



# L'autopromotion, une piste pour l'innovation architecturale, environnementale et urbaine

Eric Ruiz

► **To cite this version:**

Eric Ruiz. L'autopromotion, une piste pour l'innovation architecturale, environnementale et urbaine. Hardware Architecture [cs.AR]. Université de Grenoble, 2014. French. <NNT : 2014GRENH017>. <tel-01196612>

**HAL Id: tel-01196612**

**<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01196612>**

Submitted on 10 Sep 2015

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

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

## THÈSE

Pour obtenir le grade de

## DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE GRENOBLE

Spécialité : **Architecture**

Arrêté ministériel : 7 août 2006

Présentée par

**Eric RUIZ**

Thèse dirigée par **Hubert GUILLAUD**

et codirigée par **Anne-Monique BARDAGOT**

Préparée au sein du **Laboratoire CRATerre-ENSAG**

**École Doctorale n° 454 Sciences de l'Homme du Politique et du Territoire**

## L'autopromotion, une piste pour l'innovation architecturale, environnementale et urbaine

Thèse soutenue publiquement le **3 novembre 2014**, devant le jury  
composé de :

**M. Hubert GUILLAUD**

Professeur HDR, École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble. Directeur de thèse.

**Mme. Anne-Monique BARDAGOT**

Enseignante, Docteur en ethnologie, École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble. Co-directrice de thèse.

**M. Yves CABANNES**

Professeur, Chair of Development Planning, The Bartlett Development Planning Unit, University College London. 1<sup>er</sup> rapporteur, Président du jury.

**M. Francesco LO PICCOLO**

Professeur, Coordinator of the Planning Unit of the Architecture. Head of the Department. Coordinator of the PhD Programme in Architecture, Art and Planning. 2<sup>ème</sup> rapporteur.

**Mme. Cecilia Maria Neves DELGADO**

Chercheur, E-Geo, Centro de Estudo de Geografia e Planeamento Regional, Faculdade de Ciências Sociais e Humana, Universidade Nova de Lisboa. Examinateur extérieur.





## **Remerciements**

*Ce travail de recherche n'aurait pu voir le jour sans les aides de la Région Rhône-Alpes, du LABEX CRATerre – AE&CC et de la Communauté d'Agglomération « Grenoble Alpes Métropole ».*

*Je tiens à remercier l'University College of London et particulièrement Julio Davila, pour l'accueil qui m'a été fait lors de l'année 2013-2014 au sein du Development Programm Unit, en tant qu'Afiliate Academic.*

*Je tiens également à exprimer ma gratitude à Thierry Joffroy, coordinateur du LABEX CRATerre – AE&CC, pour avoir toujours soutenu mon projet et mes Directeur et co-Directrice de thèse, Hubert Guillaud et Anne-Monique Bardagot pour la qualité de leur encadrement et pour leurs encouragements.*

*Je veux ici exprimer ma reconnaissance à Yves Cabannes, Professeur à l'UCL et le remercier pour son amitié infaillible, pour le temps qu'il m'a consacré et pour les longs échanges qui ont tellement enrichi ma recherche. Je lui dois beaucoup.*

*Merci à tous les professionnels et habitants, qui ont bien voulu témoigner de leur expérience et offrir ainsi l'essentiel de la matière de ce travail. Merci pour leur patience, leur gentillesse et l'intelligence de leurs propos.*

*Merci à mes proches.*

*Éric RUIZ*

*À Charles Fourrey, architecte militant.*



## **Résumé de la thèse**

Au-delà du cadre classique de la production du logement, des projets originaux à l'initiative de citoyens ou impliquant fortement des habitants, se développent sur le territoire européen et notamment français.

S'émancipant de l'offre professionnelle privée ou publique, ces maîtrises d'ouvrage d'usagers produisent un habitat original, tant du point de vue architectural et environnemental, que de l'insertion sociale et au territoire qui l'accueille.

Ce type de dynamique n'est pas un phénomène nouveau. En Amérique Latine notamment, des mouvements populaires et coopératifs développent ce type de démarche depuis plusieurs décennies. Insuffisamment étudié, ce phénomène mérite d'être analysé plus précisément, en particulier dans le champ de l'architecture et du point de vue des porteurs de ces projets : les habitants.

Cette recherche vise à montrer, par une analyse des différentes typologies d'organisations collectives, adoptées par ces maîtrises d'ouvrage non professionnelles d'habitants, les atouts et les résultats de leur production, du point de vue de :

- la question « spatiale », qui interroge la notion de l'habitat et de son usage ;
- la question du « métier » du concepteur, qui interroge le mode de production du projet au travers de la relation architecte – maîtrise d'ouvrage (non professionnelle) ;
- et enfin la question de « l'insertion spatiale et sociale », qui interroge la dimension urbaine de ces projets et citoyenne de leurs promoteurs.

Se basant sur les notions de « droit à l'œuvre » et de « droit à la ville » définies par Henri Lefebvre et de « bien commun » définie par Elinor Ostrom, cette thèse propose un apport de connaissances visant à contribuer à la réponse des professionnels et des politiques publiques, à une demande sociale chaque jour plus présente en matière d'initiatives citoyennes dans la production de l'habitat.

### **Mots clefs :**

- Autopromotion
- Habitat participatif
- Habitat groupé
- Insertion sociale et spatiale
- Droit à la ville
- Droit à l'œuvre
- Bien commun
- Organisations collectives
- Pouvoir d'agir

## **Abstract**

Further to the production of housing within a traditional Framework, original projects either initiated or heavily including the inhabitants are currently being developed over Europe and especially in France.

Moving away from public or private standard models, the projects inspired by their end users tend to produce very original habitats, in terms of architecture and environment as well as social and territorial insertion.

This kind of dynamic is not a new phenomenon. Particularly in Latin America, popular and cooperative movements have developed this type of approach for decades. Insufficiently studied, this phenomenon merits more precise analysis, particularly in the field of architecture and from the point of view of the managers of such projects : the inhabitants.

This research aims to demonstrate, through an analysis of different types of collective organizations adopted by these non-professional inhabitants leadership, the benefits and results of their production, in terms of:

- the "spacial" question, which looks at the concept of habitat and its use ;
- the issue of "skill" of the designer, who questions the mode of production of the project through the architect relationship - project management (non-occupational) ;
- and finally the area of "spatial and social inclusion", which looks at the urban dimension of these projects and their "property developers".

Based on the concepts of "right to do" and "right to the city" defined by Henri Lefebvre and "common good" defined by Elinor Ostrom, this thesis provides a contribution of knowledge to contribute to the response of professionals and public policy, to a real social demand present every day in terms of citizen initiatives in the production of housing.

## **Key words :**

- Housing self-promotion
- Participatif housing
- Grouped settlements
- Social and spacial inclusion
- Right to the city
- Right to do
- Common good
- Collective organizations
- Empowerment

## Sommaire

<b>Introduction</b> .....	<b>9</b>
Une production spécifique, fruit d'un processus spécifique .....	10
De nouvelles perspectives pour l'habitat et la ville.....	11
L'usage, la dimension immatérielle de l'habitat .....	13
Une diversité d'initiatives, issue d'une diversité de collectifs d'habitants.....	14
Une analyse en trois dimensions : « spatiale », « métier » et « insertion » .....	16
Structuration de la thèse.....	17
<b>1 Champ, question de recherche et méthode</b> .....	<b>19</b>
1.1 Le champ de la recherche .....	19
1.2 L'état de l'art et de la recherche, et la demande sociale .....	21
1.2.1 <i>Les questions de recherche et les choix</i> .....	24
1.3 Fondements théoriques.....	28
1.3.1 <i>Habitat et justice sociale</i> .....	30
1.3.2 <i>Le "droit à la ville"</i> .....	33
1.3.3 <i>La notion de "bien commun"</i> .....	41
1.4 L'approche générale.....	44
1.4.1 <i>Dans la temporalité du projet</i> .....	44
1.4.2 <i>Dans les thématiques du projet</i> .....	45
1.5 Les choix méthodologiques.....	48
1.5.1 <i>Méthodes retenues</i> .....	51
1.6 Nomenclature des projets étudiés .....	56
1.6.1 <i>Le choix des projets analysés</i> .....	57
1.7 L'approche par les formes d'organisation collective et sur la liberté individuelle et collective.....	59
1.7.1 <i>Maîtrises d'ouvrage et formes d'organisation collective</i> .....	59
1.7.2 <i>Publics et formes d'organisation collective</i> .....	65
1.7.3 <i>Typologies d'organisation collective</i> .....	67

<b>2 Les dimensions spatiales, métier et insertion sociale .....</b>	<b>73</b>
<b>2.1 Dimension « spatiale » .....</b>	<b>73</b>
2.1.1 <i>Une intimité renforcée révélatrice du projet collectif.....</i>	74
2.1.1.1 « Temps, espace et rythme », l'analyse de l'espace selon H. Lefebvre.....	75
2.1.1.2 Une intimité renforcée étroitement liée au caractère collectif du projet.....	81
2.1.1.3 Une grande complexité des notions d'intimité et de propriété.....	82
2.1.1.4 Une organisation interne du logement, induite par la notion de maîtrise d'ouvrage.....	91
2.1.1.5 Une organisation sophistiquée des espaces.....	96
2.1.1.6 L'accès comme affirmation d'un projet collectif.....	98
2.1.1.7 Un fonctionnement spatial impacté par la dimension collective.....	100
2.1.1.8 Des surfaces annexes pour des fonctions essentielles : les espaces détachés de la cellule du logement .....	103
2.1.1.9 Synthèse des résultats sur l'intimité .....	105
2.1.2 <i>Une perméabilité désirée, une spatialité évolutive.....</i>	108
2.1.2.1 Du collectif aux communs .....	108
2.1.2.2 De l'usage au « bien commun » .....	112
2.1.2.3 Formalisation, codification et perméabilité .....	121
2.1.2.4 La notion de bien commun révélée par la symbolique des lieux.....	130
2.1.2.5 Synthèse des résultats sur les communs .....	134
2.1.3 <i>Des limites révélatrices.....</i>	136
2.1.3.1 Les limites, importance et complexité .....	136
2.1.3.2 La sécurité, une notion centrale et multiforme .....	146
2.1.3.3 La façade comme limite pondératrice.....	154
2.1.3.4 Le « village retrouvé ».....	156
2.1.3.5 Synthèse des résultats sur les limites .....	160

<b>2.2 Dimension « métier et fonctions »</b> .....	<b>162</b>
2.2.1 <i>La place de l'architecte dans le travail coopératif</i> .....	163
2.2.2 <i>La conception en partage</i> .....	176
2.2.3 <i>Sur le collectif et la décision</i> .....	185
2.2.4 <i>Marges d'autonomie « consenties » (de la liberté de l'exercice de la conception)</i> .....	194
2.2.5 <i>Les normes en question</i> .....	199
2.2.6 <i>Sur la dimension environnementale :</i> .....	209
2.2.7 <i>Synthèses des résultats sur la dimension « métier et fonctions »</i> .....	217
<b>2.3 Dimension « insertion territoriale et Sociale »</b> .....	<b>219</b>
2.3.1 <i>Densité et représentation, au cœur de l'inclusion au territoire</i> .....	220
2.3.2 <i>Une exemplarité révélatrice d'un engagement urbain</i> .....	226
2.3.3 <i>De l'exemplarité à la dimension urbaine</i> .....	230
2.3.4 <i>Ville choisie et droit à la ville</i> .....	232
2.3.5 <i>L'insertion sociale comme vecteur ou résultante, une question de confiance et d'intimité</i> .....	236
2.3.6 <i>De la notion de propriété à l'insertion dans la cité</i> .....	241
2.3.7 <i>De l'individuel au collectif, via l'intimité</i> .....	243
2.3.8 <i>L'exemplarité (encore), au quotidien</i> .....	246
2.3.9 <i>Synthèse des leçons pour l'insertion territoriale et sociale</i> .....	248
<b>Conclusion</b> .....	<b>250</b>
<b>Bibliographie</b> .....	<b>266</b>
<b>Articles et sites :</b> .....	<b>269</b>
<b>Bibliographie consultée complémentaire</b> .....	<b>271</b>
<b>Liste des personnes rencontrées en entretien semi-directif</b> .....	<b>278</b>
<b>Liste des figures</b> .....	<b>280</b>

## ANNEXES

## Introduction

Au-delà du cadre classique de la production du logement, des projets originaux à l'initiative de citoyens ou impliquant fortement des habitants, se développent sur le territoire européen et notamment français.

S'émancipant de l'offre professionnelle privée ou publique, ces maîtrises d'ouvrages d'usagers produisent un habitat original, tant du point de vue architectural et environnemental, que de l'insertion sociale et au territoire qui l'accueille.

