

## Habitat alternatif : vers un mode de production propre ?

Habitat « alternatif », « autogéré », « coopératif », « participatif » : quelle que soit leur dénomination, ces opérations ont en commun de proposer un produit innovant sur le marché du logement. Elles mettent également au cœur de leur dispositif un acteur singulier : l'habitant.

Si la démarche connaît des précédents, la dernière décennie a vu éclore des dizaines d'initiatives nouvelles. Ces opérations se révèlent cependant très hétérogènes dans leurs processus, objectifs et formes. Mais qu'elles soient initiées par des citoyens, des associations ou par des collectivités, elles partagent plusieurs caractéristiques : elles sont plutôt de taille modeste, pas plus de 20 logements, et elles sont portées par des habitants désirant participer à la création de leur cadre bâti. Leurs motivations sont diverses : construire à moindre coût, « bien vivre » entre voisins en organisant sa vie collective ou rechercher des solutions innovantes. Les collectifs d'habitants interviennent ainsi dans l'élaboration du programme, le montage financier et ils entendent être des acteurs à part entière du projet. Une implication qui modifie de fait le processus de conception et le rôle des acteurs traditionnels. La démarche participative crée en effet de nouvelles formes de coordination et engendre des partenariats complexes qui sont fluctuants, coûteux en temps et en engagement personnel. Car, pour l'heure, ceux-ci se mettent en œuvre à l'intérieur des procédures classiques de production de logement (ZAC ou projets de rénovation urbaine). Et l'implication dans un cadre procédural ne peut se faire sans une compréhension du système d'acteurs, notamment de la répartition des tâches, une connaissance du vocabulaire et des procédures.

Au regard des expériences en cours, la question est de savoir comment dépasser aujourd'hui l'expérimentation pour que ce type d'opération devienne un mode de production alternatif. Pour cela, un volontarisme politique et la mise en place d'outils spécifiques semblent nécessaires. A titre de comparaison, on observe dans les villes allemandes une multiplication d'opérations d'auto-promotion initiées par des architectes. Un fait qui confirme, qu'au-delà des questions de contexte, la nature même de la démarche conditionne son succès et sa reproductibilité.

### LA DÉMARCHE

**La recherche** dont est issue la plupart des enseignements de ce *Quatre pages* a été réalisée en réponse à l'appel d'offres du PUCA intitulé « **Le projet négocié** ».

Elle a été menée entre 2008 et 2010 par des chercheurs du Centre de Recherche sur l'Habitat (CRH-LAVUE) et du laboratoire Mosaïques (LAVUE) sous la direction de l'architecte-urbaniste de l'Etat et sociologue Véronique Biau et de l'urbaniste et sociologue Marie-Hélène Bacqué.

#### Etude comparative de six opérations d'habitat alternatif en France

L'objectif de l'équipe de recherche était de saisir comment procèdent les acteurs engagés dans des projets d'habitat coopératif, en interrogeant notamment la nature de ces partenariats particuliers. En d'autres termes comment l'impératif participatif s'exerce en situation concrète. Comment se choisissent les partenaires ? Quelles difficultés rencontrent-ils ? Quelles nouvelles formes de collaborations impliquent leurs préoccupations ? Comment les rôles des habitants et des professionnels sont-ils redistribués ? Comment les opérations s'enchaînent-elles dans des processus conventionnels ? Les chercheurs ont observé six projets français très en amont, aucun n'ayant atteint la phase de réalisation à la clôture du rapport : trois en région parisienne (les Babayagas à Montreuil, Diapason à Paris 19<sup>e</sup> et le Grand Portail à Nanterre) et trois en province (Lo Paratge à Saint-Julien-de-Lampon (24), Le Village Vertical à Villeurbanne (69), l'Arbram à Toulouse (31)).

#### Un éclairage allemand : l'expérience du Club Ville-Aménagement

En complément du travail de recherche mentionné, ce *Quatre pages* s'appuie sur les enseignements d'un voyage d'étude à Berlin organisé par le Club Ville Aménagement en octobre 2012. Des opérations d'habitats coopératifs (« Baugruppen ») ont été présentées et analysées par Doris Kleilein, journaliste à Bauwelt.

