nous a paru énorme parce que nous avions des doutes. Nous étions dans l'improvisation à ce moment-là, et nous avons reçu ce taux de réponse impressionnant.

Nous les avons retrouvées toutes au sein d'une grande réunion où nous avons expliqué le projet. En fonction des motivations de chacun, ce panel s'est bien sûr estompé, et le nombre de personnes séduites par le projet a réduit fortement. Néanmoins, il restait régulièrement une vingtaine de personnes pour environ 12 logements. C'est le premier élément.

L'autre point concerne les motivations des personnes. Certaines venaient par pure curiosité, d'autres parce qu'elles ont pensé que ce projet pouvait être une solution à une forme de solitude leur permettant de retrouver du lien social. D'autres encore étaient attirées par l'aspect financier, parce que l'appel à projet parlait de zéro charge. On vous expliquera si l'on y est arrivé !

LE POP ACTE

Le projet du Pop Acte s'inscrit sur le plateau du Havre, au Nord.



En bas de la vue aérienne, vous avez la ville basse, le centre reconstruit. Le site du projet est une zone non pas périurbaine, mais intermédiaire, puisque quelques kilomètres plus haut, vous êtes sur le plateau agricole qui mène vers Étretat.



C'est un projet qui s'est inscrit au sein d'une parcelle de 13 000 mètres carrés. La parcelle qui nous concerne représente à peu près 1500-2000 mètres carrés, sur une ancienne congrégation de sœurs, qui comprend un bâtiment à préserver, que nous avons tenté de rénover, et des bâtiments à démolir. L'histoire est longue. Le fait que Logeo Seine soit déjà propriétaire de cette parcelle nous a permis de répondre du tac au tac à l'appel à projets, et surtout de ne pas perdre de temps dans une recherche de foncier. Parallèlement à l'habitat participatif, il y avait un projet sous-jacent de cent logements. Ce qui est considérable et assez rare de nos jours. L'opération est intéressante puisqu'elle mêle de la maison en accession à la propriété, du petit collectif, un bâtiment conservé, que vous voyez repéré sur la vue aérienne, qui est réhabilité en logements. Le point rouge sera le centre névralgique de toutes les concertations. Hachurée, vous voyez l'emprise du projet que nous avons dédiée au Pop Acte.

Etienne Panien

Nous avons eu beaucoup de chance avec l'environnement. Nous étions sur un site construit, un peu à l'abandon, mais sur lequel on sentait les usages antérieurs, à travers les volets baissés.



Ce qui est intéressant, c'est que nous avons très vite pris position. C'est-à-dire que nous avons notre local qui, dans le projet, va devenir un local associatif. Nous avons eu immédiatement un pied dans la matérialité du projet. Ce qui a beaucoup marqué l'équipe, par les

nombreux allers-retours sur le terrain, et nous a amenés à poser des questions sur la transformation du site.

CO-CONCEPTION ET PÉDAGOGIE

Dans cette opération, il est primordial de savoir que tous les habitants ou futurs habitants sont locataires, et locataires depuis toujours. Ce sont des habitants qui n'avaient jamais eu à se questionner réellement sur leur logement, et qui avaient encore moins fait appel à un architecte un jour. Ils en connaissaient la profession, mais pas forcément la fonction dans le détail, en termes de contraintes et d'enjeux. Ce point était extrêmement particulier. Il fait d'ailleurs l'originalité de ce projet. Les habitants étaient locataires et le sont restés. Inversement, nous-mêmes, architectes, nous faisons des projets pour personne et pour tout le monde, surtout nous qui faisons du logement social. Nous essayons alors de trouver des dénominateurs communs et des liens. Notre expérience fait que nous retenons ce qui marche et que nous enlevons ce qui ne marche pas. Mais nous n'avons jamais de retours directs des habitants. Là, c'est l'aspect absolument exceptionnel de ce projet, puisqu'il nous a amenés à côtoyer les habitants en amont de la création du projet.

Quand nous parlons du logement en termes de co-construction et de co-conception, c'est-à-dire que c'est un accompagnement mutuel des habitants, d'Étienne Panien et de moi-même, tout au long du projet. Ce sont des échanges faits d'écoute et d'humilité. Je pense que nous étions avec des habitants extrêmement bienveillants avec nous. Ils étaient parfois timorés, parfois timides, parfois complexés de ne pas oser nous demander des choses incroyables, très sur la réserve. Comme je le disais, ils avaient assez peu de critiques à faire de leur logement actuel alors qu'ils y vivaient. Ils l'acceptaient tout bonnement sans le remettre en cause. Lors des premières séances, le gros travail que nous avons fait a été de questionner ce que pouvait être un beau logement pour chacun d'entre eux, tout en ayant comme garde-fou les cadres financier et réglementaire qui ne permettent pas tout. Nous nous sommes réunis tout au long d'au moins une année de travail avec des ateliers de conception.

La salle où nous nous retrouvions était déjà existante sur le site. La situation était vraiment particulière et intéressante, comme l'a dit Étienne, parce que si nous sortions, nous voyions l'endroit où nous allions construire. C'était magique ! Nous avons vécu de chouettes moments, conviviaux et amicaux, et néanmoins de travail, où nous sommes partis d'une page blanche pour commencer progressivement à dessiner. Étienne et moi avons travaillé en même temps sur les logements et le paysage. Il y a eu une définition du cadre, de la marge de manœuvre et de l'impact que chaque habitant et chaque voisin peut avoir dans son logement.

Nous, architectes, avons un travail parallèle de conception générale et réglementaire : quelles étaient les li-

mites à ne pas dépasser ? Quels étaient les matériaux potentiellement utilisables ? Quelles étaient les surfaces à respecter pour se loger ? Nous devons surtout trouver le système constructif qui permet d'être dans la modularité, parce que le panel d'habitants va bien sûr évoluer, tout comme ses besoins. Ce point de recherche était complexe. Au bout de quatre ans, des jeunes s'étaient mariés, avaient eu des enfants, d'autres personnes sont arrivées, puis reparties. Mais nous avons gardé un noyau de huit foyers sur douze. Ce qui est énorme. Des gens extrêmement patients.

LES IMPONDÉRABLES ET LE MODULABLE

Nous avons figé des éléments de compréhension, fait preuve d'énormément de pédagogie pour que chacun ait des demandes qui soient raisonnables et qui puissent être résolues. Nous sommes partis des structures, en expliquant aux gens qu'il y a des points durs auxquels nous ne pouvons pas échapper dans un logement, et ce d'autant plus lorsque nous sommes en R+1. Nous avons donc les sanitaires qui sont à un endroit, un évier, forcément une cuisine, une gaine électrique, que nous avons dessinés en rouge.



Principe de conception des logements : exemple sur le T3
POP-ACTE atelier; du 29/08/2016

Nous avons proposé à tout le monde de réfléchir à la salle de bain. Quatre solutions étaient proposées. Cela peut n'avoir l'air de rien, mais je peux vous assurer que cela a été l'objet de grands débats. Une salle de bain avec baignoire, une salle de bain avec douche, une autre avec WC intégrés pour avoir une plus grande salle de bain ? Ou un WC indépendant ? Chacun a pu mettre une option, et nous, nous avons immédiatement conçu le bâtiment pour permettre cette souplesse.

option cuisine 2 :
- cuisine ouverte sur le séjour
- 1 bar donnant sur le séjour



option cuisine 1 variante c :
- le cellier vient fermer l'espace d'entrée



Le choix des locataires : différents cloisonnements proposés entre cuisine/séjour séjour/chambres

Une fois que la salle de bain a été choisie par les habitants, il y a un autre gros sujet : l'accessibilité à la chambre. Cette préoccupation était très intéressante. Pour quelqu'un qui vit seul, qui souhaite être en communication avec son espace repas ou son salon, c'était un accès depuis le séjour ; d'autres qui vivent avec leurs enfants souhaitent avoir une entrée indépendante. On voit aujourd'hui une entrée de salle de bain depuis l'entrée, une entrée salle de bain depuis la chambre, on voit un accès chambre directement sur le séjour, ou indirectement depuis un couloir, mais d'autres variantes ont été proposées. Chaque logement a sa version indépendante. Parallèlement nous avons fait les espaces extérieurs, je vais laisser Étienne en parler.



Paysagiste, Atelier
Les2Cyclopes

QUEL MODÈLE ÉCONOMIQUE POUR LES PROFESSIONNELS ?

CONSTRUIRE ENSEMBLE UN PAYSAGE À VIVRE

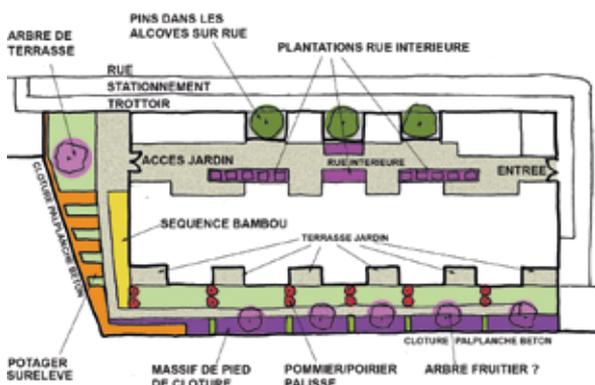
Ce qui est flagrant avec les jardins, c'est que l'on imagine immédiatement un investissement. C'est-à-dire que dans l'appartement, on habite, et dans le jardin, en général, on s'investit. Il a fallu aller contre les premières idées reçues, telles que la quantité de transpiration que l'on allait devoir mettre dans ces espaces-là ! C'était une crainte qui s'exprimait en raison de l'enjeu important d'autonomie dans le projet. En effet, les habitants vont gérer une grande partie de leur enveloppe bâtie et aussi des extérieurs. Que vont-ils en faire ? Il a d'abord fallu dépasser l'idée de la corvée pour amener la réflexion vers d'autres terrains plus vertueux et fédérateurs, comme ce que l'on va imaginer ensemble pour amener le fait que tout le monde ne veuille pas habiter dans les étages ? Je partage cette réflexion car il y a eu, de la part des futurs habitants, une envie de monter dans les étages et de voir les espaces paysagers de haut, sans avoir à y toucher. Comment change-t-on de point de vue, descend-on et se retrouve-t-on ensemble en bas ? Nous avons d'abord eu un travail sur le vocabulaire, à partir d'images et de projets de référence. Assez vite, il y a eu une spatialisation et une réflexion à partir du vocabulaire commun que sont la haie, la clôture, et sur la manière dont on pouvait amener sur d'autres thèmes plus partagés. Comment une clôture devient des fruitiers palissés ? Comment un massif d'intimisation devient une fabrique à bambou pour les pieds de tomates ? Ce qui amène des réflexions plus larges dans le sens où cela amène des moments de vie communs.



Les ateliers de conception des jardins

ESPACES PARTAGÉS, DES AMITIÉS ET DE L'HUMAIN

À l'intérieur, cela spatialise également ou cela peut autonomiser des entrées.



Sur le plan, vous avez une rue intérieure. Vous avez un espace partagé avec des potagers en ribambelle qui sont dans la continuité du bâtiment. Ensuite, vous avez une série de jardins non clos qui correspondent aux terrasses des rez-de-chaussée. Par exemple dans la rue intérieure, on se rend compte que les plantations viennent un peu intimiser les entrées. Elles sont aussi des supports collectifs de fête pour un anniversaire, Noël, Pâques... Il y a tout ce rapport-là à la rue. Ensuite, nous avons un espace plus orienté vers la production : des terrasses qui sont aussi en connexion avec des terrasses intérieures. C'est là tout le travail que nous avons fait avec Pascal. C'est-à-dire que des espaces intérieurs correspondent à des espaces extérieurs. Il y a des continuités spatiales, et des espaces que je dis « non-clos », vraiment importants, qui permettent de développer une entraide. C'est-à-dire que dans cette idée d'autonomie, des questions se posent comme : qui est-ce qui va m'aider à jardiner, à tondre ? Est-ce qu'on fait des tours ? « On passe de jardin en jardin, on ne se gêne pas, car on sait qui peut passer... » C'est toute cette mécanique-là qui a été abordée dans les ateliers.

Pascal Desplanques

Après m'être concentré sur le logement, je vais vous parler des espaces partagés puisqu'ils sont un élément essentiel du projet. Toutes les séances de travail sont ponctuées de moments très chouettes, conviviaux, où l'on a bien rigolé.



C'étaient des moments incroyables. Si on doit tirer des conclusions avant l'heure, on se rend compte qu'en fait, le locataire, par nature, attend la période à laquelle il pense déménager pour pouvoir faire acte de candidature chez un bailleur, qui lui offre une possibilité d'habiter dans un quartier ou un autre. Quand on emménage, on met un certain temps à découvrir, à connaître ses voisins, voisins avec qui on mettra sans doute quelques années avant d'avoir des liens amicaux. Alors que dans un habitat participatif, pendant toute la période de co-construction, les voisins, des gens de tous horizons, se sont connus et appréciés. Il faut imaginer qu'au moment de la livraison et de leur emménagement, on avait fait un groupe d'amis, de gens qui se connaissaient fortement. C'est une composante très, très importante.

Sandrine Cuffel

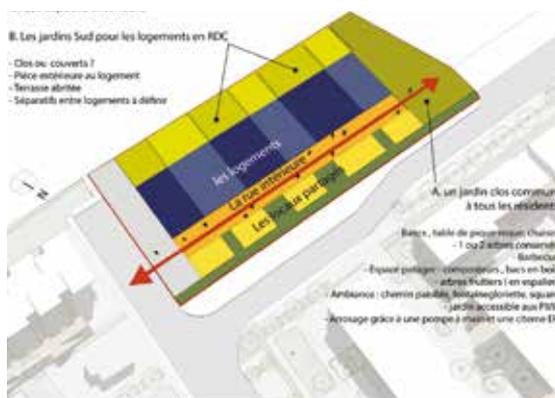
Du point de vue du bailleur, Logeo Seine, il est aussi intéressant de nous poser la question du sens que l'on met dans notre travail et de pouvoir poser des noms sur les appartements. J'ai toujours été très fière de présenter ce projet auprès des collectivités et des services de l'État en disant : « Là, c'est Sylvie qui va habiter, là c'est Fatou, etc. ». Nous avons rarement l'occasion de travailler tous autour de la table, mais cela a été le cas lors de cette opération.

RELATION AU SITE ET RASSURANTS SUPPORTS D'INSPIRATION

Pascal Desplanques

Le fait d'être sur site lors de nos réunions nous a permis de travailler sur les jardins et les espaces partagés, mais aussi d'arpenter le lieu et d'avoir une réelle lecture de l'échelle. « Ah oui, là, on est près des voisins » « Où est le Sud ? » « Quels sont les vents dominants ? »





Les espaces extérieurs

Vous voyez qu'on est situés dans une végétation luxuriante. L'avenir montrera qu'elle a pris un coup.

Un autre moment fort a été la présentation des Z'Ecobatteurs de Louvigny, faite par les habitants de l'opération. Je pense qu'elle a servi de référence à tous car elle permettait de savoir qu'il y avait d'autres expériences que la nôtre, et qu'elles se passaient bien.

Etienne Panien

Nous avons en effet recherché des supports d'inspiration. La plupart des membres du collectif était vierge d'opérations de référence et d'échanges avec des personnes qui habitent déjà de cette façon-là. Lors de la visite à Louvigny, les habitants nous ont présenté le projet, la démarche et alertés sur le temps du projet, sa fabrication et les étapes à franchir ; étapes qu'il ne fallait pas oublier pour construire sur des bases solides, à commencer par la cohésion du collectif et la définition des sujets à discuter, comme le disait Pierre Servain. Quels pouvaient être les espaces ou les locaux partagés ? Il y a eu beaucoup d'échanges sur ce sujet, de réticences au début, puis d'acceptation. C'étaient les moments forts de la création du collectif. Les témoignages de personnes vivant dans l'opération à Louvigny, ont permis d'apaiser ou d'imaginer un horizon possible en disant : « je peux m'identifier à cette personne, nous avons à peu près le même parcours et elle y est arrivée. Voilà ce qui s'est passé. Je me vois à sa place, ou je ne m'y vois pas ». Les témoignages ont posé des bases assez claires.

CHOIX ARCHITECTURAUX : GAGNER ENSEMBLE DES ESPACES COLLECTIFS

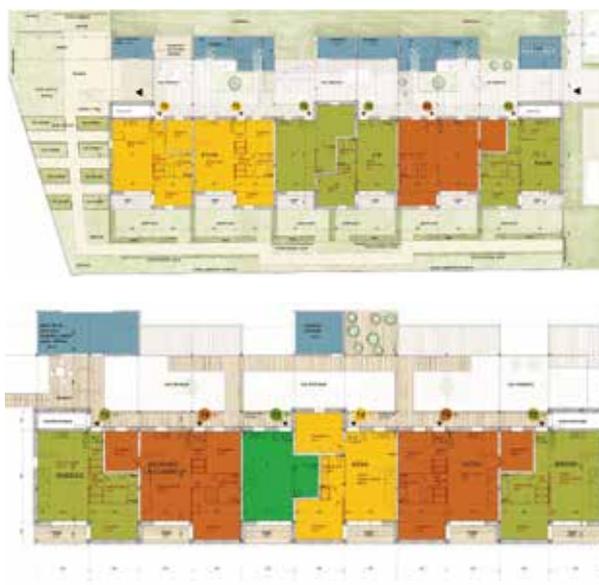
Pascal Desplanques

Le projet prend place sur une parcelle très arborée de 50 mètres par 27.

Voici l'organisation générale du projet.

Il était convenu, avec tous les habitants, que les locaux partagés seraient positionnés au Nord et plutôt côté public. Une rue serait créée, à la fois comme lien fédérateur et espace de transition entre les locaux partagés et les logements. Ces derniers apparaissent donc positionnés au

Sud et plus au calme. Comme l'a expliqué Étienne, vous voyez un ensemble d'aménagements de jardins, tantôt publics, tantôt communs, tantôt semi-communs, tantôt semi-publics. Sur les logements, aujourd'hui, vous voyez apparaître les noms des habitants, ce qui exprime une grosse transition dans la démarche du projet ainsi qu'une concrétisation de la démarche participative. Les couleurs correspondent aux typologies de logements qui ont été créés.



RDC et étage

Les espaces partagés sont à l'opposé de la rue, qui est la bande plus claire au centre du plan. Sans rentrer dans le détail, nous avons essayé et sommes arrivés à être au maximum exhaustifs dans la proposition faite. Nous n'avons donc potentiellement rien inventé. Nous avons un local jardinage, qui se trouve en connexion avec le jardin à gauche, le local buanderie, des cellier (chaque logement bénéficie d'un cellier individuel) un local bricolage, bien sûr un local cycles, un local entretien, et à l'étage, nous avons une salle commune qui permet soit d'accueillir un anniversaire, une fête familiale, soit de se réunir quand les habitants ont nécessité de discuter, et enfin, une chambre visiteur, complémentaire. L'objectif était de créer des logements qui soient plutôt de taille resserrée tandis que les espaces partagés, représentés en bleu, en constituent des extensions. Les charges sont réduites sur les logements, et celles des parties communes sont partagées. Ce qui signifie que 100 mètres carrés sont partagés au prorata des habitants. Ce partage réduit énormément les charges, car des logements qui mesurent 65 mètres carrés à la base, en font 165 si on va jusqu'au bout du raisonnement. Le gain est énorme.

DU PROJET À SA MATÉRIALISATION : PARTAGER LA CONSTRUCTION

L'obtention du permis de construire est un acte symbolique, mais il a été fédérateur et redynamisant pour l'équipe. Après une première année d'étude au minimum, le chantier a pu commencer.



Avant le chantier, nous avons planté des balises avec les habitants pour comprendre la dimension des bâtiments. Ils leur semblaient tout petits à l'époque : « on est tout près des voisins », « les surfaces sont petites », « oh là là, mon logement... », etc. Mais c'était assez amusant. On a participé au piquetage. Au même endroit deux ans après, beaucoup d'arbres vieillissants avaient été coupés.



C'est l'occasion de parler du projet en termes de matériaux. Pour cette aventure un peu exceptionnelle, nous avons voulu que le projet soit en lui-même extraordinaire. Ce qui impliquait un accord en ce sens avec Logeo. Cela nous a permis d'utiliser le bois comme principal matériau

de construction et de mettre une couverture zinc. J'entre un peu dans les détails, mais c'est intéressant de savoir que les moyens ont été mis par Logeo Seine pour obtenir un bâtiment pérenne et de qualité. La toiture est donc en zinc, l'ossature périphérique en bois. Seuls les bâtiments partagés, qui étaient bien souvent des locaux à risque, nécessitaient un mur maçonné.

Sur le chantier, nous voyons la structure de la rue avec les ossatures bois qui se montent - à gauche. La rue qui se finalise avec le montage des escaliers. Chaque logement est desservi par des passerelles et des coursives.

Nous n'avons pas oublié les visites régulières avec les habitants qui s'impatientaient, car covid aidant, le premier chantier a pris énormément de retard. Il a fallu un petit peu leur redonner le moral. À ce propos je suis admiratif de leur patience qui a tenu. Le bâtiment a été livré au printemps dernier.



Voici le chantier durant l'hiver, avec le positionnement des jardins partagés et des bacs en hauteur pour que chacun puisse faire des plantations, sans trop avoir à se courber.

Etienne Panien

Logeo Seine a bien joué le jeu. En lien avec la sorte de contrat moral d'autonomie de la résidence, il y a pas mal de moyens qui ont été mis à disposition des résidents, notamment pour les jardins. Nous avons travaillé ensemble sur le matériel qui était nécessaire comme la cuve à eau avec une pompe intégrée, et des points de puisage un peu partout. Le temps du chantier a été le moment de découverte de la technicité mise en œuvre. C'est un sujet que nous n'avons pas abordé lors de toutes les réunions préalables parce qu'il finissait par devenir abstrait. Sur de nombreux points de détail plus techniques, les visites de chantier ont permis la prise en main du projet en montrant à tous : voilà, ici, il se passe ça ; là, en dessous, il y a ça...c'était aussi important.

Sandrine Cuffel

Pour un bailleur, l'habitat participatif est une réflexion sur le très long terme. C'est aussi une manière de parler sur l'avenir en misant sur l'appropriation des espaces par les habitants et donc de travailler à leur autonomisation. Cela nous paraissait très important. D'où l'accompagnement renforcé d'Étienne et de Pascal.

Pascal Desplanques

Galerie photos. Les premières images ne sont peut-être pas le reflet de tout ce que l'on vient de vous raconter parce que ce sont des photographies d'architecte, et nous avons oublié les habitants ! Mais nous ne les avons pas oubliés à la fin...



Voici le bâtiment livré en 2021, tel qu'il se présente aujourd'hui.



Voici le bâtiment tel qu'il se présente, depuis un autre point de vue de la rue, côté jardins.

Voici le contexte général de l'inscription du bâtiment désormais dans l'opération globale. Il se trouve au fond à gauche.

Nous parlons de rue intérieure. Réglementairement, pour qu'elle ait le nom de rue et que l'on puisse ouvrir les fenêtres des logements privés sur celle-ci, il faut qu'elle soit à plus de 30 % ouverte sur l'extérieur. C'est une contrainte majeure qui veut dire que cette rue n'est pas un hall. La façade en polycarbonate et dentelle laisse passer le froid. Elle sert seulement un petit peu de tampon thermique. Elle adoucit thermiquement les périodes dures.



Vue de la rue intérieure

Sur la photo, à droite, vous percevez les locaux communs, en haut, en bas, les passerelles, les escaliers et à gauche les coursives desservant les logements.



C'est une vue opposée. Les coursives sont à droite de la photo

Les plantations intérieures sont aujourd'hui beaucoup plus tropicales que la photo ne le montre. C'est très agréable. Il y a eu des ateliers organisés par Étienne. Une grosse plantation a été réalisée. Le bois est omniprésent. La rue est un lieu que l'on a souhaité comme majeur et fédérateur. Les logements ont tous un jardin ou une terrasse extérieure. À l'étage, il y a une mezzanine pour un complément de surface de type bureau, chambre annexe, coin télé, etc. Une terrasse panoramique commune donne sur l'opération, puis voici les aménagements paysagers dessinés avec Étienne au moment de la livraison.



Nadine et ses premières salades

Un grand événement ! Des salades à partager. Des ateliers au sein de la rue. Enfin, voici une image un peu symbolique mais qui pour nous a été l'élément extrêmement marquant et joyeux : l'emménagement.



L'emménagement



Habitante
de Pop Acte

PAROLE HABITANTE, POURQUOI CETTE AVENTURE ?

Christine Leconte

Il aurait été totalement légitime de donner la parole en premier à Madame Arcade, car ce projet a été fait pour les habitants. Au tout début, qu'est-ce qui vous a incitée à tenter l'aventure ?

Sylvie Arcade

Au tout début j'avais un projet similaire qui datait de 2007. J'avais rejoint un projet quatre ou cinq ans avant. Il n'a pas abouti pour les raisons évoquées tout à l'heure par les intervenants, c'est-à-dire le juridique et l'obtention du financement. Nous n'avions pas de réponse.

Le projet a donc traîné, et n'a plus abouti parce que les gens se sont désengagés. Il restait une personne qui faisait partie de Logeo Seine qui m'a interpellée sur le projet Pop Acte. Je suis allée voir par curiosité et je m'y suis inscrite.

Christine Leconte

Ce qui m'a beaucoup intéressée, c'est que vous êtes allée visiter l'opération des Z'Ecobatisseurs à Louvigny. Est-ce que cela a été un déclic pour le groupe ?

Sylvie Arcade

Oui. Cette visite a été importante, parce que nous nous sommes vraiment rendu compte à la fois du fonctionnement d'un habitat participatif et des locaux que nous pouvions partager, et de la chance que nous avions d'avoir un bailleur. Louvigny correspondait à un projet porté par des propriétaires, des particuliers, et au bout de dix ans, il y avait des choses qui n'étaient pas encore abouties et qui ne pouvaient peut-être pas se réaliser. Il y avait déjà eu des déménagements. J'ai alors pensé que nous avions la chance d'avoir un bailleur qui allait pouvoir gérer tout l'administratif et le financement. Ce soutien était vraiment très important, et très reposant pour les locataires que nous allions être.

Christine Leconte

C'est un vrai appui. Les ateliers que vous avez faits tous en collectif donnent l'impression d'être vraiment la fabrication du récit. Est-ce que cela vous a aidés ? Je pose cette question parce que ce n'est pas le premier habitat participatif que je vois, et j'observe à chaque fois qu'il y a une relation très forte qui s'installe entre habitants et concepteurs ou accompagnateurs, et ici avec Madame Cuffel qui est le bailleur social. On sent qu'il y a un récit vraiment collectif.

Sylvie Arcade

Tout à fait. Nos questionnements étaient à chaque fois entendus. S'ils n'avaient pas le temps d'y répondre durant la réunion, ils répondaient plus tard, mais nous avons toujours une réponse. Nous étions rassurés sur certains modes d'habitat, de participation, d'organisation. C'était important. L'élaboration d'une charte pour le bien vivre est aussi très importante. Au bout de six mois d'aménagement, nous avons encore du mal à la faire appliquer quelquefois.

Christine Leconte

En ce qui concerne l'espace, est-ce que vous avez accompagné le projet que vous avez découvert sur les plans ou les maquettes, ou les dessins, au point de vous dire en le

voyant construit aujourd'hui : c'est vraiment ça ! Est-ce que vous avez bien compris ? Est-ce que vous l'avez imaginé tel qu'il était sur le plan ?

Sylvie Arcade

Sur les plans, on n'imaginait pas... Enfin moi, le ressenti que j'ai eu quand nous avons emménagé, c'est l'émerveillement.

Christine Leconte

C'était mieux encore que sur les plans ?

Sylvie Arcade

Ah, c'était mieux encore que je le pensais ! Beaucoup mieux.

Christine Leconte

C'est le volume ? C'est quoi qui vous a émerveillée ?

Sylvie Arcade

Le volume, les aménagements extérieurs, les plantes qui vivaient déjà, le bois qui était très chaleureux et qui a enchanté tout le monde. Les gens qui ne connaissaient pas disaient : « Mais on est dans un endroit très chaleureux ! ». Et tout de suite de se sentir chez soi.

Christine Leconte

Se sentir chez soi. Vous avez reconnu vos espaces ?

Sylvie Arcade

Tout à fait, oui.

Christine Leconte

Justement, pour le jardin, j'ai une toute petite question. Nous parlions tout à l'heure de l'entraide au jardin, est-ce donc quelque chose qui est finalement très fédérateur ?

Sylvie Arcade

Ah oui !

Christine Leconte

Parce qu'habituellement dans le logement social les espaces extérieurs sont considérés comme des problèmes par certains bailleurs.

Sylvie Arcade

Il y en a eu, dernièrement. Il n'y a pas très longtemps, il y a eu une problématique sur l'espace extérieur. Le pourquoi, il y en avait qui plantaient plus que d'autres et la façon de récolter.

Christine Leconte

Vous me rassurez, si c'est une question de salades, ça va aller.

Sylvie Arcade

C'est tout à fait ça ! Nous nous sommes aperçus que la façon dont nous avons imaginé récolter et faire fon-

ctionner l'espace extérieur ne fonctionnait pas de cette manière-là. Cela ne pouvait pas fonctionner ainsi. Il fallait revoir la question, et c'est toujours en pourparlers. Chacun a apporté son idée.