Ce type de dynamique n'est pas un phénomène nouveau. En Amérique Latine notamment, des mouvements populaires et coopératifs développent ce type de démarche depuis plusieurs décennies. Insuffisamment étudié, ce phénomène mérite d'être analysé plus précisément, en particulier dans le champ de l'architecture et du point de vue des porteurs de ces projets : les habitants.

Cette recherche vise à montrer, par une analyse des différentes typologies d'organisations collectives, adoptées par ces maîtrises d'ouvrage non professionnelles d'habitants, les atouts et les résultats de leur production.

L'habitat, construit massivement selon les dispositions réglementaires en vigueur et dans le contexte administratif et sociétal actuel, repose essentiellement sur la production privée, mise en œuvre par les promoteurs immobiliers, et sur la production publique, mise en œuvre par les bailleurs sociaux (dit organismes HLM en France).

La production privée est une commande visant à produire des logements destinés à être commercialisés. Elle ne connaît pas le futur utilisateur du logement de manière individuelle. Sa production repose donc légitimement sur la demande dite « du marché », par conséquent très standardisée (non spécifique).

La production du logement public est mise en œuvre par des organismes publics, comme les bailleurs sociaux, et destinée, quasiment pour sa totalité, à du locatif social (la part accession sociale présentant les mêmes caractéristiques de réponse au marché, que la production du logement privé). Par définition, le destinataire final du logement locatif n'est pas connu et peut changer, ce qui implique la production d'un produit banalisé et soumis à des normes très strictes en matière d'agencement, d'accessibilité, de surfaces et des autres caractéristiques spatiales et techniques.

Dans les deux cas, la production est très standardisée et les marges d'évolution sont essentiellement dictées par les contraintes budgétaires, ainsi que les changements de normes techniques imposées notamment au niveau national.

Lorsque des individus se groupent pour produire leur habitat, ils bouleversent ce schéma binaire. Ils se donnent notamment d'une liberté importante quant à la conception de leur habitat, potentiellement hors des standards dictés par le marché et par un certain nombre de normes (notamment concernant les dispositions spatiales), et peuvent agir sur la conception du projet, selon leurs désirs, étant les futurs usagers.

Cette recherche vise à vérifier si ce type de maîtrise d'ouvrage, dite « maîtrise d'ouvrage en autopromotion », se saisit de cette marge de liberté et si cela produit un habitat différent de celui construit par des maîtrises d'ouvrage professionnelles, du point de vue de la conception de l'habitat, de la prise en compte de la question environnementale et de l'insertion urbaine et sociale.

### **Une production spécifique, fruit d'un processus spécifique**

Depuis quelques années, on voit émerger un nombre croissant d'initiatives citoyennes pour le développement de programmes immobiliers à caractère collectif, issues de porteurs non professionnels et dans lesquelles le caractère de production et de gestion collective vise à proposer des formes alternatives d'habitat, généralement regroupées sous le terme générique et imprécis « d'habitat participatif ». La notion d'alternative se pose par opposition à la production standardisée de logements, proposée par le secteur privé des promoteurs immobiliers (sur une logique de marché) ou par le logement social public (sur une logique normée).

Les modèles proposés dans d'autres pays permettent d'entrevoir le potentiel réel et concret que représente ce type de production dans le champ de l'habitat. Tant en Suisse, qu'en Italie, dans le monde Anglo-Saxon ou encore en Amérique Latine, le caractère massif et qualitatif de ce mode de production du logement inspire la société civile française ainsi que ses pouvoirs publics (notamment ceux en charge des politiques de l'habitat, de l'économie sociale et solidaire et de la démocratie participative).

De nombreuses collectivités ont inscrit dans leurs programmes d'actions, des démarches de réflexion pour accompagner ce qui est considéré par les élus comme une demande sociale forte et comme une piste permettant de proposer des alternatives aux modes classiques de production de l'habitat. Ce soutien des pouvoirs publics vise également à conforter des démarches citoyennes innovantes et considérées comme potentiellement exemplaires.

La nécessité de consolidation du savoir pour répondre au développement important de ces initiatives citoyennes, et le soutien que les collectivités souhaitent leur apporter, constituent la demande sociale qui motive cette recherche.

L'état de la recherche actuelle pose cette demande sociale et sa production concrète, très essentiellement dans le champ des sciences sociales et politiques. Les notions de coopératisme, d'interrogation du modèle économique et d'expérimentation de modèles démocratiques et de gouvernance, qui couvrent actuellement fortement cet objet.

Les réponses architecturales et urbaines et le mode de production sont des aspects rarement abordés. C'est le champ (la réponse architecturale et urbaine) et l'approche (au travers du vécu des autopromoteurs) qui ont été choisis pour cette recherche. Il nous semble que la production concrète de l'habitat en autopromotion, au travers de ses réponses architecturales et urbaines, propose des éléments fondateurs d'une réelle alternative dans l'approche territoriale et

sociale de la production de l'habitat. Nous sommes convaincus que la nature de ce type de maîtrise d'ouvrage (en autopromotion collective et non professionnelle), et son implication dans le processus de conception puis dans la gestion du projet sur le long terme, sont des éléments centraux pour la production de solutions sensiblement différentes, de la production classique du logement, et potentiellement exemplaires.

La recherche en France se porte principalement sur des terrains d'études autour d'opérations en cours de formalisation ou de réalisation. Si le nombre d'opérations a considérablement augmenté ces dernières années, il est encore trop tôt pour considérer cette production comme réellement massive et durable, ce qui rend difficile des études intégrant une dimension statistique. L'analyse de contextes étrangers, qui pourrait être une issue en la matière, se pose généralement plutôt dans la perspective de transpositions de modèles juridiques et de gouvernance, eux-mêmes souvent centrés sur le modèle des coopératives, et donc très attachés au modèle social proposé.

Nous n'échapperons pas à ce problème, aussi, la recherche présentée est basée sur un nombre limité d'opérations, étudiées de façon approfondies, mais dont la variété permet d'avoir une vision globale de ce type de programmes. Les projets analysés sont illustratifs des différents types de groupes d'autopromoteurs à l'initiative de ces programmes d'habitat (principalement présents dans le contexte français).

### **De nouvelles perspectives pour l'habitat et la ville**

Les auto-promoteurs se focalisent, généralement, sur des recherches d'assises foncières en milieu urbain, ou péri-urbain bien desservies par les réseaux de transports en commun ou parfois strictement ruraux (mais avec un projet de vie qui, sur bien des aspects, est une transposition de questions très urbaines : accès à la culture, engagement citoyen, mixité sociale...).

Nous pensons que ce choix de dimension urbaine est également une forme de revendication du droit à la ville, pour « une ville de droit », que l'on peut étendre à une réinterprétation du périurbain et du rural, requalifié par ce type de projets et de maîtrise d'ouvrage qui réinterroge les dimensions et l'attractivité du territoire habité.

L'accès à la ville, notamment questionné par la capacité à se saisir de terrains en milieu urbain, est également intéressant pour les pouvoirs publics au travers de projets portant une dimension sociale et politique (au sens de l'intégration sociale et urbaine), remet la question du « droit à la ville » du sociologue Henri Lefèvre (1968) dans une actualité concrète et palpable. Nous avons observé que ces projets, même s'ils sont encore limités en nombre et modestement portés par le monde décisionnaire en charge de la structuration de la production de l'habitat, offrent de nouvelles perspectives à la fois conceptuelles, mais également potentiellement structurelles de la production de la ville et de l'habitat.

On observe également une volonté d'émancipation par rapport aux standards ; ce



que le sociologue et anthropologue Robert Castel (2007) nomme « l'habitat subi », et dont il explique le poids du fait de la place de l'Etat dans la production de l'habitat en France. Cela n'en n'est qu'une des raisons. Ce qui nous intéresse dépasse cette focale, à notre sens trop institutionnelle. Il nous semble essentiel d'explorer les aspirations des auto - promoteurs dans leur conception d'habitat, au sens anthropologique, tel qu'historiquement énoncé par l'anthropologue Amos Rapoport (1969), et d'analyser la traduction de ces souhaits initiaux dans leur concrétisation finale.

La question du logement s'interroge également dans son rapport à l'espace extérieur et collectif. Jacques Donzelot (2004) dit à ce propos :

*« (...) le retrait dans le logement s'impose d'autant mieux dans les cités d'habitat social que les espaces communs sont synonymes d'insécurité. L'habitat groupé semble vouloir transcender cela, en créant des espaces collectifs accessibles, sur lesquels on projette un futur mode de vie qui permette d'accéder au droit à l'ensemble des espaces privés (y/c communs). Cela est-il une lutte contre l'exclusion spatiale, vécue dans l'habitat classique ou situé dans des quartiers non choisis et que l'on ressentirait potentiellement peu accueillants ou difficiles à investir ? »*

Nous verrons que cette question de la sécurité est effectivement essentielle, mais qu'elle ne peut pas être réduite à une vision idéalisée des espaces collectifs. Entre notion de « bien commun », désir d'ouverture et aspiration à la sécurité, les espaces collectifs posent avant tout la question des limites : tant au sein de l'espace construit qu'en limite foncière, et donc dans le rapport que ces limites génèrent entre espaces intimes et espace commun, mais aussi par ailleurs, entre espaces communs et espace public.

Comme le souligne l'économiste Jacques Prades (2006), il y a une dimension sociale qui met l'habitant dans une posture active, face au monde, et place les occupants de cette forme d'habitat participatif dans une dynamique active ; par opposition au fonctionnement de type « client – fournisseur » ou « gestionnaire – bénéficiaire », des voies classiques du logement public ou privé.

C'est la question de l'intelligence collective qui est posée. L'exercice de la démocratie au sein du groupe permet-elle concrètement d'augmenter le niveau d'ambition ? Sur quels objets centre-t-elle les marges de concentration des efforts et sur lesquels focalise-t-elle les renoncements ? C'est une question que pose concrètement l'autopromotion collective non professionnelle.

La question du bien collectif est à analyser ici dans le sillage de l'action collective et des « biens communs », tracé par l'économiste Elinor Ostrom (1990) (notamment leur gestion collective). Nous nous intéressons également à ce qui « fait société » et qui fabrique de la citoyenneté, au travers de la conception et de l'usage du bien collectif ; ce que Robert Putman (2000) intégrait dans son concept de « capital social ». Cette notion renvoie également aux « indicateurs de bien être », proposés par l'OCDE (2001) et considérés comme des leviers forts pour améliorer la

performance des politiques publiques.

En ce sens, l'habitat groupé s'approprie pleinement ces notions et devient précurseur d'initiatives publiques en socialisant ces dernières sur plusieurs aspects (habitat, performance énergétique et développement durable, transports...).

L'organisation collective produit ce que Godin, industriel et créateur de la coopérative du capital et du travail du familistère de Guise, décrivait comme une « réaction à une société » ou que Charles Gide (1999), théoricien de l'économie sociale et dirigeant historique du mouvement coopératif français, expliquait comme une « réaction radicale », visant à corriger les écarts. Sans rentrer dans un débat sur le coopérativisme, on analysera la répercussion de ces notions sur la conception, et la forme résultante d'une vision sociétale, et sur la gestion d'une autonomie individuelle dans la production d'un bien collectif.

Le sociologue Erving Goffman (1959), de la seconde école de Chicago, expliquait que dans une foule anonyme chacun lutte pour préserver ses droits. Nous vérifierons que l'habitat groupé est vécu comme une forme de lutte au sein d'un ensemble de productions anonymes de logement : pour un droit à l'habitat choisi et d'une certaine manière à la ville, et qu'il offre une production à la hauteur de cette ambition, ou a minima un champ d'expérimentation exemplaire sur plusieurs aspects.

### **L'usage, la dimension immatérielle de l'habitat**

L'écologie urbaine, notamment telle que portée par les sociologues Robert Park, Ernest Burgess et Robert Mckenzie (1992) prône la ville comme un « état d'esprit » (au-delà d'une définition purement concrète) ; c'est-à-dire quelque chose de plus profond, d'intimement lié à une approche anthropologique et pas uniquement technique ou géographique. La production d'habitat en autopromotion, pragmatique, prend parfois le « contrepied » d'une vision purement planificatrice ou très théorique. Elle interroge la dimension urbaine notamment sur la dynamique de projet, sur toute sa durée de vie, de la conception jusqu'à son usage, sur le long terme.

Les opérations réalisées en autopromotion collective proposeraient ainsi une forme d'habitat et d'urbanisme (à une échelle micro = de quartier) « inachevée » et « évolutive », en fonction de l'expérience d'usage liée à la nature de leur maîtrise d'ouvrage (constituée des futurs usagers).

Ces opérations visent en particulier à générer une vie sociale choisie à dimension limitée (les concepteurs / autopromoteurs) et toutefois ouverte (selon les choix affichés initialement par le groupe). La dimension de « l'entre soi » et du rapport à l'urbain interroge concrètement la territorialité au sens des analyses développées par le géographe Eric Charmes (2003) dans ses analyses prospectives sur les « *gated communities* » ; tout comme la notion « d'économie créative », telle que développée par le géographe R. Florida (2008) et remise en perspective comme un éventuel paradigme par les sociologues R. et DG. Tremblay (2010 a et b).