## **Des projets d'habitat alternatif très divers, motivés par la même envie citoyenne de maîtriser leur cadre bâti et mode de vie**

L'expression « habitat alternatif » recouvre des situations diverses, qui rassemblent coopératives d'habitat, collectifs de logements pour personnes âgées, éco-lotissements ou autres quartiers durables. Leur origine est plurielle : les programmes émanent de groupes d'habitants, d'associations, d'institutions, voire parfois de municipalités. Ils diffèrent dans leur montage opérationnel et financier (accession, coopérative ou logement social), dans leurs choix de forme urbaine (immeuble vertical ou habitat groupé) ou dans leurs modes de gestion. Les projets divergent même dans leurs objectifs (diversité sociale, solidarité intergénérationnelle, écologie, etc.). Malgré tout, des traits communs les

réunissent - à commencer par la volonté des citoyens de prendre part à la constitution de leur cadre de vie. Ce désir peut être attribué à des motivations politiques - l'envie de participer - ainsi qu'à des motifs financiers - faire des économies -, ou encore se protéger, les classes populaires et une part croissante des classes moyennes se heurtant à un marché immobilier toujours plus tendu dans les grandes agglomérations. Dans ses multiples aspects, l'habitat alternatif tient à s'écarter de l'offre habituelle de logement : il s'illustre par son pragmatisme et sa faculté à s'inscrire dans un cadre négocié avec des institutions publiques et des acteurs privés.

## **Constitution de collectifs par « le bas ou par le haut » : deux modes d'engagement dans le projet**

La première démarche de ce type d'habitat réside dans la constitution du collectif des futurs voisins. Celle-ci implique deux dynamiques selon le type d'initiative à l'œuvre. Lorsqu'elle provient d'individus (« bottom up »), le groupe se structure à partir du noyau d'origine suivant des logiques d'affinités personnelles, sociales ou politiques, plus ou moins formalisées. Il se constitue à la fois par adhésion et par réaction au projet, dans un processus d'auto-sélection naturelle, puis se stabilise autour d'une série de décisions : choix du montage, de l'architecte, de la part collective. L'implication est forte, ses membres allant chercher eux-mêmes les divers appuis. La confiance mutuelle naît du partage de valeurs

communes, du temps passé ensemble et se fonde sur la fiabilité économique de chacun. Les initiateurs restent toutefois déterminants sur le profil social du collectif, plutôt homogène, comme sur la ligne choisie. Lorsque l'impulsion est extérieure (« top down »), la logique de réseaux agit aussi mais doit s'ajuster à des conditions prédéfinies par les opérateurs, tels les cadences des réunions ou les critères d'attribution des logements, souvent sociaux ou géographiques. Aussi le collectif rencontre-t-il davantage de difficultés à s'autonomiser, alors même que la participation fait partie des arguments de sa création.

## **Le collectif d'habitants à l'épreuve du réel : quelle place pour les citoyens dans le jeu d'acteurs ?**

Plusieurs épreuves représentent des facteurs de déstabilisation pour le groupe et peuvent mener à sa disparition, mais une fois dépassées, elles auront plutôt tendance à le cimenter. Certaines s'avèrent plus décisives que d'autres, comme le statut à donner au collectif et à l'opération : faut-il opter pour une association où chaque ménage détient un poids équivalent ou une structure de propriété où le poids de chacun dépend de l'investissement financier ? Autres points cruciaux : le foncier (comment et où obtenir un terrain à un prix avantageux ?), le choix de l'architecte (comment faire valoir sa place physique dans le projet ?) ou la confrontation aux règlements existants. Ainsi, dans plusieurs

exemples, la réponse de la collectivité a été d'inclure les opérations dans des ZAC en cours. Les groupes d'habitants se retrouvent confrontés à des emboîtements de structures difficiles à appréhender, entre SEM, Ville, département, etc. Ce qui les conduit à solliciter des experts intermédiaires, c'est-à-dire à réduire leur marge de décision. Dans les cas « top down », des moments de tension ont lieu quand l'expression collective des désirs des habitants vient contredire les règles proposées par les acteurs institutionnels : difficile de défendre une position de décideur, quand le maintien du cadre reste une condition de réussite du projet.