Christine Leconte

Donc c'est vraiment ce dont on parlait tout à l'heure, cette capacité à se parler ?

Sylvie Arcade

Absolument.

Christine Leconte

Entre un premier investissement et la juste rémunération du travail, quel modèle économique ?

Lorsque l'on voit comment s'investissent le bailleur, à travers vous, ou alors les concepteurs, les architectes et les paysagistes, il faut bien se rendre compte qu'il s'agit de temps passé, qui doit être rémunéré car c'est un vrai travail. Comment cela s'est-il passé sur cette opération ? Est-ce que l'on peut envisager cette rémunération vraiment réellement aujourd'hui ? Est-ce que ce modèle économique existe ? Pour nos amis architectes qui n'en auraient pas encore fait l'expérience sur des opérations d'habitat participatif, comment est-ce que l'on gère finalement le fait de s'ajouter un challenge, mais qui est aussi un challenge dans le temps ?

Sandrine Cuffel

Le montage opérationnel de cette opération est un petit peu atypique dans la mesure où l'on a constitué une équipe ad hoc. C'était important au début, de se choisir pour partager un certain nombre de valeurs et prérequis, ainsi qu'un investissement qui est légèrement différent des opérations plus classiques. Cela dit, en termes de coût, nous sommes sur une opération de 1,8 million d'euros TTC, ce qui fait à peu près 150 000 euros du logement. Nous nous endettons sur 47 ans pour cette opération. Ce qui est à peu près l'endettement d'une opération classique pour du logement locatif dans une entreprise comme la nôtre. Les ratios sont donc peu ou prou les mêmes que pour une opération classique. Toutefois la rémunération n'a peut-être pas été à la hauteur de l'investissement de tous. Mais nous avons eu cette subvention du Lab CDC (caisse des dépôts) et de l'USH de 110 000 euros qui nous a permis de financer les ateliers pédagogiques que les uns et les autres ont menés, toutes les soirées que nous avons passées ensemble sur une vingtaine d'ateliers, des petits points d'étape sur l'avancement du chantier, et les visites de chantiers. Ces petits plus étaient un vrai investissement.

RENOUVELLEMENT DE NOS PRATIQUES PROFESSIONNELLES ET OUVERTURE DE NOS APPROCHES DU LOGEMENT

Cela nous a fait réfléchir à notre manière d'aborder les opérations. Je pense que cela a aussi été le cas pour les équipes de maîtrise d'œuvre. Comment intègre-t-on la dimension d'accompagnement pédagogique chez le bailleur, et dans les métiers de maîtrise d'œuvre ? Je pense que ce n'est pas complètement financé. Au départ, nous avons réussi à financer un AMU, un Assistant à Maîtrise d'Usage. Il était là pour créer du lien puisque le collectif ne se connaissait pas. Nous avions envie que la mayonnaise prenne rapidement. Malheureusement, nous n'avons pas pu le garder. Par contre, cela nous a questionnés en tant que bailleurs. Nous nous sommes dit que ce sont des métiers qui sont à créer chez nous. Depuis nous avons développé ces nouveaux métiers que l'on appelle **des assistants de relations habitants**. Ils viennent en quelque sorte se substituer à des responsables de proximité qui interviennent plus dans la dimension de l'entretien, tandis que les « assistants de relations habitants » interviennent plus spécifiquement dans la dimension des relations. C'est très important dans l'idée de répliquabilité. Forts de cette expérience, nous envisageons maintenant de développer ce type d'opération, mais également d'autres opérations, car il n'y a pas que cette offre. J'ai vu quelque chose de différent à travers l'exemple de la colocation qui est aussi un sujet intéressant, elle fait vivre une expérience différente, le co-living, le logement en soi. Il y a donc d'autres sujets pour lesquels nous avons aussi beaucoup d'appétence.

Pour revenir sur le projet, nous étions très ouverts au début, et nous nous sommes adaptés au profil des habitants. C'est-à-dire que nous avons eu un dialogue personnalisé avec eux pour savoir quelles étaient leurs capacités financières. Nous aurions très bien pu orienter le projet, tout ou partie, sur de l'accession sociale à la propriété, par exemple. Finalement nous nous sommes orientés sur du tout locatif, mais c'est vraiment le projet des habitants et des futurs habitants qui nous a orientés là-dessus. Nous sommes sur du loyer financé en plus, donc des loyers qui sont à 6,23 euros, sur des logements, des T3 de 68 mètres carrés.

Christine Leconte

Ce qui est plus que la moyenne aujourd'hui dans la fabrication du neuf, bien plus.

Sandrine Cuffel

C'est plus généreux, même si nous nous sommes référés pour dire : « on met plutôt les mètres carrés dans le pot commun des espaces mutualisés ».

FREINS ET ÉCUEILS CONTOURNÉS

Les questions d'attribution auraient pu être un écueil au cours de l'élaboration de ce projet. Vous savez qu'une entreprise sociale pour l'habitat n'attribue pas du logement comme nous l'avons fait. La loi qui nous impose des règles d'attribution. Dans ce projet, les habitants étaient avec nous depuis 5 ans. Je ne me voyais pas, au bout de cinq ans, leur dire que finalement, il fallait quelqu'un au profil plus adapté. Nous avons donc eu la chance, pour cette opération, d'être sous le sceau de l'expérimentation et accompagnés par la Caisse des Dépôts. C'est Emmanuelle Cosse qui suivait cela de très près à l'époque, ce qui nous a bien aidés.

Pour terminer sur les freins et les écueils : le financement des mètres carrés que l'on dit annexes, alors qu'ils ne sont pas annexes du tout, aurait pu en être un. Ce sont des mètres carrés très importants ! Les règles chez nous les définissent comme des locaux communs résidentiels, avec un plafond au-delà duquel nous ne pouvons pas aller. Nous avons donc dû les financer sur nos fonds propres. C'est à la fois un choix et un pari sur l'avenir. Les logements réservataires ont aussi été un sujet de questionnement puisque dans notre situation, nous avons un collectif constitué. Si l'État nous disait demain qu'il a telle personne à positionner sur ses logements réservataires, ce qui arrive normalement, je devrais accepter qu'il puisse intégrer un projet qui ne correspond pas forcément à ses valeurs, ni au fait qu'il y ait participé. Ce sont donc aussi des choses sur lesquelles nous avons un peu biaisé la règle, en positionnant les logements réservataires dans le reste du projet de ZAC qui n'était pas concerné par l'habitat participatif. La question du renouvellement des locataires est similaire. Il va nous falloir y être attentifs et veiller à ce qu'il y ait une forme de cooptation par le collectif constitué. Voilà, c'est plutôt intuitu personae.

Benoît Dumouchel *architecte paysagiste et président de la Fédération Française des Paysages*

Le projet montré précédemment est un « habité » participatif. J'habite un logement, mais j'habite aussi un lieu, j'habite un espace, j'habite un jardin, et je pense que c'est quelque chose de magnifique. Le mot participatif est essentiel dans la démarche. Je participe, c'est-à-dire j'habite, je m'exprime, je vis. Notre société a besoin de vivre et de s'exprimer. J'ai fait la visite en Suède d'un ensemble de 5 000 logements, des barres dans l'esprit « Le Corbusier ». On pourrait dire que c'est horrible, or c'est un habité participatif exceptionnel. Une grande partie de la gestion et de l'usage sont partagés mais cet habitat offre également beaucoup de libertés individuelles qui permettent à l'individu d'être totalement libre. L'exemple qui a été montré est vraiment intéressant. Pour pouvoir agir ensemble, il faut accepter de regarder avec humilité ce qui se fait à côté.

Mathieu Jeanvrain *élu au logement et à l'habitat participatif à la ville de Rennes et à la métropole*

J'ai trois questions. La première s'adresse à vous, Madame Arcade. Comment avez-vous vécu le temps d'attente de la construction du logement, et les démarches de participation que vous avez intégrées ? La deuxième porte sur la question de l'attribution et concerne davantage le bailleur social. Comment gérer cela avec les personnes qui sont en mutation, comme dans un parcours résidentiel ? Ce choix a-t-il été envisagé ?

Sylvie Arcade

Tout ce qui concernait la partie attente active, les mois pour la construction, la façon d'aménager notre logement s'est relativement bien passé. Je l'ai bien vécu parce que j'avais une habitation à côté avec une petite maison, un petit jardin. Je n'étais pas dans un immeuble avec des voisins à proximité. La partie la plus longue a été celle de l'année dernière, pendant la période du covid, parce que tout était plus ou moins à l'arrêt, ou en mini-fonctionnement. Nous arrivions sur quatre années d'attente et nous nous sommes demandé si nous allions aboutir un jour. Cette partie fut très pénible, mais les années précédentes, c'était très constructif et le bailleur était à notre écoute. Le projet a été très bien vécu malgré l'attente parfois longue.

Alice Rouyer *enseignant chercheur à l'ESO-Université de Caen en géographie et en urbanisme*

Nous avons insisté sur la longue gestion des projets, et également sur leur avortement fréquent mais également sur l'investissement des résidents. Comment l'expliquer ? Devons-nous gérer, à la fois dans la conception et la gestion, la question du maintien dans les lieux des familles qui parfois changent et vieillissent ?

Pascal Desplanques

L'objectif de notre démarche préalable était justement de fidéliser les futurs habitants en les aidants à mieux comprendre le lieu afin qu'ils se l'approprient parfaitement. C'est une aide qui a été extrêmement précieuse à l'installation des locataires dans le projet qui se sentaient déjà chez eux bien en amont de sa réalisation.

Sandrine Cuffel

Sur la question du maintien dans les lieux et de l'accompagnement au vieillissement, il est prévu dans la charte que, en cas de logements qui se libèrent, notamment en rez-de-chaussée, on privilégie les membres du collectif qui souhaitent avoir un logement encore plus accessible. Nous sommes particulièrement vigilants sur le renouvellement lorsqu'il y a des départs. Cela fait partie de la vie d'un projet. Les conseillers de clientèle ont notamment été formés avec une attention particulière au recrutement d'habitants. L'idée est de partager avec le collectif d'éventuels amis de la personne. Nous avons procédé ainsi pour les deux derniers logements. Les deux derniers jeunes qui sont arrivés, ont d'abord été présentés. C'est une vigilance que nous avons auprès du collectif pour que cela ne parte pas en déliquescence. Nous allons peut-être revenir à la conception du bâtiment qui permet une modularité des espaces, comme de faire glisser une chambre d'un côté ou de l'autre.

BIEN VIEILLIR, POURQUOI PAS GRÂCE À L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Présentation de l'appel à idées Silver Habitat

Christine Leconte

Nous venons de parler d'adaptation du logement, de modes de vie selon les générations. Pourquoi ne pourrions-nous pas bien vieillir dans l'habitat participatif ? C'est une expérience que Sophie Noblet, responsable du pôle habitat individuel et collectif de l'Action sociale collective à la CARSAT Normandie va vous présenter. Madame Noblet, vous allez nous parler d'un appel à idées qui s'appelle Silver habitat.



Responsable pôle habitat individuel et collectif, Action Sociale Collective - Carsat Normandie

BIEN VIEILLIR, POURQUOI PAS GRÂCE À L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Présentation de l'appel à idées Silver Habitat

Je voudrais, au préalable, préciser que la CARSAT Normandie dispose de fonds d'action sociale retraite pour financer les lieux de vie collectifs destinés aux seniors autonomes. Cela concerne tous les logements situés entre l'habitat individuel et les logements médicalisés de type EHPAD. Nous avons constaté il y a quelques années que la CARSAT finançait principalement les résidences autonomie. Ce sont des établissements tout à fait convenables, mais qui ne correspondent pas à l'ensemble des publics. Pourquoi ? Nous n'avons pas tous les mêmes histoires de vie, ni les mêmes profils. C'est pour cette raison que nous n'attendons pas tous la même chose de nos futurs habitats.

Nous avons été forcés de constater que nous avons besoin d'étoffer nos propositions. Nous ne souhaitons pas le faire en nous mettant dans la position de professionnels qui imaginent à la place des futurs utilisateurs ce qu'il leur faudrait. Nous avons souhaité faire une étude des besoins pour écouter leurs différentes attentes en fonction des territoires sur lesquels ils habitaient. Nous avons mis en place une étude de besoins participative qui nous a permis d'interroger les seniors, de discuter avec eux sur leurs attentes au sujet de la taille des résidences. Les seniors interrogés étaient des personnes de 55 ans et plus qui devaient se projeter dans leurs futurs besoins.

S'agissait-il de grandes résidences de plus de 50 logements ou de petites résidences ? Concernant la taille des logements, souhaitaient-ils davantage des logements de 30, 50 ou 70 mètres carrés ? Nous les avons également interrogés sur la typologie du logement, le nombre de chambres qu'ils attendaient et sur le niveau de loyer qu'ils étaient prêts à consacrer pour leur habitat. Nous avons enfin voulu savoir jusqu'à quel point ils souhaitaient bénéficier de services au sein de leur résidence, et d'une manière générale, quel type d'accompagnement au vieillissement ils souhaitaient.

Les résultats de cette étude des besoins, réalisée sur l'ensemble de la Normandie et sur plus de 180 personnes, ont constitué une matière précieuse que nous avons décidé de confier à des équipes pluridisciplinaires du Silver habitat.

Christine Leconte

Qu'est-ce que le Silver habitat exactement ?

Sophie Noblet

Le Silver habitat est un appel à idées, lancé par la Carsat Normandie et les CAUE normands sur cinq sites, un site par département, dont Lisieux dans le Calvados. Ces cinq sites représentent des problématiques différentes. Nous avons un bourg rural dans la Manche, un bourg d'une commune nouvelle dans l'Orne, une ville de taille moyenne dans le Calvados, une ville urbaine en Seine-Maritime et un bourg périurbain d'une commune nouvelle dans l'Eure.

Nous avons confié aux équipes le sujet de la réinvention des lieux de vie pour les seniors de demain.

Trente-six équipes ont répondu à notre appel à projet. Nous avons lancé cet appel à idées par une journée de culture commune, puisque toutes les équipes n'étaient pas forcément sensibilisées au vieillissement. Nous les avons ensuite réparties sur les cinq sites, et à l'issue de trois mois de travaux, elles ont rendu leurs projets, qui ont

été étudiés par des comités départementaux et un jury régional qui a remis sept prix.

Christine Leconte

Ces équipes d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes ont-elles intégré l'aspect participatif pour tous ? Des projets ont-ils intégré cette démarche ?

Sophie Noblet

Un projet s'est vraiment détaché sur l'aspect participatif. Il s'agit du projet Vill'âges, qui a d'ailleurs été étudié sur le site de Lisieux, dans le Calvados.



Christine Leconte

Pouvez-vous nous parler un peu du projet ?

Sophie Noblet

Ce projet nous propose une méthode et des outils participatifs et innovants, qui reposent sur la réflexion collective. C'est une résidence d'architectes qui comprendra un foyer commun, un laboratoire des possibles et un endroit pour les prototypes.

Dans le foyer commun, auront lieu par exemple des expositions, des débats, des ateliers communs et même des fêtes. Ce lieu nous permettra d'observer et de comprendre plus finement le territoire. Dans le laboratoire des possibles, nous pourrons tester des mises en place de propositions architecturales. Enfin nous pourrons prototyper dans des logements qui seront vacants dans la ville de Lisieux.

Christine Leconte

À travers ces exemples, nous sommes en train de réfléchir à la dimension que peuvent prendre les lieux lorsqu'on utilise la participation, y compris pour les personnes âgées ?

Sophie Noblet

Absolument. Le projet Vill'âges nous propose vraiment cet écosystème qui repose sur l'intelligence collective et donc le partage d'expériences entre tous.

Christine Leconte

Est-ce que ces travaux ont fait évoluer la façon de penser de la CARSAT en général ?

Sophie Noblet

Oui, absolument. Depuis ces travaux, pour chaque projet de construction reçu, nous lançons systématiquement une étude de besoins afin de redéfinir pour chacun des territoires, en fonction des contextes locaux et des ressources locales, les attentes et les besoins des personnes.

Christine Leconte

Concernant cette notion de participatif, les équipes ont proposé de nombreuses idées comme la réparation, le recyclage, des services ou du partage. Nous en avons listé un certain nombre. Il ne faut pas oublier les possibilités de locaux communs.

Sophie Noblet

Absolument. J'ai vu certaines de ces propositions dans le projet de Logeo. Je tiens à les féliciter parce que c'est vraiment un beau projet. Nous aurions pu le financer si nous en avions eu connaissance.

Dans l'appel à idées, on trouve des ateliers de réparation/relooking, les équipes ont évoqué une vesti-boutique. C'est assez intéressant parce que cela peut permettre de faire des échanges de cultures entre les générations et de discuter de la mode. Cela peut donner l'occasion d'un apprentissage autour de quelques points de couture entre les générations.

Nous avons un atelier de réparation vélos qui peut porter de manière plus large sur la réparation de petits matériels et permettre un échange sur les modes de réparation.

Enfin une ressourcerie qui devient un lieu d'échange de pratiques sur tout ce que nous pouvons avoir à réparer et à bricoler dans la résidence.

Christine Leconte

Un ouvrage regroupe tous les projets de cet appel à idées ?

Sophie Noblet

Nous avons en effet décidé de capitaliser l'ensemble des projets Silver habitat dans un ouvrage. Cet ouvrage paraîtra le 15 octobre 2021. Il est destiné à inspirer les futurs porteurs de projets. Une version numérique sera disponible sur les sites des CAUE et de la CARSAT. Je profite de cette occasion pour remercier les 5 CAUE normands pour cette belle collaboration.





CONCLUSION DE LA MATINÉE

Christine Leconte

Merci beaucoup, Madame Noblet, pour cette présentation. On pourra regarder en détail le projet qui a été lauréat juste à côté, sur les panneaux. Je propose que l'on conclue cette matinée avec Loïc Daubas, notre invité d'honneur afin de faire une conclusion de ces premiers échanges.

Nous avons eu la question habitante, les besoins de la force publique à s'investir plus pour prendre politiquement corps dessus, et puis un exemple de projet dans toutes ses dimensions, même si nous ne sommes pas encore rentrés dans la maîtrise d'usage.

Qu'est-ce que cela t'as inspiré ?



Architecte ABD
Atelier Belenfant
Daubas - invité
d'honneur

Ce que je retiens c'est que les leviers à travers l'habitat participatif sont énormes. Anne d'Orazio évoquait ce terme d'épuisement de l'engagement. On le constate tous les jours et on l'a vu au mois de juin 2021, le faible vote des jeunes générations a été catastrophique. Je pense que c'est l'une des actions, l'un des gros leviers qui permettent de se réinvestir dans la cité.

La première marche, nous pourrions dire que c'est l'habitat participatif mais je dirais que c'est plutôt le jardin partagé. Lors des élections municipales de l'année dernière, dans tous les programmes des équipes municipales, les jardins partagés étaient un élément majeur dans les propositions : retrouver du lien, retrouver du commun.

L'habitat participatif, pour moi, c'est la deuxième marche, l'étape d'après. Des personnes qui n'ont plus cette solitude-là ont les moyens de la combattre par ce premier lien. L'habitat participatif, au sens large, de manière très forte, est une capacité de revitaliser, de renouveler l'implication qu'on peut avoir dans notre société. Ensuite, c'est peut-être l'occasion de dire : nous pouvons voter, parce que nous avons été écoutés dans le cadre de notre habitat. C'est peut-être l'occasion de s'inscrire dans un conseil municipal, et je pense que c'est vraiment un moyen que l'on peut avoir en tête aujourd'hui. L'opération montrée par Sophie Noblet, je la trouve remarquable, exceptionnelle. On a juste envie de se dire : mais pourquoi est-ce qu'on ne le fait pas de manière généralisée ? Lorsque l'on entend et qu'on liste un peu les atouts que cela peut générer, alors, j'aurais presque envie de dire : ce modèle-là, c'est un modèle qui développe la sécurisation des opérations, la sécurisation de la manière dont la ville peut évoluer parce que l'on pense avec les personnes qui vont occuper les lieux. Nous, architectes, urbanistes, c'est la principale difficulté que l'on a, et élus aussi, d'imaginer comment les lieux vont évoluer au regard de contraintes qu'on a, de bâtiments à réhabiliter, de quartiers en déshérence, d'impliquer des personnes qui vont dire : « Moi, je viens m'y inscrire, à la condition où j'ai tel ou tel dispositif. ». C'est la garantie que cette implication va générer une opération réussie. C'est sûr qu'elle permet l'appropriation, c'est un élément majeur. Dans le cas du logement social, la difficulté que l'on a à instaurer de nouveaux habitants dans un bâti qui, lui, n'a pas forcément été pensé de manière incarnée. La question de la gestion, je pense que là, très simplement, une opération que vous nous avez montrée. Je n'ai aucune inquiétude sur les dix prochaines années vis-à-vis d'opérations où le moindre élément disposé n'a pas été pensé du tout. Le voisinage fait partie des éléments qui se concrétisent en amont et donc qui permettent de créer du lien, à l'échelle de l'opération mais bien évidemment du quartier. Cela devient une force à l'échelle du quartier. Pourquoi n'a-t-on pas cette charte du vivre ensemble dans chaque opération ? Comment est-ce que l'on accepte de vivre ensemble ? Quelles sont nos limites, mais quelles sont aussi nos envies ? Qui permettent là aussi de concrétiser le fait d'habiter tous ensemble à cette échelle, échelle du quartier, et évidemment, échelle de l'habitat.

Sur la première partie de matinée, nous nous sommes concentrés sur l'habitat participatif, on va dire d'accession, qui est un modèle spécifique, dédié, et je pense que c'était important de montrer, sur les secteurs ruraux, qu'au titre du logement social, c'était un vrai levier. Pierre Servain nous évoquait la question de l'accès au logement. J'ai envie de le rassurer, c'est un levier d'accès au logement pour certains publics, notamment pour un public qui n'a pas accès au logement social. L'habitat participatif permet aussi à des personnes de se reconstruire, par cette capacité à se projeter dans un logement dont aujourd'hui, ils n'ont pas l'accès.

Si on prend l'habitat participatif sous tous ces angles, nous avons un levier essentiel du renouvellement de la manière de vivre, et donc de la démocratie au sein de nos territoires.

Christine Leconte

Faire plus de démocratie, aller s'insérer dans des territoires qui ne sont pas forcément des territoires urbains mais des territoires ruraux. Finalement, l'habitat participatif est une solution pour énormément de territoires.

Table ronde 3

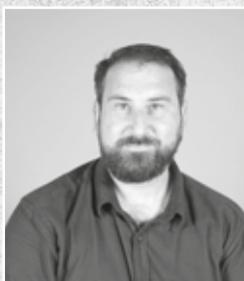
L'HABITAT PARTICIPATIF NE S'ADRESSE PAS QU'AUX VILLES !

Qu'en est-il à l'échelle des petites communes rurales ? Les élus peuvent-ils porter ce type de projets dans l'intérêt de leurs communes ? Quand les intérêts publics et les intérêts privés se rencontrent : dynamisme, vitalité, opportunité, points de difficultés.

Christine Leconte

Pourquoi les élus se mobilisent-ils en faveur de l'habitat participatif et se constituent-ils en réseau national ?

Ces deux questions sont importantes, à la fois dans votre expérience personnelle d'élu, mais également par l'expérience collective et ce qu'elle apporte.



Conseiller municipal délégué au logement, Représentant Rennes Métropole pour l'habitat participatif, membre de l'association RNCHP

POURQUOI LES ÉLUS SE MOBILISENT-IL EN FAVEUR DE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Les élus ne peuvent pas se soustraire à ce que peut être l'habitat participatif, non pas parce qu'il répond à un enjeu qui fait plaisir et qui donne envie, mais parce que notre travail, en tant qu'élus, est bien d'articuler, et de faire en sorte que chacun soit pris en compte dans sa façon de vivre et d'habiter. L'habitation est un besoin que partage l'ensemble des Françaises et des Français. C'est la raison principale qui fait que certains vont vers l'habitat participatif. Vous ne pouvez pas soustraire le logement à la vie des gens. De ce fait, nous avons envie de nous mobiliser en sa faveur.

Je suis secrétaire au Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif. À quoi sert-il ? Une seule chose : militer, en construisant encore plus la réglementation, en ajoutant des cases là où il n'y en a pas. Notre rôle en tant qu'élus est vraiment de nous mobiliser pour faire et pour transformer la société. Je crois que le réseau est là justement pour cette raison.

Le réseau national existe depuis 2010. Il est ouvert à l'ensemble des élus, quel que soit leur bord politique. Je le dis vraiment parce que la seule couleur politique que nous avons, c'est de défendre l'habitat participatif. C'est fondamental. C'est ce qui nous réunit et ce qui fait consensus au sein du réseau. Depuis 2011, nous avons ces statuts qui sont vraiment là pour nous aider à construire notre discours commun sur l'habitat participatif.

En 2014, nous solidifions le réseau pour créer une association qui a pour but essentiel, à la fois de faire du commun autour de l'habitat participatif, et de l'intégrer dans les politiques publiques. À ce sujet, je pense que Rennes est en train de passer un cap sur l'intégration d'une vraie ingénierie du logement de l'habitat participatif dans le plan local pour l'habitat. Nous y sommes presque. C'est une transformation que je ne vois pas beaucoup pour l'instant, mais cela en fait une vraie avancée. C'est aussi parce que les élus s'en saisissent que cela peut arriver.

Nous avons bien sûr pour but de démocratiser l'habitat participatif. Mon utopie serait que demain n'importe quelle ville soit construite comme ça. Je pense qu'il n'y a pas de difficultés à réinventer nos modèles de fabrication du logement, et même du logement social. Il est évident qu'il fait transiter un vecteur social important.



Historique

- Création du réseau en 2010
- Signature de la charte du réseau en 2011
- Création de l'association en 2014



À Rennes où l'on a la chance d'avoir un habitat participatif, il va y avoir en mitoyen des anciens et une jeune famille avec enfants. Les habitants ont décidé, en accord avec l'architecte et avec le promoteur, de faire en sorte qu'un jour cette cloison mitoyenne soit supprimable, en cas de perte d'autonomie des personnes qui sont plus âgées.

On est dans un habitat participatif qui s'ouvre à la fois à l'intérieur, en faisant commun avec les autres de l'intérieur, mais aussi à l'extérieur en prenant en compte les possibilités de chacun. **Je trouve que nous sommes vraiment là dans ce qu'il y a de plus essentiel et de plus dynamique dans le logement : « je connais mes voisins, je les aide ».** Mais en même temps, je sors de mon logement et j'ai compris ce que c'était de faire démocratie avec les autres.

Il est aussi fondamental de dire que tous les techniciens et techniciennes qui travaillent sur la question du logement sont invités dans ce réseau-là. C'est vraiment fondamental parce que nous, les élus, on est parfois un peu à côté de la plaque techniquement. Il est donc important d'avoir des gens qui nous disent comment faire. À nous de les ancrer solidement, non pas dans le béton, mais dans le creux de l'arbre !

Notre site internet est un site de ressources, qui recense l'ensemble des projets qui sont défendus et mis en place sur l'ensemble du territoire. Je pense que cela donne vraiment à rêver. Quand on constate qu'ailleurs c'est possible, on a toujours envie de se dire : « pourquoi pas chez nous ? ».

Le réseau national des acteurs s'est réuni à Lyon cet été, pour les journées nationales de l'habitat participatif. C'était un chouette moment et un chouette week-end de travail. Nous avons invité Madame Wargon, ministre chargée du logement. Elle n'est évidemment pas venue. Cela dit tout le sens politique qui est accordé à l'habitat participatif. Je pense que c'est contre cela et avec cela qu'il faut se battre.

Je vous le disais : aujourd'hui, nous avons vingt collectivités membres ou associées du réseau, neuf personnes au conseil d'administration, dont je fais partie, et nous nous réunissons en plénière deux fois par an, ce qui permet, en plus des mensuelles, de pouvoir nous rencontrer. **Ce n'est pas un engagement qui prend du temps, c'est un engagement qui fabrique ce dont nous avons besoin demain.**

BÉNÉFICES DU RÉSEAU NATIONAL

Christine Leconte

Qui peut postuler, adhérer ? Le réseau national de l'habitat participatif accueille-t-il tout type de collectivités ? Quels services leur offre-t-il, de manière concrète, en dehors du fait d'être en réseau, d'avoir des séances plénières ou ce genre de choses ? Y a-t-il à des visites ? De l'accompagnement ?

Mathieu Jeanvrain

Il y a un élément qui est très important dans l'habitat participatif : c'est la manière de capitaliser les expériences. Nous sommes vraiment, au sein de ce réseau-là, capables d'agglomérer à la fois, et heureusement, des grandes villes comme la ville de Rennes, mais aussi d'autres communes, plus rurales. Nous avons besoin

de ce décalage de rapports, dans ce que l'on fait, dans la pratique que l'on peut avoir. Cela nous apporte une perspective différente. Nous ne faisons pas de l'habitat participatif en centre urbain et en centre non-urbain. Cela nous permet donc d'avoir un regard qui facilite l'essor de l'habitat participatif partout. Même si vous comptez 1500 ou même 600 personnes dans votre commune, rejoignez-nous ! L'habitat participatif, ce n'est pas une question de taille, c'est une question d'exercice de la démocratie avec chacun.