L'ingénieur, économiste et sociologue P. Veslz (2011), résume cette pensée ainsi :

*« La qualité de vie pour les mieux dotés, devenue donnée centrale, fait primer l'infrastructure immatérielle sur celle de l'infrastructure matérielle. (...) On a souvent pensé que le travail allait vers le capital, Il semble que ce soit maintenant tout simplement l'inverse. Les villes qui réussissent ne sont pas celles qui attirent les investissements, mais celles qui attirent les talents » (in Cusin et Damon, 2010)<sup>1</sup>.*

L'habitat groupé participatif est à objectiver du point de vue de « l'infrastructure immatérielle », dans une approche urbaine, à la fois de l'ordre du ressenti et de l'attractivité même du territoire. Comme le souligne la géographe C. Emelianoff (2008) :

*« La communication territoriale réduit souvent le développement durable à une politique d'attractivité. Prendre la mesure scientifique et politique des interdépendances qui nous relient au monde suppose une autre lecture des dynamiques en jeu. »*

Il s'agit d'observer ce que la dynamique spécifique de l'habitat réalisé en autopromotion produit concrètement sur ces différentes questions.

### **Une diversité d'initiatives, issue d'une diversité de collectifs d'habitants**

Une part conséquente de la population ne trouve pas de réponse adéquate à ses aspirations dans l'offre uniforme de la production classique du logement. Des individus se regroupent, ou sont regroupés, pour produire leur habitat, et bouleversent de ce fait le schéma binaire en place imposé par le cadre institutionnel et la promotion professionnelle.

L'insatisfaction, due à l'incomplétude de l'offre (et dans certains contextes, à l'inexistence de l'offre), fait naître le projet, lui-même rendu possible par le collectif et l'autonomie d'action qu'il procure. « L'autopromotion collective » construit ainsi un modèle d'action (au sens de « pouvoir d'agir ») au service d'une production alternative de l'habitat.

Le collectif permet de proposer des alternatives, alors que le système en place isole le citoyen dans la recherche de son habitat. Dépendant de l'offre, dans une complexité et une concurrence dont il n'a aucune maîtrise, l'individu ne peut envisager l'émancipation que par le collectif, s'il désire rester en ville, trouver un logement abordable et/ou s'il ambitionne un habitat différent de l'offre « standardisée ». L'organisation collective est donc une clef d'entrée pour un « habitat choisi » et plus largement pour tout simplement accéder au logement hors du cadre normatif existant. Cette typologie de maîtrise d'ouvrage, non

---

<sup>1</sup> Pierre Velz, Publication collective, « Regards sur la terre », cité par François Cusin et Julien Damon, 2010. « Les villes face aux défis de l'attractivité. Classement, enjeux et stratégies urbaines », In : Futurible, n°367, Oct. 2010.

professionnelle, constitue donc un élément essentiel dans la compréhension de la production de ces alternatives d'habitat et des publics qui la composent.

Sur les publics, nous constatons le même amalgame que celui véhiculé par le terme « d'habitat participatif ». Si le terme ne pose pas de problème en soi, et qu'il permet de communiquer simplement, il masque des réalités très diverses, et surtout des productions sensiblement différentes, tant du point de vue de la production concrète, que de l'influence de ces processus participatifs sur les publics concernés.

Mais approcher ces projets du seul point de vue de la participation, en reprenant une classification d'engagement « personnel » et « individuel » « au sein » du groupe, et d'autre part d'engagement « collectif » « au travers » du groupe, ne correspond pas à la réalité que l'on peut observer dans ce type de démarches. Cela nous amènerait à réduire notre observation aux seuls projets portés par des individus engagés socialement, ayant des ambitions « vertueuses » du point de vue environnemental et souhaitant développer un projet de vie dans un collectif au travers d'un habitat « exemplaire ».

C'est effectivement le type de classification réductrice qui occupe l'actualité et qui, par exemple, mobilise l'attention des autorités dans le contexte français<sup>2</sup>. Pourtant les résultats que cette diversité propose, concernent un public beaucoup plus large et offrent une variété d'initiatives et de démarches qui ne peut être mise en évidence qu'en entrant dans une analyse plus fine. La finesse de cette analyse ne tient pas au type de montage juridico - opérationnel, qui n'est qu'un outil, ou à une observation d'opérations exemplaires ou emblématiques d'une tendance, mais tient aux différentes organisations collectives qui caractérisent ce type de maîtrises d'ouvrage, et par conséquent au processus de production.

L'hypothèse retenue propose que le « type d'organisation collective » influe très directement sur le « type de production réalisée ».

Nous avons classé ces types d'organisations collectives en quatre catégories :

- catégorie 1 : les groupes d'engagement d'opportunité (les individus agglomérés par opportunité, pour accéder au logement) ;
- catégorie 2 : les groupes d'engagement politique et social (les individus organisés autour d'un projet portant une dimension politique et sociale) ;
- catégorie 3 : les groupes d'engagement idéologique (les individus réunis autour d'un projet ayant une forte dimension idéologique) ;

---

<sup>2</sup> cf. les rencontres nationales de l'habitat participatif, et les avancées politiques auprès du ministère du logement, dirigé par Cécile Duflot : <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/rencontres-nationales-de-lhabitat-participatif-rnhp.html>, consulté en juin 2013. [http://www.dailymotion.com/video/xvbfkf\\_rencontres-nationales-de-l-habitat-participatif-message-de-cecile-duflot\\_news](http://www.dailymotion.com/video/xvbfkf_rencontres-nationales-de-l-habitat-participatif-message-de-cecile-duflot_news), consulté en juin 2013.

- catégorie 4 : les groupes de posture sociale (les individus regroupés en collectif, plus consensuels, réunis autour d'un projet de vie collective qui vise une certaine « exemplarité »).

C'est à partir de cette classification, en quatre catégories, que nous avons fait une lecture analytique des programmes d'habitats situés dans trois pays (la France, la Belgique et la Grande-Bretagne). Notre analyse sera consolidée par une observation complémentaire de plusieurs opérations en Europe, ainsi qu'au Brésil.

Les typologies les plus présentes en France sont celles dont les collectifs de foyers s'agglomèrent, ou sont agglomérés par des porteurs de projets comme les bailleurs ou les collectivités. La démarche collective est donc « d'opportunité », et n'est pas un élément fondateur de leur projet d'habitat. La seconde typologie très présente dans le contexte français, correspond à des collectifs que nous avons qualifié de « posture sociale ». Ils portent l'ambition d'un habitat exemplaire, notamment du point de vue environnemental, qui est conçu pour être en phase avec un mode de vie que les individus et le groupe ont longuement imaginé, et qui passe par une dimension collective.

Ce sont les deux typologies que nous avons spécifiquement approfondies, car ce sont les plus présentes dans notre contexte, et qu'elles correspondent à celles sur lesquelles la demande sociale et politique se porte très prioritairement.

### **Une analyse en trois dimensions : « spatiale », « métier » et « insertion »**

Nous avons observé des opérations d'habitat groupé (sans nous focaliser sur leur montage juridique) réalisées en autopromotion (assistée ou non) pour mesurer si les maîtres d'ouvrage ont joui de leur liberté d'action ; ce que cette liberté a produit et si cette production présente des innovations remarquables en matière de solutions architecturales, techniques, environnementales et urbaines.

Notre questionnaire central vise donc, sur ces sujets, à analyser en quoi la production d'habitat en autopromotion, collective non professionnelle, apporte des réponses différentes et pertinentes par rapport aux maîtrises d'ouvrage dites « classiques ».

Sur la question de l'habitat, ce questionnaire suggère un nombre important d'interrogations notamment quant au type de production concrètement réalisée, quant à l'organisation spatiale et à l'usage de l'espace. C'est la « dimension spatiale » du sujet. L'interaction entre espace, usage et dimension collective génère, dans ce type de projets, des spécificités qui méritent d'être comparées à la production classique du logement. Cette dernière est souvent critiquée pour son manque d'innovation, il s'agit de vérifier si l'autopromotion propose des solutions originales susceptibles d'être modélisantes.

La nature même de ce type de maîtrise d'ouvrage constitue une spécificité qui bouleverse le schéma habituel de la production de l'habitat, quant à la place et au rôle de l'architecte, ou encore quant au poids des normes sur les choix techniques et de conception. C'est la « dimension métier et fonctions » qui constitue la

première innovation visible de ces programmes. Le rôle de maîtrise d'ouvrage conditionne à la fois la commande, donc le produit, mais également le processus de production. Le lien entre les deux est très dépendant de la relation maîtrise d'ouvrage – concepteur et est une clef de compréhension de la production, dans un contexte normatif et réglementaire de plus en plus contraignant.

Sur les notions d'insertion, le questionnement central retenu, incite à rechercher les réponses apportées par ce type de production en matière de droit à la ville ou de production de capital social, notamment au regard des carences de la production classique du logement sur ces questions. C'est la dimension « insertion sociale et urbaine », que l'on qualifie souvent de très vertueuse dans la production de ce type de maîtrise d'ouvrage, mais qu'il s'agit de vérifier. Enfin et plus généralement, notre recherche vise à mettre en lumière les solutions innovantes que ce type de production propose, et qui méritent d'être soutenues de manière spécifique par les pouvoirs publics (et plus particulièrement sur quels aspects et pour quelle population).

### **Structuration de la thèse**

La première partie de cette thèse, au-delà du détail méthodologique du travail, est un cheminement réflexif et théorique autour des notions et concepts qui sous-tendent les questions de notre recherche. Il s'agit de réaliser un parcours autour des questionnements fondamentaux abordés par cette forme alternative de maîtrise d'ouvrage. Ce type de production est souvent qualifié de « troisième mode de production du logement », compte tenu de la quantité de logements réellement produits, mais également du fait que cette production ne constitue vraiment pas un ensemble homogène. Toutefois, cette qualification ambitieuse, montre le besoin d'alternatives participatives, porteuses de citoyenneté, et permet de qualifier une tendance réelle et clairement identifiée aujourd'hui, qui, d'une piste, pourrait devenir à terme une réelle troisième voie de production.

Cela permet de revisiter la demande sociale et politique en matière de recherche d'alternatives aux modes classiques de production du logement en France ; mais aussi de croiser les aspirations et attentes de cette demande avec un certain nombre de carences dans les modes de production actuels, notamment en matière d'accès au logement ou de droit à la ville, soit de justice spatiale et sociale, et donc d'insertion sociale et urbaine. Si le cadre général de la production de l'habitat, n'est pas encore tout à fait adapté à ces maîtrises d'ouvrages on note une évolution évidente, notamment au sein des institutions et des professionnels.

La seconde partie est consacrée aux résultats concrets (analyses et interprétations) de la recherche. Nous mettrons en lumière les spécificités de ce type de production du logement au regard des questions spécifiques que nous nous sommes posées. Cette lecture, au prisme des différentes typologies de collectifs constituant ces maîtrises d'ouvrage, permet de décrypter les spécificités des résultats en fonction des publics concernés.

Ces spécificités, liant publics et maîtrises d'ouvrage, ainsi que la production

concrète et réelle qui en découle, permettent d'apporter des clefs de compréhension sur l'usage de l'habitat et de comprendre en quoi la participation des usagers permet de repenser la production du logement dans un ensemble humain, spatial et d'acteurs qui dépasse la seule idée de la production du logement. Enfin, cela permet également d'aborder la question de l'opportunité et du ciblage de l'aide publique sur ce type de production alternative de l'habitat.

# 1 Champ, question de recherche et méthode

## 1.1 Le champ de la recherche

Le champ de la recherche offert par la production en autopromotion collective est très vaste. Ce qui présidera à nos choix de questionnements, portera sur les aspects qui nous semblent les plus à même de mettre en évidence les apports les plus significatifs de ce mode de production, au regard des autres modes de production dits « traditionnels et dominants ».

Comme nous le détaillerons dans le chapitre présentant les différents modes d'organisations collectives, ce qui caractérise les modes qualifiés ici de traditionnels et dominants, ce sont leurs typologies de maîtrise d'ouvrage. Nous avons, d'une manière générale, et très similaire au niveau international, des maîtrises d'ouvrage dites « publiques », qui produisent un habitat à vocation sociale, en locatif ou accession selon les contextes. Nous avons d'autre part des maîtrises d'ouvrage dites « privées », qui produisent un habitat destiné au marché immobilier, également en accession ou en location. Nous les nommons « traditionnelles » ou « classiques », car elles sont, depuis longtemps, durablement installées dans le paysage institutionnel, économique et social de nos sociétés. Nous les qualifions également de « dominantes », car elles dominent très largement toute autre forme de production, formelle ou informelle, dans nos contextes qualifiés de « développés ».