## **Le « sens » du projet et du collectif comme garde-fou de l'opération**

Les expériences alternatives sont soumises à des difficultés que les opérations classiques de logement ne connaissent pas : leur dimension expérimentale et partagée engendre un allongement du processus de montage et de conception et autant de risques d'échec. C'est pourquoi le « sens » du projet est-il important pour les habitants, d'autant que celui-ci évolue au gré des décisions et des éventuels départs. Le collectif élabore un consensus, régulièrement reformulé, sur ses motivations, ses méthodes, la teneur du projet, pouvant prendre la forme d'une

charte. Il crée une image constitutive de lui-même, objet de débat : forme-t-il un groupe d'amis, de voisins, d'opportunité ? Se donne-t-il une visée pragmatique (gestion commune) ou plus politique (transformation sociale) ? Les réponses responsabilisent et donnent des limites aux négociations avec les autres partenaires. En résulte un discours qui s'idéologise à mesure qu'il entre dans la sphère publique, a fortiori dans les médias – ces opérations étant suivies de près.

## **Face à des acteurs nombreux et compétents, comment les habitants peuvent-ils conserver leur leadership ?**

Si les collectifs d'habitants sont en quête de processus innovants, ils choisissent généralement de rester « dans le cadre », même s'il est mal adapté. Premier écueil rencontré, la compréhension du système d'acteurs, notamment la répartition des tâches. Pour devenir crédibles, les habitants se retrouvent amenés à mobiliser leurs connaissances de façon assez disparate – toutes ne se valent pas. La contribution de chacun peut être variable, mais un non-investissement serait facteur d'exclusion. La durée du projet induit ceci dit une montée en compétence collective.

Avec le temps, le groupe apprend, soit en interne par le partage des savoirs et savoir-faire, la recherche documentaire ou des visites, soit par l'appel à des formateurs, conseillers ou assistants, soit par un apprentissage dédié dans les projets « top down ». Il s'érige petit à petit maître d'ouvrage « quasi-professionnel ». Aussi, conserver son leadership passe-t-il par trois leviers : la connaissance du vocabulaire et des procédures ; la possibilité de recruter les autres acteurs et la préservation de la paternité du projet au moment de sa communication

## **L'exemple des « Baugruppen » allemands : l'habitat en auto-promotion**

Il existe à Berlin un grand nombre de programmes d'habitat en auto-promotion. Ces opérations sont réalisées par des habitants issus des « couches intermédiaires post-industrielles » désirant choisir leur cadre de vie et mettre en place des conceptions innovantes de logements alternatives à l'offre standardisée. Les membres s'associent à tous âges, selon des configurations familiales diverses. On observe cependant un engagement très fort des architectes dans ces démarches, ils voient dans les *Baugruppen* une activité et le moyen de « se lancer » professionnellement dans un contexte de crise de la commande.

Disposant en général d'un apport personnel faible, les membres sont en revanche prêts à investir en temps. Grâce à l'absence de coûts de promotion et de commercialisation et à la réalisation par les habitants de certaines prestations de second oeuvre, les coûts sont comparativement bon marché (on observe une réduction de 20% par rapport aux immeubles conventionnels), même si l'on observe des différences notables entre les projets.

L'obstacle le plus important reste l'accès au foncier, dans un contexte de réactivité moindre des collectifs d'habitants par rapport aux promoteurs ou investisseurs disposant de capital disponible. Pour pallier à cela, les collectivités locales jouent un rôle d'intermédiaire et de conseil. A Hambourg par exemple, une réserve foncière de 15% des terrains publics a été mise en place à cet effet. Autre signe de ce volontarisme politique, la mise en place d'un « service de management de parcelles libres » qui gère une banque de données sur le foncier dans l'objectif de faciliter l'accès à des groupes d'habitants à la démarche d'auto-promotion. Ou encore l'organisation de séminaires pour former les habitants aux connaissances de base de la construction et du montage de projets.