Christine Leconte

Cela veut donc dire qu'une commune qui adhère peut bénéficier ensuite d'une aide et d'un réseau. Est-ce vous avez des salariés, une structure, ou est-ce encore naissant ?

Mathieu Jeanvrain

Nous sommes modestes par les moyens, nous le sommes moins par les idées. Nous avons un site Internet, avec de nombreux outils, qui nous permet de découvrir ce qui se fait partout. Nous faisons aussi des visites sur le terrain avec l'ensemble des équipes. Nous avons un morceau de mi-temps qui nous permet de coordonner l'ensemble des acteurs et de faire circuler l'information et la communication entre les membres. Il est assez essentiel d'avoir des gens qui travaillent sur ces domaines, parce que malheureusement, nous n'avons pas toujours le temps de les ajouter à nos missions. Cela nous permet de nous libérer de ce temps-là pour travailler plus encore sur le fond et la forme de l'habitat participatif.

QUELLE INGÉNIERIE POUR L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Christine Leconte

Ce matin, Madame Cuffel qui nous parlait de leur idée d'intégrer une forme d'ingénierie, d'accompagnement pour les habitants, à l'intérieur de leur structure. Cette idée avait été inspirée par l'opération réalisée en tant que bailleur. Ce qui m'amène à vous poser cette question : en tant que conseiller municipal délégué de Rennes, lorsque vous parlez de l'ingénierie de logement dans l'habitat participatif, de quoi s'agit-il ? Est-ce que ce système pourrait être imaginé à l'échelon départemental ou intercommunal ? Je pense notamment aux petites communes qui n'ont pas forcément la possibilité d'avoir ce type d'ingénierie mais qui pourraient mutualiser les moyens à ces échelles. J'attire également l'attention de Monsieur Courseaux, Président du CAUE du Calvados, est-ce qu'un CAUE pourrait intégrer cette ingénierie ? Comment pourrait-on la constituer ?

Mathieu Jeanvrain

Pour répondre directement à votre question, je lance comme vous un appel : s'il y a un CAUE près de chez nous qui a envie de se lancer sur la question, il sera le bienvenu lors d'un rendez-vous et aura une réponse. Évidemment, nous ne poussons personne par la porte pour le faire rentrer par la fenêtre. Les élus qui le souhaitent seront les bienvenus pour être écoutés. Pour le reste, la question reste entière et complète. C'est une ingénierie compliquée de faire du logement, et d'autant plus dans le secteur social. Je pense qu'aujourd'hui, on sait le faire simplement.

Christine Leconte

Concrètement qu'avez-vous comme type d'ingénierie dans le logement participatif en interne ? Est-ce qu'il y a, à Rennes, une personne qui accompagne, qui serait une maîtrise d'usage ?

Mathieu Jeanvrain

Nous avons le service habitat à la métropole, et le service aménagement, qui travaillent de concert à la fois pour repérer le foncier et pour le mettre à la disposition des personnes. Pour le moment, nous avons la volonté clairement affichée de faire rentrer l'habitat participatif dans le PLH. C'est en cours de travail. Notre porte d'entrée sur le sujet est : comment je rentre dans l'habitat participatif par l'usage ? Nous y mettrons ensuite l'ingénierie en fonction des besoins qui sont pressentis.

Christine Leconte

La volonté politique, c'est aussi permettre que les politiques foncières de la ville soient associées à cette question de l'habitat participatif. C'est l'élément principal. La volonté politique derrière est assez forte.

Mathieu Jeanvrain

Oui, et je pense que c'est essentiel. Nous avons peut-être déjà un problème de foncier dans la ville. La question du zéro artificialisation va aussi poser question. Nous avons besoin de sanctuariser le foncier. Je pense que l'habitat participatif répond totalement à cette question. Il faut largement faire en sorte que le foncier redevienne une propriété publique commune. C'est notre enjeu sur les quinze prochaines années.

Christine Leconte

Effectivement, on dit que le foncier a augmenté de plus de 50 % par rapport au prix des logements, c'est-à-dire que sa valeur a explosé, notamment dans les métropoles ou à proximité. La solution est d'essayer de décorrélérer le prix du foncier du coût de la construction.

Mathieu Jeanvrain

Dans ce domaine, nous sommes assez outillés, car nous sommes l'une des premières villes et métropoles de France à avoir lancé son Office foncier solidaire. Je pense que cela apporte vraiment une réponse à la question du foncier commun.

Christine Leconte

Il est vrai qu'aujourd'hui, à travers les plans locaux de l'habitat et les Offices fonciers solidaires, nous avons des outils qui nous permettent d'aller vers l'habitat participatif. Je crois que la ville ou l'agglomération de Caen est en train de s'en doter aussi. L'idée est bien d'essayer de voir comment nous pouvons y travailler pour tous les territoires.



Habitant fondateur de l'éco-hameau « le clos d'Émile » et élu de Bouvron

L'HABITAT PARTICIPATIF EN MILIEU RURAL, EST-CE UN ENTRE-SOI ?

Témoignage d'un habitant co-fondateur de l'éco-hameau "Le clos d'Émile" à Bouvron en Loire-Atlantique

Christine Leconte

Il y a non seulement le réseau, mais aussi des volontés personnelles ou des opportunités. Comme nous allons le voir avec l'éco-hameau de Bouvron. Monsieur Pouget, vous êtes parti d'une envie, d'un sentiment et d'une opportunité locale. C'est ce qui déroule le fil de l'histoire de l'éco-hameau de Bouvron. Nous sommes bien impatients de l'entendre et de voir comment de cette expérience, nous pouvons tirer un exemple de ce qui peut se faire en dehors des grandes villes et des grandes métropoles.

Jacques Pouget

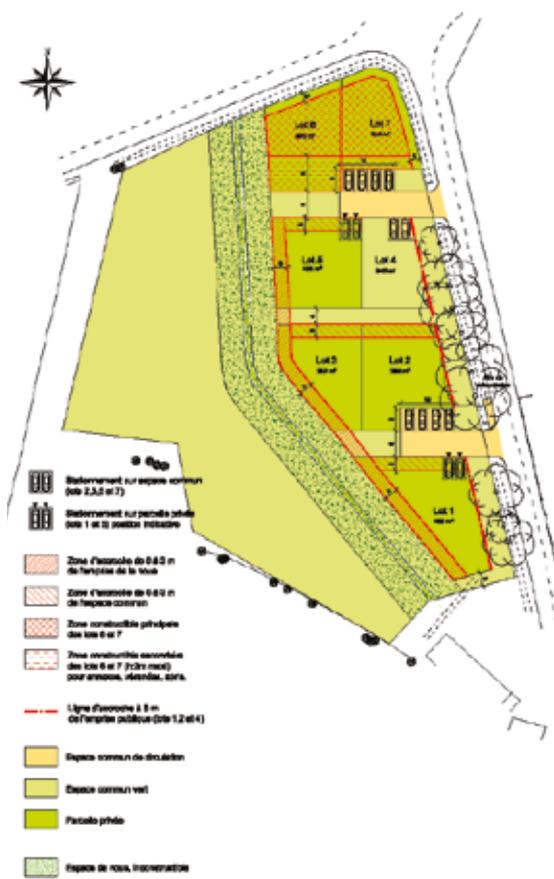
J'habite effectivement à Bouvron. C'est une petite commune de 3 160 habitants, entre Nantes et Saint-Nazaire. Sa particularité est que la moitié de la population habite dans le bourg, et que l'autre moitié est répartie sur une centaine de villages en milieu rural. En 2005 lors de la révision du PLU, l'équipe municipale avait décidé de densifier ce que l'on appelle les dents creuses en milieu rural. C'est-à-dire certaines zones de villages où une prairie était entourée de maisons. Cinq zones étaient identifiées. Il s'agissait pour la plupart de prés, qui étaient des terrains agricoles. Ils changeaient donc de statut, et passaient en zones constructibles.

Suite à cette révision du PLU, avec un ami paysan bio, qui était situé en bordure de l'un des terrains, nous avons décidé d'acquérir le pré requalifié en zone constructible. Je synthétise, car cette démarche nous a pris sept à huit ans. Cela a pris beaucoup de temps. Assez rapidement, nous nous sommes aperçus que si nous voulions aller jusqu'au bout du projet de fonder un éco-hameau, il fallait que nous devenions et assumions le statut d'autopromoteur immobilier. Nous avons de la folie dans la tête, et c'est ainsi que nous avons accompli les différentes étapes de la viabilisation, et sommes allés jusqu'à la commercialisation des lots.



État initial du terrain

Le terrain est devenu constructible pour moitié. Il appartenait à un vieux paysan célibataire à la retraite, qui habitait tout au fond du terrain. Après forte négociation, il a accepté de nous le vendre.



Terrain «Le clos d'Emile»

Il s'agit d'une parcelle d'environ 8000 m², dont 5000 m² de communs. Le terrain est séparé par ce que l'on appelle une noue d'écoulement des eaux. C'est-à-dire que sur la partie de droite, vous avez la partie constructible et sur la partie gauche, vous avez toutes les zones communes.

Nous avons divisé cela en six lots constructibles et sur la partie gauche, nous avons eu l'autorisation de réaliser un assainissement par filtre à roseau, car nous y tenions.



Filtre à roseau en installation, encore non planté, les canalisations sont visibles à l'extérieur

Nous l'avons réalisé en coordination avec les services du SPANC, et avons obtenu un agrément pour l'équivalents de 70 habitants. Ce qui représente une surface assez importante pour un filtre à roseau. À ce propos, aidés par le notaire, nous sommes allés jusqu'à raccorder deux maisons extérieures à l'éco-hameau car nous sommes en milieu rural. Elles devaient se mettre aux normes, et se sont raccordées sur ce système d'assainissement.

MUTUALISATION

Dans « participatif », ce matin, quelqu'un a parlé de mutualisation. C'est un mot qui est au cœur de tout. Mutualiser. Tout ce qui peut être mis en commun l'est. À l'heure actuelle, nous sommes six familles à habiter sur place. Une association culturelle s'est créée, nous organisons un petit festival tous les ans au mois de juin. Il réunit une centaine de personnes. C'est à notre échelle, cela nous suffit. Nous sommes aussi en train de construire ce que l'on appelle un Tydôm sur les parties communes. C'est une hutte en terre paille, pour laquelle nous organisons des chantiers participatifs, ce qui permet à pas mal de personnes de venir s'essayer à ce type de construction. Je vais fermer cette parenthèse plutôt personnelle sur l'éco-hameau.

DE L'IMPORTANCE DES CHOIX POLITIQUES

En ce moment en Loire-Atlantique, nous sommes en train de travailler sur la révision du PLU et du PLUH (Plan Local d'Urbanisme Habitat). En tant qu'élu, je voudrais revenir sur la première ligne de ce que j'ai dit : **nous avons pu faire ce projet parce que le PLU nous l'a permis.**

Je pense donc qu'il est fondamental d'avoir une réflexion dès le PLU, parce qu'inscrire des règles concernant les futurs lotissements est la première marche à franchir. Si dans les PLU nous ne pouvons pas avoir de lotissements un peu plus vertueux que ce que nous avons à l'heure actuelle, nous n'allons pas pouvoir beaucoup avancer. Lorsque les terrains appartiennent aux communes, ces dernières ont un levier très fort pour pouvoir créer justement de l'espace commun.

En dehors de tout l'aspect participatif, qui sera amené par les gens qui viendront par la suite, il faut en premier lieu que des moyens matériels soient mis en place. Je me permets donc d'insister sur l'effort réglementaire qu'il est nécessaire de faire dès le PLU. Le premier pas est là.

Quand une commune vend un terrain à un promoteur, et tant mieux, dès le départ il me paraît fondamental qu'il y ait des règles qui soient posées avec des espaces communs d'assainissement, et des choses un peu plus contraignantes, mais qui vont dans le sens d'un projet plus responsable. Je sais qu'il y a des promoteurs qui viennent maintenant petit à petit aux éco-hameaux. La première maison qui s'est construite sur le terrain est à ossature bois. Toutes les maisons le sont. Deux d'entre elles ont été construites en autoconstruction avec des matériaux terre et paille.



Chantier de la première maison en 2010



Vue d'ensemble de l'éco-hameau avec le Tydôm en terre en construction



Photo prise il y a 15 jours

Christine Leconte

Ce rapport au PLU est extrêmement intéressant, et c'était très fort lorsque vous avez dit : « on part d'une opportunité ». Il s'agit de l'opportunité foncière, la vente du terrain d'un agriculteur qui était âgé. Tous les élus connaissent cela. Notamment en milieu rural, on le sait tous, la personne dit : « je n'en ai plus besoin, mais par contre, ma retraite... »

Souvent, l'urbanisme se fait un peu à l'opportunité, on vient construire, on donne un terrain. Dans votre situation, vous nous dites qu'à travers le PLU, nous

pouvons utiliser des outils, notamment les orientations d'aménagement et de programmation pour permettre ces projets sur des terrains qui pourraient être ouverts à l'urbanisation ou qui seraient urbanisables, avec le zéro artificialisation nette, notamment dans les dents creuses, pour permettre aussi qu'il y ait la fabrication d'un espace commun. C'est une échelle un petit peu plus large que l'habitat participatif, nous sommes presque sur le quartier. Mais c'est aussi une définition de la manière dont on fabrique en commun.

Jacques Pouget

Oui, je reviens sur cette première marche du PLU, tous les jours, je vis en éco-hameau, donc les problématiques avec mes chers voisins, je les connais. Je pense qu'à un moment donné, il faut aussi que les moyens matériels soient posés.

Quand une commune a un terrain qui lui appartient et qu'elle le transforme en lotissement, il faut qu'elle pose des normes, qu'elle demande que l'ensemble des habitations ait une façade orientée vers le Sud, je sais que les architectes connaissent cela par cœur, mais même pour les architectes, si les élus ne posent pas ces normes-là, vous n'allez pas pouvoir faire votre travail. Je souhaiterais donc que les PLU progressent de ce côté-là.

Christine Leconte

Chacun doit apporter sa pierre à cet édifice collectif, c'est très important. Pour les architectes, avoir des bases solides dans les documents d'urbanisme permet de mieux appréhender le travail classique. Je rebondis là-dessus. **Lorsqu'un lotissement est mal réalisé pour amener tout ce qui est collectif, il faut savoir qu'en termes de coûts, c'est de cinq à sept fois plus cher pour la puissance publique que dans de l'habitat un tout petit peu dense.** Si nous allons un peu plus loin, cela extrapole la question des gilets jaunes, il y a deux ans déjà. Plus nous nous éloignons de la ville dense, plus cela nous coûte cher d'amener tous les services publics. C'est pour cela aussi que l'investissement d'un élu est extrêmement important dans la façon dont est fabriqué son territoire, quand bien même il s'agit de logements, parce que par la suite, cela fabrique aussi les conditions de la dépense publique pour tout ce qui est transports collectifs, VRD, etc.

Jacques Pouget

En termes de dépense publique pour le Clos d'Émile, les gens sont investis, donc nous prenons en charge. En tant qu'élu, je vois aussi parfois des gens qui ne taillent pas leur haie ou les arbres qui tombent sur les lignes téléphoniques, etc., alors que c'est à chaque propriétaire d'en prendre soin. À l'éco-hameau, nous avons un fort niveau d'investissement. Nous avons un statut de lotissement au départ. Nous nous occupons de tout cela, et avons à cœur de nous en occuper. Nous ne souhaitons pas le céder à la commune. Nous le prenons en charge, c'est très bien ainsi.



Lauréate de l'appel à idées n°2 organisé par le CAUE « Grande maison, petit terrain »,
Activatrice de Territoires

POURQUOI NE PAS REPENSER LES LOTISSEMENTS EXISTANTS SELON UN MODE PARTICIPATIF AVEC LE PROJET COOP D'ÎLOT ?

Comment créer du commun dans un lotissement existant ?

DU COMMUN DANS LE LOTISSEMENT

Christine Leconte

Nous allons continuer à parler de lotissements. Aujourd'hui, nous parlons beaucoup du zéro artificialisation nette pour éviter notamment les questions d'étalement urbain. Le travail qu'a proposé Clotilde Neveu dans le cadre de l'appel à idées organisé par le CAUE, « Grande maison, petit terrain », se positionne sur ces questions-là. C'est-à-dire : comment peut-on repenser les lotissements existants selon un mode participatif ? Ce qui est très intéressant dans cette histoire, c'est qu'aujourd'hui, nous ne parlons pas assez de réparer ces lotissements. Il nous faut vraiment investir ces lieux-là, qui sont du micro-foncier, souvent difficiles à appréhender pour les élus dans leur transformation. Clotilde Neveu, peut-être que vous pourrez nous expliquer comment on crée du commun dans un quartier existant, via cette proposition d'appel à idées.

Clotilde Neveu

Effectivement c'est une proposition, une matière à réflexion pour le moment. Elle mériterait d'être expérimentée sur un terrain. Quand nous nous sommes intéressées à ce concours lancé par le CAUE du Calvados, ce qui nous a particulièrement intéressées, c'est de nous dire : comment à partir d'un terrain, d'une opportunité foncière - et nous allons le voir que c'est un terrain qui n'est vraiment pas évident, et à partir des habitants qui s'installent sur un territoire, nous pouvons transformer la façon dont on y habite et recréer, retisser du lien entre les habitants, dans un tissu qui est un tissu de propriété individuelle, qui est peut-être à déconstruire.

Pour ce concours, nous sommes à Varaville-le-Home. C'était le site qui nous était donné, nous sommes juste à côté de Cabourg.

Du commun dans le lotissement

« Grande maison, Petit Terrain »

Projet lauréat du concours d'idées CAUE 14
Varaville-Le-Home

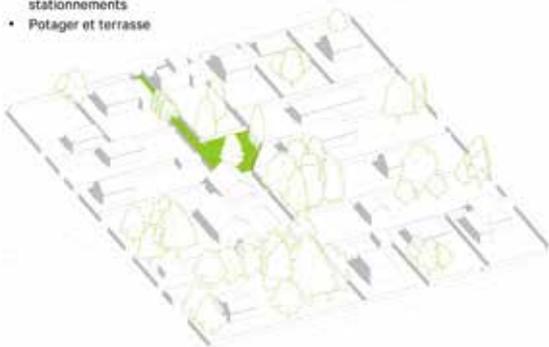


Les consignes

Parcelle en drapeau : 480m² / 340 m² (hors accès)

Le programme :

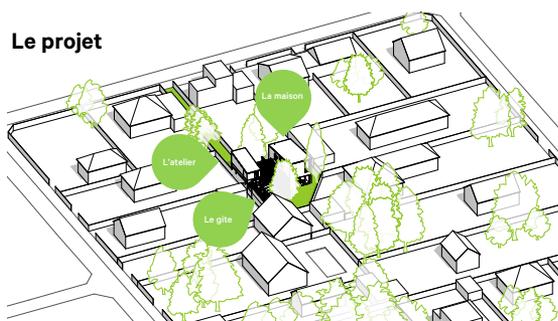
- Maison : 90 m²
- Gîte : 40 m²
- Atelier d'artiste : 20 m²
- 2 places de stationnements
- Potager et terrasse



Le terrain proposé est fléché par le drapeau vert (cf. photo page 53). Nous sommes juste à côté du littoral, vraiment à deux pas. Pour identifier les consignes qui nous sont données au démarrage, le terrain fait 480 mètres carrés, avec une grande bande d'accès, qui finalement nous laisse un terrain de 340 mètres carrés, avec un programme qui comprend maison, gîte, résidence d'artistes, deux places de stationnement, puis un potager et a minima une terrasse pour profiter des extérieurs car c'est quand même ce qui est intéressant sur un terrain en littoral rural.

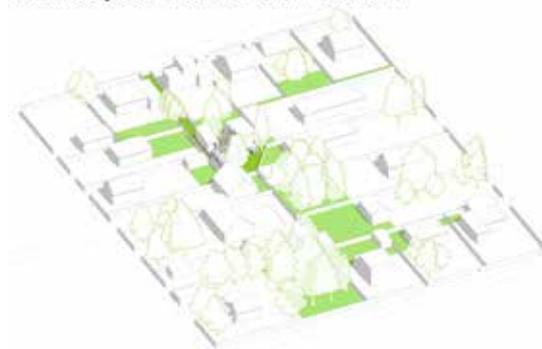
Ce qui était particulièrement intéressant, c'est qu'au-delà du programme nous avons aussi un scénario : on nous racontait l'histoire de M. L et Mme F qui arrivent avec leur vécu, leur sensibilité et leurs envies de vie. Monsieur L, lui, a envie de jardiner.

Le projet



Nous avons réussi à caler le programme dans la parcelle, nous avons installé la maison, l'atelier, le gîte sur le côté, mais finalement, ce n'est pas vraiment ce qui nous intéresse aujourd'hui. Ce qui nous intéresse, c'est le potager en lui-même, parce qu'il nous restait assez peu d'espace. Et nous avons étoffé un peu le scénario. Nous nous sommes dit que ces nouveaux habitants avaient vraiment envie de développer la vie de voisinage, qu'ils n'étaient pas venus ici pour rester dans leur maison, mais qu'ils voulaient profiter des rencontres et de la vie locale. Nous avons rajouté quelques lignes à l'écriture.

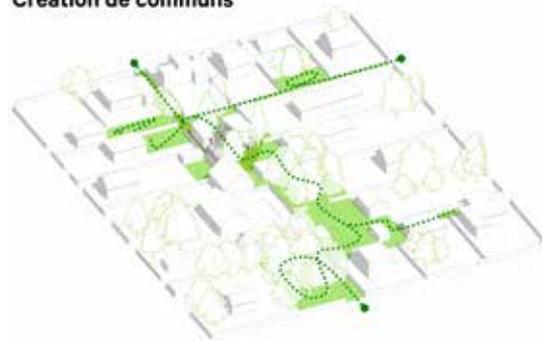
D'autres potentiels de densification ?



Puis, nous avons dézoomé sur l'ensemble de l'îlot. Nous sommes allées regarder l'ensemble de ces possibilités de densification. Parce que, finalement, sur l'îlot, nous avons d'autres délaissés. De plus une autre question qui nous interpellait était : finalement, est-ce que nous avons vocation à densifier tous ces délaissés ? Est-ce que c'est vers ceci que nous voulons aller ? Sachant que nous sommes en bord de mer, nous pouvons nous poser la question de construire aujourd'hui. Et puis, mine de rien, ces espaces extérieurs amènent aussi une qualité au cadre de vie, et ils constituent des apports par rapport à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité. Nous nous sommes dit qu'il y avait peut-être un intérêt à ne pas construire ces différents fonds de parcelle. C'est là que le projet de M. L arrive.

Nous avons voulu commencer à travailler la question du potager mais à l'échelle de l'îlot.

Création de communs



Nous le voyons sur ce dessin : nous avons tout un tas de parcelles avec des ambiances paysagères et des qualités qui sont différentes, en termes de boisement, d'ensoleillement. Elles peuvent permettre, comme nous l'avons vu ce matin, d'être le support à un jardin partagé, qui peut lui-même être cette première marche pour créer du lien dans un territoire. De plus, en faisant de nouvelles ouvertures entre toutes les limites de propriété, nous pouvons finalement créer un grand espace partagé. Nous allons y revenir tout à l'heure, mais nous entendons bien que c'est un projet qui se met en place par phases, peut-être d'abord avec un voisin, deux voisins, puis trois voisins... après nous avons besoin d'étoffer aussi le projet avec des compétences externes.

Par rapport aux différentes ambiances, l'idée est qu'il y ait peut-être un bout de terrain qui soit plutôt consacré à du maraîchage, un bout de terrain qui soit plus favorable aux poules, à la mise en place des bacs de compost qui sont collectifs à l'échelle de l'îlot. La convivialité est très importante dans un espace partagé, que ce soient les espaces de jeu pour enfants, des petites cabanes, les espaces de fête des voisins, comme cela a été évoqué aussi ce matin. Tout un tas d'éléments complémentaires qui font que le jardin de la propriété individuelle peut s'étoffer avec de nouveaux usages.

→ Limites comestibles



Toutefois, ce n'est pas parce que l'on accepte de partager un bout de terrain avec son voisin que l'on a forcément envie de rencontrer quelqu'un à trois mètres de sa terrasse ! Là encore, dans un espace qui est contraint, les structures paysagères peuvent être productives et créer de l'intimité entre les différents voisins. Nous avons aujourd'hui de grandes parcelles avec des terrains nus, par exemple.

Peut-être que la personne qui habite sur le terrain en résidence secondaire n'est pas tout le temps là mais que, cependant, nous pouvons réduire un peu son jardin, et créer juste une haie qui va permettre de partager des poires à un endroit, et de l'autre côté des framboisiers, et en suivant cette logique, de densifier et de diversifier l'ensemble des cultures proposées.



L'illustration que l'on avait proposée justement sur l'approche de la biodiversité par rapport aux clôtures.

Christine Leconte

Vous nous avez présenté un exemple fictif, mais si nous prenions un quartier de lotissement existant, et que nous travaillions comme vous le faites en tant qu'activatrice de territoires tout d'abord, nous obtiendrions bien d'autres usages. Ce qui nous amène à cette réflexion : la matière première de l'habitat participatif part-elle forcément de la construction du neuf ? Ou pourrait-elle nous aider à retisser les tissus existants, notamment dans ces tissus où le commun n'a pas été privilégié lors des constructions à l'origine ? Dans cette situation, peut-être que l'outil dont on parlait tout à l'heure avec Monsieur Pouget, l'orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU, pourrait aider. Comment est-ce que vous pourriez imaginer que ce projet-là puisse, dans d'autres formes, arriver en termes de processus à être mené à bien dans une commune ?

Clotilde Neveu

Il pourrait y avoir deux leviers qui sont d'une part l'opportunité foncière dont la collectivité s'empare, à condition d'être malgré tout à l'écoute des habitants, et d'autre part de voir s'il y a une sensibilité par rapport à ce type de projets. Nous pourrions imaginer un appel à manifestation d'intérêt sur des îlots test. Mais le deuxième levier est vraiment celui de **l'écoute des habitants, qui peuvent potentiellement s'installer sur un terrain**. Comment, en partant de leur idée et de leur sensibilité, nous pouvons éventuellement, impulser un projet un peu plus fort derrière et lui donner vie ? Mais pour cela, je pense qu'il y a un besoin d'un soutien, que ce soit de l'ordre de l'ingénierie ou des compétences paysagères, notamment en territoire rural. Le paysage peut vraiment être un levier fédérateur dans ce genre de tissu. Nous le voyons assez bien aujourd'hui : il y a un vrai attachement au paysage, une vraie envie de le préserver, qui n'est pas toujours très bien maîtrisée. Avec les opérations que nous avons aujourd'hui, nous ne le maîtrisons pas forcément tout à fait. Parfois, il y a des loups.

Christine Leconte

Nous pouvons penser à des opérations comme « Petites villes de demain » ou « Action cœur de ville » où il pourrait y avoir ce type de projets qui viendraient se greffer. Puisqu'il y a de l'ingénierie, il pourrait y avoir un sursaut sur la base du paysage pour reconstruire et réparer des tissus urbains existants avec le participatif, cela pourrait être très intéressant.

ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Christine Leconte

L'habitat participatif en milieu rural est-il finalement un entre-soi ? Peut-on le faire ? Cela fonctionne-t-il ?

Gilles Maloisel *adjoint de Vire Normandie, maire délégué de Coulonces*

J'attacherais à cette notion d'espaces communs celle de « biens communs », c'est-à-dire que ces espaces deviennent des espaces pédagogiques et éducatifs. Si nous voulons attirer des jeunes dans nos communes, la mobilité et tous les éléments de modernité sont nécessaires pour rendre la société plus vivable. Ces biens communs devront faire partie des critères de densification car ce sont des aménagements qui rentrent dans une organisation de territoire.

Clotilde Neveu

Je suis ravie d'entendre que ces espaces ont une vocation pédagogique.

Jacques Pouget

Les biens communs ont effectivement un rôle pédagogique car ils obligent à partager, à parler. Il faut cependant dire que se lancer dans du participatif n'est pas si facile que cela pourrait sembler car nous sommes dans une société très individualiste. Nous partons avec un handicap assez lourd pour amener les gens à raisonner différemment.

Lorsque nous vendions les lots, nous faisons une publicité uniquement dans la rue de la maison écolo. Lorsqu'une personne intéressée me contactait, je commençais par lui expliquer que les terrains faisaient entre 350 et 400 mètres carrés. Souvent la personne me disait que les terrains, qui plus est en milieu rural, n'étaient pas grands. Je répondais à cette remarque qu'il y avait 5000 mètres carrés de communs avec plein de possibilités mais la question sur la grandeur du terrain individuel revenait.

Je commençais à développer tous les possibles et tout ce qu'on avait prévu dans le cahier des charges mais certaines personnes continuaient à poser la question de savoir ce qu'ils pourraient faire chez eux. Très rapidement, je leur disais qu'elles n'avaient peut-être pas téléphoné au bon endroit.

C'est une réalité dont il faut bien être conscient. Cependant, tous ces lieux participatifs favorisent la démocratie. Rentrer dans un lieu participatif oblige à parler. Cela est pour moi une grande école de la démocratie. Les élus ne doivent pas avoir peur de tels lieux. Ce sont vraiment des lieux où les gens apprennent à parler et à échanger. Il y a une dynamique dans ces lieux. On y apprend à parler à son voisin, à aller vers l'autre. Notre société a besoin de cela.