Nous proposons de centrer nos observations et analyses sur ce qui va différencier la production réalisée en autopromotion collective de ces deux typologies omniprésentes. Souvent présentée comme une « troisième voie » possible de production du logement, l'autopromotion suscite à la fois méfiance et doutes. L'expectative posée au travers d'une ambition de ce type (de « troisième voie ») est telle que l'enjeu masque la diversité offerte par les productions en autopromotion, qui ne sont ni homogènes ni comparables sur tous les aspects.

S'il fallait s'inscrire dans une démarche de recherche de troisième voie, nous la voyons plutôt comme une « nouvelle typologie de maîtrise d'ouvrage », plutôt que comme un mode de production du logement constituant une entité uniforme.

Ce qui nous intéresse dans cette recherche c'est la dialectique « processus de production – produit ». Les modes de production se définissant à partir de leur qualité de maîtrise d'ouvrage, il nous semble donc pertinent d'axer notre recherche sur cet aspect de la problématique. Notre analyse s'appuiera sur la production concrète de ces programmes, comme résultat d'un processus de production et de la dialectique processus (de production) / produit, ayant un impact sur le processus à long terme (au travers de l'usage et du vécu).

Nous centrerons nos questions sur les problématiques mal résolues par la production publique et privée « classiques », et sur lesquelles l'autopromotion



collective non professionnelle semble proposer des pistes alternatives intéressantes. Enfin, nous axerons nos recherches sur les questions qui nous semblent pouvoir contribuer le plus, à la production d'une connaissance utile à l'évolution des politiques d'habitat.

Nous développerons donc dans un premier temps les questions de fond abordées dans l'introduction, sur les trois axes choisis pour cette recherche, que sont :

- la question « spatiale », qui interroge la notion de l'habitat et de son usage ;
- la question du « métier » du concepteur, qui interroge le mode de production du projet au travers de la relation architecte - maîtrise d'ouvrage (non professionnelle) ;
- et enfin la question de « l'insertion spatiale et sociale », qui interroge la dimension urbaine de ces projets et citoyenne de leurs promoteurs.

Nous présenterons enfin nos choix méthodologiques et notre nomenclature des projets étudiés.

Nous clôturerons cette première partie en expliquant la spécificité de notre approche au travers des différents modes d'organisation collective.

## 1.2 L'état de l'art et de la recherche, et la demande sociale

Le caractère alternatif de ces programmes, dans un environnement professionnel et politique peu innovant, offre un terrain d'observation particulièrement attractif.

Toutefois, l'analyse de l'état de la recherche, et des études en général réalisées autour de ce sujet, montrent que les opérations d'autopromotion sont analysées principalement du point de vue des sciences sociales, en ce qui concerne l'approche juridique et économique des montages de ces projets ; et par les concepteurs pour le caractère exemplaire et alternatif qu'elles proposent. Ces projets sont beaucoup diffusés et les élus, locaux comme nationaux, sont extrêmement attentifs à leur développement.

Fortement médiatisés, dans un contexte de crise, le modèle d'économie sociale et solidaire que l'on prête, parfois injustement, à ces projets est en tout cas révélateur d'une réelle demande sociale, qui explique le fort intérêt de la société civile, de l'administration, du monde politique et des universitaires pour ces programmes d'habitat.

Notre approche vise à échapper à l'amalgame qui domine ce sujet. Seuls quelques spécialistes parviennent à faire le tri dans la grande diversité de ces projets. Par ailleurs, une constante s'impose : ces programmes sont quasiment exclusivement analysés au travers de leur montage opérationnel (coopératives ou autres), ou au travers de leur architecture (en tant que produit architectural).

Ce type de production, même si nous savons qu'il n'est aucunement homogène, se développe massivement lorsque la production publique fait défaut. Les contextes anglo-saxons ou italiens sont significatifs de ce point de vue. Nous pouvons affirmer que ce type de programmes se développe fortement lorsque la société civile s'organise, pour pallier un manque de production de logements publics. Les pouvoirs publics organisent le cadre juridique pour faciliter l'émergence de ces projets dont, pour l'essentiel, la vocation est sociale. C'est clairement une posture socio-libérale, qui vise à adapter le cadre sociétal pour que le modèle libéral en place puisse se développer, protégé d'une demande sociale qui se ferait trop pressante, ou pire, qui pourrait questionner le bien-fondé de celui-ci. Certes, certains contextes se démarquent de cette tendance forte, comme en Europe du Nord, mais cela ne fait que renforcer notre propos qui exprime la diversité de ce type de production, qui ne peut être appréhendé comme un ensemble uniforme.

Nous proposons donc une analyse différente de ces projets, au travers du point de vue des autopromoteurs, en fonction des caractéristiques de ces collectifs d'individus, que nous avons classés en quatre familles. Il s'agit d'observer les résultats en fonction du projet des ces groupes et d'analyser leur production, leurs résultats concrets (en matière d'habitat) et l'usage réellement proposé au final, pour les individus et pour leur environnement (social et territorial).

Nombre de projets voient le jour, en Europe et dans le monde. Ils posent l'habitat dans une logique qui dépasse largement la seule question du logement. Le développement local, l'insertion sociale et l'insertion territoriale (urbaine ou rurale) sont autant d'enjeux auxquels les programmes, dans lesquels les futurs

habitants s'impliquent, tentent d'apporter des réponses alternatives aux productions standardisées du secteur marchand, ou du secteur public lorsqu'il existe.

Entre des programmes qui posent la question de la propriété foncière et de la spéculation immobilière et d'autres qui proposent plus modestement des alternatives de « mode d'habiter », ou entre des projets qui se construisent sur le simple droit d'occuper un lieu et d'avoir un toit et d'autres qui se bâtissent sur des modèles de vie (questionnant la société de consommation ou l'impact environnemental par exemple), les fossés sont immenses.

Chaque contexte politique ou sociétal apporte également son lot de spécificités. Nous avons centré notre analyse sur l'Europe, et nous constatons globalement les mêmes écarts conceptuels, idéologiques ou politiques. Ce qui est certain, notamment dans le cas français, c'est l'extrême visibilité de ces initiatives citoyennes.

Le laboratoire CRATerre (Guillaud (dir) et al. 2012) a mis en évidence cette forte visibilité (au regard du nombre limité de programmes concrètement réalisés), mais également la pression qu'elle opérait sur les élus locaux :

P. Brachet<sup>3</sup>, Vice Président à l'habitat de la Communauté Urbaine du Grand Lyon en 2011 :

*« Une petite opération comme « le Village Vertical<sup>4</sup> », fait beaucoup parler d'elle. Elle a forcément un impact significatif, presque disproportionné, sur les politiques publiques. »*

Même si depuis, le nombre de projets en autopromotion a augmenté, ce type de production reste très minoritaire. Toutefois, la demande sociale est bien présente et tous les acteurs s'accordent sur la nécessité d'accumuler l'expérience et la connaissance. Il s'agit de proposer un cadre légal et de trouver les voies opérationnelles pour faciliter l'émergence de ces projets, pour lesquels les élus et les professionnels ont de grandes ambitions.

Mais faciliter le développement de ces projets nécessite d'avoir une bonne compréhension de leur mode d'émergence, des attentes des autopromoteurs, du type d'objectifs poursuivis par ces derniers et du réel type de réponses qui sont concrètement produites.

En France, essentiellement sous la pression du lobby des associations, le niveau national des politiques de l'habitat se préoccupe de proposer un cadre légal qui facilite la mise en œuvre, dans la durée, de projets portés par des habitants. Au niveau local, la pression est d'autant plus forte qu'elle attend des réponses concrètes de la part des collectivités locales.

Entre aides financières, techniques ou encore sous la forme de mise à disposition de foncier, les clefs d'entrée sont nombreuses pour les élus locaux. Encore faut-il

---

<sup>3</sup> Entretien réalisé par E. RUIZ en 2010.

<sup>4</sup> Le « Village vertical » et une opération de logements, développée à Villeurbanne, sur le modèle de coopérative, accompagnée par l'association Habicoop et montée en collaboration avec la coopérative HLM « Rhône Saône Habitat ».

parvenir à définir les objectifs poursuivis en la matière, dans le cadre d'une politique locale d'habitat.

Dans l'étude réalisée par le laboratoire CRATerre (2012, *Ibid.*), à laquelle j'ai participé, l'une des conclusions explicitait cette complexité :

*« En conclusion, on peut retenir que l'attente des acteurs institutionnels, en ce qui concerne l'habitat groupé est trop élevée et trop générale, ce qui porte certainement préjudice à son développement. On notera également une certaine injustice pour ces programmes, dont on attend qu'ils résolvent un nombre considérable de problèmes, que les modes de production traditionnels ne sont pas en mesure de résoudre malgré leur expertise et expérience. La prudence, qui peut sembler excessive de la part des élus notamment, met en évidence le risque de discrédit qui peut peser sur des opérations qui se solderaient, même partiellement, par un échec et qui pourraient fragiliser une politique dans son ensemble. Un seul élu a envisagé l'expérimentation, sans toutefois préciser son, ou ses champs, ce qui, pour les opérateurs, constituera un problème, à la fois pour valoriser leurs programmes, s'ils limitent par prudence leurs objectifs, ou pourra présenter un volume de risque trop élevé, en voulant satisfaire trop d'attentes. Les acteurs institutionnels condamnent, d'une certaine manière, l'habitat groupé à la vertu et à la réussite, sous peine de devoir se passer de leur soutien. »*

Cette thèse souhaite apporter une lecture spécifique de ces programmes, au travers des typologies de collectifs constituant des maîtrises d'ouvrage citoyennes.

En classant en quatre catégories les différents types d'organisations collectives à l'initiative de ces programmes, nous pensons pouvoir qualifier plus précisément le type de production que chaque typologie propose, et les résultats concrets qu'elles produisent réellement. Nous vérifierons également la pertinence de cette classification.

Nous avons l'ambition de contribuer ainsi à faciliter la définition d'objectifs, ainsi que les choix d'opportunité de politiques locales de l'habitat, concernant les programmes réalisés sous maîtrise d'ouvrage citoyenne, collective et non professionnelle (appelée communément « habitat participatif »).

## **1.2.1 Les questions de recherche et les choix**

### **1.2.1.1 Le cadre**

Les maîtrises d'ouvrage de collectifs d'autopromoteurs présentent deux caractéristiques qui nous semblent fondamentales :

- elles sont non professionnelles (hors des corporations professionnelles) ;
- et sont constituées des futurs usagers des programmes (connus dès le départ du processus de conception).

Notre approche analytique nous fait supposer que, sur la base de ces deux caractéristiques, le type d'organisation collective (classée en quatre familles) influe directement sur les deux étapes fondamentales de la vie des projets d'habitat collectif que sont les phases de conception et de vie du projet (usage et phase de gestion), et influe donc sur la production elle-même.

Étant non professionnelles et étant leurs propres clients, ces maîtrises d'ouvrages sont libres de définir leur programme. Elles sont ainsi capables d'adapter leur programme à leur projet de vie collective et spécifique et donc d'intégrer la phase gestion (vie du projet) dans la définition de leur projet, dès la conception de celui-ci. Elles sont certainement amenées à concevoir des solutions sensiblement différentes de celles des maîtrises d'ouvrages « classiques ». C'est donc la dialectique processus – produit que cette approche propose, qui nous amène à poser les questions de recherche.

### **1.2.1.2 Le questionnement central**

La spécificité de ce type de maîtrise d'ouvrage place l'utilisateur (l'habitant) comme acteur de la conception de l'habitat, dans une dynamique collective. Cela permet de supposer qu'elle peut générer des solutions innovantes et spécifiques :

- quant à la forme et à l'usage de l'habitat ;
- quant à la manière de produire cet habitat, c'est-à-dire sur le processus de conception ;
- quant à la production proposée (l'habitat) et l'utilisateur (des individus au sein d'un processus collectif) ;
- et quant à l'impact et au processus d'insertion, au territoire et du point de vue social ; potentiellement différents de ce qui est produit de manière « classique ».

Cela nous amène à poser la question centrale suivante :

En quoi, et pourquoi, la production réalisée en autopromotion collective non professionnelle apporte-t-elle des réponses pertinentes pour les habitants et du point de vue des politiques publiques, et différentes, par rapport aux maîtrises d'ouvrage dites « classiques », du point de vue spatial et notamment en matière d'habitat, du processus de production, notamment sur la question du couple concepteur – maître d'ouvrage, et enfin du point de vue de l'insertion urbaine (à l'échelle du quartier) et sociale ?