L'expérience montre un impact positif sur l'environnement urbain immédiat et une contribution à la stabilisation sociale de certains quartiers centraux populaires. Pour autant les initiatives top-down connaissent parfois des échecs : ainsi de la volonté de la ville de Berlin d'encourager – en vain – des *Baugruppen* dans certaines zones d'extension urbaine, jugées vraisemblablement trop excentrées pour cette clientèle.

## Repositionnement des acteurs professionnels et recomposition des pratiques

Les individus impliqués dans un habitat coopératif sont portés par des préoccupations qui transforment le dialogue avec les professionnels. A titre d'exemple, l'impératif participatif exige une grande transparence dans les décisions à prendre. La dynamique des projets modifie aussi les habitudes. Sur la durée, les membres du collectif apprennent à connaître les rouages de la construction ; des jeux de pouvoir apparaissent, parfois appuyés sur des expériences professionnelles liées au bâtiment : cette capacité d'expertise peut mettre en péril les relations avec les chargés d'opérations. Mais au-delà, toute la chaîne de la production d'habitat est concernée. Les acteurs « classiques » voient leur rôle redessiné (l'AMO, le ou les concepteurs, les banques, les notaires) quand des agents sont plus

fortement sollicités (le milieu associatif, les collectivités locales). Les partenariats résultants se révèlent plus complexes : ils évoluent en cours de projet, demandent du temps, de l'engagement personnel et tiennent à l'intervention de personnalités-clés, qui remédient aux blocages. Les professionnels concernés mobilisent des compétences dans la gestion de groupes, dans l'écoute et la négociation, les amenant parfois à s'envisager comme « accompagnants » d'un processus. Au fil des réunions, la dimension pédagogique est toujours présente, l'objectif étant de renforcer la capacité d'action et de jugement des habitants pour qu'ils intègrent les contraintes et arbitrent eux-mêmes leurs choix entre idéalisme et réalisme.

### Pour conclure...

L'habitat alternatif devient, après plusieurs décennies de silence, un objet d'étude, de rencontres et de débats.

La recherche en montre tout l'intérêt : une manière originale de concevoir l'habitat, à travers un engagement fort des habitants qui mutualisent leurs ressources, leur temps, leurs savoirs et leurs désirs pour redonner un sens profond au projet collectif. Une autre façon de produire du logement, sans promoteur immobilier, une autre façon de concevoir la participation des habitants et de redessiner le jeu des acteurs. Une façon de faire bouger les lignes de la négociation.

Si les expériences se multiplient ces derniers temps, cette recherche rappelle que le stade de l'expérimentation sera dépassé si un certain nombre de conditions sont installées. Les défis sont divers : ils touchent l'aspect réglementaire et législatif (notamment le statut des coopératives, limité aux organismes HLM depuis les années 1970) ; la médiation dans les projets (assistance aux groupes d'habitants et formation des professionnels) ; la production de connaissances et l'évaluation des expériences en cours.

### POUR EN SAVOIR PLUS

V. Biau et M.-H. Bacqué (dir.), 2010, *Habitats alternatifs : des projets négociés ?*, rapport puca, 303 p.

P. Chombart de Lauwe (dir.), 2012, *Le projet négocié*, Coll. « Recherches » du puca n° 206, 164p.

D. Kleilein, « Les Baugruppen : l'habitat en autopromotion », in E. Bérard et C. Javquand, *Architectures au-delà du Mur : Berlin, Varsovie, Moscou, 1989-2009*, pp. 227-238

#### Voir également :

H. Bernard, 2006, *Paroles d'acteurs. Participation des habitants au renouvellement urbain à Berlin*, coll. « Recherches » du puca, n°164, 135 p.

C. Carriou, O. Ratouis, A. Sander, « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012

*Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le PUCA, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le PUCA.*

**Directeur de la publication : Emmanuel Raoul,  
Secrétaire permanent du PUCA**

**Rédaction : Béatrice Durand, Bertrand Vallet**

**Chargé de l'action au PUCA : Virginie Bathellier, Olivier Gaudron**

**Grande Arche de la Défense – Paroi sud –  
92055 La Défense cedex**

**Téléphone : 01 40 81 24 72**

**<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>**