Christine Leconte

C'est très beau.

Mathieu Jeanvrain

L'habitat participatif nous invite à réinventer la notion de propriété et la manière dont elle se pense. Lorsque vous dites qu'il y a un réel besoin dans les communes rurales et qu'il faut agir pour redonner envie aux jeunes de

s'installer, j'ai envie de prendre la question de l'autre sens. Qu'avons-nous construit pour nous sentir légitimes d'aller habiter les espaces à la campagne ? Qu'est-ce qui est fait pour m'autoriser à venir habiter des espaces, à proposer des projets ? Qu'est-ce qui fait que je ne crains pas d'aller voir l'élu de la commune rurale pour exercer ce pouvoir citoyen ? Comment je fais ? Il faut dire aux gens de se laisser enfin la légitimité de pouvoir prendre le contrôle de leurs communes, de se réinstaller et d'inventer des projets qui sont autre chose.

Christine Leconte

La France a en effet une culture de la propriété extrêmement forte, et aujourd'hui, on se questionne par ce retour aux usages un peu collectif sur la notion de propriété.

Les outils de défiscalisation, qui ont été lancés sur le logement, notamment le Pinel, sont des produits qui ont été créés pour la location. Nous constatons que lorsque les Français achètent un produit de location, ils ne regardent plus la qualité de ce qu'ils achètent. Depuis dix ans, cela a pour conséquence que les logements sont devenus beaucoup moins qualitatifs qu'avant, pour des questions de normes, de prix mais aussi de défiscalisation, parce qu'il n'y avait pas d'attente d'habitabilité de la personne qui achetait. L'objectif aujourd'hui est comment trouver de la qualité sans forcément être propriétaire ?

Mathieu Jeanvrain

Cela paraissait fou il y a quelques années lorsque l'on a commencé à réfléchir à la question des OFS. Je m'inclus maintenant dans le « On ». En effet on disait à cette époque : « vous ne vous rendez pas compte, mais déconnecter le foncier des murs, ça ne va jamais marcher, les gens ne vont jamais y croire... On vous dépossède de votre terre, alors que vous êtes censé l'avoir achetée en partie dans le prix d'achat. Mais c'est de la folie ! »

Finalement, ce qui est de la folie, c'est qu'on ne peut plus faire sans OFS.

Christine Leconte

Nous avons la possibilité d'aller voir les coopératives habitant à Zurich et les pratiques dans l'habitat participatif dans les pays du Nord. Cela repose la question de la relation entre la propriété et la qualité d'usage que nous pouvons trouver dans les lieux de vie.

Loïc Daubas

Cet échange m'amène à une réflexion. Dans mon parcours, je suis architecte en secteur rural, entre deux métropoles, Nantes et Rennes. Je suis confronté quotidiennement à cette réalité du cadre de vie des qualités qui caractérisent ces secteurs ruraux, mais aussi leurs difficultés d'attractivité. La question de savoir comment faire venir les jeunes est une vraie question.

Nous avons un début de réponse avec cette notion de participatif. Nous avons dans la salle une vingtaine de trentenaires qui ont envie de vivre autre chose que

l'individualisme et la maison individuelle telle qu'elle est programmée depuis maintenant trente à quarante ans en France. Aujourd'hui, lorsque vous voulez faire venir une nouvelle population, vous créez un petit lotissement et vous attendez que les choses se passent en espérant que les terrains soient vendus. À l'inverse, le levier de l'habitat participatif permet de faire monter en puissance un projet en testant des habitants, en leur disant qu'ils ont une surface disponible, qu'ils peuvent en prendre la moitié, les deux tiers, qu'ils peuvent venir à deux, trois, quatre familles et qu'ils ont un foncier qui leur coûte moins cher parce qu'ils le mutualisent. Ils ont également une dynamique collective qu'ils vont pouvoir installer en venant à plusieurs. Il existe de vraies possibilités sur ces cadres de vie-là, dans le sens où on peut avoir des parcelles qui supportent ce jardin partagé, qui supportent ces communs. D'ailleurs on peut retenir ce terme de « communs ». C'est un terme qui existe depuis le Moyen-âge sur tous ces espaces ruraux qui supportaient le four à pain, le puits, qui étaient dans l'espace public du hameau du village. Aujourd'hui, on doit se réapproprié ce terme et le réinventer. En proposant des dispositifs très légers, comme mettre en vente un foncier sans l'aménager préalablement dans le modèle contraignant de la maison individuelle, on a matière à accueillir différentes populations. Les jeunes sont l'une des populations concernées. La deuxième, ce sont les agriculteurs en retraite, qui vendent leur exploitation. Où vont-ils une fois leurs fermes vendues ? Nous avons cette possibilité, dans les hameaux et dans les centres bourgs, de proposer de l'habitat permettant d'avoir une mixité de population sur des portages assez simples, si on laisse la porte ouverte, au départ, sur cette programmation qui doit évoluer en fonction des publics qui vont arriver.

Aujourd'hui nous rencontrons des difficultés lorsque nous construisons sans interroger suffisamment les besoins en amont. En effet ce processus d'analyse de besoins permet d'aboutir à des dispositifs très simples. S'ils sont pensés à l'échelle d'un petit collectif, ce supplément d'âme permet d'accueillir et de proposer des programmations. L'autre dispositif à intégrer également, c'est la question du télétravail. En secteur rural, il y a une dichotomie trop importante entre le travail et l'habitat. On estime que le travail est fait en ville ou dans les champs. Mais il peut l'être aussi dans les bourgs. Il peut accueillir du tertiaire. Le développement d'Internet a permis le développement du télétravail à domicile mais avec ses limites de connexion. En revanche, avoir la possibilité d'un local dans le bourg de sa commune, pour une journée ou deux journées, c'est un enjeu environnemental fort. Ce sont des déplacements en moins et un confort de vie en plus. Cela crée du lien social entre ces différents habitants, celui qui habite toute la journée étant en retraite, celui qui habite quelques jours dans la semaine parce qu'il travaille en extérieur. Les enfants y participent également. Cette mixité, ce maillage, cette stratification des générations permet réellement d'avoir une attractivité pour ces secteurs ruraux.

Christine Leconte

C'est un beau plaidoyer pour les territoires ruraux. Le télétravail permet à d'autres formes de travail d'investir le rural et de développer d'autres formes de mutualisation, d'hybridation. On utilise maintenant les mots de tiers-lieux, de coworking, qui sont parfois un peu à la mode et galvaudés. Post-Covid, le coworking nous montre vraiment une voie, par rapport au fait de rester chez soi sur son ordinateur, sans avoir d'interactions de la journée, qui est de pouvoir se déplacer de quelques mètres en vélo, à pied, et d'arriver dans un local où on partage avec d'autres, une ou deux journées de travail par semaine.

Monsieur Pouget, vous avez déjà fait un éco-hameau. Comment passe-t-on à un éco-village ? Que peut-on faire de plus en tant qu'élu ? Comment garder cet esprit de processus d'opportunités, qui n'est pas de suivre le chemin tout tracé ?

Jacques Pouget

Bouvron est une commune très dynamique. C'est une petite commune mais depuis plusieurs mandats, depuis les années 2000, plusieurs choses ont été mises en place dont la rénovation de l'école Félix Leclerc, au sein d'un travail participatif sur l'ensemble des usagers de l'école. Ce travail nous a emmenés avec fierté jusqu'à la biennale de Venise.

Nous avons mis en place le coworking dans un lieu où les gens peuvent venir. Une dynamique s'est peu à peu mise en place. Nous sommes dans une commune où nous travaillons beaucoup par comité consultatif. Nous avons mis en place un comité consultatif urbanisme, social, culturel, etc. C'est une démarche participative au niveau communal qui peut s'inscrire de manière globale. Il est intéressant de voir qu'une forte volonté peut aussi amener les gens à participer. Au niveau de l'école, cela a été magnifique. Il y a eu un gros travail de fait au niveau de l'ensemble des personnels, enseignants, non-enseignants, le personnel d'entretien, les chauffeurs d'autocars. À Bouvron, les architectes ont fait des essais avec plusieurs autocars et une quinzaine de voitures pour travailler la fluidité lorsque les parents déposent leurs enfants devant les écoles. Nous sommes allés jusque dans le détail, nous avons fait participer les gens, nous avons écouté les chauffeurs de cars. Le participatif est une volonté qu'on peut inscrire partout, il ne faut pas hésiter.

Christine Leconte

Nous avons la possibilité également de nous rapprocher du CAUE quand nous sommes sur ces débuts de démarches. Vous pouvez aller voir votre CAUE, vous avez un super CAUE dans le Calvados !

Tous les CAUE ont cette vocation d'accompagner les élus en amont, notamment quand ils commencent à se positionner sur des démarches un peu alternatives ou de participation. Nous avons là un vrai potentiel d'aide inscrit dans les missions classiques du CAUE.

Table ronde 4

INGRÉDIENTS DE RÉUSSITE D'UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

Christine Leconte

Nous poursuivons sur la dernière table ronde de la journée qui n'est pas la moindre, car elle va nous permettre de comprendre, à travers les acteurs et un exemple à Verson en périphérie caennaise, comment réussir un projet d'habitat participatif, non plus dans un contexte rural diffus mais dans le cadre d'opérations d'aménagement.

Pour cette dernière table ronde, nous allons appeler Monsieur Philippe Aussant, directeur de la SHEMA et aménageur, et Monsieur Sébastien Clouet, directeur de la SEM La Caennaise, tous deux impliqués dans le projet de Verson. Nous allons également appeler Monsieur Pascal Gourdeau et Madame Hélène Devaux, du collectif Habitat Participatif Normand. Pascal Gourdeau est cofondateur du premier projet d'habitat participatif normand, les Z'Ecobâtisseurs à Louvigny. Il assiste les projets participatifs en Normandie sur les volets de la concertation et de la recherche de financements. Hélène Devaux est accompagnatrice d'habitat participatif et bénévole au réseau d'Habitat Participatif Normand. Enfin, nous allons accueillir Monsieur Alain Costes, architecte DPLG, associé, cofondateur de la SCOP Atelier 15 à Ivry, initiateur de nombreuses autres coopératives, militant coopératif et ancien élu en charge de la démocratie participative. Plusieurs projets de l'agence ont été primés. Aujourd'hui, cette dernière s'investit également dans la maîtrise d'usage. La table ronde sera l'occasion d'en débattre.

Nous allons commencer par le projet des Vois'On de Verson, en cours de réalisation. Jusqu'à présent, notre intérêt s'est porté sur des projets sans que soit abordée la question de l'ingénierie d'aménagement. Notons que cette question n'est pas toujours à traiter, comme dans le cas des secteurs diffus. Le projet des Vois'On de Verson s'insère dans une ZAC. Il démontre une vraie volonté, en prenant appui sur l'expérience de Louvigny, d'accompagner la mise en place d'un habitat participatif dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

Nous allons débiter par Monsieur Aussant qui est un aménageur convaincu pour avoir osé implanter un habitat participatif dans une ZAC. Vous allez nous éclairer sur le rôle de la SHEMA, de l'aménageur et sur la mise en place des conditions nécessaires au bon fonctionnement de la démarche ? Nous ferons ensuite le lien avec La Caennaise et nos accompagnateurs.



Directeur de la
SHEMA, aménageur

ALLER PLUS LOIN QUE LA ZAC

Projet en cours les Vois'On de Verson Le point de vue d'un aménageur convaincu

DE L'AMÉNAGEMENT À UNE DÉMARCHE COLLECTIVE

La SHEMA est une société d'aménagement, dont l'action s'étend sur la région Normandie. Les départements du Calvados, de La Manche et de l'Orne sont les actionnaires historiques de la société. En tant que responsable Calvados de la SHEMA, et bien qu'ayant mis du temps à être convaincu, **je suis aujourd'hui un défenseur de l'habitat participatif**. Il y a dix ans, quand les Z'Ecobâtitisseurs de Louvigny nous avaient rencontrés, nous étions déjà aménageurs de la ZAC, et la faisabilité d'un tel projet n'était pas si évidente. Aujourd'hui, la SHEMA intervient aussi bien en aménagement urbain ou de zone d'activité, que dans des projets de reconversion de friches ou de zones d'habitat. **Nous avons maintenant à notre actif un certain nombre d'interventions qui relèvent de la même dynamique**. Nous aménageons, par exemple, un grand nombre de pôles médicaux dont la démarche s'apparente à une démarche collective de l'habitat participatif avec la difficulté de fédérer des médecins libéraux pour concevoir un projet commun. Nous relevons de cette même problématique de Béotiens qui se réunissent autour d'un projet immobilier. À savoir que les professionnels de l'aménagement, de la promotion et de la construction ont des codes propres à leur métier et une habitude de communiquer ensemble. Il s'agit donc d'intégrer des Béotiens dans ce processus.

NOS CHAMPS D'INTERVENTION ET NIVEAUX D'IMPLICATION

Nous sommes intervenus il y a plus de vingt ans, en tant qu'aménageur, sur le quartier d'habitat de Citis-Lebisey et sur la ZAC du long cours à Louvigny

Quartier d'habitat
CITIS - Lebisey



Quartier d'habitat
Le Long cours - Louvigny



Nous intervenons actuellement sur la ZAC de Verson, en cours de développement, ainsi que sur un projet en chantier à Courseulles-sur-Mer.

Quartier d'habitat Ecoquartier - Verson



Courseulles sur mer LE PARC SAINT-URSIN



Dans le cas de Louvigny nous avons été, presque malgré nous, accompagnateurs d'un projet initié par un groupe d'habitants et porté par la mairie.

Programme d'habitat participatif Louvigny



Autrement dit, nous sommes en quelque sorte le « bras armé de la collectivité » : s'il y a une volonté politique, nous y répondons comme n'importe quel opérateur, que ce soit un promoteur ou un constructeur. Nous pouvons toujours être force de proposition, mais nous partons d'une volonté, d'une décision politique. **Dans le cas de Verson, en revanche, nous avons été davantage force de proposition en réservant notamment le foncier.** Cette plus grande implication vient d'une part de l'expérience vécue à Louvigny et d'autre part de notre conviction qu'avec une initiative collective d'un groupe d'habitants volontaires et soudés, il existe une

motivation qui n'est pas facile à acquérir dans le cadre d'un projet d'aménagement dans lequel une adhésion publique est complexe. **C'est bien à l'aménageur et à l'élu de trouver cette adhésion.** Dans le cas de Verson, nous avons des personnes motivées non seulement sur le programme de l'opération, mais également sur l'aménagement du quartier.

Programme d'habitat participatif Verson



NOTRE RÔLE D'AMÉNAGEUR ET NOS OBJECTIFS

Notre rôle est de concrétiser une volonté politique, une ambition. Nous sommes donc effectivement au service d'une collectivité. **Nous agissons toutefois dans un cadre contractuel.** Nous sommes au service de la collectivité dans le cadre de la politique locale et d'un contrat qui nous lie avec elle, dans un délai, un équilibre économique qui est le nôtre, et avec un objectif d'empêcher la montée d'une opposition. Notre objectif étant de réaliser des projets, **la difficulté est de faire tomber les oppositions quand elles existent**, que ce soient des oppositions politiques ou des oppositions des habitants. Notre rôle d'aménageur est en permanence **d'équilibrer financièrement les projets et de tenir les délais contractuels.** Nous sommes donc contraints par un délai pour mener à bien l'ensemble d'une opération **avec des objectifs de qualité, aussi bien dans la concertation que dans l'organisation urbaine** qui nous est confiée.

L'APPORT D'UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF DANS UN ÉCO-QUARTIER

Je vais maintenant parler davantage en mon nom qu'en celui de la SHEMA qui est, comme toute la profession, un peu réticente à porter ce type de démarche, longue et complexe, qui change la méthode et le rythme classique d'une réalisation.

La mise en place d'une dynamique positive

De mon point de vue, cette démarche assure **une participation active des futurs habitants** qui est à rechercher en permanence. En d'autres termes, nous allons solliciter une concertation dans le cadre de réunions publiques où s'exprime plus généralement une opposition. En effet, il est rare de trouver dans des réunions publiques des personnes favorables à un projet urbain, quel qu'il soit. Les projets ne soulèvent que des oppositions et ne libèrent la parole que de ceux qui sont contre. En faisant donc participer des individus moteurs dans une opération urbaine ou une opération d'aménagement, une dynamique de projet ou de volonté de faire est générée.

Un rôle moteur à l'échelle du quartier

Il existe des personnes qui se connaissent, qui se fédèrent entre elles, et qui sont capables de constituer **une dynamique à l'échelle du quartier**, pour aller créer des initiatives, comme un jardin collectif, des usages de l'espace public, qui aujourd'hui sont pensés uniquement à travers la voiture. **Ces gens-là sont capables de nous questionner sur des usages**. C'est ce qui s'est produit en quelque sorte à Verson, où la problématique de l'habitat participatif a interrogé sur les usages au-delà même du périmètre strict de l'opération. C'est en soi, **une appropriation de l'espace en dehors du terrain affecté au projet**.

UN RE-QUESTIONNEMENT SUR LA MIXITÉ

Comme rappelé précédemment, la ville ou le bourg au Moyen-âge s'est constitué dans **une grande complexité et mixité que nous ne savons plus aujourd'hui recomposer**. Toutefois, cette mixité est **relativement compliquée à appréhender**. En revanche, **l'habitat participatif la réinterroge**. Dans le cas de Verson, le groupe d'habitants associé à notre démarche était constitué de locataires, d'accédants à la propriété et d'accédants sociaux. Quel opérateur est capable de composer ce groupe d'habitants dans un montage d'opération dont le but est d'assurer à ce groupe la faculté d'habiter ensemble ? Quel opérateur aujourd'hui a la capacité de faire du locatif social, de l'accession sociale et de l'accession privée ? **Il n'existe pas d'opérateur**.

Christine Leconte

Nous sommes au-delà de la question de l'habitat participatif. Nous touchons au statut de chacun.

UN MONTAGE COMPLEXE

Philippe Aussant

Nous abordons, en effet, **la question du statut d'occupation du logement**, car en fait, tout le monde n'est pas propriétaire. **Et cela complexifie énormément les choses**, car la composition d'un tel groupe entraîne la prise en compte de la question du financement, des emprunts bancaires et du notaire. **Se pose alors la question du coordinateur et de son interlocuteur**. Cela peut être le collectif, mais il faut prendre en compte le bailleur à un moment donné, et notamment le bailleur social, qui doit être intégré dans la boucle du montage de l'opération.

LES FREINS À L'ÉMERGENCE DE PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF POUR UN AMÉNAGEUR

Le temps du projet

Le temps long du projet est un frein dans l'esprit de l'opérateur. Ce temps long est contraire à l'aménagement et à une vision politique. Il est contraire à la manière de faire les projets urbains dictés par une logique économique qui conduit beaucoup de projets. **Ce temps long n'est pas forcément en adéquation avec la dynamique collective de l'opération**. En effet, cette dynamique collective peut s'altérer à travers le temps long. Nous l'avons constaté à Louvigny et c'est le cas à Verson, où des per-

sonnes abandonnent les réunions et, sur un temps plus ou moins long, en fonction de la dynamique familiale, se questionnent de nouveau sur leur positionnement dans le projet à trois ou quatre ans près. **Passé un certain temps, un délai existe pour lequel se pose la question de la faisabilité**.

L'équilibre financier

À propos du groupe, l'aménageur que nous sommes part du principe de provisionner dans le bilan un budget dédié à un secteur. Si le projet de départ, dans le cadre d'appels d'offres, prévoit le foncier, avec une réserve, un prix minoré ou un prix dédié à un programme, il est facile de prévoir et d'intégrer ce budget dans le bilan **pour atteindre un équilibre financier de l'opération**. En revanche, les recettes étant figées a posteriori, le fait de minorer le foncier contraint les autres lots, les autres habitants **à participer par vases communicants au rééquilibre de l'opération**. Cette question est complexe, car lorsqu'un habitat participatif est transposé en îlots constructibles, celui-ci est converti en charges foncières accessibles au prix du marché. **C'est le prix de marché qui conduit la valeur**.

Christine Leconte

C'est une vraie difficulté de flécher le foncier et de procéder par vases communicants, mais la SHEMA n'a-t-elle pas accompagné financièrement la mise en place d'un accompagnateur ?

LA PROBLÉMATIQUE DU GROUPE

Philippe Aussant

Dès le début, nous nous sommes posé la question avec Pascal Gourdeau des mesures à prendre pour fédérer le groupe. Le discours de Pascal Gourdeau, à ce sujet, est le suivant : **« En tant que citoyens, on est tous capables de se fédérer et de se prendre en main »**. Ce n'est pas toujours facile à réaliser, mais toute personne a cette faculté. Maintenant, comment aidons-nous les citoyens à se fédérer, à lever les doutes, les freins pour convaincre que cette réussite collective est possible ?

LE TYPE D'ACTION ENGAGÉ

Nous avons convenu très tôt qu'il était nécessaire de réunir des moyens collectifs afin de trouver et fédérer le groupe. Pour la SHEMA, il est envisageable de dégager dans le budget de l'aménagement d'opérations de 15 à 20 millions d'euros une participation pour financer l'accompagnateur de projet. **Cela devient compliqué quand le montant n'est pas prévu au départ**. Cela veut dire qu'en tant que salarié de la SHEMA, j'ai dû convaincre mon supérieur, ainsi que les chargés d'opération, que **nous avions tout avantage à prévoir ce financement**. Cette démarche est complexe, car nous ne savons pas si l'intérêt de cette action sera bien saisi. Finalement, la SHEMA a accepté le principe de financer un accompagnateur de projet, ce qui a eu pour effet de générer le premier groupe.



Directeur de la SEM La Caennaise, impliqué dans le projet d'habitat participatif à Verson

BALISER LES RISQUES

«Les Vois'On de Verson» Quelles sont les bonnes conditions de mise en place d'un projet participatif ?

Christine Leconte

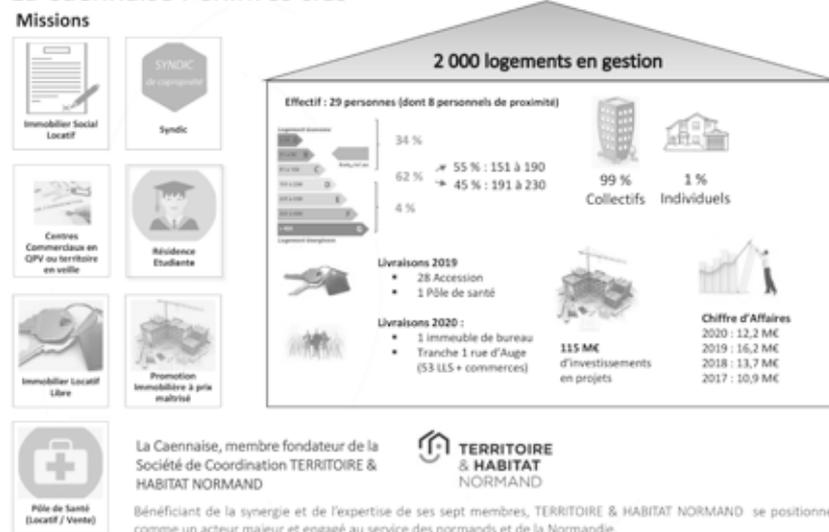
Il est intéressant de revenir sur la méthode à mettre en œuvre pour faciliter l'émergence des projets ?

Dans ce contexte, le rôle d'accompagnement de la Société d'Économie Mixte La Caennaise est intéressant à décrypter pour comprendre comment, dans le cas d'un dispositif d'habitat participatif, elle permet de sécuriser une opération avec un groupe hétérogène de personnes et de statuts d'occupation.

LA CAENNAISE ET SES DOMAINES D'ACTIVITÉS

La Caennaise est une SEM immobilière. C'est donc un bailleur social. De ce fait, la SEM est à même de répondre au type de projet de Verson mais elle réunit un panel d'activités bien plus large, qui est une des clés qui nous a permis de nous positionner sur ce projet. **Nous travaillons sur ce que nous appelons de l'immobilier d'intérêt général.** Derrière cette appellation, nous retrouvons le social, la promotion à prix maîtrisé et tous les équipements pouvant intéresser les collectivités et la population au sens large. **Nous sommes un opérateur plutôt urbain.** Le nom de La Caennaise se réfère à notre territoire d'intervention situé à Caen et dans sa première couronne. Verson fait partie de ce périmètre. La Caennaise est également à l'origine d'un groupe normand, **Territoire et habitat normand**, qui est un des principaux pôles normands d'immobilier d'intérêt général regroupant huit bailleurs, huit acteurs du logement social et de l'immobilier d'intérêt général.

La Caennaise : Chiffres clés



Le dynamisme de La Caennaise est également un critère à mettre en avant. Beaucoup de projets sont en cours de réalisation représentant un montant total de 115 millions d'euros. Le projet des Voisons de Verson fait partie de cette enveloppe.

LES ÉLÉMENTS CLÉS DU PROGRAMME DE VERSON

Des statuts d'occupation diversifiés



La composition de ce projet, comme indiqué précédemment, est assez large puisqu'il englobe du logement social et très social pour l'accueil de réfugiés. Le partenaire Soliha sera l'opérateur qui permettra d'assurer cette offre. Ce programme réunit donc **des typologies diversifiées** : locataires, propriétaires entrant dans le dispositif social du PSLA, avec une voie d'acquisition aidée permettant d'avoir des avantages fiscaux et de sécuriser le parcours vers la propriété, et des acquéreurs devenant propriétaires par des mécanismes courants. Il faut savoir qu'il reste encore aujourd'hui des lots disponibles sur les treize logements du programme. L'association des Voisons de Verson cherche à recruter.

Un groupe intergénérationnel motivé

Il est intéressant de relever, par ailleurs, que la diversité de l'occupation conduit à une diversité générationnelle. Dans les porteurs de projet, se mélangent des jeunes, des moins jeunes et des « encore » moins jeunes. Ce mélange peut composer **des interactions très intéressantes**. Ce qui nous a convaincu de participer à ce projet, **c'est la force du groupe et sa motivation**. Ce groupe s'est fédéré avec une envie de réussir. Tous les membres du groupe se sont déplacés pour nous rencontrer.

Des professionnels en appui

Un autre élément déterminant dans l'accompagnement de ce projet est **la présence de professionnels aux côtés de ce groupe**. Par l'intermédiaire de la SHEMA, l'association l'Echo-habitants avec Olivier Cencetti, et Pascal Gourdeau ont apporté leur aide. Ces deux personnes ont accompagné le collectif dans la définition de leur projet.

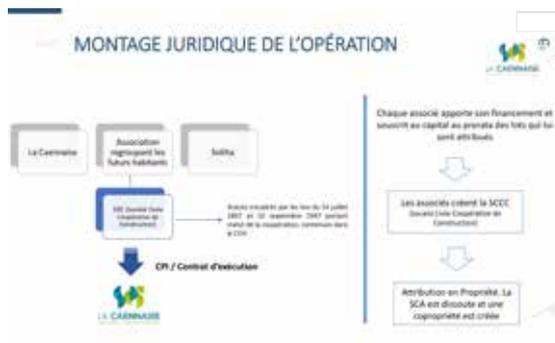
Une taille de projet appropriée

La taille du projet est également un élément important. Sur des projets comme celui de Verson, il devient compliqué, au-delà d'une quinzaine de logements, de faire avancer le projet et de trouver un consensus. La taille était suffisamment importante pour avoir des effets d'échelle sur le plan économique, mais suffisamment restreinte pour permettre une adhésion et une avancée sereine du projet.

Un projet mûri en amont

Enfin, le dernier élément clé est **le degré de réflexion** du projet. Lorsque nous avons rencontré le groupe, celui-ci avait déjà quelques années d'existence. De ce fait, le projet avait été **suffisamment mûri en amont** pour que la phase opérationnelle débute plus rapidement. Il était ainsi plus aisé de prendre la suite et d'accompagner le groupe pour cette partie opérationnelle.

Le montage juridique de l'opération



Après cette présentation des points clés, il semblait intéressant d'exposer le montage juridique de l'opération imaginé avec Olivier Cencetti et Pascal Gourdeau. Il s'agit de la création **d'une société civile coopérative de construction** dont les associés sont La Caennaise, les futurs habitants regroupés en association, et Soliha, l'opérateur social qui a vocation à porter un des lots. Ce montage permet de **sécuriser l'opération** en garantissant un financement grâce à la présence d'un associé institutionnel comme La Caennaise, et **d'avoir une structure juridique capable de porter cette opération**.

Christine Leconte

Avec cette démarche, la réticence des banques, évoquée précédemment, est plus modérée.

LA SÉCURITÉ FINANCIÈRE ET OPÉRATIONNELLE DU MONTAGE

Sébastien Clouet

Les banques sont, en effet, moins hésitantes. Mais le point important est que La Caennaise porte les lots encore non attribués. Pour la banque, effectivement, 100 % des lots sont aujourd'hui réservés, soit par un futur habitant, soit par La Caennaise, pour les trois lots non attribués. Pour le banquier, qui accompagne les financements de cette opération, le fait d'avoir La Caennaise comme interlocuteur dans la S3C est **un gage de sécurité**.