### 1.2.1.3 Les questions générales et secondaires

Cette question centrale se décline en trois axes d'analyse, proposant sept questions secondaires et une question générale :

Sur la dimension « spatiale », notamment du point de vue de l'habitat :

<b>Dimension Spatiale</b>	
<b>Questions de recherche</b>	<b>Hypothèses</b>
<p><b>1)</b> En quoi l'autopromotion propose-t-elle des solutions différentes des maîtrises d'ouvrage « classiques » dans <b>le processus</b> de conception de l'habitat ?</p>	<p>L'autopromotion apporte des réponses différentes (et variables en fonction des typologies de collectifs) du fait que la maîtrise d'ouvrage est constituée des futurs utilisateurs et que leur mode de gestion les amène à penser l'habitat au-delà de la seule cellule logement, proposant une organisation spatiale et des modalités d'usages spécifiques et novatrices.</p>
<p><b>2)</b> En quoi l'autopromotion propose-t-elle des solutions différentes des maîtrises d'ouvrage classiques dans le processus de conception des <b>espaces communs</b> ?</p>	<p>L'autopromotion apporte des réponses différentes (et variables en fonction des typologies de collectifs) du fait de la dimension collective, amenant les usagers à penser les communs au-delà de la seule fonction d'usages « fonctionnel » et « collectif », ouvrant une réelle dimension élargie de l'habitat, intégrant une réalisation concrète de la notion de « biens communs ».</p>

Sur la dimension « métier », processus de production et notamment sur la question du couple « concepteur – maître d’ouvrage » :

<b>Dimension Métier</b>	
<b>Questions de recherche</b>	<b>Hypothèses</b>
<b>3)</b> Quel est le poids des <b>normes et des standards</b> dans la définition du projet et dans le processus décisionnel sur les solutions retenues du point de vue spatial, mais également technique et environnemental ?	Le potentiel d’innovation dans le cadre d’opérations en autopromotion est important, mais les choix sont directement dépendant des types d’organisation collective et du savoir faire de l’architecte au cours du processus participatif de conception.
<b>4)</b> Dans le cadre de l’autopromotion, quelle est l’influence de l’ <b>architecte</b> (et des professionnels en général) ?	Le rôle de l’architecte est central et son influence, tout comme l’apport des autopromoteurs, dépend fortement des caractéristiques de chaque typologie d’organisation collective.
<b>5)</b> Quel est l’importance du <b>collectif</b> et la place de l’ <b>individu</b> dans le processus de conception ?	Le processus collectif n’érode pas les ambitions individuelles et ouvre le champ des possibles, en lien avec le projet collectif.

Sur la dimension « insertion au territoire et sociale » :

<b>Dimension insertion au territoire et sociale</b>	
<b>Questions de recherche</b>	<b>Hypothèses</b>
<b>6)</b> Ce type de production de l’habitat génère-t-il une <b>insertion sociale</b> plus forte, et une part plus conséquente de <b>capital social</b> , que dans les programmes produits par des maîtrises d’ouvrage « classiques » ?	Ce type de production d’habitat génère une part conséquente de capital social, mais l’insertion sociale est directement dépendante de la typologie des collectifs.
<b>7)</b> Ce type de production d’habitat porte-t-il une forme de matérialisation de « <b>droit à la ville</b> » et génère-t-il une forme d’approche urbaine et territoriale spécifique ?	La revendication du « droit à la ville » n’est pas toujours formulée par les autopromoteurs, mais leurs revendications apportent des réponses en la matière. Toutefois l’insertion territoriale n’est pas liée au caractère citoyen et collectif de cette maîtrise d’ouvrage, mais directement à la typologie d’organisation collective.

Généralement :

<b>Question générale de recherche</b>	
<b>Question</b>	<b>Hypothèse</b>
<b>8)</b> Ce type de production propose-t-il des processus ou des solutions qui méritent d'être soutenues de manière spécifique par les pouvoirs publics, et si oui, sur quels aspects ?	Ce type de production apporte des solutions sur des problématiques mal résolues par la production « classique », notamment du point de vue du « droit à la ville » et de la notion de « biens communs », et du lien entre le logement (et les habitants) et (dans) la ville.



### 1.3 Fondements théoriques

Notre recherche propose d'analyser et de tenter de comprendre en quoi la production de l'habitat, sous maîtrise d'ouvrage citoyenne, peut apporter des réponses intéressantes à ces questions. Nous souhaitons explorer en quoi elles peuvent être opportunément complémentaires aux modes de productions « classiques » existants, notamment du point de vue du « droit à la ville », tel qu'énoncé par le sociologue H. Lefebvre et de la notion de « biens communs » tel qu'énoncée par l'économiste E. Ostrom.

Se pencher sur la production de l'habitat d'initiative citoyenne, c'est aussi, de manière préliminaire, évaluer en quoi ces initiatives peuvent apporter une réponse pertinente à la question du lien entre justice spatiale et justice sociale. Si l'échelle des programmes que nous avons étudiés pour cette recherche, correspondant à l'échelle de programmes réalisés en autopromotion (de 4 à 30 logements), ne permet pas d'interroger la notion même de justice spatiale (dans sa dimension d'échelle strictement urbaine), elle nous permet toutefois de nous pencher sur l'approche spatiale, en lien avec l'approche sociale proposée.

Cela interroge notamment le sens que l'on peut donner, ou encore les attentes que l'on peut réellement avoir en facilitant ce type de production, quant à l'approche sociale par la conception partagée de l'espace et par une projection du vécu et de l'usage, au travers d'un traitement approprié et spécifique de l'espace. Cela permet aussi d'interroger très directement le sens réel, et même l'opportunité de processus participatifs dans la gestion de l'habitat et dans son rapport au territoire, principalement urbain.

Autant de questions largement débattues, notamment par les géographes. Philippe Gervais-Lambony et Frédéric Dufaux<sup>5</sup> (2009), qui résument ainsi les questions théoriques appréhendées par les chercheurs de cette discipline, concernant la production de la ville et les dimensions de justice dépendant de celle-ci :

*« (...) le débat général sur la définition de la justice spatiale prend, dans le contexte de territorialisation des politiques urbaines, une dimension spécifique : dans quelle mesure le traitement différencié des espaces intra-urbains peut-il répondre à un idéal de « justice » ? (...) Il se trouve que la mise en place de formes de gouvernance participative (allant dans le sens d'une justice procédurale) a été souvent concomitante d'une augmentation des inégalités sociales, d'une diminution des redistributions de ressources, et donc d'un recul des formes de « justice structurelle ». L'appel à une plus grande justice procédurale peut se présenter comme une forme de résistance aux dogmes néolibéraux qui orientent les politiques urbaines mais ne pas l'être dans les faits. D'ailleurs, les mouvements sociaux ou associations locales de résidents*

---

<sup>5</sup> Philippe Gervais-Lambony et Frédéric Dufaux, géographes, de l'Université Paris Ouest.

*ont-ils la capacité d'aller au-delà de victoires locales, certes cruciales pour ceux qui les mènent, mais peu aptes à réorienter les priorités politiques à de plus vastes échelles ? La question de l'échelle de gouvernement est donc centrale pour toute tentative de définition d'une action publique « juste » sur l'espace. Existe-t-il une « bonne » échelle territoriale de gouvernement pouvant assurer au mieux d'une part une redistribution efficace (entre espaces et entre groupes sociaux), d'autre part un processus démocratique de prise de décision ? »*

Mais si nous abordons la question urbaine au travers du droit au logement, et du droit à vivre en ville, les réponses apportées par Gervais-Lambony et Dufaux, ne peuvent nous convenir. La logique centraliste d'un gouvernement, extérieur et sourd aux intérêts locaux, dans le but de préserver l'autorité et d'éviter tout conflit d'intérêt, semble soudain archaïque. Henri Lefebvre a fort bien démontré, dès les années 1970 les limites d'un État centralisé, quant au « droit à la ville ». Par ailleurs, cette même logique limite de manière très forte la possibilité d'expérimenter et d'innover au niveau local, du fait d'un cadrage national trop strict.

De même, ce constat, présentant comme inéluctable la logique libérale qui caractérise notre contexte socio-économique, nous semble très figé et peu en phase avec les dynamiques innovantes, issues de la société civile, comme celles que l'on peut observer dans de nombreux pays, y compris la France, en particulier au travers de la production de l'habitat comme mode de production de territoire et de citoyenneté.

C'est pour tenter d'apporter un point de vue différent, complémentaire, que nous proposons d'observer des modes de production de l'habitat, au travers de leurs spécificités de maîtrise d'ouvrage, plutôt que du point de vue des politiques publiques, en regardant de près les résultats concrets de leur production.

Notre second constat, au-delà de « l'amalgame indifférencié » régnant sur cette thématique d'habitat participatif, est de constater qu'il n'y a pas *un* « mode production de l'habitat en autopromotion » collective non professionnelle, mais plutôt *un* « mode de maîtrise d'ouvrage ». Il pose la question de l'habitat, mais également la question urbaine, pas spécifiquement sur une logique spatiale, mais en termes de revendications d'un « droit à la ville », de plusieurs manières, très différentes, en fonction de la nature des groupes d'individus qui la constituent. C'est cette variété (due aux spécificités des groupes) qui permet une analyse fine.

Il n'y a pas d'idéal de production de l'habitat en autopromotion, mais il y a des questions posées et des réponses apportées très différentes, pour chaque typologie de collectif d'autopromoteurs, souvent très pertinentes notamment du point de vue du « droit à la ville » et de la notion de « biens communs ».

### 1.3.1 Habitat et justice sociale

De manière également préliminaire, et constituant l'objet concret de la production de l'autopromotion, l'habitat est le révélateur des ambitions poursuivies dans ce type de maîtrise d'ouvrage.

L'habitat semble être un objet difficile à faire évoluer. Pourtant les modes de vie évoluent rapidement et l'usage de l'habitat, tout comme celui de la ville, est directement impacté par ce fait indéniable. Toutefois, l'habitat est plus souvent traité comme la réponse à un besoin, certainement du fait de la difficulté à se loger, plutôt que comme la réponse à un mode de vie.

Au final, seule la production publique du logement est en mesure de proposer quelques innovations en la matière. Depuis la séparation des espaces « jour - nuit » et de l'insertion de la cuisine dans l'espace de vie (repas-salon), la disposition des espaces varie finalement assez peu. Un standard s'est imposé, par sa logique et son acceptation. Mais, tous les ménages ne vivent pas ce type d'espaces de la même manière.

Par ailleurs, comme le rappelait le géographe Antoine Haumont (2006)<sup>6</sup>, dans son introduction d'un colloque du PUCA<sup>7</sup> sur les changements de mode de vie et leur impact sur l'habitat et la ville<sup>8</sup> :

*« Dans le cours du XXe siècle (et même avant), le modèle de référence pour l'habitat, c'est la famille. C'est le modèle de référence sur lequel les habitants, les opérateurs, les politiques publiques trouvent un terrain commun, ... Mais peut-être qu'il est en train de se diversifier et de se relativiser. ... Une autre grande référence c'est l'organisation du travail, de l'emploi. ... C'est un modèle de référence très fort. Aujourd'hui, avec la flexibilité, on se demande ce qui se passe dans ce domaine. ... D'autre part, les habitants ont entre eux des modèles d'action, en famille, entre parents et enfants, entre voisins, entre proches. Ils sont aussi en interaction avec d'autres acteurs. »*

Aujourd'hui, ce qui préside à la définition des programmes d'habitat, ce sont essentiellement les données dimensionnelles et les données dictées par les normes. Les maîtrises d'ouvrage professionnelles produisent un habitat qui est très souvent « banalisé ». Le cadre normatif, associé à cette standardisation du produit est un réel frein à l'évolution de l'objet « habitat ». Les concepteurs, conscients de cet état de fait trop simpliste, peinent à faire accepter des évolutions

---

<sup>6</sup> Antoine Haumont, géographe, de École d'architecture de Paris-Val de Seine <http://echogeo.revues.org/13324>, consulté en juin 2012.

<sup>7</sup> PUCA : Plan Urbanisme Construction et Architecture [rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/), consulté en juin 2012.

[rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/puca/presentation.htm](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/puca/presentation.htm), consulté en juin 2012.

<sup>8</sup> Colloque du 14 et 15 mars 2006, Un programme de recherche sur le changement Habitat et vie urbaine - changements dans les modes de vie.

[rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/.../actes\\_habitat\\_vie\\_urbaine.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/.../actes_habitat_vie_urbaine.pdf), consulté en juin 2012.  
[http://recherche.univ-lyon2.fr/grs/index.php?page=5&comm\\_id=47&nb=1](http://recherche.univ-lyon2.fr/grs/index.php?page=5&comm_id=47&nb=1), consulté en juin 2012.

dépasant les seules contraintes techniques, et permettant de se saisir de la complexité des usages et de l'évolution des modes de vie, notamment urbains.

L'autopromotion collective, permet d'ouvrir un champ de liberté conceptuelle dans ce cadre trop sclérosant. La maîtrise d'ouvrage, constituée des futurs usagers, peut projeter un modèle de vie spécifique dans leur programme architectural, lui aussi spécifique.

Nous constatons que le logement produit en autopromotion groupée non professionnelle est considéré comme un ensemble relativement homogène. Il n'en est rien, en particulier du point de vue de l'habitat. Selon le projet de vie collective que les autopromoteurs ont construit, selon leur fonctionnement en tant que collectif, selon les compétences spécifiques des professionnels qui les accompagnent, selon les moyens dont ils disposent, ou encore selon leurs propres compétences internes, les productions sont sensiblement différentes. Mais ce qui « fait corps », c'est le projet de traduire spatialement une dimension collective dans son usage et ses revendications. Entre processus et produits, au-delà du simple projet d'un habitat spécifique, l'autopromotion apparaît comme un mouvement de fond qui s'empare de sujets ambitieux, qu'elle traduit concrètement, spatialement et socialement.

On prête ainsi volontiers de grandes vertus à l'habitat participatif, notamment sur les aspects sociaux. Ici comme dans bien des domaines, il s'agit de sortir des généralités qui ne contribuent qu'à créer un amalgame indéfini, peu porteur de données factuelles, et de construire un savoir utile à la société civile, aux professionnels et aux personnes en charge des politiques publiques de l'habitat.

Cela semble se vérifier et servira de fil conducteur à l'exposé de nos travaux, la nature des groupes est déterminante dans la nature des rapports sociaux, au sein même du collectif d'individus et vis à vis de l'environnement humain immédiat, générés par ces programmes, tout comme pour les ambitions qu'ils peuvent poursuivre en matière d'approche spatiale et de justice sociale.

Ainsi, comme le rappellent Philippe Gervais-Lambony et Frédéric Dufaux (2009, *op.cit.*) dans un article faisant le lien entre justice sociale et justice spatiale, et concernant la dichotomie entre les attentes et la contestation populaire d'une part, et un discours libéral « sciemment aveugle à la demande sociale » d'autre part :

*« (...) le débat sur la justice et l'injustice est central dans les sociétés démocratiques, cela à toutes les échelles. La notion de justice, polysémique, reste un levier politique essentiel, mobilisateur, compris et vécu par les citoyens dans leur quotidien alors même que le doute généralisé sur l'ensemble des grands récits explicatifs du monde, le déconstructivisme postmoderne pousse à relativiser tout discours sur la justice. (...) certains discours ultralibéraux se passent de plus en plus de la notion de justice sociale. On peut même penser qu'il y a une convergence paradoxale entre mouvements sociaux protestataires, approches déconstructivistes et discours économiques néolibéraux, pour attaquer l'idée d'une justice universelle et la remettre radicalement en question. »*

En 1990, Iris Marion Young apportait une vision en phase avec l'évolution de la société. Jusque-là, il était considéré comme acquis, que les actes seuls comptaient en matière d'équité, dépassant le seul discours. Iris Marion Young introduisit une subtilité de poids à cette affirmation, en mettant notamment en évidence le fait que le juste n'était pas universel, et que sa définition était le fruit d'une négociation entre les groupes sociaux.

Ce sont là les deux clefs que nous retenons pour notre analyse et qui étayaient les concepts que nous formulerons concernant les projets étudiés pour notre recherche :

- la nécessité d'agir sur la justice spatiale comme vecteur de justice sociale par l'insertion sociale et territoriale ;
- la nécessité de dépasser la question de la mixité en promouvant l'interaction entre les groupes au travers d'espaces de négociation au quotidien, et notamment par le vecteur de l'habitat.

L'autopromotion brandit des valeurs qui incarnent ces deux dimensions, par la traduction spatiale, par la production collective et par la gouvernance des projets. La justice spatiale et sociale et la question de la gestion d'espaces communs conçus comme des espaces de vie, de négociation et de gouvernance sont les dimensions centrales des notions fondatrices de "droit à la ville" et de "bien commun" que nous retenons pour notre recherche.

Même si l'échelle des projets, réduite, ne permet pas de parler de justice sociale et spatiale à l'échelle urbaine, comme D. Harvey, P. Gervais-Lambony ou F. Dufaux l'expriment, leur ambition et leur réalité de fonctionnement s'inscrivent pleinement dans la lignée de Marion Young, par les actes, au-delà du discours. C'est ce point précis, de l'action concrète, du « pouvoir d'agir » qui donne une réelle cohérence à ces projets, que ce soit en matière d'ambition, en matière de justice sociale et spatiale, ou en matière de "droit à la ville" comme nous le verrons dans le chapitre suivant.

### 1.3.2 Le “droit à la ville”

Le “droit à la ville” est une notion qui a été largement débattue depuis la série d’ouvrages fondateurs écrits par Henri Lefebvre entre 1968 et 1974. Celui-ci avait une vision réformatrice des institutions et du modèle libéral, dont il démontra l’impact sur la nature de nos villes et de notre société.

Conçue durant les « Trente Glorieuses », la notion de “droit à la ville” de Henri Lefebvre (1968) est basée sur le constat d’une industrialisation et d’un capitalisme concurrentiel, qui modifient la réalité de la société et de la ville dans sa conception et son occupation. Il met en évidence le fait que cette production de la ville rejette et/ou concentre les pauvres en fonction du contexte, mais jamais selon les choix de ces derniers. Fort de cette analyse, Henri Lefebvre en appelle à un “droit à la ville” et à la vie urbaine, clefs d’une transformation démocratique radicale.

Dans son essai, il distingue trois types d’urbanisme :

- l’urbanisme des « gens de bonne volonté » (architectes, écrivains), qu’il voit comme des idéalistes ;
- l’urbanisme des administrateurs liés au secteur public (étatique), qu’il voit comme des technocrates ;
- l’urbanisme des promoteurs, qu’il voit comme le bras armé de la société de consommation.

Sa vision est tranchée et très ancrée dans son époque. Mais elle pose toutefois pour la première fois le rapport entre la dimension de marché et la dimension urbaine, constatant la complicité de l’administration et des décideurs dans l’imposition d’un modèle marchand.

Avec H. Lefebvre, l’espace devient un outil et un enjeu politique en tant que tel. L’espace est à la fois le fruit d’une production politique et sociale où se reproduisent les relations sociales induites par cette organisation spatiale.

Observateur du grand mouvement de planification territoriale opéré dans les années 1960, il dénonce de manière virulente ce qu’il considère comme une instrumentalisation de l’espace urbain au profit d’une dispersion de la classe ouvrière, par la réglementation de celui-ci et par la préservation de l’usage libéral de la ville. Il disait notamment (1974, p. 484) :

*« Aujourd’hui, une transformation de la société suppose la possession et la gestion collective de l’espace de l’espèce humaine, comme œuvre collective de cette espèce, (de) créer (produire) l’espace planétaire comme support social, d’une vie quotidienne métamorphosée ».*

C’est-à-dire que le changement de la société passe par la production d’un nouvel espace *ad hoc*. Autant de propos qui résonnent particulièrement dans le cadre de notre réflexion.

Cette vision a été largement rattrapée, depuis, par la réalité économique, renforçant sensiblement le rapport de force et l’idéologie dominant le mode de production et de gestion de la ville.

Ainsi, comme le souligne le géographe David Harvey (2011) :

*« Revendiquer le “droit à la ville” (...), c’est prétendre à un pouvoir de façonnement fondamental et radical sur les processus d’urbanisation, c’est-à-dire sur les manières dont nos villes sont sans cesse transformées. »*

Dans le même ouvrage, David Harvey démontre de manière implacable la place de l’économie de marché dans le processus de production de la ville. Il démontre également le poids énorme de la marchandisation du foncier et son impact sur l’accès à la ville et à ses services. Fondant ses travaux sur l’analyse de H. Lefebvre, il met en évidence le caractère prémonitoire de son analyse et une réalité qui a largement dépassée les plus pessimistes des prévisions de ce dernier, ainsi que l’actualité de la notion de “droit à la ville” :

*« (...) si l’idée de “droit à la ville” a retrouvé une certaine vigueur ces dix dernières années, ce n’est pas vers l’héritage de Lefebvre, aussi important soit-il, qu’il faut se tourner pour l’expliquer. Ce qui s’est passé dans les rues, via les mouvements sociaux urbains, est bien plus important. (...) Notre tâche politique, nous suggère Lefebvre, est d’imaginer et de reconstituer un genre de ville complètement différent, loin de cet immonde bazar créé par un capital globalisant et urbanisant effréné. Mais cela ne pourra avoir lieu sans la création d’un mouvement anticapitaliste vigoureux qui s’attacherait à la transformation de la vie quotidienne urbaine. »*

L’autopromotion ne fédérera certainement pas le « mouvement anticapitaliste vigoureux » appelé par David Harvey. Toutefois, certains groupes d’autopromoteurs s’inscrivent dans ce type de dynamique politique et sociale, comme les occupations d’immeubles en Italie, soutenues par le mouvement des coopératives, ou encore d’immeubles ou de terres en Amérique Latine, portées par les mouvements populaires.

Si l’échelle des projets observés dans les opérations en autopromotion ne permet pas d’élaborer des conclusions urbaines, à proprement parler, elles posent toutefois dans leurs objectifs et valeurs, la question de justice spatiale et sociale.

La notion de justice spatiale qui nous intéresse se fonde sur les idées avancées par Marion Young<sup>9</sup> (2009, *op. cit.*), par le lien qu’elle opère entre justice sociale et justice spatiale, en proposant de dépasser la seule donnée socio-économique. Il s’agit de prendre le contre-pied de la stricte vision « statistique » de l’injustice, pour l’appréhender au travers des groupes sociaux. Elle conditionne la notion de justice, à la capacité de répondre aux besoins et spécificités de chaque groupe, notamment spatialement. Pour ce qui concerne notre objet de recherche, c’est ce dernier point qui focalise notre réflexion.

L’autopromotion est clairement dans cette ligne de pensée. La revendication des groupes de pouvoir se saisit de l’espace urbain, et du territoire d’une manière générale se pose bien en terme de droit, d’accès, et par voie de conséquence d’équité, au-delà de la simple valeur foncière ou de stratégies exogènes

---

<sup>9</sup> <http://www-news.uchicago.edu/releases/06/060802.young.shtml>, consulté en juin 2013.

d'attractivité du territoire. Ces groupes revendiquent, en tant que groupes sociaux, le droit d'être présent, le droit d'échapper à la logique spéculative s'imposant au territoire et le droit à faire valoir d'autres valeurs, notamment d'équité sociale. Ils aspirent à une gestion plus juste du territoire, à sortir de la logique de domination, qui régit le territoire d'une manière générale dans notre modèle social et urbain, et qui s'impose aux différents groupes sociaux.

On ne saurait parler de justice sociale sans se référer à John Rawls (1971) :

*« Toute société, même lorsqu'elle recherche l'avantage mutuel, se caractérise par, à la fois des intérêts identiques et des intérêts contradictoires. C'est pour cela qu'il faut définir les principes de la justice sociale : ils fournissent un moyen de fixer les droits et les devoirs dans les institutions de base de la société et ils définissent la répartition adéquate des bénéfices et des charges de la coopération sociale ».*

J. Rawls part du principe qu'une société ne peut fonctionner que lorsqu'elle a défini le « juste » et le « non juste ». C'est à dire de fonder la société et la répartition, à la fois des droits et des devoirs, mais aussi des avantages et inconvénients (1971, *Ibid.*):

*« (...) la façon dont les institutions sociales répartissent les droits et les devoirs fondamentaux et déterminent la répartition des avantages tirés de la coopération sociale. »*

Il défend la justice comme équité sociale, dès lors que les règles qui la constituent ont été préalablement définies, s'émancipant ainsi d'éventuels conflits d'intérêt de la part des personnes qui contribuent à établir les règles. Par ailleurs, il défend l'idée que les inégalités sont justes, dès lors que les règles de justice sociale permettent de proposer des compensations pour les plus défavorisés. Cette conception s'oppose ainsi clairement au principe d'égalitarisme.

C'est une vision très libérale et « anglo-saxone » de la notion de justice sociale, toutefois elle pose clairement le principe de l'établissement de règles préalables au fonctionnement.

L'autopromotion peut s'émanciper du contexte libéral, que le modèle social et urbain lui propose, puisqu'elle construit en quelque sorte ses propres règles dans son univers de projet. Elle reprend donc la notion de règles préalables, pouvant ainsi fixer ses propres valeurs, à la différence du reste de la société qui fonctionne dans un ensemble de règles figées dans une inertie historique, très difficile à faire évoluer de manière sensible.

J. Rawls conçoit également cette notion de justice sociale dans le cadre d'un pacte collectif, créateur d'une coopération sociale et de démocratie. C'est une vision assez théorique, car les principes de base ne sont jamais mis en place sans conflits d'intérêts et elle peut paraître, notamment dans le contexte ultralibéral qui caractérise notre société, comme un « baume apaisant » visant à préserver le modèle en place.



Mais le principe renvoie clairement à une logique de redéfinition des règles démocratiques et de prises de décisions. En ce sens, dans l'autopromotion, la notion de justice sociale reprend son caractère utopique, offrant des perspectives d'équité, bien que se limitant dans son fonctionnement, à son propre univers.