Un autre élément de sécurité du montage est **la sécurité opérationnelle**, car la S3C va confier à La Caennaise, via un contrat d'exécution ou un contrat de promotion immobilière à définir en commun, le soin d'exécuter le programme. **Toutes les garanties sont fournies** (garantie parfaite d'achèvement, les garanties d'exécution) permettant ainsi d'avoir la certitude que l'opération sera réalisée **conformément au cahier des charges et au prix convenu**.

LES APPORTS DE LA CAENNAISE DANS LE PROJET

RÔLE DE LA CAENNAISE



Enfin, il est intéressant de montrer tous **les apports de La Caennaise dans le projet de Verson**. Ainsi, nous portons le PSLA qui est un mode d'accession social pour les habitants. Dans le projet des Voisins de Verson, quatre ou cinq personnes s'inscrivent dans ce dispositif. Nous proposons également de la promotion « libre », sans aucun critère social ni de revenu, ou de la promotion à des opérateurs sociaux, comme Soliha pour Verson. Dans ce cas, La Caennaise vend le lot à cet opérateur social pour qu'il puisse ensuite le gérer. Nous sommes aussi investisseurs, puisque nous sommes bailleur social dans le programme qui prévoit deux à trois lots éligibles au logement social. Enfin, nous portons les lots encore non attribués, et nous assurerons la gérance de la S3C, ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'exécution du projet.

Christine Leconte

Ce projet et son montage juridique permettent d'avoir plusieurs typologies d'habitants et modes d'occupation des logements.

Merci beaucoup, Monsieur Clouet.



Collectif HPN –
Habitat Participatif
Normand

EN QUOI L'HABITAT PARTICIPATIF EST-IL UNE ASPIRATION DE LA POPULATION D'AUJOURD'HUI DANS LE CALVADOS ?

Le public qui se mobilise, les freins rencontr es, les éléments facilitateurs aux démarches habitantes, et les lieux d esir es du Calvados.

Christine Leconte

Nous allons nous intéresser à la partie qui est fédératrice entre les habitants pour essayer de co-construire le projet, avec Pascal Gourdeau et Hélène Devaux, dans le Calvados et en Normandie. Nous allons tout d'abord nous poser cette question : comment l'habitat participatif peut-il être aujourd'hui une aspiration habitante ? Comment fonctionne le réseau normand ? Comment peut-on présenter cette toute jeune association pour l'habitat participatif, qui il y a peu était encore un collectif ? Qu'apportez-vous aux habitants que vous accompagnez ? Quel est le public qui se mobilise autour de l'habitat participatif ?

Pascal Gourdeau

ORGANISATION CALVADOSIENNE

Pour ce qui est de l'accompagnement des projets dans le Calvados, nous avons mis en place une équipe qui est compos e de trois compétences, crois es et complémentaires.   priori, elle ne fonctionne pas trop mal, comme à Verson entre autres. Nos compétences sont d'une part de médiation, d'aide à la constitution du groupe, philosophie, objectifs, vivre ensemble, d'autre part celui que mène l'agence ArchiViolette ou NKV (architectes Kanpp et Versavel), aux côtés du groupe, autour de la partie plan masse et logements, et enfin ce qu'Olivier Cencetti de l'association l'Echo Habitants bas e à Nantes réalise, autour de la sécurisation, des statuts et du montage financier comme Monsieur Clouet l'a évoqué. C'est donc une démarche collective qui nous semble assez intéressante.

Du fait de cette complémentarité mais aussi par le fait que le groupe soit en contact avec des personnes différentes, il bénéficie et s'enrichit des compétences et des caractères de nos différents profils et de ce qu'ils peuvent lui apporter. C'est intéressant, mais c'est insuffisant. Dans le Calvados, nous sommes un département peu innovant en la matière. Quand j'entendais le collègue de Rennes évoquer le fait qu'il y avait eu dix-huit projets promus sur l'agglomération rennaise en quinze ans, et que je constate que nous en sommes à trois dans notre département, soit un tous les cinq ans.



Cartographie de l'habitat participatif dans le Calvados

  ce rythme-là, nous n'avons pas fini ! Ce qui veut dire qu'il y a un gros travail de conviction à diriger entre autres en direction des collectivités pour que, demain, nous voyons des politiques publiques plus offensives se mettre en place. J'espère que la rencontre d'aujourd'hui va participer de cette dynamique à construire, car nous sommes bien sur une dynamique à construire, qui, à mon avis, doit

partir de l'agglomération caennaise, qui est la ville centre. Nous attendons que l'on puisse organiser avec l'agglomération et la ville de Caen, des démarches comparables à celles de Rennes ou de Rouen. Ce n'est pas le cas pour l'instant.

Christine Leconte

La dynamique viendra, car la première pierre est posée aujourd'hui. Si nous allons plus avant, pouvez-vous nous expliquer le réseau participatif normand ? Comment accompagnez-vous le public ? Comment intervenez-vous auprès du public ? Qui êtes-vous, en fait ?

3 PROJETS, 3 PÉRIODES HISTORIQUES

Pascal Gourdeau

Avant de répondre à votre question, j'aimerais revenir sur ce qui se passe à Caen et dans le Calvados. Ce qu'il est intéressant de noter, sur quinze ans, une longue période, c'est que les trois projets qui sont nés sont à chaque fois significatifs d'une période historique.



Les Z'Ecobâtisseurs à Louvigny - 2012 - 13 logements - SCCC / Copropriété



La Calmette à Caen - 2020 - 17 logements - PSLA

Les Z'Ecobâtisseurs, le premier projet que nous avons monté, est typiquement un projet d'autopromotion collective. Il a été porté complètement par les habitants, sans soutien extérieur et sous statut de copropriété. Le second projet que nous avons monté avec Monsieur Lecoutour, qui était l' élu au logement de l'époque, est un projet qui faisait déjà intervenir un bailleur social pour la partie constructive. Parce que c'est la partie la plus complexe et la plus lourde à porter par les habitants, il est extrêmement important qu'elle soit sécurisée, comme le disait Monsieur Clouet. Il y a eu un hiatus que je considère comme désagréable pour le projet, qui était l'obligation signifiée par la ville d'un nombre de logements PSLA.

Nous nous sommes aperçus que cette contrainte était très dérangeante du point de vue de la dynamique. Mais nous avions déjà, à cet endroit-là, deux innovations : celle d'un bailleur social, qui était Caen-La-Mer habitat, et celle de l'arrivée de statuts PSLA.

Dans le projet présent, cette fois-ci avec la SEM La Caennaise que nous remercions, c'est un vrai challenge. Mais il est très intéressant que La Caennaise ose aller aussi loin dans l'innovation. Nous sommes maintenant dans une procédure qui est beaucoup plus porteuse de mixité sociale, puisque comme il a été dit, nous avons des propriétaires, des accédants dans le cadre du PSLA, des locataires dans le cadre des PLAI, et PLUS, et cette particularité qui est d'avoir une famille de réfugiés. Verson va être un des premiers projets en France qui va intégrer cette dimension sociétale très forte.

D'ailleurs, cela me permet de dire que ce sont des aventures collectives à chaque projet. Ce sont d'abord des projets de vie, mais cela a déjà été dit plusieurs fois ce matin. Au départ nous ne maîtrisons pas exactement la conclusion. C'est cet élément qui peut interroger les élus. Mais c'est aussi le challenge qu'il est important de relever.

Aux Z'Ecobâtisseurs, nous avons créé une boulangerie. Ce n'était pas écrit. Dans le projet de Calmette, qui est le second projet, situé près du CHR à Caen, il y a une famille avec une personne handicapée ; ce n'était pas écrit non plus. Cela pose des questions intéressantes du point de vue du vivre-ensemble. À présent, sur le projet de Verson, nous avons cette rencontre avec la question des réfugiés climatiques qui font que nous avons une spécificité qui n'était pas non plus initialement portée. Nous pouvons remercier la ville de Verson et la SHEMA d'avoir laissé carte blanche aux personnes qui étaient présentes autour du projet pour penser ces innovations.

SENSIBILISER, FORMER, FAIRE DU LOBBYING, METTRE EN RÉSEAU, ACCOMPAGNER LES PROJETS

Hélène Devaux

Le réseau est un collectif multiforme, avec des partenaires venus de plusieurs structures différentes. Il y a Pascal Gourdeau dans les environs de Caen, moi qui suis plutôt sur la région de Rouen, des habitants, des professionnels, et des architectes, qui ont envie de porter la dynamique de l'habitat participatif. Cette dernière n'était pas encore vraiment installée en Normandie, malgré l'exemple d'autres régions bien plus avancées que la nôtre. Pendant un bon moment, Pascal a porté cette voix en organisant des rencontres régionales. De fil en aiguille, la constitution d'un réseau est devenue une évidence. D'autres réseaux régionaux s'étaient constitués partout en France, ce n'était pas encore le cas en Normandie. Le 12 septembre 2021, c'est vraiment tout frais, nous avons donc créé l'association du réseau de l'Habitat Participatif Normand. L'objectif de ce réseau est d'accompagner toute la sensibilisation de tous les acteurs, les élus, les techniciens qui peuvent intervenir sur le sujet, et principalement les habitants. La sensibilisation est là pour pouvoir répondre à la demande des différentes personnes qui se disent « Mais comment on fait ? Est-ce qu'il en existe déjà ? Par où on commence ? », etc.

À cette partie sensibilisation s'ajoute la partie formation, parce que le réseau est constitué de professionnels. Nous sommes par exemple en lien avec le réseau national de l'habitat participatif, Habitat Participatif France, le réseau national des professionnels de l'habitat participatif, le RAHP, et tout un maillage d'autres structures régionales. Nous pouvons donc porter des formations pour toutes les personnes possibles. Une autre de nos missions est de faire du lobbying, et d'accompagner l'émergence de projets en aidant surtout à lever tous les freins qui peuvent arriver pour développer ces projets.



Cartographie de l'habitat participatif

Nous sommes un réseau qui existe depuis déjà plusieurs années. Nous avons organisé les rencontres régionales. Les dernières étaient en 2019 à Caen. Notre objectif est d'en organiser régulièrement.

Christine Leconte

Nous sentons la complémentarité des réseaux, entre celui des élus que nous avons vu tout à l'heure, et celui-ci dans lequel les élus peuvent être aux côtés des professionnels et des habitants, dans l'entraide.

Hélène Devaux

Au travers de notre site web, ou de notre page Facebook sur les permanences que nous avons déjà mises en place, les personnes qui nous sollicitent nous demandent : « Voilà, moi, je voudrais développer un projet en SCIA. » Nous les mettons alors en relation avec d'autres groupes qui ont développé ce genre de statut. Nous les connectons avec des acteurs du sujet, avec des aménageurs, des promoteurs, pour pouvoir répondre à l'ensemble de leurs questions, pour les flécher vers des professionnels.

ASPIRATIONS DES GROUPES D'HABITANTS

Christine Leconte

Je vous avais déjà posé cette question au téléphone, mais est-ce qu'il y a des lieux qui sont plus envisagés que d'autres pour accueillir de l'habitat participatif en Normandie ou même dans le Calvados ?

Hélène Devaux

Nous en avons effectivement bien discuté. Nous avons renversé la discussion en disant qu'en fait, tout lieu pouvait accueillir un projet d'habitat participatif et qu'il n'y avait pas de demande spécifique pour certains

types de territoires. Il y a des demandes pour tout type de territoire, dans le Calvados et à l'échelle de toute la Normandie. Que ce soit en centre-ville, en périphérie de centre-ville, en milieu rural, en bord de mer. ce sont vraiment le lieu et la rencontre de l'ensemble de plusieurs acteurs qui font le projet.

Christine Leconte

Plus le projet politique ?

Hélène Devaux

Plus le projet politique, mais plus encore avec les personnes qui sont intéressées pour constituer le groupe. En effet, il peut par exemple y avoir des premières approches avec un groupe de seniors qui a envie de penser à ses vieux jours, pour éviter d'aller directement en résidence pour personnes âgées. L'étape du politique peut donc être reculée. Ils se retrouvent à monter des projets. Là aussi, c'est une rencontre, celle d'un groupe de seniors, avec un élu, avec un territoire. À d'autres moments, ce seront des familles plus jeunes, avec enfants, qui ont des projets très écologiques, très inspirés de la résilience des territoires, avec du maraîchage. Il y a ainsi plusieurs types de publics selon lesquels le projet va s'ouvrir à des aspirations plus participatives et peut-être avec des possibilités d'aménagement vers du maraîchage, ou vers un projet politique à l'échelle de la commune. En fonction des types de public, c'est un projet unique qui va se créer. Nous aimons bien porter ce message-là avec le réseau. En tant qu'accompagnatrice j'aime dire qu'il y a toutes les tailles de logement, toutes les tailles de typologie, de nombre de logement, de tous les territoires, de toutes les formes architecturales. C'est ce qui permet vraiment d'apporter une réponse très adaptée au territoire. Toutefois, la confiance est essentielle entre l'ensemble des acteurs qui vont intervenir. Le nombre d'acteurs étant quand même assez important, et les habitants s'ajoutant à cet espace d'échanges, cette confiance est une clé primordiale pour pouvoir construire un projet, le travailler, et partager les différents points de vue pour rendre le projet effectif et pragmatique.

Christine Leconte

Pour faire monter cette confiance, un acteur revient beaucoup depuis ce matin, c'est l'accompagnateur, assistant à maîtrise d'usage. Nous avons l'impression que nous avons besoin de quelqu'un qui vient mettre un peu l'huile dans les rouages, construire le récit, favoriser l'accompagnement, favoriser l'échange, mettre en place la démocratie au sein du groupe aussi. C'est l'un des rôles dont nous avons parlé toute la journée, mais dont nous n'avons pas encore détaillé le processus. Souvent lorsque l'on dit à la communauté des architectes, qu'il va y avoir une assistance à maîtrise d'usage, certains se disent : « On est en train de me déposséder de la question de la programmation du site. »



Coop Atelier 15,
architecte DPLG –
urbaniste / associé
coopérateur
fondateur

AMU, ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE INTÉGRÉE DANS UNE COOPÉRATIVE D'ARCHITECTES

Comment inclut-on l'habitat participatif dans sa pratique professionnelle ? Maîtrise d'usage et méthodologie.

MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT EN FRANCE

Alain Costes est architecte, mais a intégré l'assistance à maîtrise d'usage dans sa coopérative d'architectes. Il me disait au téléphone : « Légitimer la place des habitants, c'est légitimer la place de l'architecture. » Quand il dit ceci, nous avons envie d'en savoir un peu plus. Comment fonctionne une assistance à maîtrise d'usage concrètement ? En quoi consiste son travail ? Comment travaille-t-elle à cette acculturation, à cette fabrication de récit ?

Alain Costes

Avant d'aborder ce sujet, je me permets juste de compléter ce qui a été dit ce matin. Nos débats sont à la fois riches et réducteurs, par le simple fait que tous, nous pouvons difficilement aborder l'ensemble des expériences conquises autour de l'habitat participatif. Je dis conquises car cela ne s'est pas fait simplement. Ce matin, nous avons beaucoup développé ce que fait la richesse de l'habitat participatif aujourd'hui, et ce depuis les années 70, c'est sa diversité : dans ses formes juridiques, dans ses appréhensions, dans les questions posées aux politiques du logement, dans l'envie d'habiter et l'envie d'être ensemble. Nous avons plus parlé de la question du mode d'habiter que de la question du mode de production. Comment se construit un mode de production et comment les politiques nationales ont porté sur la défiscalisation ? Historiquement, Anne D'Orazio l'a rappelé à travers les grands jalons des politiques nationales, ces politiques de défiscalisation sont communes à tous les gouvernements, qu'ils soient de gauche ou de droite. C'est une question qui nous interpelle puisque, depuis Pierre Méhaignerie, ce sont des politiques qui sont reconduites et qui donnent une imprégnation toute particulière à la production du logement dans notre pays. J'en veux pour preuve la seule étude un peu sérieuse qui avait été faite et relayée par le journal Les Échos. Elle expliquait que sur les 230 000 logements construits en collectif en 2013, les deux tiers étaient des produits défiscalisés. C'est-à-dire **qu'on ne construit plus pour habiter dans ce pays ; on construit pour constituer une rente foncière**. Giscard avait écrit un livre en 1973 qui s'intitulait « Deux français sur trois ». Mais **au lieu de la France rêvée de propriétaires, nous avons une France multipropriétaires par la défiscalisation**. Des gens se retrouvent à être multipropriétaires. **À partir du moment où vous n'habitez pas dans ces dispositifs, personne ne s'attache à la qualité, que ce soit la qualité d'usage, structurelle, ou constructive du bâtiment**.

On m'avait mis expert du Grenelle de l'environnement dans un groupe de treize experts. « Experts » ne veut pas dire grand-chose. Mais nous avons eu accès à des bases de données. À l'époque, il n'y avait que 40 % des opérateurs, de la commande publique, des bailleurs sociaux, qui respectaient la réglementation thermique de 2005, et c'était peu de choses à l'époque. **Il faut donc bien imaginer la difficulté qu'il y a à faire évoluer tout un secteur du bâtiment quand les leviers de la finance vont être difficilement transformables. Je le dis car ce qui est vrai sur la question financière est vrai sur la question juridique**.

Je fais un aparté en référence à ce qui a été évoqué tout à l'heure. Le voyage en Suède sera passionnant. J'ai vécu en Suède. J'ai fait ce voyage-là. J'y suis resté. Je me suis marié à une Suédoise. J'ai eu des filles. Ce que j'ai appris des coopératives suédoises, pour y avoir habité, c'est que le droit d'entrée dans une coopérative en Suède coûte entre 300 000 et 400 000 couronnes. Il faut donc un droit d'entrée, qui fait que vous êtes pour partie propriétaire du logement, et tous les mois, vous payez un loyer. Cela correspond à 30 000, 40 000 euros. C'est-à-dire que le statut coopératif, dans le droit français, n'est pas transposable. Je le dis aussi parce que les coopératives zurichoises qui nous font tous rêver, comme Kraftwerk, avec Patrick Bertrand et l'expo qui avait été montée à Chaillot, nous en rêvons encore ! Mais nous ne sommes pas capables dans le droit français de les transposer, pour une raison simple : nous sommes le seul pays d'Europe où la propriété privée est inscrite dans le préambule de la Constitution. Dans la loi ALUR, nous nous y sommes tous cassé les dents, y compris des groupes d'habitants, y compris les banques - j'ai une vision des banques un tout petit peu plus optimiste que ce qui a été évoqué précédemment. Le préambule de la Constitution est au-dessus de tout. C'est-à-dire que c'est l'élément qui dessine tout le reste du code civil, de tous les différents articles de loi. Cet élément nous met en très, très grande difficulté.

ASPIRATIONS HABITANTES ET PARCOURS RÉSIDENTIEL

L'Atelier 15 est monté en SCOP. À mon avis, une société coopérative de production est nécessaire et utile pour mener à bien des projets et limiter les risques pour les groupes d'habitants et les élus qui nous font confiance à travers ces missions.

Nous avons beaucoup parlé de l'autonomie. Il y en a plusieurs niveaux qui sont souhaitables et souhaités par différents groupes, selon leurs profils socioprofessionnels, et selon leurs procédés d'acculturation. Le volet économique est la première des émancipations. Beaucoup de gens viennent nous voir à propos de questions économiques, pour se loger. J'entends bien la question de l'habiter, qui est extrêmement pertinente, mais je suis aussi confronté à des populations qui, dans leur parcours résidentiel, ne trouvent actuellement pas d'offre qui correspond à leurs capacités économiques, à leur envie et au type de socialisation auquel ils pouvaient espérer avoir droit. Nous avons beaucoup d'habitants issus du parc social qui veulent s'inscrire dans ce parcours résidentiel. Le PSLA, le prêt social locatif aidé, a été créé en 1984. C'est un des outils qui existe pour permettre à des gens qui n'étaient pas dotés de forts moyens économiques, d'être accédant à la propriété. Il s'est effondré : - 33 % en 2017, - 32 % en 2019. Après la crise Covid, nous n'avons pas les chiffres. Quoi qu'il en soit, ce sont des dispositifs et des mécanismes d'État qui sont en très grande souffrance. Nous avons fait une étude avec le CRMA, qui montre toute la difficulté aujourd'hui de tenir cette promesse. C'est une promesse qui a été faite pour partie aux couches moyennes. Dans notre paysage

français, 71 % des Français sont éligibles au parc social. On parle d'une très, très grande masse de Français. Nous avons donc des populations qui viennent nous voir avec le désir d'habiter autrement, et avec une volonté affirmée de trouver et de rechercher, mais de rechercher avec les dents. J'en veux pour preuve l'opération qui a été tentée en habitat participatif à Paris qui a été une catastrophe. J'ai été AMO à la ville de Paris pendant quatre ans. Nous avons mobilisé 750 personnes pendant quatre années pour travailler sur quarante-deux projets. C'est une catastrophe car au final, nous allons faire quinze logements. Durant cet exercice, j'ai mesuré l'âpreté à fonder les légitimités.

EXERCICE DÉMOCRATIQUE, LÉGITIMITÉ ET COCONSTRUCTION

Quand vous êtes dans une posture d'élu, vous êtes légitime à « faire pour ». Vous répondez à un besoin de logement et vous le mettez en place. J'ai été élu et j'avais cette légitimité. **La question qui est posée maintenant, ce n'est plus simplement de « faire pour », c'est de « faire avec ».** Cette légitimité nous pose un problème car elle va déranger les cultures professionnelles des différents services. Par exemple, pour la ville de Paris, je me suis retrouvé confronté à une armée mexicaine de directeurs. Pendant deux ans, j'ai dû essayer de les convaincre du bien-fondé d'une commande politique. C'est-à-dire expliquer qu'il y avait une commande politique et qu'il fallait la mettre en œuvre. Il y a eu 1000 obstacles pour ne pas la mettre en œuvre. Depuis douze ans, la ville de Paris intra-muros ne fait plus d'accession sociale dans Paris intra-muros parce que le prix du foncier et les prix d'opérations font tout flamber. On réussira au bout de quatre ans, en mobilisant 750 personnes, et en en frustrant des milliers, à sortir quinze logements en accession sociale. **Il faut donc bien mesurer à travers cet exemple que les processus descendants ne garantissent pas toujours la réalisation d'un projet.** Cette question des légitimités est fondamentale aujourd'hui, y compris parce que face à la crise démocratique, (et ça a été dit ce matin de manière assez passionnante), l'exercice entre la maîtrise d'œuvre qui est souvent l'architecte, la maîtrise d'ouvrage, et maîtrise d'usage, est très compliquée. C'est-à-dire que nul en soi n'est garant de l'exercice démocratique et de la démocratie. Combien de fois, personnellement, en tant qu'élu, j'ai eu à tenir le discours : « Je suis garant de l'intérêt général. » Mais ce n'est pas vrai. **Ce qui est garant de l'intérêt général, c'est l'exercice démocratique entre ceux qui produisent et qui fabriquent des territoires : c'est-à-dire les habitants, les urbanistes, les architectes et les élus.** C'est cette co-fabrication, cette co-construction qui est passionnante.

AMU ET ACCULTURATION

Alain Costes

Je vais mettre en exergue l'une des opérations qui a permis d'arriver sur un territoire avec des gens issus du parc social. Nous sommes à Ivry sur-Seine, commune de 60 000 habitants.



Réalisation et projets en cours sur la réserve Villars à Ivry-sur-Seine



Modélisation du projet



Opération Coop Coteau – 14 logements passifs en auto-promotion – Ivry sur Seine (94)



Projet construit

Le travail apporté en tant qu'assistant à maîtrise d'usage, puis en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, le voici : apprendre aux gens les savoirs d'ouvrage, selon les aptitudes de chacun. Nous avons ainsi formé des gens aux questions financières, des gens qui avaient plus de sensibilité aux questions juridiques, et nous avons construit un programme avec ceux qui comprenaient la différence entre la notion de programme et celle de projet. Ceci est donc un **processus d'acculturation** qui est relativement long. Ici, cela a pris deux ans. La recherche foncière a été simple parce que nous nous étions alliés avec la ville pour pouvoir construire le projet.

À tous les groupes que nous rencontrons depuis des années - et nous en sommes au trentième groupe, j'ai coutume de raconter une pièce d'Olivier Py qui est homme de théâtre et ancien directeur du festival d'Avignon. Sa pièce dure 24 heures et s'appelle : Le maire, l'arbre, l'architecte. Il faut avoir trois amis quand on veut faire une opération d'habitat participatif. Il faut tout d'abord connaître un maire parce c'est lui qui connaît les opportunités foncières. Il faut ensuite connaître une filière émergente qui est prête à faire autrement, dans un cadre qui est bâti autrement. Actuellement, c'est la construction bois qui tient ce rôle. De la même manière, il faut vraiment avoir un ami architecte, parce que la capacité de mobilisation d'un atelier d'architectes doit être au service du projet, comme nous l'avons vu ce matin, avec l'abnégation et la sensibilité qu'ont les architectes. Ce sont donc les trois éléments qui concourent à faire qu'un projet existe.

L'AMU ET L'AUTONOMIE DU COLLECTIF, LE CADRE LÉGISLATIF ET LE BON SENS

Le projet Coop Coteau par exemple est venu « viruser » le territoire, car aujourd'hui, cette ville compte huit coopératives à bail réel solidaire. Il existe de nombreuses manières de mettre en place des coopératives à partir de montages juridiques différents. Nous avons parlé des SCA. Nous n'avons pas encore parlé des SCIAPP qui sont une acquisition progressive à la propriété. Il y a les S3C. Étonnamment, en 1971, la loi Chalandon désarme le logement social du statut coopératif, mais réarme des sociétés de droit privé

du statut coopératif. Ce modèle de S3C est aussi extrêmement intéressant. Il a été très peu utilisé à l'origine et l'est beaucoup aujourd'hui. Pour cette opération, nous sommes allés chercher dans le parc social, des familles qui seraient susceptibles de vouloir se situer dans un parcours résidentiel, et nous avons construit avec elles un programme, un budget, nous avons participé aux ateliers ministériels au moment de la loi ALUR, à l'invitation de Cécile Duflot aux rencontres nationales de l'habitat participatif. Les trois banques qui étaient présentes pour le tour de table étaient la Banque Postale, le Crédit Coopératif et le Crédit Mutuel (nous retombons en général sur les mêmes). Ce qui a été extrêmement compliqué dans ce cadre de loi, et nous l'avons mesuré à posteriori, c'est malheureusement que, le législateur, et la rapportrice en particulier, ne sont pas allés au bout de l'exercice dans l'écriture des décrets. Il y a **18 % des lois qui n'aboutissent pas à des décrets**, elles ne sont donc pas applicables. Les décrets qui manquent sont les décrets sur la question des garanties. C'est-à-dire qu'y compris le Village Vertical qui est l'une de nos opérations phares, développé par Rhône-Saône Habitat, aurait dû prendre du pénal, parce qu'il a mobilisé la garantie de la ville sur une opération de société de droit privé. Ce qui est complètement illégal, on prend du pénal pour cela.

La ville a décidé de ne pas faire de ZAC sur cette opération, parce que nous aurions difficilement pu éviter la question de la charge foncière avec un aménageur. Nous jouons donc dans les marges en tant qu'AMU pour amener le groupe à faire tous ces arbitrages. La question de l'autonomie, consiste pour nous, à faire monter en compétences des gens qui, de prime abord, n'imaginaient pas la complexité d'une opération immobilière. En effet, tant que l'on n'a pas mis les pieds dedans, on n'en imagine pas la complexité. Nous allons construire avec eux pour lever obstacle après obstacle. La question foncière a été réglée par la ville d'Ivry qui a fait faire une estimation à France domaine : au milieu de cette opération, nous avons une sente, qui a été rétrocédée à la ville, qui était inscrite dans le PLU de la ville. Cette sente avait été chiffrée par la ville à 1,2 millions d'euros. Nous avons réussi à la faire et nous avons transféré ce budget sur la coopérative. Cette somme est venue défalquer le prix du foncier. En droit public, cela s'appelle du contournement du code des marchés publics. Dans un cas pareil, je pourrais prendre du pénal, et le maire aussi. C'est compliqué de prendre du pénal ! Il n'empêche que nous avons fait un tour de table avec tous les acteurs, y compris la DGCCRF et les services de la préfecture, pour essayer de déminer la situation et sortir le programme. Nous avons réussi à sortir le programme. Il y a cinq coopératives dans ce dispositif. Les gens ont fait tous les arbitrages. Ce qui est passionnant dans le process, c'est que la question des arbitrages n'est plus simplement dans la main des architectes ou dans la main des élus. Vous rendez les gens autonomes sur leurs possibilités : « ça, je peux ; ça, je ne peux pas ». Cette question-là reste pour nous la question centrale. **C'est-à-dire qu'au début, quand nous travaillons en AMU, nous nous interdisons de faire du projet.**

AMU UNE COMPÉTENCE INTERNE

Nous sommes une dizaine à l'Atelier 15. Nous avons une structure où nous sommes suffisamment nombreux pour pouvoir mener des opérations d'AMU, d'AMO et de MOE collaborative. La maîtrise d'œuvre collaborative est une mission que les architectes sont amenés à faire de fait. Pour nous donc la taille critique pour réussir à mener à bien ces missions est une structure qui comporte une dizaine de personnes aux profils pluridisciplinaires. Nous avons des urbanistes, des sociologues, des architectes, des gens qui comprennent le droit. Nous avons des populations très, très formées, y compris par le biais d'un mécanisme qui s'appelle les thèses CIFRE, où des jeunes doctorants et doctorantes sont mobilisés pour aller faire leur thèse d'Etat à l'intérieur de l'entreprise, et dans des laboratoires de recherche. Donc nous faisons cela depuis une quinzaine d'années. Ce qui augmente aussi notre niveau de compétences sur des questions auxquelles nous étions étrangers. Je n'ai pas été formé à manipuler du droit par exemple, c'est-à-dire à jouer dans les interstices de ce que le droit permet de faire. Par exemple, les SCA, qui sont des sociétés civiles en attribution ont été créées au moment de la Seconde Guerre mondiale pour permettre la reconstruction de la France, car autrement on n'y arrivait pas. Nous jouons énormément avec ces modèles juridiques-là. Sur les 400 programmes qui sortent aujourd'hui en France, très, très peu prennent les véhicules consacrés par la loi ALUR. La SCIAPP est bien antérieure, comme la SCIA. Les S3C datent de 1971. Nous aurions aimé avoir une loi ALUR qui produise des décrets qui nous permettent par la suite, d'inscrire la question des garanties dans le code des assurances et dans le code des banques, ce qui n'est pas le cas. Toutes ces questions-là sont posées avec les groupes d'habitants. Elles sont discutées, donnent lieu à des échanges, ensuite ce sont eux qui vont négocier auprès d'une ville, auprès de France domaine, et auprès d'un opérateur social, quand nous passons par un opérateur social. Alors, cela crée des profils différents.