Les autopromoteurs s'emparent fortement de la notion de justice sociale. Les valeurs d'équité et de solidarité sont toujours présentes. Toutefois, réalité faisant loi, ils se focalisent sur leur dimension de laboratoire pour procéder librement à la définition des règles de leur micro-société.

Ce qui peut être vu comme un fonctionnement très communautaire, peut néanmoins prendre un caractère démonstratif, voire d'exemplarité. L'intérêt des programmes d'habitats collectifs, c'est qu'ils peuvent permettre de créer facilement un lien entre justice spatiale et justice sociale, qu'ils sont aisés à promouvoir, si tant est que l'on veuille miser sur la multiplicité des petits projets pour atteindre de grandes ambitions, et qu'il s'agit d'associer à la « notion de droit à l'œuvre » de H. Lefebvre, sur laquelle nous reviendrons plus loin.

Dans la lignée de pensée de H. Lefebvre, qui poussa la réflexion dans une dimension philosophique, nombre d'universitaires s'emparèrent de cette pensée pour proposer des lectures assises sur des analyses concrètes. Le géographe Edward Soja est l'un d'entre eux. Il apporte notamment, d'une manière plus empirique que H. Lefebvre, un questionnement fondamental sur le lien entre spatialité et justice sociale.

La vision de E. Soja se focalise beaucoup plus sur la notion de justice spatiale, l'associant directement à la notion de justice sociale, alors que D. Harvey a une vision de géographe, empreinte de la puissance de l'économie dans notre modèle de société. Il nous semble notamment que cette dernière vision est trop pessimiste et valorise peu le poids des dimensions sociales et politiques. On ne peut certainement pas dire que D. Harvey résume notre modèle de gestion territoriale au seul modèle de société libérale, mais il lui accorde une telle importance, que sa pensée peut sembler minimiser le poids réel ou potentiel des mouvements sociaux.

L'usage de la spatialité et le traitement de l'accès à l'espace urbain, aux services et au logement, sont des données, pour une très large part conditionnées par une gestion locale du territoire, et donc par le modèle urbain et territorial proposé. Influençant directement la planification urbaine et la planification de l'habitat, cette gestion locale permet en conséquence, potentiellement, de faire évoluer ce modèle.

Dans son ouvrage « Postmetropolis », Edward Soja (2000) nous permet d'illustrer clairement ce lien entre la justice sociale et une revendication de justice spatiale, au travers de projets d'habitats portés par la société civile :

*« Je ne vise pas à substituer la justice spatiale à la notion plus familière de justice sociale, mais plutôt à faire plus clairement émerger la spatialité potentiellement puissante — même si elle est souvent obscurcie — de tous les aspects de la vie sociale et à ouvrir dans cette socialité spatialisée et historicisée des voies plus efficaces pour changer le monde au travers de pratiques et de politiques spatialement conscientes. »*

Dans son ouvrage consacré à la justice spatiale, Edward Soja (2010) confirmait sa position en constatant l'appropriation qui était faite de la notion de "droit à la ville" et de justice spatiale par les groupes organisés de la société civile. Cela nous renforce dans notre approche au travers des différentes typologies d'organisations collectives, qui qualifient la nature des ambitions en termes de revendications sociales et d'attentes en matière de justice spatiale.

Nous considérons que la vision du modèle de la ville libérale doit être pondérée par la puissance sociale et qu'une alliance entre pouvoirs locaux et société civile, dans la recherche de pistes innovantes génératrices de justice spatiale et sociale, peut influencer directement sur le modèle urbain proposé. Là encore, si la dimension des projets relativise l'impact urbain de ces derniers, il n'en demeure pas moins que le modèle qu'ils proposent est porteur de ce qu'il est commun d'appeler aujourd'hui le « capital social », en référence au sociologue P. Bourdieu, ou « l'infrastructure immatérielle », en référence à P. Veltz.

P. Bourdieu prit le contrepied de la notion de capital social, historiquement associée à une logique d'entreprise. Il a ainsi défini les notions de « capital économique », de « capital culturel » et de « capital social ».

L'économiste R. Putman (2000, *op. cit.*) reprit la notion de capital social en la définissant comme une donnée centrale permettant de maintenir la démocratie et pouvant être mesurée par la taille des réseaux de connexions entre les individus, et par leur capacité à s'entraider au travers de leurs relations dans ces réseaux. Difficilement appréhendable et objectivable, cette notion suscite pourtant l'intérêt des autorités publiques. Que ce soit pour optimiser leur fonctionnement démocratique ou pour préserver la « paix sociale », la notion est notamment au cœur des projets de territoires<sup>10</sup>.

Cette notion est également reprise par les conseillers des États qui y voient une issue au malaise social du monde urbain. Selon le sociologue Pierre-Yves Cusset (du conseil d'orientation pour l'emploi), la confiance peut être appréhendée de différentes manières :

- la confiance dans les autres habitants de la ville ;
- la confiance dans le voisinage ;
- la confiance dans les institutions.

---

<sup>10</sup> On entend par projet de territoire, les projets de gestion et de planification des territoires à l'échelle locale, de type « schéma de cohérence territoriale » (SCOT) ou encore « schéma d'agglomération » (déclinaison des SCOT à l'échelle d'agglomération).

L'ensemble constitue le capital social de la ville.

L'autopromotion se base sur la notion de réseau et des relations entre les individus. Elle se fonde donc pleinement sur cette notion, se l'approprie et lui donne une réalité concrète qui peut inspirer la société en général, mais interpelle déjà fortement les élus en charge des politiques de l'habitat et la production de la ville. Cette notion, que nous relierons au « droit à la ville » de Lefebvre, est vécue comme un atout permettant de développer la notion d'infrastructure immatérielle (selon P. Veltz, par opposition, ou en complément, de l'infrastructure matérielle, plus simple à produire).

L'économiste Pierre Veltz (1996), met en évidence le lien entre mondialisation de l'économie et transformation des réseaux autour des *hubs* (particulièrement visible dans les domaines aérien et maritime). Il conçoit, qu'au-delà des infrastructures matérielles (équipements, réseaux routiers...) une nouvelle dimension d'infrastructure, plus immatérielle, doit être prise en considération. Cette dimension est notamment celle des réseaux, des échanges et de l'énergie que cette dynamique immatérielle génère. Bien qu'immatérielle, cette infrastructure n'en a pas moins une influence sur le fonctionnement de la société, générant valeur et attractivité des territoires.

Comme la notion de « bien commun », issue du monde de l'économie, la notion d'infrastructure immatérielle impacte potentiellement notre approche sociétale, et est tout à fait transposable au monde urbain. Les élus ne s'y trompent pas, et voient clairement les dynamiques immatérielles comme une donnée essentielle à la qualité urbaine des territoires dont ils ont la gestion. C'est en ce sens qu'ils sont particulièrement interpellés par les dynamiques sociales portées par les projets d'habitat en autopromotion.

Cette notion d'infrastructure immatérielle est à associer à la notion de « classe sociale créative » du géographe Richard Florida. Les deux notions sont intimement liées car il n'y a pas d'infrastructure sans dynamique sociale.

Richard Florida (2002), définit cette classe sociale créative ainsi :

*« Cet ouvrage décrit l'émergence d'une nouvelle classe sociale. Si vous êtes homme de science, ingénieur, architecte ou designer, écrivain, artiste ou musicien, ou si votre créativité est un élément clef dans votre activité professionnelle, si vous êtes dans le monde de l'éducation, dans l'échange et le partage, dans la magistrature ou tout autre profession du même genre, vous êtes membre. »<sup>11</sup>*

Dans la réédition de son ouvrage qui proposait cette notion, il tentait de répondre aux nombreuses attaques qui l'accusaient d'asseoir sa vision du renouveau de la planification urbaine sur la seule promotion d'une classe sociale d'élite, au service du libéralisme économique :

*« A ceux qui ont qualifié le concept même de la classe créative comme d'élitiste et m'accusaient de privilégier une classe « supérieure », ou me qualifiaient de «néo-libérale» ayant une foi optimiste et aveugle dans le pouvoir des marchés,*

---

<sup>11</sup> Traduction de l'auteur.

*j'affirme que cela n'est pas le cas. La thèse clé de mon argument est aussi simple qu'il est fondamental : chaque être humain est créatif. »<sup>12</sup>*

R. Florida tente de pondérer son propos. C'est une notion qui a incontestablement contribué à un renouveau de la conception et de la planification urbaine. Toutefois, on peut légitimement soupçonner que la promotion de cette notion, telle qu'elle est proposée par son auteur, loin de se lamenter de la gentrification qui gagne le monde urbain, contribue à la développer, la présentant même comme un nouvel atout pour l'attractivité des territoires.

Notre idée, à partir de la thèse de R. Florida est, qu'au-delà d'une « classe sociale créative », clef pour l'attractivité des territoires, il y a des projets qui génèrent une énergie créative profitable aux territoires qui les accueillent. Nous émettons la thèse, que les programmes d'autopromotion dépassent la seule notion de classe sociale créative proposée par R. Florida, et proposent aussi des lieux de vie créatifs générant une réelle infrastructure immatérielle, tels que définis par P. Veltz ; et profitables aux territoires qui les accueillent, constituant ainsi une réelle matérialisation du « droit à l'œuvre et à l'appropriation » telle que défini par H. Lefebvre.

Nous retiendrons comme premiers fondements théoriques à notre travail, dans l'œuvre de Lefebvre en lien avec le « droit à la ville » et la question spatiale, les notions de « droit à l'œuvre » et de « droit d'appropriation ».

Le « droit à l'œuvre », au sens du droit du peuple dans la conception d'une œuvre collective, est érigé par Lefebvre (1968, op. cit. p.100) comme droit supérieur (au sens d'un droit « exorbitant ») qui se matérialiserait dans une ville nouvelle. C'est le droit de chacun à participer à l'œuvre collective, un droit à la création d'un monde nouveau.

Il lance l'idée de l'expérimentation comme source d'innovation :

*« L'utopie est à considérer expérimentalement, en étudiant le terrain, ses implications et ses conséquences. Elles peuvent surprendre. (...) Quels temps, quels rythmes de vie quotidienne s'inscrivent, s'écrivent, se prescrivent dans ces espaces « réussis », c'est-à-dire favorable au bonheur ? Voilà ce qui a de l'intérêt. »*

Par un cheminement autour de l'importance de l'art, il extrapole le rôle de la force sociale pour « réaliser la société urbaine » :

*« (...) l'art restitue pleinement le sens de l'œuvre ; il donne de multiples figures de temps et d'espace appropriés : non subis, non acceptés par une résignation passive, métamorphosés en œuvre. (...) À la force sociale capable de réaliser la société urbaine, il incombe de rendre effective et efficace l'unité (« la synthèse »), de l'art, de la technique, de la connaissance. (...) Il est même possible d'affirmer que le maximum d'utopisme rejoindra l'optimum de réalisme. »*

---

<sup>12</sup> Traduction de l'auteur.

Avec le « droit à l'appropriation », H. Lefebvre (1968, *Ibid.* p.125) s'exclue de la seule dimension de la propriété foncière, en défendant le droit à s'approprier la ville. Il défend la valeur de l'usage, supérieure au droit à la propriété, représentant la « valeur sociale » de la propriété (parmi les autres valeurs telles que foncière, financière) :

*« Le "droit à la ville" se manifeste comme forme supérieure des droits : à la liberté, à l'individualisation dans la socialisation, à l'habitat et à l'habiter. Le droit à l'œuvre (à l'activité participante) et le droit à l'appropriation (bien distincte du droit à la propriété) s'impliquent dans le "droit à la ville" ».*

H. Lefebvre et D. Harvey en appellent à une réaction radicale, voire révolutionnaire. Nous considérons qu'une posture plus pragmatique est non seulement possible, mais existe réellement.

Nous pensons que les analyses de D. Harvey peuvent contribuer à renforcer le sentiment « d'irrémediabilité » de la ville libérale. Cela, au final, peut sembler proche d'une démonstration « d'implacabilité définitive ».

Dépasant cette vision, d'une certaine manière fataliste, l'autopromotion semble, très humblement mais sans complexe, s'opposer à cet état de fait par l'action concrète, comme outil et moyen de lutte pragmatique. Cette « candeur décomplexée », qui permet de « faire avec », peut être qualifiée de « résilience urbaine », et même de « résistance active » face à la ville libérale exclusive. Cela constitue une ouverture essentielle pour les pouvoirs publics locaux, qui peuvent se saisir (et parfois le font) de cette dynamique pour sortir du piège du libéralisme, dans lequel ils sont et dont ils n'ont pas la maîtrise.

Comme les citoyens, les collectivités locales sont largement mises devant le « fait accompli » de la ville libérale de marché, dont elles peinent à s'émanciper. En facilitant le développement de l'autopromotion, elles peuvent infléchir un modèle imposé et s'approprier la notion de "droit à la ville", de manière concrète et constructive.