L'HABITAT PARTICIPATIF POUR TOUS LES PUBLICS

C'est sans doute parce que nous intervenons en zone tendue, mais en tant qu'AMO, contrairement à une idée que j'ai beaucoup entendue, je ne suis pas face à des populations qui ont comme désir de sauver la planète, d'aimer leurs voisins et de bien faire du compostage. C'est-à-dire que **je suis face à des populations pour qui la question de l'habiter, d'avoir un logement plus grand, plus lumineux, qui corresponde à leurs besoins, est la question centrale**. Je le dis car cela permet de montrer toute la diversité qu'il y a dans l'habitat participatif. Je ne doute pas de tout ce que j'ai entendu ce matin. Mais j'évoque simplement le fait qu'il n'y a pas que ces envies-là qui peuvent être exprimées. Il y a d'autres publics qui viennent aussi à l'habitat participatif, sous forme coopérative, parce que c'est la forme juridique qui rend les gens le plus autonome.



Opération Coop Colette, Vitry sur Seine (94)



28 logements en PSLA, 1 local partagé

Par exemple, ici, c'est l'une des seules opérations d'habitat participatif en France qui a été réalisée en zone ANRU. C'est-à-dire dans des conditions avec des populations qui sont très éloignées de ce que l'on peut imaginer être l'habitat participatif. Ce n'est pas une pique, mais la catégorisation bourgeois-bohème a été créée par le journal Elle. Je ne suis pas sûr qu'ils soient les plus à mêmes de créer des catégorisations sociales. Ce sont des couches supérieures qui ont tiré profit de la mondialisation. C'est certain. Ce sont eux qui renchérisent le foncier depuis une dizaine d'années. Je pense qu'à l'Atelier 15, nous sommes confrontés à des populations, qui ont plutôt pâti de la mondialisation. Je pense au monde paysan, au monde ouvrier, au monde employé. Les Gilets Jaunes en ont été une des expressions, mais je pense qu'il y en a d'autres. Je pense qu'il faut juste faire attention à ce type de catégorisations. D'abord, parce qu'elle est insultante pour ceux qui se considèrent catégorisés ainsi, mais surtout elle ne représente pas en vrai ce qu'est l'habitat participatif, pas plus en milieu rural qu'en milieu urbain. Depuis quinze ans, je n'ai travaillé que sur des programmes avec des gens sous plafond de ressources.

Christine Leconte

C'est ce que nous disions avec Pierre Servain tout à l'heure dans les malentendus. C'en est un.

Alain Costes

Oui, exactement.

DES BESOINS ET UN COLLECTIF AVANT UNE ARCHITECTURE

Christine Leconte

Concrètement quel est le travail au quotidien ? Qu'est-ce que vous faites comme accompagnement ? Que fait un assistant à maîtrise d'usage ?

Alain Costes

Un assistant à maîtrise d'usage fait mettre des mots sur un besoin. Un besoin est une demande qui n'est pas forcément exprimée. Nous avons tous des besoins, pour nous, pour nos enfants, pour nos amis, pour le travail, mais ils ne sont pas forcément exprimés. Mettre des mots sur les choses permet de les nommer et de se constituer en collectif. **Le premier travail que nous allons demander au groupe, c'est de se monter en association de loi 1901**, tout simplement parce que l'on ne rencontre pas un Maire quand on n'est pas déjà un collectif. C'est ce que je recommande, tout simplement parce que je trouve cette démarche légitime et puis, parce que c'est le premier test que j'ai sur la culture collective du groupe.

Pour une raison simple : nous sommes quand même des millions à vivre des expériences collectives. J'entendais précédemment la question de l'individualisme. Nous sommes devenus sujets parce que nous sommes des femmes et des hommes de la Renaissance. La Révolution française a consacré le statut de sujet. **La question n'est pas de savoir si nous sommes trop ou pas assez individualistes. C'est la question de savoir comment est accueilli l'individu dans le collectif et comment le collectif laisse sa part à l'individu. Ce sera la question du 21^e siècle. Nier l'un ou nier l'autre serait réducteur de ce qu'est l'exercice démocratique.** Ce qui nous choque profondément quand nous travaillons avec les habitants, c'est que dans cette culture qui passe du « faire pour » au « faire avec », chacun fonde sa légitimité au détriment de l'autre. C'est-à-dire que l'élu va dire : « Je suis seul garant de l'intérêt général. » Le groupe va dire : « C'est moi qui suis garant de l'intérêt collectif. » Et l'architecte va dire : « C'est moi qui suis garant de l'intérêt du projet. » La réalité, c'est que c'est l'exercice entre ces trois parties qui va faire émerger un projet intéressant.

Donc je demande cette première acculturation par rapport au collectif. Pour constituer une association de loi 1901 les statuts à déposer sont un premier engagement. C'est un premier test. Nous avons des gens qui partent très, très rapidement. J'ai à peu près suivi une trentaine de groupes, je n'ai jamais eu de collectif où le groupe de la fin a été le groupe du début. Cela n'arrive pas. Nous ne parlons surtout pas d'architecture. En fait, j'en suis désolé, mais l'architecture, ce n'est pas l'enjeu au début. L'enjeu, au début, c'est le projet de vie.

Christine Leconte

Ce qui peut déjà être considéré comme une démarche, une architecture immatérielle.

Alain Costes

Exactement. En ce moment, le PUCA, qui est le bras armé innovant du ministère, est en train de réfléchir à quelque chose qui serait de l'ordre de la qualité d'usage. C'est-à-dire des choses, que nous les architectes avons portées depuis des années et que les gens portent aussi. Mais actuellement, ils sont en train de se consacrer à faire quelque chose. Il semblerait sans doute que la question des surfaces et du compartimentage des surfaces, entre surface utile et surface habitable, puisse être un peu modifiée. Je le dis parce qu'à la clé, ce sont des modifications qui vont impacter les dispositifs financiers des opérations.

FLUX DE POPULATION

Il y a quelque chose que nous n'avons pas encore dit, dans l'échange : nous avons les premiers diagnostics d'Action cœur de ville. Action cœur de ville, c'est 5 milliards d'euros mobilisés, c'est 226 000 centres lauréats. Avec l'Atelier 15, nous suivons deux villes qui sont dans l'action cœur de ville. Nous avons eu les premiers diagnostics qui arrivent. Galbraith, qui est un économiste américain, qui est surtout le fils de celui qui a créé le New Deal sous la présidence de Roosevelt, vient de sortir un rapport parce qu'il travaille avec 3000 chercheurs dans l'atlas mondial de la métropolisation. Quelques villes françaises sont dans ce rapport. C'est vertigineux.

C'est-à-dire que ce qui est en train de se jouer dans de futurs flux et déplacements, nous sommes déjà en train de le vérifier sur la région francilienne. La crise sanitaire l'a sans doute amplifié, mais la crise de la métropolisation avait démarré bien avant. En Normandie, vous faites partie des flux qui sont en train de se créer, qui sont complètement nouveaux, qui n'étaient pas attendus. Cela va d'autant plus impacter notre pays que nous sommes très en retard en termes de mobilité sur la plupart des autres pays. Cela va donc avoir assez rapidement des effets, encore plus rapidement que ce que l'on pensait. Si nous n'y prenons pas garde, cela va reposer la question de l'étalement urbain de manière terrible pour nos collectivités.

Christine Leconte

La journée d'aujourd'hui est aussi là pour cela.

Alain Costes

Mais en ce moment, il y a vraiment des flux de populations nouvelles qui sont en train de quitter nos douze grandes métropoles. Ce qui se joue sur les villes moyennes, entre 20 et 30 000 habitants, c'est qu'en termes de gares, elles deviennent des portails pour aller sur des communes plus petites dans la couronne de ces villes moyennes. Il y a donc là un réel enjeu à essayer de trouver des programmes.

DÉCONSTRUIRE LES REPRÉSENTATIONS SPATIALES ET SOCIALES PAR LES PROGRAMMES

J'en viens maintenant à la question des programmes. En tant qu'AMU, nous travaillons avec les groupes à créer du programme. Le premier travail à faire, c'est de déconstruire les représentations spatiales et les représentations sociales qu'ont les gens. C'est-à-dire que l'habitat participatif, ce n'est pas de l'habitat communautaire. Aujourd'hui, cet habitat n'a plus rien à voir avec les expériences appréciables dans les années 70. Juste pour l'anecdote : quand on fait des jardins partagés, on ne fait plus des cités-jardins. Les cités-jardins ont été un modèle de 1910, importé d'Angleterre pour répondre à la question de l'alimentation de salariés qui étaient payés à la journée et qui n'étaient pas sûrs de manger le lendemain. Quand on a fait les cités-jardins, c'était pour que les gens puissent manger. Juste cela. De même, les phénomènes d'habitat participatif sont désignés par les mêmes mots, mais ne signifient pas du tout la même chose. Le mouvement autogéré est parti d'une base de contre-culture liée à Mai 68. Il s'est effectivement éteint dans les années 80.

Tout repart à partir des années 2000 parce que nous n'avons pas de réponse dans les politiques nationales de logement avec l'abandon du parcours résidentiel. C'est un mot que l'on utilise beaucoup quand on est élu, mais dans la pratique on se rend compte que l'on a beaucoup de mal à le mettre en application. Le taux de renouvellement dans le parc privé est de sept ans. Dans le parc social, c'est dix-sept ans. C'est-à-dire que vous si vous êtes assigné aujourd'hui au logement social, vous ne pouvez plus le quitter. L'habitat participatif est un nouveau levier du parcours résidentiel.

Une fois que vous avez travaillé le programme avec les gens, les parties communes renvoient à des anecdotes rigolotes. Par exemple, je me retrouve à Nanterre avec 80 personnes en réunion, et puis quand j'explique le modèle suédois de la buanderie commune, j'ai trois mamans maghrébines qui éclatent de rire et qui me disent : « Mais Alain, tu ne comptes pas que mes sous-vêtements aillent dans la machine à laver commune avec d'autres ? ». J'ai répondu : « Ce n'est jamais le cas. Je n'ai jamais dit que vos sous-vêtements allaient être nettoyés avec d'autres, simplement vous avez un planning et à 15 h par exemple vous utilisez la machine. »

Mais même cela, c'est inimaginable. **Vous rencontrez donc l'habitus de chacun, c'est-à-dire comment nous habitons notre classe, et comment nous habitons notre propre culture à travers l'habité.** L'habitus, c'est un concept de Bourdieu qui est passionnant parce qu'il révèle énormément de choses. Dans ces débats-là, vous vous rendez compte qu'il y a des gens, de fait, qui sortent. Par exemple, sur une opération à Nanterre, au moment de l'AMU, nous avons eu une personne qui souhaitait qu'il y ait des toilettes sèches dans un immeuble collectif. Tout le groupe lui a dit : je crois que ce n'est pas possible. C'est ce qui l'a fait partir du projet. C'est-à-dire qu'y compris quand il y a de la conflictualité, l'un des rôles de l'AMU

est d'apprendre aux gens à l'assumer. La conflictualité est peut-être le niveau le plus intéressant dans un groupe social. Il n'y a pas de démocratie sans conflictualité. Ce serait une illusion.

Nous avons tous parlé de petits projets mais je ne renonce pas à ce que l'on fasse de grands projets en termes d'habitat participatif, de coopératives d'implication habitante. Il n'y a aucune raison. L'actuel directeur de l'ANRU m'a avoué quelque chose d'assez triste. Il m'a dit : « Ce sont des milliards qu'on a mis sur la table avec l'ANRU, mais ce qu'on a raté, c'est vraiment de faire avec les gens. On a été incapable de faire avec les gens. » Cette question de propriété sociale, autrement appelée appropriation, ne s'est pas réalisée.

Le logement social est désincarné aujourd'hui. Désincarné parce que des politiques publiques depuis quarante ans ont désincarné la question sociale. Les locataires se retrouvent clients d'un bailleur social. Dans des champs entiers de la société, nous n'arrivons plus à refaire société. Donc, l'habitat participatif est une chance d'y parvenir.

LAISSER ÊTRE LE PLAISIR DE FAIRE SOI-MÊME

Parce que j'ai parlé de la Suède tout à l'heure, je vais partager avec vous une anecdote, car l'anecdote raconte beaucoup de choses. Ingvar Kamprad, qui est le fondateur d'Ikea, qui est mort, a avoué en 2018 pourquoi il a monté Ikea. C'est le premier marchand de meubles au niveau mondial, et le premier vendeur de meubles. Tous les économistes du monde pensaient que quand vous transportez une armoire non-démontée, non-pliée, vous transportez du vide, et que c'était économiquement impossible.

Le premier Ikea était à Stockholm en 1960. Il avoue qu'il a fait Ikea parce que ce qu'il avait décelé dans la population suédoise à l'époque : c'était l'envie de faire. L'envie de faire soi-même quelque chose. C'est-à-dire qu'un process industrialisé, très puissant, très intelligent, et un design démocratique où on va apporter de la culture de design contemporain sur le mobilier et sur des objets, lui va le traduire sur des éléments qui sont démontés, et le plaisir que vont prendre les gens à faire eux-mêmes. Ceci transposé à l'architecture va être l'avenir de notre profession. Puis il devient le leader mondial du mobilier avec cette idée. Nous, architectes, sommes confrontés à la même culture, qui peut aller de l'autopromotion à l'autoconstruction. Dans combien de groupes, les gens nous demandent : « Mais est-ce que nous pouvons finir nous-mêmes le bâtiment ? »

Actuellement, le législateur est en train de réfléchir à la VEFI, vente en état futur d'inachèvement, où une partie des lots, qui ne pose pas de problèmes en termes de garantie, pourrait être laissée aux futurs habitants. Ce sont des questions passionnantes parce que l'on voit bien que cette appropriation peut porter sur les parties communes, sur le projet, sur la construction, et ensuite sur la gestion.

Christine Leconte

On comprend bien que c'est un rôle très politique.

AMU DE SYNDIC

Alain Costes

Oui. Juste un petit flash à propos des copropriétés, puisque notre fonction en tant qu'AMU va jusqu'à aider les groupes à la gestion future. Il existe 985 000 syndicats bénévoles dans ce pays. À chaque loi donc, la question des syndicats se pose. La loi ALUR a encore essayé de faire quelque chose, mais c'est quand même compliqué. Sur ces 985 000 syndicats, des dizaines de milliers ont des statuts coopératifs, c'est-à-dire des syndicats coopératifs dans lesquels le syndic et le conseil syndical sont fusionnés. Il n'y a pas deux entités différentes. Il y a un principe que nous avons mis en place et qui s'exerce sur plusieurs de nos coopératives, qui est le principe de la double votation. Pour l'instant aucun avocat ou aucun notaire ne nous a tapé sur les doigts.

En copropriété, celui qui a le plus de mètres-carrés parle plus fort que les autres. Dans un principe coopératif, on délègue la question du capital de la question du pouvoir. C'est le principe fondamental du monde coopératif. Dans ma SCOP, ce n'est pas parce que je suis le plus vieux et le fondateur de la SCOP que je parle plus fort qu'un autre. Un homme ou une femme égale une voix. Je parle plus, mais cela vient du respect de l'expérience. Ce n'est pas la même chose. Quoiqu'il en soit, dans un syndic coopératif, la double votation fait qu'un foyer est égal à une voix. Ensuite, vous vous engagez dans l'article 1er à faire que les tantièmes doivent suivre le premier des votes. Ce qui fait que vous conservez cette culture de la coopération, y compris dans la gestion de votre bâtiment. L'AMU sait aller jusque-là.

Hélène Devaux

Pour compléter, je me permets juste une remarque adressée aux élus, s'il y a des habitants n'hésitez pas à les recevoir même s'ils ne sont pas montés en association. J'ai accompagné un très beau projet pour lequel nous avons eu un an de travail et d'échanges avec les élus, avec un bailleur social, en quartier politique de la ville, avec les habitants, et au moment où ils étaient mûrs, il y a eu l'association qui s'est constituée. Donc, n'hésitez pas quand même à les recevoir.

Christine Leconte

Nous avons plusieurs points de vue. Nous sommes allés loin, très loin, aussi pour parler du fait que partant de l'habitat participatif, nous posons la question essentielle de la politique du logement en France depuis des années, et de la manière dont elle s'est mise en place. Mais nous sommes aussi dans le concret et dans les outils.

Loïc Daubas

La question qui me taraude dans la réflexion de cet après-midi et de ce matin est celle du temps. Ce matin, nous avons entendu que ces réalisations prenaient un peu de temps. Tout à l'heure, nous avons entendu que le temps de faire était un temps essentiel, mais que le temps long était presque impossible à intégrer aux opérations. Je pense qu'il faut en faire un élément intégré au projet. Effectivement il

est peut-être un peu plus long dans certains cas, mais c'est du temps gagné une fois que l'opération est réalisée. Je pense que nous devons porter collectivement cette capacité à intégrer le temps de faire. Nous les architectes sommes bien placés pour le savoir parce que quand nous commençons, nous devrions déjà avoir fini ! Nous sommes censés rattraper tout le retard causé par des décisions antérieures sur le temps de l'opération. C'est ce qui crée une sorte de catapultage des temps, de compressions des temps qui est très limitative, voire contre-productive. Nous pourrions dire qu'intégrer le temps de faire, c'est le faire de Monsieur Ikea, mais c'est surtout prendre le temps de vivre et le temps de prendre des décisions qui sont partagées et qui soulagent énormément les capacités à vivre ensemble par la suite.

Christine Leconte

Quand on prend le temps de faire, il y a souvent une meilleure acceptation du projet par la suite, et cela peut même réduire certains délais administratifs.

Hélène Devaux

Cela améliore souvent la qualité du projet. Il devient encore plus adapté aux personnes.

Mathieu Jeanvrain

Nous parlons depuis ce matin de l'habitat participatif comme étant la troisième voie. Alain Costes parle du logement social comme si c'était une voie un peu finie et que nous nous étions trompés à un moment donné dans la route. Je suis absolument d'accord avec lui.

Il est nécessaire de ne plus être dans une attribution de file mais plutôt d'être dans une location active où l'on peut avoir la disponibilité des logements et dire : « Moi, j'ai envie d'habiter là. » C'est facile à Rennes et à la métropole, parce que nous avons créé le loyer unique, donc nous y sommes presque. **L'habitat participatif ne devrait finalement pas être une troisième voie, mais la manière dont nous fabriquons la totalité de nos villes et de nos quartiers.** Je rejoins Alain Costes sur la difficulté de fabriquer un habitat participatif en zone ANRU, car nous sommes également en train d'en fabriquer un.

Christine Leconte

La zone ANRU pose effectivement de nombreuses questions en elle-même.

Hélène Devaux

L'attribution des logements locatifs avec les bailleurs sociaux est un point sensible qui n'est pas encore résolu. Je suis ravie de voir qu'il y a des expérimentations sur les territoires.

Alain Costes

C'est la loi Barre de 1977 qui désarme le logement social. C'est-à-dire qu'elle substitue l'aide à la personne à l'aide à la pierre, et dès lors que la loi fonctionne ainsi, elle rompt énormément de choses. Quand j'étais élu, j'avais une liste

d'attente de dix ans pour du logement social. La question qui est posée et que nous avons essayé de contourner est donc celle-ci : est-il juste que des gens se positionnent sur l'habitat participatif par effet d'aubaine ?

Nous avons fait une réunion dans cette ville où il y avait 285 personnes. Je n'avais jamais vu un tel engouement. Il ne faut pas se bercer d'illusions. C'est normal. Quand on a un besoin de logement, on utilise toutes les stratégies possibles. Je n'en veux pas à des familles qui essayent de se placer. Que nous soyons AMU ou élus, je ne veux pas non plus que nous nous retrouvions juges de ces situations et que nous devions tester la validité réelle et les intentions réelles de personnes qui sont en situation très compliquée. À Quimper, il faut deux mois pour avoir un logement social. C'est sûr que c'est plus facile dans certaines villes qu'en première couronne de région parisienne. L'idée est d'essayer de faire des pré-attributions. C'est-à-dire que cela passe bien en commission, nous essayons de lister et d'avoir une pile habitat participatif et une pile logements banalisés. C'est comme ceci que nous avons réussi. Nous avons essayé de contourner la loi. Nous n'avons réussi qu'une fois.

CONCLUSION OUVERTE

Contre-posture, pourquoi ne pas aller plus loin
que l'habitat dans la participation ?

De l'habitat participatif à la commande publique

Christine Leconte

Je vais proposer une conclusion ouverte avec Loïc Daubas, notre invité d'honneur. Nous avons vu que l'habitat participatif était quand même très militant. Il dépasse parfois le cadre même de l'habitat. Comment le participatif requestionne aussi les pratiques urbaines, les pratiques architecturales, la fabrication de la ville ?

Dans une agence d'architecture ou même dans une pratique avec des étudiants, il faut vraiment bien insister sur le fait que les jeunes professionnels sont extrêmement investis sur les questions d'enjeux écologiques, de bien habiter, et aussi de manière de faire avec. Il ne faut pas faire pour mais faire avec.

Peut-on utiliser la participation autrement que dans l'habitat participatif ?



Architecte ABD
Atelier Belenfant
Daubas - invité
d'honneur

C'est vrai que l'enjeu est de vous montrer une diversité. Une diversité dans les possibilités d'intervention, qui pourraient en se regroupant, former la manière de faire notre profession aujourd'hui et demain. J'ai cette chance d'enseigner avec des étudiants en master et je leur propose de se mettre en dynamique, dans des communes, pour qu'ils puissent réaliser des dispositifs, des éléments, des tentatives qui sont propres à leur vision. Ma vision, c'est celle qu'ils portent aujourd'hui, celle d'être acteur non pas dans une position individuelle, voire égoïste, mais plutôt être acteur au sein de la société, être acteur dans la capacité à traduire, traduire des besoins, traduire des envies, et participer à un acte qui est un acte exceptionnel : l'acte de construire.

Au-delà de l'habitat, c'est du faire ensemble. Le faire ensemble, c'est la compréhension des enjeux, d'acculturation. C'est le fait, au sein d'un groupe, de monter en compétences pour arriver à co-construire et à partager une expertise ensemble. Le groupe est divers et varié. Des groupes, il y en a de toutes tailles, de toutes formes. Par exemple le groupe Félix Leclerc, à Bouvron, pour lequel nous avons travaillé pour la restructuration et l'extension. Il s'agit d'un groupe d'habitat participatif avec plusieurs générations. Là aussi, dans des postures différentes.



Le groupe d'habitat participatif Félix Leclerc à Bouvron



Le groupe d'habitat participatif Félix Leclerc à Bouvron



Le groupe d'habitat participatif Félix Leclerc à Bouvron

Nous avons un groupe d'habitants dans un contexte où l'opérateur a été désigné par la commune, par la ville de Rezé, à Nantes. Et donc un groupe qui se constitue, alors que l'opérateur est déjà désigné.

Un dispositif de création d'un tiers-lieu sur Laval. Nous sommes vraiment dans une logique de co-construction avec des acteurs, entreprises principalement, associatifs, agriculteurs. Dans chaque contexte, on développe des dispositifs pour faire émerger les expertises portées par chaque individu.



Éléments marqueurs des dispositifs à mettre en place



La maquette, vecteur d'échange et de communication

Voici un dispositif de tertiaire. Le tableau présente des éléments marqueurs des dispositifs à mettre en place pour aller sur un cadre de travail beaucoup plus confortable et adapté, avec des outils tels que la maquette qui sont un vecteur d'échange et de communication essentiel. Nos habitants, et cet aspect de participation se développe autant sur les aspects liés à la conception qu'à la réalisation. Cela sera détaillé dans le contexte d'un habitat participatif à Guérande.



Utilisation de terre



Construction d'éléments en terre

Autre contexte avec l'intégration d'une association d'insertion et prendre le prétexte de la construction d'une école pour que ces personnes puissent retrouver une capacité à travailler, à reprendre le goût au travail autour de la construction d'éléments en terre.

Un autre exemple avec un chantier de formation qui était vraiment intéressant dans le dispositif. Le prétexte de la construction était d'avoir, avant tout, une linéarité sur plus d'un an de suivi des personnes en formation, là aussi pour les reprofessionnaliser.

Tous ces exemples montrent le potentiel de faire appel, au sens large, à l'humanité. C'est-à-dire faire appel à la capacité de tout un chacun d'intervenir individuellement, collectivement, pour apporter au projet une charge supplémentaire.

Voici deux ou trois exemples pour vous montrer de quelle manière cela peut se concrétiser.



Le groupe Félix-Leclerc de Bouvron

Le groupe Félix-Leclerc de Bouvron. Un enjeu très important, un maire, Marcel Verger, Jacques Pouget, à l'époque, y était en tant que citoyen. Ce groupe comprend une trentaine de personnes, comme Jacques l'a dit, chauffeur de car, cuisinier, parents d'élèves, enfants, enseignants, et donc architectes, bureau de contrôle, programmeur, avec cet enjeu d'intégrer école privée et école publique dans un même équipement. Une vraie question se posait : de quelle manière ces différents groupes allaient pouvoir penser ensemble, vivre ensemble, si l'opération n'était pas initialement imaginée ?



Atelier d'échange

Dans le dispositif, ce qui est très important, c'est cette synergie en place. Elle peut prendre différentes formes. Sur ce dispositif, nous étions accompagnés par Wigwam, Marika Frenet, qui via le biais du processus de

conception intégrée, a permis pendant à peu près neuf mois, quatre ateliers, de faire émerger les éléments forts qui pouvaient être portés par le projet dans la capacité à accueillir des publics différents, donc via le périscolaire, le restaurant scolaire, et l'école maternelle et élémentaire sur le même site. Ces ateliers sont des lieux d'expression, qui sont portés à chaque fois sur des sujets assez sensibles tels que la question de l'art et de la culture à l'école. Tous ces éléments nourrissent l'ensemble des acteurs et les architectes. Lorsqu'ils vont dessiner, ils partiront avec un bagage gigantesque, mais qui est organisé grâce à la tenue de ces ateliers.

La constitution des cours d'école, l'univers des cours d'école est un moment essentiel dans une journée pour un enfant. Nous avons aussi l'accompagnement de Véronique Girard, psychosociologue, qui faisait le lien entre le monde enseignant, le monde des professionnels, et était en capacité de faire entendre des propositions, et inversement à traduire la manière dont un enseignant travaille.



École et cours d'école en projet

Cela se transforme ensuite en un projet, avec cette capacité, qui était l'intégration de ces ateliers durant neuf mois, qui nous ont permis d'aller sur des dispositifs un peu plus ambitieux, du fait d'avoir une intelligence mutuelle mise en œuvre durant ce temps-là. Un procédé constructif que l'on peut connaître plutôt pour les bâtiments agricoles, par exemple les bâtiments de grande portée, qui recouvrent la totalité de l'école maternelle, a permis de venir, de manière qualitative, y installer l'ensemble des classes avec un bâtiment passif et des constructions et des éléments en terre.



Le chantier



Ressource locale : la terre



Conception d'éléments en terre

Cela représente une construction, au départ, volontairement très simple dans sa constitution, très légère pour limiter aussi l'emploi du béton. Et l'installation d'un chantier de formation, en écoconstruction, au sein du chantier, qui a permis d'explorer les capacités d'emploi d'une ressource locale qui était la terre issue du site.

Certaines tentatives ont plus ou moins abouti, après un choix d'implication de différents acteurs.



Chantier de formation de l'école présenté aux élèves

Cette photo très présente à la Biennale de Venise, avec, au dernier plan, Thierry Paitel, le directeur, accompagné par sa classe participe au chantier de formation et implique les enfants dans la construction de leur propre école.



Construction à partir d'éléments en terre



Cours d'école



Construction à partir d'éléments en terre



Auvent couvert et brise-soleil

La construction se poursuit grâce à ce chantier, l'intégration des éléments en terre se fait dans tous les éléments de circulation, pour aboutir à des espaces qui sont calibrés pour recevoir l'ensemble des parents, poussettes, enfants, dans des conditions de confort extrêmes. Pourtant, il y avait une problématique initiale qui était une relation parents-enseignants très difficile.



«Coin de temps calme» pour les maternelles

Ces dispositifs nous permettent d'aller plus loin, par exemple ce coin de temps calme, qui est installé dans chaque classe maternelle, et permet d'avoir un temps de repos, un temps de lecture sur le temps de la journée. Cela est important pour chaque enfant de pouvoir s'y retrouver lorsqu'il en ressent le besoin. Typiquement, c'est ce type de dispositif qui a émergé des échanges qui ont pu avoir lieu avec les enseignants et les parents d'élèves sur le temps de concertation.

C'est donc une réalisation qui est venue compléter un ensemble de bâtis 19^e et 20^{ème} siècle avec un travail sur les cours très affûté grâce au paysagiste La terre ferme, avec l'apport notamment d'éléments alimentaires. Nous avons beaucoup de fraisiers et de framboisiers qui ont pu être implantés.

Un dispositif des classes maternelles qui se prolonge sous cet auvent couvert qui sert également de brise-soleil. Au fond, vous apercevez un tas de terre qui vaut 15 000 euros, c'est la terre non évacuée qui a servi à faire un magnifique belvédère sur le site. Ces classes maternelles s'ouvrent sur le champ, géré par la commune, accueillant des moutons, et permettant même aux enfants d'apprendre à compter. Voici un panel de l'implication des différents acteurs qui donnent du sens au projet. Il s'agit de la démarche Igloo. Igloo signifie Insertion Globale par le Logement. Ce dispositif est né dans le Nord de la France, dans les années 90, a pu être expérimenté sur Nantes dans deux contextes de constructions neuves. Nous venons nous installer dans ce cadre-là, dans des quartiers, avec une vision assez fine de la capacité du quartier à recevoir ce type de programme. Dans les deux cas (les deux expérimentations présentées), nous sommes venus remplacer des modes d'habitat limites, avec des personnes qui étaient dans des pathologies type maladie de Diogène, et donc finalement, un début d'acceptation d'une opération très sociale parce que l'on était dans une logique d'amélioration. Un remplacement d'habitats municipaux construits à la fin de la Seconde Guerre mondiale ne permettaient plus d'habiter décemment ce quartier-là. Il y a un enjeu fort.

Dans le cas présent, c'est un enjeu politique dans le dispositif porté par la ville de Nantes, parce qu'il est l'occasion d'accueillir des publics qui n'ont pas accès au logement social, car ils n'ont pas de logement, ce sont des personnes qui sont soit en foyer, soit en squat, soit à la rue, soit sans emploi. L'habitat participatif social a une vraie capacité à les remettre dans une dynamique pour retrouver un logement et un emploi. Donc pour ces personnes, c'est tout un chacun. Personnellement, c'est toujours un élément qui m'a marqué individuellement. En tant qu'ar-

chitecte, nous avons une relation très simple. Ce sont des personnes que vous croisez au coin de la rue et que vous accompagnez du début à la fin. Nous sommes sur du logement très social : où mettre la porte ? Comment disposer la cuisine ? Cela leur permet de se dire : c'est à moi que l'on parle, c'est pour mon habitation. Nous sommes réellement vecteurs d'un espoir pour eux. Ce dispositif permet, via une association d'insertion, de travailler sur le chantier et donc de travailler pour leur propre logement. Cela a une capacité de remobilisation exceptionnelle.

Sur cette première expérimentation, nous avons sept foyers. Les sept foyers, familles et personnes individuelles, sont restés du début à la fin, avec cette perspective qui leur était donnée de rentrer ensuite dans le logement. Des travaux qui étaient de l'ordre de la peinture, de la faïence, sur la deuxième opération ont été aussi réalisés sur le placo et les aménagements extérieurs. Ce sont des moments forts, des moments partagés entre architectes et habitants, où nous avons mis notre panneau, recouvert depuis et caché par une cloison, marquant modestement l'empreinte des personnes qui y habitent encore et qui ont participé à la construction.



Quartier de maisons individuelles près de Batignolles à Nantes

Voilà le résultat de la deuxième opération, dans un quartier de maisons individuelles, près des Batignolles, à Nantes, avec tout un processus, où avant même d'habiter, ils sont déjà intégrés au quartier, ils travaillaient sur le chantier, ils achetaient leur repas du midi dans la supérette d'à côté et ont participé à la fête des voisins. Nous constatons donc une vraie capacité d'intégration et d'insertion de ce public-là.

Un couple de la première opération, où la personne à gauche tenant son enfant intégrait l'opération et le chantier et sa femme qui est venue habiter leur logement.



Couple comprenant un membre de chantier avec sa femme et son enfant

Un dernier exemple regroupant deux habitats participatifs montrant de quelle manière c'est un levier pour comprendre son environnement, agir dessus, et porter des réflexions. Nous parlions d'acteurs, de citoyens. Ce sont des dispositifs qui sont des révélateurs du champ des possibles.



Dispositif de compréhension des ressources disponibles

Un dispositif d'atelier proposé aux habitants, avec en premier plan une brouette, des pelles. Cela fait partie du dispositif de compréhension des ressources disponibles. Sur plusieurs journées, nous avons pu faire intervenir des experts.



Atelier proposé aux habitants avec des paroles d'experts

Par exemple, l'homme au centre qui parle est celui qui a auparavant travaillé sur ce site pendant trente ans. Ce dernier a pu expliquer tous les éléments qu'il a pu mettre en place. L'homme au chapeau, à droite sur la photo est un paysagiste qui est là pour regarder avec l'ensemble ce qu'il y a à préserver, tant dans la terre nourricière que dans les essences fruitières et végétales. Enfin, l'homme à gauche, en t-shirt blanc, est charpentier et a permis d'évaluer la ressource disponible en bois sur le site.

Après évaluations de ces ressources, nous les transformons et faisons des tests.



Terre et roseaux du site

Le premier prototype, quelques roseaux, la terre du site, et nous regardons de quelle manière elle est employable. Le bois était sur la parcelle, donc un ensemble dans un petit vallon, ce qui a permis de sortir à peu près 80m³ de bois débités sur place à l'aide d'une scierie mobile.



80 m³ de bois débités présents sur la parcelle

Cette action-là a permis d'apporter l'ensemble du bois nécessaire à la réhabilitation du lieu en dix logements. L'ensemble des solivages, chevonnages, ainsi que linteaux sont réalisés grâce au bois pris sur place. Le projet précédent est en cours de chantier. Et les habitants, ont trouvé un dispositif pour qu'ils puissent intégrer trois entreprises du chantier.

Autre exemple, toujours dans l'habitat participatif, un dossier sur lequel Olivier Cencetti, Echo-habitant, est aussi intervenu. Donc un montage en S3C avec un bailleur, Harmonie Habitat. Nous avons commencé à visiter le quartier.



Travail sur le chantier

Nous étions sur la première tranche de la ZAC, dans la première parcelle à construire. L'enjeu était de voir qui habitait là et c'est comme cela que nous avons rencontré une voisine spécialiste des enduits en terre, que l'on a pu réintégrer ensuite dans notre chantier. Il s'agissait d'un travail assez fin fait avec les habitants. Nous avions donc onze logements en habitat participatif, avec une parcelle que l'on partageait avec un autre bailleur qui lui avait 25 logements sociaux à construire. L'enjeu était que mes onze foyers arrivent les premiers, parce qu'ils étaient dans la réflexion bien avant les futurs locataires. Tout l'enjeu était également de concevoir une habitation sur la même parcelle avec une cohabitation entre deux opérations. L'idée était surtout de ne pas montrer qu'ils étaient arrivés les premiers et avaient les meilleures places.

Des espaces ont été imaginés, conjoints, entre ces deux opérations : un espace de pétanque, une préfiguration pour un four à pain, parce que l'un des habitants était en boulangerie.

Il y a une réelle montée en compétences, où on essaie de faire comprendre les dispositifs réglementaires. La question des stationnements était un élément essentiel. Il s'agit d'enlever l'imaginaire qu'ils s'étaient posés pour pouvoir repositionner la manière d'habiter avec une réalité qui est celle apportée par les professionnels, simplement sur le fait d'essayer d'habiter uniquement...



Outils de maquette avant la mise en oeuvre sur la parcelle

Nous étions en R+1, ils avaient plutôt l'idée de monter en R+3, R+4. Avec un travail fin, grâce aux outils de maquette, nous avons pu approfondir cette occupation sur la parcelle. Sur la photo de départ, nous testons une ressource et ensuite nous avons la capacité de la mettre en œuvre.



Construction à partir d'éléments en terre

Sur les celliers qui sont réalisés sur les extrémités des habitations, les habitants se sont impliqués dans la construction des murs avec un dispositif de bauge. Et c'est ce qui donne ensuite ce lieu de vie.

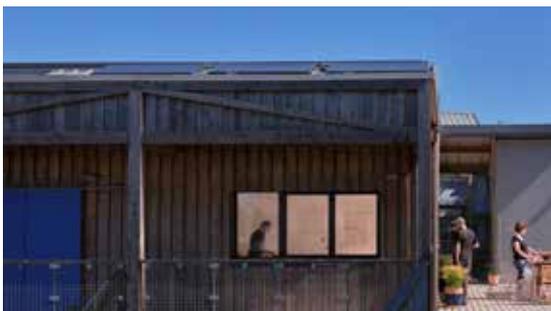


Lieu de vie finalisé en 2019

Des habitants au rez-de-chaussée et à l'étage, des familles, des personnes seules, un groupe, des personnes parties pendant la conception, des personnes parties à l'issue de la construction.



Habitants au rez-de-chaussée du lieu de vie



Habitants à l'étage du lieu de vie

Ces photos ont été prises l'été dernier (2020), le projet était terminé en 2019. Il y a eu une appropriation très rapide des habitants, des dispositifs très économiques à la fois dans les aspects constructifs, de mutualisation parce que l'on a des terrasses qui sont propres à chaque logement mais un jardin commun sur l'ensemble du site, une pièce commune qui est située à l'étage, et qui bénéficie d'une grande terrasse, ce qui permet d'avoir un temps commun, ce temps sur la terrasse partagée, située au centre du projet.



Échange amical entre habitantes

Cette photo est vraiment le reflet de notre travail : permettre le fait de s'enlacer, le fait de s'encourager, et à l'issue de projets comme celui-ci, qui sont extrêmement porteurs, de pressentir que ce n'est que le début, et que ces personnes disposent d'un bagage vraiment très important, qui leur permet d'envisager l'avenir plus sereinement.

Christine Leconte

Merci beaucoup pour cette réflexion globale. Je trouve que c'est une philosophie d'approche du métier ou de la fabrique de la ville. Pour conclure, il s'agit de redonner ce pouvoir d'être acteur, de travailler au partage, de faire ensemble, de se faire confiance entre acteurs. Le dialogue amène cette confiance. Finalement, le temps long est aussi un temps pour faire et un temps pour apprendre à faire. Le temps de la ville gagne en épaisseur et en vie. C'est aussi le moment de redéfinir le mot politique. Le politique, c'est la police, cela vient de la ville, c'est aussi comment est-ce que l'on démocratise et que l'on spatia- lise la démocratie.

Il y a vraiment dans l'habitat participatif tout ce panel qui s'ouvre et qui répond un peu aux enjeux d'aujourd'hui, même complètement aux enjeux d'aujourd'hui, entre les aspirations habitantes et les enjeux écologiques, entre l'étalement urbain et le fait que l'on doive effectivement se recentrer, être plus dense, mais comment partage-t-on ? C'est un outil, une philosophie, un moment qui peut être parfois un peu hors de notre culture habituelle en France, mais qui, petit à petit, gagne du terrain qui mériterait d'être un peu plus porté par les politiques publiques. Cela permettrait aux élus de s'en emparer et que les habitants deviennent des élus, que chacun redonne et ait confiance en la démocratie. Et c'est aussi un beau pari que ce soit l'espace partagé qui nous donne à nouveau envie de démocratie.

J'espère que l'on est tous prêt à aller remporter la bataille de l'habitat participatif et de cette troisième voie du logement pour une meilleure vie en collectivité et pour le futur de nos enfants et de notre planète.

ANNEXES

BIOGRAPHIE DES PARTICIPANTS

Christine LECONTE

Animatrice . Architecte-urbaniste et architecte-conseil de l'État auprès de la DRAC Normandie.

Maître de conférences à l'école d'architecture de Versailles.

Diplômée de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles, son diplôme portait sur la création d'un parc hydrogéologique en Vallée de Seine, à l'instar des Parcs naturels : comment aménager le sol en préservant la ressource en sous-sol ? Elle prône depuis plusieurs années une démarche d'aménagement basée sur la « réparation de la ville », pour limiter le gaspillage des sols, des ressources et du bâti existant. Il s'agit de prendre en considération ce qui nous entoure déjà, et d'en prendre soin. Elle a présidé un groupe de travail sur la réparation des tissus pavillonnaires pour le Think Tank « La fabrique écologique ». Depuis cette année, elle est membre du Ceser IDF et rédactrice en chef du média « Métropolitiques ».

Hubert COURSEAUX

Président du CAUE du Calvados, 2^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental,

Président de la Communauté de Communes Terre d'Auge, Maire de Bonneville-la-Louvet

Maire de Bonneville-la-Louvet depuis 1997 et conseiller départemental depuis 2001, Hubert Courseaux, dont l'engagement pour un urbanisme durable et pour la préservation du cadre de vie des habitants du Calvados est reconnu, préside le CAUE 14 depuis 2008.

Loïc DAUBAS

Architecte ABD Atelier Belenfant Daubas, Invité d'honneur

Loïc Daubas a créé l'agence Atelier Belenfant Daubas architectes en 1998, avec Bruno Belenfant, après l'obtention de leur diplôme d'architecte DPLG à l'école d'architecture de Nantes. Orienté sur les problématiques d'environnement et de santé, l'Atelier Belenfant Daubas a consacré ses premières années principalement à la restructuration de bâtis anciens. L'agence s'est ensuite déployée sur des sujets plus vastes, notamment en marché public, comme les équipements culturels, scolaires, ou techniques, le logement social et les bâtiments tertiaires, avec comme ligne directrice l'implication sociale et environnementale adaptée à chaque projet. Loin d'une posture individuelle affirmée, c'est par la qualité des échanges avec les interlocuteurs du projet que les projets sont ainsi conçus en intégrant très rapidement les futurs usagers. Dès les années 2000 (parents d'élèves, enseignants, salariés et futurs habitants de leur logement), mettent en œuvre des disposi-

tifs de co-constructions adaptés à chaque public. Aussi, des équipements publics (écoles, services techniques, médiathèques), du logement social et des équipements tertiaires ont pu bénéficier de ces réflexions pour aboutir à des projets reconnus (prix national du projet citoyen en 2010. Sélectionné à la Biennale de Venise 2016. Lauréat national palmarès bois 2017). En parallèle, il a fait le choix de transmettre ses connaissances aux étudiants en école d'architecture depuis 2004 à l'Ensa Nantes, puis à l'Ensa Bretagne à Rennes en tant que maître de conférences depuis 2014, en portant l'architecture responsable auprès des étudiants en master 1 et 2. En 2021, il coordonne la première formation continue (au sein d'une école d'architecture) consacrée à la construction en terre crue.

Philippe AUSSANT

Directeur de la SHEMA, Aménageur
Philippe Aussant est Directeur Départemental du Calvados à la SHEMA, une société d'aménagement et de promotion immobilière basée à Caen et au Havre. Diplômé du CESA (actuel POLYTECH TOURS), il a forgé ses premières armes à Hérouville-Saint-Clair en accompagnant l'arrivée du tramway au sein du service urbanisme de la ville. C'est en 2001 qu'Alain Kendirgi, alors Directeur Général de la SHEMA, lui propose d'intégrer la société qu'il n'a plus quittée depuis. Il accompagne, depuis plus de 20 ans, le développement du territoire et a participé à la réalisation de nombreux bâtiments tertiaires et industriels en Région ainsi que l'aménagement ou la reconversion de plusieurs zones d'activités (Citis à Hérouville-Saint-Clair, Démouville, Saint-André-sur-Orne, sites Moulinex, Eole à Soliers, Thue et Mue, Thury-Harcourt...). Il a notamment accompagné, dans leurs réalisations immobilières, les sociétés Legallais, le groupe Batteur, EDF, ELDIM, le marché de gros de l'agglomération caennaise, ID market. Forgé au développement économique et à la promotion immobilière, sa véritable passion reste néanmoins l'urbanisme. Après avoir finalisé l'aménagement du quartier du Long Cours à Louvigny, il supervise actuellement les opérations d'aménagement de l'orée des champs à Bayeux, le fond du pré à Bénouville près du Pegasus Bridge, la ZAC Saint-Ursin à Courseulles-sur-Mer ou l'écoquartier de Verson. La ville, de par la complexité et la richesse qu'elle recouvre est pour lui une source inépuisable d'enrichissement. La multiplicité des acteurs qui fabriquent la ville et son perpétuel renouvellement ne permettent aucune recette, aucune solution type mais une invention perpétuelle pour rechercher la meilleure réponse possible à un espace, un quartier à fabriquer ou à transformer. Cette complexité laisse peu de place au consensus et les divergences voire les conflits qu'elle soulève fait, pour lui, société et nous rend

vivants, utiles. L'habitat participatif constitue, pour lui, une palette complémentaire au métier d'aménageur. En partageant avec un groupe constitué d'habitants engagés et moteur dans la réalisation d'un projet immobilier, cela offre un regard critique et positif sur l'organisation du futur quartier. Convaincu par cette forme d'habiter, il s'apprête d'ailleurs à rejoindre le groupe des Z'Écobâisseurs à Louvigny, commune qu'il regagne chaque jour de l'année à vélo en traversant les espaces naturels remarquables des bords de l'Orne.

Sébastien CLOUET

Directeur Général de la SCDI La Caennaise, Société d'Économie Mixte Immobilière, impliqué dans le projet d'habitat participatif à Verson

Membre du Directoire de Territoire & Habitat Normand, Société de Coordination

Dans le cadre de leurs activités, La Caennaise et Territoire & Habitat Normand, au travers de leurs membres, tendent à servir l'immobilier d'intérêt général. Elle se positionne en ce sens comme support pour développer de nouvelles formes d'habitat et faciliter ainsi l'accès à des logements abordables. Les champs de compétences de La Caennaise sont multiples puisqu'elle intervient en locatif social, en locatif libre, en accession sociale, en investisseur et également en opérateur immobilier.

Alain COSTES

Coop Atelier 15, Architecte DPLG – Urbaniste
Fondateur de la SCOP Atelier 15 Ivry et à l'initiative d'autres coopératives (de production, d'insertion et de construction), militant coopératif et ancien élu en charge de la démocratie participative, coopérateur/habitant d'une opération à Ivry-sur-Seine - la Coop Coteau - primée au Off du DD en 2015.

Sandrine CUFFEL

Maître d'ouvrage, Logeo Seine bailleur social, Directrice accession et syndic

Directrice Accession / Syndic et projets spécifiques chez Logeo Seine, entreprise sociale pour l'habitat filiale d'Action Logement (25 000 logements). Après ses études de juriste à la faculté des Affaires Internationales au Havre, elle intègre une entreprise de logistique dans laquelle elle travaillera 10 ans en qualité de responsable d'un service export. Puis au sein de la Ville du Havre, elle est missionnée pendant 4 années pour accompagner la rénovation des quartiers anciens dégradés (OPAH-RU du quartier des Docks). Elle prend ensuite la responsabilité du service accueil et orientation sociale du CCAS de la ville du Havre afin de renforcer la coordination des aides d'urgence des publics fragiles et notamment l'hébergement d'urgence. Enfin, elle rejoint l'entreprise Logeo Seine, entreprise sociale pour l'habitat au sein de laquelle elle se charge depuis 6 du développement des activités d'accession sociale à la propriété, du syndicat social et de projets spécifiques menés en concertation, co-conception avec les habitants-acteurs sur tout l'axe Seine depuis Le Havre jusque l'Île de France.

Pascal DESPLANQUES

Architecte Maître d'œuvre, Atelier Bettinger-Desplanques Architecte DPLG, il est diplômé de l'école Paris La Villette en 1987. Après un premier parcours parisien d'une dizaine d'années dans quelques agences significatives ; Jean Nouvel, Norman Foster, Paul Andreu, et après avoir travaillé sur des projets d'envergure, il quitte Paris en 2000 pour créer au Havre avec Anne Bettinger, architecte, L'Atelier Bettinger- Desplanques Architectes. Celui-ci comporte aujourd'hui 10 salariés dont 8 architectes. Leur culture et leur sensibilité les ont amenés naturellement toutes ces années à développer principalement des projets publics de logements sociaux, d'équipements scolaires ou culturels et ce dans le périmètre des départements normands. Depuis quelques années leur expérience, leur sensibilité citoyenne et leur ancrage local les amènent à travailler sur les grands enjeux liés à la revitalisation des centres bourgs qu'ils soient péri-urbains ou ruraux. Préoccupée par l'évolution climatique et les nouveaux enjeux écologiques, l'agence s'est faite, depuis plusieurs années, une spécialité de la construction bois et de l'usage des matériaux biosourcés.

Hélène DEVAUX

Collectif HPN – Habitat Participatif Normand
Psychosociologue indépendante (double Master en psychologie sociale et en architecture), spécialisée dans le développement de projets urbains participatifs sur l'agglomération de Rouen et la Normandie, notamment des projets d'habitats participatifs. Elle déploie de nombreux outils d'animation et de participation au service de projets qui façonnent la ville de demain, avec une démarche basée sur l'écoute, la pédagogie et la reconnaissance des compétences spécifiques de chaque acteur et de sensibilisation des habitants aux problématiques du développement durable et de la ville. Elle accompagne des groupes projet d'habitat participatif en Normandie depuis 2015, co-anime le réseau HPN (Habitat Participatif Normand) depuis 2018. Elle est membre du RAHP (Réseau des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif) et elle est référente pour le Référentiel de la Participation Habitante.

Pascal GOURDEAU

Collectif HPN – Habitat Participatif Normand
Co-fondateur du premier projet d'Habitat Participatif Normand Les Z'écobâisseurs à Louvigny et accompagnateur de projet d'Habitat Participatif en Normandie.

Mathieu JEANVRAIN

Conseiller municipal délégué au logement, Représentant Rennes Métropole pour l'habitat participatif, membre de l'association RNCHP

Ces dernières années, il a travaillé dans plusieurs associations de solidarité notamment d'aide aux sans-abris. Un des besoins premiers d'une personne sans-abri, avant d'autres problématiques comme la recherche d'un emploi, est d'avoir un logement. Il est très attaché au principe du «logement d'abord», à savoir, pour les

personnes à la rue, commencer par leur trouver un logement. Rapidement, il s'est heurté à un certain nombre de dysfonctionnements de nos institutions publiques vis-à-vis des associations. Lorsqu'il en a fait part à des élus écologistes rennais, ils l'ont incité à rejoindre l'équipe de campagne puis la liste Choisir l'écologie pour Rennes afin de porter ces convictions ensemble. Ils travailleront, avec les communes de la Métropole, à une métropolisation de l'hébergement solidaire. Ils mettront à disposition des logements dans les communes et construiront des habitats légers et modulables pour l'hébergement d'urgence.

Clotilde NEVEU

Lauréate de l'appel à idées n°2 organisé par le CAUE « Grande maison, Petit terrain »,

Activatrice de territoires

Alors que s'engager vers la transition écologique est devenu essentiel, que les villes se reverdissent et retrouvent une dimension humaine, l'aménagement des campagnes se poursuit sur un modèle inadapté. Pourtant, les opportunités de réécrire les manières d'habiter le monde rural, de consommer, de se déplacer, de s'y divertir et de travailler sont nombreuses et le défi est assurément collectif. Architecte décidée à réinventer la campagne, Clotilde Neveu co-crée l'Activateur de territoires avec Jeanne de Reviers en 2018. À deux, elles imaginent cet outil pour accompagner des démarches de concertation et impulser des actions de terrain auprès des collectivités qui partagent l'envie d'un territoire durable et convivial ! Avec les élus, les acteurs locaux et les habitants, elle agit des projets d'équipements publics ou des projets de territoire en Seine-Maritime par des entretiens, ateliers, visites, etc. Ces temps de dialogue résonnent avec les initiatives citoyennes, sur le terrain, qu'elle anime pour apporter de la vie dans les villages : le restaurant de plein-air, le vide-maisons au détour des ruelles, le café d'été, le jardin partagé et bien d'autres expériences à tester.

Sophie NOBLET

Responsable de l'habitat Senior à la Carsat Normandie, Coordinatrice de l'appel à idées Silver-Habitat

Depuis plusieurs années, sa mission consiste à accompagner le développement de l'habitat senior sur les 5 départements normands. Ses travaux l'ont amenée à constater que l'habitat participatif se conçoit dès la phase de réflexion, en invitant les futurs habitants à co-construire. Il est indispensable d'associer les personnes concernées par le projet pour concevoir « le juste projet ». Sur chaque territoire, il convient de redéfinir les attentes et les besoins des futurs habitants, en fonction du contexte local. Cette phase de concertation conditionne le succès d'un habitat qui répond aux attentes de sa population.

Anne D'ORAZIO

Architecte Urbaniste, Maître de conférences en ville et Territoire à l'ENSA Paris-la-Villette
Ses travaux portent sur la question de la fabrication de la ville ordinaire contemporaine et questionnent les moda-

lités et régimes de négociations entre acteurs qu'ils soient issus de la société civile, des institutions techniques ou du monde politique. Ses recherches sur les démarches participatives dans la production urbaine l'ont amenée à suivre le développement de l'habitat participatif en France depuis le début des années 2000 et à accompagner la mise à l'agenda institutionnel et politique de cette question dans le cadre des travaux de la loi ALUR et des développements postérieurs.

Étienne PANIEN

Paysagiste, Atelier Les 2 Cyclopes

Paysagiste concepteur DPLG - gérant depuis Août 2007. L'atelier est né à Lille en août 2007. Rapidement, il déménage sur la côte ouest. La ville du Havre, en plein réveil, est alors une opportunité. Parallèlement, Étienne Panien devient paysagiste conseil pour le CAUE du Pas-de-Calais. Le projet de l'atelier se développe autour du principe de dépaysement, dans ce qu'il a d'agréable et de novateur, pour la conception des espaces et l'invention de nouvelles habitudes. La méthode de travail s'appuie sur une approche du terrain franche et pragmatique, généreuse en temps d'observation et féconde en intuitions. De la délicatesse. Son objectif est de maintenir et d'accroître la diversité écologique ainsi que la qualité des sols, garants d'un futur épanoui. Aux principes récurrents d'inquiétude, de maîtrise, de propreté, de contention, l'activation des projets amène à parler d'épaisseur, de développement, de richesse, de liens, en un mot de plaisir.

Jacques POUGET

Habitant fondateur de l'éco-hameau « le Clos d'Émile » et élu de Bouvron

Il est issu d'une famille d'architectes, et néanmoins il s'est dirigé vers le monde du nautisme, ou il a occupé successivement les postes de directeur d'école de voile, directeur d'un chantier naval sur l'île d'Yeu puis technico-commercial pour les moteurs marins Volvo Penta. Il est arrivé à Bouvron en 2000 où il a découvert le monde rural. Progressivement, un intérêt pour les nouveaux modes de construction plus naturels et sains, l'ont conduit à s'intéresser à l'habitat bioclimatique; puis une opportunité locale lui a permis de réaliser un éco hameau en milieu rural à Bouvron, au sein duquel il a construit une maison passive en 2010 / 2011. Il est élu municipal depuis 2014 et adjoint depuis 2020.

Pierre SERVAIN

Docteur au LABERS (Laboratoire d'Études et de Recherches en Sociologie)

Enseignant en sociologie et en breton, habitant de l'habitat participatif brestois Ékoumène, auteur d'une thèse de sociologie en 2020 à l'Université de Brest sur le travail de mise en commun de l'habitat dans les habitats participatifs. Double formation : parcours universitaire en sociologie et anthropologie, et parcours dans des associations brestoises d'éducation populaire.

Acculturation : Processus par lequel une personne ou un groupe assimile une culture étrangère à la sienne.

Aménités : Éléments naturels de l'espace exerçant une attractivité, permanente ou temporaire, pour les personnes humaines. Ce terme recouvre le plus souvent les éléments du paysage ou du milieu (climat, etc.), perçus comme naturels et exerçant une attractivité touristique ou résidentielle. Par extension les aménités regroupent tout ce qui rend un cadre de vie attractif du point de vue humain.

AMO : L'Assistance à Maitrise d'Ouvrage apporte une aide technique au commanditaire dans l'acte de construire, depuis le démarrage du chantier jusqu'à la réception des travaux.

AMU : L'Assistance à Maitrise d'Usage implique la consultation des usagers et d'en faire des parties prenantes des projets liés au bâti ou à l'aménagement. L'usager, utilisateur final de tout projet de construction, devient ainsi acteur pour exprimer ses attentes en vue d'une amélioration de son quotidien.

Anti-spéculation : Opposition aux fluctuations du marché des opérations financières ou commerciales. Action qui vise à limiter les plus-values jugées illégitimes sur la revente d'un bien.

Bailleur social : Gestionnaire de logements réservés à des personnes ne disposant pas de ressources excédant certains seuils de revenus définis par la loi.

Bâti ancien : Désigne une construction d'avant 1948. Un logement ancien peut aussi bien être une maison qu'un appartement situé dans un immeuble collectif. Pour l'administration fiscale, si un logement a déjà été vendu une fois ou occupé, il est alors considéré comme ancien.

Capacitation : Prise en charge de l'individu par lui-même, de sa destinée économique, professionnelle, familiale et sociale, ou processus qui la permet. Capacité à agir, pouvoir d'agir. Synonyme : Responsabilisation.

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale. Les missions d'un CHRS sont d'assurer, avec ou sans hébergement, l'accueil, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active et l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en détresse.

Commun : Qui appartient à tous, qui concerne tout le monde, à quoi tous ont droit ou part. Qui est propre au plus grand nombre, général, public.

Communautarisme : Tendance d'une minorité à s'isoler du reste de la société et à revendiquer des droits

particuliers. Tendance du multiculturalisme américain qui met l'accent sur la fonction sociale des organisations communautaires (ethniques, religieuses, sexuelles, etc.)

Communauté : Ensemble de personnes unies par des liens d'intérêt, des habitudes communes, des opinions ou des caractères communs.

Déliquescence : Décadence complète, perte de la force, de la cohésion

DGCCRF : Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes, est un service du ministère de l'économie chargé de vérifier si les entreprises respectent bien le droit de la consommation

Déshérence : La déshérence est la situation dans laquelle se trouve un bien ou un patrimoine lorsque son propriétaire est décédé sans laisser d'héritier connu. En déshérence, littéraire : À l'abandon.

Diachronique : adjectif dérivé du nom féminin diachronie. Relatif à l'évolution dans le temps des faits sociaux, économiques, etc.

Ecologie : Science ayant pour objet les relations des êtres vivants (animaux, végétaux, micro-organismes) avec leur environnement, ainsi qu'avec les autres êtres vivants.

Empowerment : Prise en charge de l'individu par lui-même, de sa destinée économique, professionnelle, familiale et sociale, ou processus qui la permet. Capacité à agir, pouvoir d'agir. Synonyme : Responsabilisation.

Hackathon : (mot anglais : de hack, trouvaille, et marathon) Processus créatif, très utilisé dans le domaine de l'innovation numérique, qui consiste à faire travailler ensemble et sans interruption des volontaires sur une durée de 24 à 48 heures environ, dans le but de faire émerger des idées novatrices.

Hiatus : (sens figuré) discontinuité

Horizons normatifs : Ensemble de normes implicites ou tacitement admises par un groupe dans une situation donnée.

MOE : Maitrise d'Œuvre, personne ou équipe de professionnels ayant la responsabilité de la conception d'un projet pour un commanditaire.

Mixité (générationnelle, sociale, etc) : Dans un projet d'habitat, désigne le fait de mélanger des publics divers par leurs âges, professions, origines géographiques ou sociales.

OFS : Office Foncier Solidaire, a pour but de dissocier le prix du foncier de le prix du terrain de celui du bâti aussi bien pour la location, que pour l'accession à la propriété.

Paradigme : En épistémologie et dans les sciences humaines et sociales c'est une représentation du monde, une manière de voir les choses, un modèle cohérent du monde qui repose sur un fondement défini.

PLAI : Les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

PLH : Inclus dans le PLU, le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles et populations spécifiques.

PLU : Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme, à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité, qui établit un projet d'aménagement global du territoire et les règles qui en découlent.

PLUS : Le Prêt Locatif à Usage Social est un dispositif de financement destiné à l'achat ou la construction de logements sociaux. Ce prêt est soumis à un plafonnement de loyers et de ressources du locataire.

Prégnance : Qualité de ce qui s'impose avec force à l'esprit.

Projets ascendants : Projets qui mobilisent d'abord des citoyens avant d'aller mobiliser des institutions (bottom-up dans le vocabulaire anglo-saxon).

Projets descendants : Projets qui mobilisent d'abord les institutions avant d'aller mobiliser les particuliers, citoyens, habitants (top-down dans le vocabulaire anglo-saxon).

Promoteur : Personne, société qui assure et finance la construction d'immeubles.

PSLA : Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété, destiné aux ménages aux ressources modestes. Il repose sur le principe de la location-accession. La mise en œuvre du dispositif repose sur une convention passée entre un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé ...) et l'État ou la collectivité délégataire des aides à la pierre. L'opération doit être agréée par l'État ou son délégataire.

Publicisation : Publiciser correspond littéralement à l'action de publier, en d'autres termes de faire savoir au peuple quelque chose. On peut parler d'un événement publicisé, c'est-à-dire porté à la connaissance du public.

Rapport Rebsamen : Commission pour la relance durable de la construction de logements.

SCI(A) : Société Civile Immobilière d'Attribution, abrégé SCL, est un statut juridique permettant d'acquérir un bien immobilier à plusieurs.

SCIAPP : Société Civile d'Accession Progressive à la Propriété, permet à des personnes n'ayant pas accès au crédit bancaire, d'acquérir leur logement sur une longue durée en achetant progressivement des parts sociales aux bailleurs dont ils sont locataires.

SCOP : La Société Coopérative de Production a comme particularité de disposer d'une gouvernance démocratique. Les salariés ayant le statut d'associé sont obligatoirement associés majoritaires de la société. Ils possèdent donc au minimum 51% du capital social.

SEM : Une Société d'Économie Mixte, est une société anonyme de droit privé dont les actionnaires majoritaires sont des personnes publiques qui détiennent entre 50 et 80% du capital. Son conseil est dirigé par les collectivités qui la composent et son Président est un élu. Le reste du capital est détenu par des personnes privées. Cette double origine public/privé explique le terme économie mixte.

Société Civile Coopérative de Construction : La S3C est une société civile immobilière à caractère coopératif. C'est une forme particulière de coopérative disposant de la personnalité morale. Elle a pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés. L'objet de cette société comprend également la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente résultant de la dissolution de la S3C. La forme coopérative de ce type de société entraîne l'absence de but lucratif. La durée de vie de la S3C est liée à la réalisation du but qu'elle poursuit.

VEFI : Vente en l'État Futur d'Inachèvement, vente sur plans laissant certains lots inachevés et donc appropriables par les futurs habitants.

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté. Opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Elle constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle est généralement utilisée pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (équipements...) et leur financement.

Zéro artificialisation nette : L'objectif «Zéro artificialisation nette» est une trajectoire qui apparaît en 2018 avec le plan biodiversité impulsé par Nicolas Hulot, ministre de la Transition écologique et solidaire à l'époque. Il correspond à un état d'équilibre entre la surface artificialisée et sa compensation par l'homme.

OUVRAGES

- BACQUE Marie-Hélène, VERMEERSCH Stéphanie, *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Ed. De l'Atelier, Ed. Ouvrières, 2007, 175 p.
- BOQUIEN Nathalie, THRIET Marie, *Autonomie solidaire, écovillages et habitats participatifs : témoignages et clés pour votre projet*, Ed. Rustica, 2021, 223 p. 
- BRUNEAU Anne, *Commun village. 40 ans d'aventures en habitat participatif*, Ed. Repas, 2016, 140 p.
- CLOAREC Gisèle, PERROCHEAU Christophe, *Habitat participatif à Montpellier : le projet MasCobado, Programme d'expérimentation « Logement design pour tous »*, PUCA, 2015, 32 p.
- CONNAN Yves, *Habitat groupé participatif*, Ed. Ouest France, 2012 143 p. 
- COORDINATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS DE L'HABITAT PARTICIPATIF (CNAHP), *Le livre blanc de l'habitat participatif. Ouvrage collectif, Manifeste pour l'habitat participatif, Éco-Quartier Strasbourg*, 2011, 35 p.
- DENEFLÉ Sylvette, *Repenser la propriété : des alternatives pour habiter*, PUR, 2016, 222 p.
- DEVAUX Camille, *L'habitat participatif : de l'initiative habitante à l'action publique*, Presses universitaires de Rennes, 2020, 394 p.  
- ÉCO-HABITAT GROUPE, *Voyage en terre méconnue. 40 années d'habitats groupés. Recueil d'expériences en support aux initiatives habitantes et institutionnelles actuelles, Éco-Habitat groupé – Fondation de France – AG2R La Mondiale*, 2014, 17 p.
- ÉCO-QUARTIER STRASBOURG, CAUE du Bas-Rhin, *Guide pratique de l'autopromotion à l'intention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique*, CAUE du Bas-Rhin, 2010, 223 p.
- L'ÉPOK, L'ÉCHO-HABITANTS, *Étude sur l'habitat participatif et solidaire*, Fondation de France, Département Ille-et-Vilaine, 2015, 207 p.
- ERM Pascale, LAZIC Pierre, *Vivre ensemble autrement : écovillages, écoquartiers, habitat groupé*, Ed. Ulmer, 2009, 143 p.
- GICQUEL AUDREY, *Les clés de l'habitat participatif : mes expériences du vivre ensemble*, Ed. Le Souffle d'Or, 2020, 255 p.
- GREBOVAL PASCAL, *Vivre en habitat participatif*, Ed. Alternatives, 2013, 191 p.
- HAMMOUCHE Abdelhafid, *La démocratisation de l'habitat participatif*, Presses universitaires du Septentrion, 2020, 226 p. 
- LAGRANGE Pierre, *Habitat groupé : écologie, participation, convivialité*, Ed. Terre Vivante, 2008, 141 p.
- LANOE SAMUEL, *Petit manuel de l'habitat participatif : bâtir du commun au-delà des murs*, Ed. du commun, 2020, 219 p.
- LEFEVRE Pierre, *L'habitat participatif : 40 ans d'habitat participatif en France*, Ed. Apogée, 2014, 237 p.
- LEROUSSEAU NICOLE, *L'habitat coopératif*, Ed. Michel Houdiard, 2014, 148 p.
- MAURY YANN, *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruylant, 2011, 496 p.
- MOUVEMENT POUR L'HABITAT GROUPÉ AUTOGÉRÉ (MHGA), *Habitats autogérés*, Ed. Alternatives, Syros, 1983, 140 p.
- PARASOTE Bruno, *Autopromotion, habitat partagé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?* Ed. Yves Michel, 2011, 239 p.
- POULICHOT Thierry, *L'habitat participatif : les divers statuts possibles*, Ed. du Puits Fleuri, 2018, 280 p. 
- POUILLAIN Adrien, *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk, Parenthèses*, 2018, 188 p. 
- RÉSEAU HLM POUR L'HABITAT PARTICIPATIF, *La place et le rôle des organismes HLM dans l'habitat participatif*, Les Coop HLM, L'Union sociale pour l'habitat, 2016, 17 p.
- RÉSEAU NATIONAL DES COLLECTIVITÉS POUR L'HABITAT PARTICIPATIF, *Collectivités et habitat participatif : une nouvelle manière d'engager la transition sur nos territoires. 28 opérations pionnières en habitat participatif en France*, 2018, 67 p.

CHAPITRE D'OUVRAGES

- BACQUE Marie-Hélène, BIAU Véronique, CARRIOU Claire, D'ORAZIO Anne « *Habitat alternatif, un nouveau jeu partenarial* », in Chombart de Lauwe P. (dir.), *Le projet négocié*, Ed. du PUCA, collection « Recherche » n° 206, 2012, pp. 51-69 
- BACQUE Marie-Hélène, CARRIOU Claire, « *Participations et politiques du logement, un débat qui traverse le vingtième siècle* », in Bacqué Marie-Hélène et Sintomer Yves, *La Démocratie participative. Histoire et généalogies*, La Découverte, 2011, pp. 155-174
- BIAU Véronique, D'ORAZIO Anne, « *Les architectes face à l'habitat participatif. Entre militantisme et professionnalisme ?* », in, V. Biau, M. Fenker et E. Macaire (dir.) *L'implication des habitants dans la fabrique de la ville*, Cahiers Ramau n° 6, Ed. de la Villette, Paris, 2013, pp. 165-179 
- BRESSON Sabrina, « *La copropriété repensée dans l'habitat participatif* », in Denéfle Sylvette (dir.), *Repenser la propriété Des alternatives pour habiter*, PUR, 2016, pp. 103-114
- BRESSON Sabrina, « *La représentation des personnes âgées dans les dispositifs participatifs en France : entre ambivalence et impensé* », in Baleyraud P. (dir.), *Les politiques publiques sociales locales à l'égard des personnes âgées. Regards franco-polonais*. Varsovie, Zakład Graficzny Uniwersytetu Warszawskiego, 2015, pp. 75-87
- BRESSON Sabrina, « *La participation des habitants dans la production du logement en France. L'exemple des projets d'habitat coopératif de l'agglomération lilloise* », in G. Fajardo et P. Senent (dir.), *Economía social : identidad, desafíos y estrategias*, CIRIEC-España, 2014, pp. 125-140

- CARRIOU Claire, « Résistances et alternatives dans les manières d'habiter », in Cailly Laurent, Dureau Françoise, Les espaces du logement. Pratiques habitantes et politiques publiques, Paris, L'Harmattan, 2016, pp. 119-124
- DEBARRE Anne, STEINMETZ Hélène, « Quels espaces pour négocier les projets collectifs d'habitat durable ? », in Pascal Chombart de Lauwe (dir.), Le projet négocié, coll. Recherches, PUCA, 2012, pp. 27-49
- DEBARRE Anne, « Projets alternatifs d'habitat », in P. Bouchain et L. Julienne (dir.), Construire ensemble. Le grand ensemble. Habiter autrement, NAC/Actes Sud, 2010, pp. 20-23
- DEVAUX Camille, « L'habitat participatif : vers l'avènement de l'habitat durable ? », Sciences de la société, Dossier « Habitat durable : approches critiques », 2017, pp. 94-109
- DEVAUX Camille, « L'entrée en politique de l'habitat participatif : révolution ou révélation des représentations et des pratiques ? », in BELMESSOUS F., BONNEVAL L., et al. (dir.), Logement et politiques(s), Un couple encore d'actualité ?, L'Harmattan, 2014, pp. 143-159
- D'ORAZIO Anne, « L'habitat participatif ou la mise en commun comme alternatives », in De l'alternative aux communs, sous dir. Marie-Hélène Bacqué et Fabienne Wateau, Ed. Les Presses de Paris Nanterre (à paraître fin 2021)
- D'ORAZIO Anne, « L'habitat participatif, une affaire publique ? De la mobilisation militante à l'engagement du « monde HLM », retour sur une mise à l'agenda institutionnel », in La démocratisation de l'habitat participatif, sous dir. Abdelhafid Hammouche, Ed. Septentrion, 2020, pp. 79-96
- D'ORAZIO Anne, « L'habitat participatif entre innovation et recyclage. Regard sur des expériences « singulières », in J-P. Higelé et V. Lhuillier (dir.) L'Economie sociale et solidaire face aux défis de l'innovation sociale et du changement de société, Collection Salariat et transformation sociales, Presses Universitaires de Nancy, 2014, pp. 341-359
- IORIO Annalisa, « Espace pensé, espace rêvé. La relation à l'espace dans les projets émergents de cohabitat », Journal des anthropologues, n° 134-135, 2013, pp. 129-152
- LABIT Anne, « Choisir la location collaborative plutôt que la propriété individuelle pour vieillir en solidarité », dans Denêfle Sylvette (dir.), Repenser la propriété. Des alternatives pour habiter, Presses Universitaires de Rennes, « Essais », 2016, pp. 141-150
- LABIT Anne, « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », in Membrado Monique, Rouyer Alice. Habiter et Vieillir : vers de nouvelles demeures, ERÈS, 2013, pp. 245-260
- BIAU Véronique, « Habitat alternatif : vers un mode de production propre ? », Le Quatre Pages, PUCA, n°7, février 2013, 4 p.
- BOHLINGER Philippe, « Du participatif dans l'accession sociale à la propriété », La Maison écologique, n° 124, août 2021, pp. 46-49
- BORNAND Elvire, « Habiter un projet politique : vivre et vieillir dans un habitat participatif », Revue 303, n° 167, septembre 2021, pp. 48-53
- BRESSON Sabrina, « L'habitat participatif en France, une alternative sociale à la « crise » ? », Cahiers de COST, n° 5, janvier 2016, pp. 107-119 <http://citeres.univ-tours.fr/spip.php?article2354>
- BRESSON Sabrina, TUMMERS Lidewij, « L'habitat participatif en Europe : vers des politiques alternatives de production de logements ? », Métropoles, n° 15, 2014 <https://metropoles.revues.org/4960>
- CARIOU Emilie, « Habitat groupé et organismes HLM : une utopie réalisable et reproductible ? », RECMA, n° 323, 2012, pp. 29-33
- CARRIOU Claire, « Malentendus et inattendus autour de la participation habitante. La « coopérative » d'accession sociale Le Grand Portail à Nanterre France », Lien social et Politiques, n° 73, 2015, pp. 215-231
- CARRIOU Claire, D'ORAZIO Anne, « L'habitat participatif, quand les institutions militent », in Socio-Anthropologie, n° 32, Dossier « Habiter. Ou vivre autrement », Publications de la Sorbonne, 2015, pp. 139-154
- CARRIOU Claire, « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La coopérative d'habitat Le Grand Portail à Nanterre (France) », Espaces et sociétés, n° 156-157, 2014, pp. 213-227
- CARRIOU Claire, RATOUIS Olivier, SANDER Agnès, Dossier « Effervescences de l'habitat alternatif », Métropolitiques, 11 janvier 2012 <http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html>
- COSTES Laurcen (dir.), Dossier « Habiter. Ou vivre autrement », Socio-Anthropologie, Publications de la Sorbonne, 2016, 226 p.
- D'ORAZIO Anne, « L'habitat participatif s'invite dans les politiques locales », in Aux actes citoyens ! Quand les initiatives citoyennes bousculent l'action publique, Les Cahiers de l'Institut Paris Région, n° 178, 2ème trimestre 2021, pp. 169-172
- D'ORAZIO Anne, « La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation », Métropolitiques, 2012, 4 p. - <https://metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>
- DEBARRE Anne, « L'habitat participatif : les pratiques des architectes en question, mais des représentations résistantes de l'architecture » in Biau V., Fenker M., Macaire E. (dir.), L'implication des habitants dans la fabrication de la ville. Métiers et pratiques en question, Cahiers Ramau, n° 6, Ed. de la Villette, 2013, pp. 181-197
- DEBARRE Anne, STEINMETZ Hélène, « L'invention de l'autopromotion à Strasbourg », Dossier « Effervescences de l'habitat alternatif », Métropolitiques, 6 février 2012, 6 p. <http://www.metropolitiques.eu/L-invention-de-l-autopromotion-a.html>
- DEVAUX Camille, « Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ? », Revue française des affaires sociales, 2016, pp. 151-174

ARTICLES DE REVUES / REVUES

- AUTHIER Jean-Yves, « Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de Mai 68 (Marie-Hélène Bacqué, Stéphanie Vermeersch) », Recension dans Revue Française de Sociologie, vol. 50, n°2. 2009, pp. 397-399
- BACQUE Marie-Hélène, CONSTANZO Sabrina, CARRIOU Claire et al, « Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement », Territoires, n° 508, 2010, pp. 24-37
- BERTUCCI Anne-Elisabeth, « A Bruxelles, du passif dans l'habitat collectif social », La Maison écologique, n° 90, octobre 2015, pp. 40-43

- DEVAUX Camille, « L'habitat participatif : vers la démocratisation de la production du logement ? », Lien social et Politiques, n° 73, 2015, pp. 157-175
- DEVAUX Camille, « L'habitat participatif : d'une greffe à un noyau des écoquartiers », Développement Durable et territoires, Vol. 6, n° 2, 2015 <https://developpementdurable.revues.org/10879>
- D'ORAZIO Anne, « L'habitat participatif à l'heure de la transition écologique », in Architecture, Pratiques plurielles de la recherche, Culture et Recherche, n° 138, automne-hiver 2018, pp. 12-14
- D'ORAZIO Anne, « Au-delà de la propriété privée, la mise en commun de la ressource immobilière et foncière comme perspective politique et sociale : le cas de l'habitat participatif en France », in L'alternative du Commun, sous dir. Pierre Dardot et Christian Laval, Colloque Cerisy – Ed. Hermann, 2019, pp. 209-2015
- GAUZIN-MULLER Dominique, « Les clés de l'habitat participatif », Ecologik, n° 42, janvier 2015, pp. 54-97
- KAIZEN, « Oasis. Autonomie, partage et convivialité. Un nouveau mode de vie. Colibris présente 100 lieux », numéro spécial, Mouvement Colibris, SARL EKO LIBRIS, 2015, 120 p.
- LABIT Anne, « Habiter et vieillir en citoyens actifs. Regards croisés France-Suède », Retraite et Société, n° 65, juin 2013, pp. 101-120
- LABIT Anne, « L'habitat solidaire : expériences de femmes vieillissantes », Revue Multitudes, n° 37/38, 2009, pp. 247-252
- LABIT Anne, CHALAND Karine, « L'habitat groupé autogéré en France et en Allemagne : perspectives d'avenir dans le contexte du vieillissement démographique », Revue Espace, Populations, Sociétés, n° 1, 2010, pp. 131-142
- MAGNIER Jeffrey, « L'habitat participatif et l'impératif écologique : une utopie réaliste », Sciences de la Société, 2017, pp. 78-95
- MEYFROIDT Aurèle, « Un design social sous le poids des héritages, le cas de l'habitat groupé à Vienne », Lien social et Politiques, n° 73, 2015, pp. 177-198
- NDIAYE Abdourahmane, CARIMENTRAND Aurélie, GALLARD Marie-Reine, « Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif », Développement durable et territoires, Vol. 6, n° 2, 2015
- PARASOTE Bruno, « Construire un immeuble à 20 familles », La Maison écologique, n° 93, juin 2016, pp. 40-43
- PERRAUD Stéphane, « Dossier. Habitat participatif : Vivons heureux, vivons groupés ! », La Maison écologique, n° 119, octobre 2020, pp. 35-45
- PICOT David, « L'habitat participatif s'ouvre au-delà des militants », Traits urbains, n° 103, avril 2019, pp. 50-53
- SAINT-PIERRE Raphaëlle, « Claude Guislain : pionnier de l'habitat participatif », AMC, n° 267, mars 2018, pp. 65-73
- BIAU Véronique, BACQUE Marie-Hélène (dir.), Habitats alternatifs : des projets négociés ? Rapport du Plan Urbanisme Construction et Architecture, ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire, 2010, 304 p.
- BRESSON Sabrina, DENEFFLE Sylvette, LEROUSSEAU Nicole, MANSON Corinne, ROUX Nicole, Alternatives de propriété pour l'habitat, rapport de recherche ANR, 2014, 189 p.
- BRESSON Sabrina et al, « L'habitat comme champ d'expérimentation de la participation », in BÉAL V. et ROUSSEAU M. (dir.), Pratiques et politiques de la ville solidaire, rapport de recherche PUCA, 2014, pp. 135-145
- BRESSON Sabrina, « Étude de cas n° 6. L'habitat participatif à Strasbourg », in BÉAL V. et ROUSSEAU M. (dir.), Pratiques et politiques de la ville solidaire, rapport de recherche PUCA, 2014, pp. 150-157
- DEBARRE Anne, « L'écologie dans des projets d'habitat participatif : des controverses expérimentales », colloque international Alternatives de Propriété pour l'Habitat, ANR et Université François Rabelais, Tours, 29 octobre 2013 - <http://colloque-alterprop.msh-vdl.fr/?p=175>
- DEBARRE Anne, STEINMETZ Hélène, Des expérimentations à l'épreuve des négociations : des projets collectifs d'habitat pour un développement durable, Plan Construction Urbanisme Architecture, 2010, 215 p.
- LABIT Anne, BRESSON Sabrina, L'habitat participatif au défi de la mixité sociale, rapport final de l'étude réalisée pour la Fondation de France, 2016, 135 p.

THÈSES

- DARROMAN Mélanie, Renaissance de l'habitat participatif en France : vers de nouvelles formes négociées de fabrication de la ville ? Deux études de cas dans l'agglomération bordelaise : le projet HNord (Bordeaux) et La Ruche (Bègles), Thèse de doctorat, Sociologie, Université de Bordeaux II, 2014
- DEVAUX Camille, L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique, Thèse de doctorat, Urbanisme et Aménagement, Université Paris Est, 2013
- D'ORAZIO Anne, S'associer pour habiter et faire la ville : de l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif en France (1977-2015). Exploration d'un mode en construction. Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris Nanterre, sous la direction de Marie-Hélène Bacqué, 2017
- RUIZ Éric, L'autopromotion, une piste pour l'innovation architecturale, environnementale et urbaine, Thèse de doctorat, Architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, 2014
- SERVAIN Pierre, « Faire de l'habitat un espace commun. Le travail d'appropriation habitante dans les habitats participatifs », Thèse de doctorat de sociologie, sous la direction de Françoise Le Borgne-Uguen et de Nicole Roux, Labers, Université de Brest, 2020

RAPPORTS DE RECHERCHE

- BIAU Véronique, D'ORAZIO Anne, IOSA Ioana, NEZ Héloïse, Habitat en autopromotion Étude de six cas franciliens, Rapport, PUCA, 2012, 161 p.

Ouvrage publié par un intervenant du colloque

Ouvrage disponible au centre de ressources du CAUE 14



REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier tout particulièrement notre invité d'honneur, Loïc Daubas, pour avoir accepté ce rôle, pour son esprit pragmatique, son bon sens ainsi que son enthousiasme sincère, autant durant ce colloque qu'en amont.

Nous remercions aussi Christine Leconte pour ses qualités d'animatrice et d'architecte urbaniste, dont l'acuité des remarques et l'habileté à relancer les discussions, assurer les transitions et connaître chacun des intervenants a été le liant indéniable de cette journée, sans oublier son partage de connaissances et ses conseils judicieux lors de la préparation de ce colloque.

Nous remercions, bien entendu, chacun des intervenants par ordre d'apparition, Loïc Daubas, Anne d'Orazio, Pierre Servain, Pascal Desplanques, Sandrine Cuffel, Etienne Panien, Sylvie Arcade, Sophie Noblet, Mathieu Jeanvrain, Jacques Pouget, Clotilde Neveu, Philippe Aussant, Sébastien Clouet, Pascal Gourdeau, Hélène Devaux et Alain Costes pour leur implication tant professionnelle que personnelle, à la fois au cœur de leurs diverses pratiques et vécu d'habitants et durant les présentations de cette journée. Par leurs connaissances, expériences et expertises, leur touchante sincérité, et la vivacité des échanges qui ont pu avoir lieu, ils nous ont rendu palpable la vie, la réalité et la richesse de l'habitat participatif.

Nous remercions chaleureusement les personnes qui, par leur intérêt, leur disponibilité désintéressée, et leur soutien encourageant, qu'elles aient ou non pu être présentes, ont participé, de près ou de loin, à l'élaboration, la construction et la réussite de ce colloque.

Comme vous le savez, le CAUE est une structure riche de diverses compétences : architectes, urbanistes, paysagistes, chargé de communication et d'administration, infographiste, chargé de recherche, documentaliste... Notre objectif est de promouvoir la qualité architecturale urbaine et paysagère. Nous souhaitons que des rencontres comme celle-ci concourent à faire évoluer nos mentalités et façons de penser l'habiter dans le Calvados, afin de renouveler nos territoires et nos cadres de vie, dans le sens de la qualité et d'un vivre ensemble durable, à l'échelle de l'individu et du collectif.

L'équipe du CAUE sera disponible pour répondre à vos sollicitations en lien avec les thématiques de l'habitat.

L'équipe du CAUE

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fabien Tessier

CONCEPTION GRAPHIQUE

Véronique Josset-le Barbenchon

COMITÉ TECHNIQUE

Nathalie Fer, Hélène Jandricek, Vanessa Planchenault, Ingrid Prempain,

**TOUTES LES IMAGES ET ILLUSTRATIONS FIGURANT
DANS CE DOCUMENT ONT ÉTÉ FOURNIES PAR LES INTERVENANTS,
ET NE SONT PAS LIBRES DE DROITS.**

PHOTOS DE COUVERTURE

Zac du Long Cours à Louvigny,, habitat participatif les Z'Ecobatisseurs
© KVA - Nicolas KNAPP et François VERSAVEL, architectes

Édition septembre 2022
ISBN 979-10-95728-09-2



HABITATS PARTICIPATIFS, une opportunité pour faire vivre les territoires

Ce colloque a permis de donner la parole à de nombreux experts et élus, en tant que maîtres d'ouvrage, initiateurs de projets, mais aussi aux professionnels, concepteurs et innovateurs de projets. Il s'agissait d'une rencontre indispensable pour mettre en exergue des projets de qualité et en faire émerger des nouveaux. Dans cet ouvrage, vous découvrirez d'une part, un partage de connaissances sur l'habitat, l'habité sur le département du Calvados et au-delà. Et d'autre part, un partage d'expériences locales ou nationales d'élus et concepteurs sur les problématiques rencontrées ou les solutions qu'ils ont pu mettre en œuvre. Vous repartirez avec de nombreux exemples et des références de réalisation.

Nous souhaitons que les projets d'aujourd'hui et de demain permettent de révéler l'identité du territoire calvadosien.

Nous espérons que ce colloque et ces actes permettront d'ouvrir les esprits, afin de transformer positivement le territoire que nous habitons, en l'orientant vers l'humanité.