Nous postulons ainsi que l'autopromotion, comme l'économie sociale et solidaire, creuse le sillon de ce changement, local, d'inflexion du modèle de « la ville libérale », ancrant pleinement l'habitat dans une matérialisation du « droit à la ville » tel qu'énoncé par H. Lefebvre, notamment au travers des notions de « droit à l'œuvre et à l'appropriation ».

### 1.3.3 La notion de “bien commun”

La notion de « bien commun », avec le « droit à la ville », est certainement l'une des notions les plus centrales de la production d'habitat en autopromotion et nous souhaitons mettre en évidence ses apports en la matière, au travers de sa maîtrise d'ouvrages spécifique (citoyenne, non professionnelle et collective).

D'une manière générale la dimension économique de la notion de « "bien commun" » a pris le dessus sur toutes les autres dimensions que cette notion peut comporter, notamment en terme de valeurs et d'usages. La définition proposée par CHAIRECOOP<sup>13</sup>, sous la direction de Yann Maury (2013)<sup>14</sup>, nous semble présenter à la fois l'amplitude de cette notion et les liens que nous y trouvons avec notre sujet, telle que la formule Hervé Crosier (2010) :

*Les théoriciens des « Commons » (...), s'adosent à l'idée selon laquelle nombre de ces richesses – que ni les gouvernements, ni le marché ne sont en mesure de créer et de protéger – appartiennent à tous et doivent être activement protégées et gérées, pour le plus grand bien de tous. (...) Se fondant sur de multiples illustrations « de ressources communes auto-organisées et autogouvernées », Ostrom remet en question « la présomption que les individus ne savent pas s'organiser eux-mêmes et auront toujours besoin d'être organisés par des autorités externes ». D'une manière plus générale, il apparaît que l'apport d'Elinor Ostrom consiste en une double approche des Commons, considérés comme des ressources partagées et comme une forme spécifique de propriété ».*

Cette notion a subi de nombreux assauts, notamment dus à la difficulté de leur trouver un statut et à les gérer. Cette notion est ainsi, pour les économistes, intrinsèquement liée à la notion de « tragédie du bien commun » de l'économiste G. Hardin (1968), qui met en évidence la difficulté de gestion des « biens communs ».

L'autopromotion est portée par un collectif et produit un habitat conçu comme un agglomérat d'espaces individuels et collectifs, gérés collectivement. Ce que pointe cette « tragédie du « bien commun », ce sont deux éléments, mis en évidence par Elinor Ostrom et essentiels pour notre travail : l'importance de la communauté (espace de négociation, par et au sein de la communauté), et l'importance de l'usage associé à ces “biens communs” (sens collectif).

---

<sup>13</sup> CHAIRECOOP est une chaire universitaire, attribuée à Yann Maury chercheur au sein du laboratoire CRATerre de l'ENSAG. Cette chaire vise à capitaliser et produire du savoir sur les champs de la coopération sociale et l'habitat coopératif. Elle réunit des chercheurs et acteurs de ces champs de nombreux pays. Elle est financée par la Région Rhône-Alpes avec le soutien de l'ENTPE et du Labex AE&CC de l'ENSAG.

<sup>14</sup> Par CHAIRECOOP, Coopératisme et théorie des “biens communs”, 2013. <http://chairecoop.hypotheses.org/2867>, consulté en juin 2013.

Dans son ouvrage central, « Gouvernance des « biens communs », E. Ostrom (1990, *op.cit.*) nous explique son positionnement novateur et son objectif :

*« (...) contribuer au développement d'une théorie valide au plan empirique des formes d'auto-organisation et d'autogouvernance de l'action collective » (p. 40) ; (...) de telle sorte que « les appropriateurs adoptent des stratégies coordonnées » (p. 54). »*

L'économiste Jean-Marie Harribey (2011), dans un article consacré à E. Ostrom, résume ainsi son apport théorique principal :

*« (...) c'est l'originalité du travail de E. Ostrom, elle cesse de se fixer sur la nature des biens qui déterminerait leur caractère de commun et elle se penche au contraire sur le cadre institutionnel et réglementaire qui préside à leur érection en tant que communs, mieux, qui les institue en tant que communs. »*

E. Ostrom (1990, *op. cit.*) conclue que lorsque chaque membre de la communauté est informé du sujet, la solution optimale est produite par le collectif au travers de la coordination de ses différentes idées et positions. Elle montre également le lien étroit et systématique entre « propriété personnelle » et « accès au “bien commun” » (liens de proportionnalité notamment), et que la mise en place d'une codification d'usage est à la fois nécessaire et dépendante de l'organisation sociale d'ensemble. Enfin, elle établit un lien direct entre l'implication dans la production du bien et sa qualité d'usage (et de conditions d'usages) et de gestion.

Autant de notions qui semblent corroborer nos hypothèses et constituent notre second fondement théorique.

E. Ostrom a été critiquée par le fait qu'elle se concentrait sur de petites communautés et qu'elle s'excluait, en quelque sorte, de la société (pour son analyse). En ce qui concerne notre approche, qui se focalise sur des petits collectifs, misant sur leur autonomie de projet et de gestion, nous nous détachons de ces critiques qui passent outre l'échelle et le concept même des programmes observés. Au contraire, nous nous situons pleinement dans le cadre théorique et analytique défini par E. Ostrom.

E. Ostrom ne considère pas les « biens communs » comme des ressources, se démarquant ainsi de ses collègues économistes, mais comme une forme de propriété intimement liée à une gestion collective, ce qui résonne particulièrement bien avec le cadre de l'autopromotion.

Notre approche, au travers de l'analyse de la production concrète proposée par une maîtrise d'ouvrage citoyenne et collective, se focalise notamment sur la conception des programmes d'habitat et sur leur fonctionnement concret, c'est à dire l'usage.

Par cet usage, au cœur du fonctionnement démocratique, l'autopromotion s'attaque aux dysfonctionnements possibles et systématiquement brandis, au nom de la théorie de « la tragédie du « bien commun » de G. Hardin. C'est l'ambition de positionner la notion de « bien commun » comme une solution (évolutive), et non

comme un objectif (idéalisé et purement théorique), qui est portée. Cela permet aux autopromoteurs de sortir d'un débat idéologique, par l'issue de la production concrète (au sens du « droit à l'œuvre » de H. Lefebvre).

Nous postulons que l'habitat produit sous cette forme de maîtrise d'ouvrage propose une vision différente de l'habitat, notamment sur sa dimension collective et d'usage. Les autopromoteurs étant les futurs usagers, organisés dans une dynamique collective, proposent des solutions collectives qui donnent aux espaces communs et à la relation au voisinage et à l'environnement en général, des solutions à la fois différentes, innovantes et très complémentaires à ce que la production « classique » du logement peut offrir.

La notion de « bien commun » est au cœur même de ce type de production d'habitat, de son concept de gestion collective et d'usage partagé. Nous postulons que cela offre des solutions novatrices, quant à la conception même de l'habitat, mais également en matière d'insertion sociale, spatiale et environnementale.



## 1.4 L'approche générale

L'analyse des projets porte à la fois sur les résultats concrets produits, sur le point de vue des membres des collectifs (les individus membres actifs des collectifs, leaders et autres participants bénéficiaires des programmes), et sur l'analyse que les concepteurs professionnels et les membres de l'administration (fonctionnaires en charge de la conception et de la gestion des politiques de l'habitat et de la planification urbaine) font de ces projets. Au final il s'agit, en se plaçant du point de vue de l'autopromoteur, de comprendre les orientations prises dans le processus de conception et le résultat concret de ce mode de production du logement (que les individus et le groupe vont, par la suite, utiliser et gérer au quotidien).

### 1.4.1 Dans la temporalité du projet

Nous croiserons donc à la fois une lecture temporelle des projets (Fig. 1) et une analyse thématique.

La lecture temporelle permet d'observer les spécificités de ces productions sur les quatre étapes de production et de vie d'un programme d'habitat, que sont :

- la recherche et l'obtention d'une assiette foncière ;
- la phase de conception ;
- la réalisation physique du bâti ;
- et enfin la gestion de l'habitat produit.

La phase initiale de **recherche et de captation d'une assiette foncière** est à la fois une étape fondatrice, mais également une étape « couperet ». Sans foncier, le projet est impossible. Toutefois dans la problématique qui nous occupe, à savoir le type de production réalisée et ses éventuels apports face aux modes de production dits « traditionnels » ou « dominants », cela ne constitue pas l'étape clef. Nous y ferons référence, mais nous n'approfondirons pas cette partie de la vie des projets.

La phase de **conception** est quant à elle tout à fait essentielle dans les choix, les objectifs et les solutions retenus par les autopromoteurs. Ce sera donc une étape particulièrement analysée dans notre recherche. Le rôle des structures d'accompagnement et la place des professionnels y sont aussi importants que l'est le cadre normatif et réglementaire, que nous considérons dans nos hypothèses comme particulièrement importants pour la compréhension de l'apport de ce type de projet.

La phase de **réalisation** est toujours une étape qui marque fortement les autopromoteurs. Dans nos entretiens, cette phase est toujours vécue comme difficile et marque cette maîtrise d'ouvrage particulièrement exigeante. Toutefois, comme l'étape de « captation du foncier », bien qu'importante elle n'est pas particulièrement éclairante sur les résultats de cette production (pour les sujets que nous souhaitons observer). Nous ferons donc régulièrement référence à ce moment de la vie des projets, sans toutefois l'approfondir.

Enfin, la **gestion** des projets, après la livraison, est l'étape dans laquelle nous pouvons observer l'usage de l'habitat produit. C'est l'étape de la vie réelle, où les autopromoteurs doivent assumer et peuvent évaluer leurs choix. C'est également le moment où nous pouvons observer les individus et le groupe dans leur vie quotidienne et mesurer les écarts entre les ambitions et l'usage concret de cet habitat, et éventuellement découvrir des résultats inattendus de ces projets.

	Foncier	Conception	Réalisation	Gestion
Opérations observées		X		X

Figure 1 : Synthèse des choix des étapes temporelles approfondies dans la recherche, Tableau conçu par l'auteur.

#### 1.4.2 Dans les thématiques du projet

L'habitat offre un champ illimité d'observation. Les thèmes qui nous semblent essentiels dans notre approche, pour mettre en évidence les éventuels apports de ce type de production, et qui ont motivé cette recherche, concernent prioritairement :

- l'architecture ;
- l'habitat (au sens de « l'habiter ») ;
- l'environnement ;
- et l'insertion sociale et territoriale.

**L'architecture** est souvent la partie retenue de ces projets. C'est de fait la plus visible et la plus aisée des thématiques pour communiquer. Toutefois, notamment dans le logement social, on voit que les maîtrises d'ouvrage dites « classiques » font de réels efforts pour démarquer leur production dans l'environnement du marché. Les opérations en autopromotion ne sont pas soumises à cette contrainte et ne sont donc pas destinées, par nature, à proposer des innovations ou simplement des fortes spécificités en la matière. Nous ne concentrerons donc pas notre analyse uniquement sur cet aspect de la production.

**L'habitat** est par contre un élément essentiel dans notre problématique. C'est le cœur de la motivation de plusieurs types d'organisations collectives et c'est un thème au sein duquel il est potentiellement possible de proposer des innovations. Enfin, produire un habitat « différent », « alternatif », est souvent ce qui pousse des individus à se regrouper pour concevoir leur propre modèle d'habitat, fonction de

leur mode « d'habiter ». Nous rechercherons la part de réalité dans cette ambition, en fonction de chaque typologie de collectif.

**L'environnement** est souvent une problématique déterminante dans la motivation des groupes. Toutefois, leur production est, comme pour les modes de production « classiques », fortement sclérosée par le cadre normatif. Enfin, en nous plaçant du point de vue des « autopromoteurs / utilisateurs », c'est notamment la « dimension d'usage », au-delà des « solutions techniques retenues », qui nous importe. Nous restreindrons donc notre approche de cette thématique aux choix de conception (et la manière dont se sont fait les choix techniques) et aux modes d'usage résultants de ces choix.

Ce mode de production, porté par les futurs usagers, intègre très fortement les notions **d'insertion sociale et territoriale**. On entend par insertion sociale, la capacité d'intégration au tissu social (à l'environnement humain) générée par ces projets. L'importance de la relation au voisinage, de l'engagement politique ou associatif sont des éléments fondateurs de ce type d'initiatives. Les autopromoteurs s'engagent souvent dans ces projets pour vivre une aventure collective qu'ils espèrent pouvoir étendre à l'environnement humain de leur habitat. De la même manière la notion d'insertion territoriale (en milieu urbain ou rural) constitue très généralement un objectif central de ces projets. L'exemplarité souvent souhaitée et revendiquée de ces projets sur ces deux thématiques est à vérifier et est intimement liée au type d'engagement de chaque collectif (les quatre typologies retenues). Ce sont également des problématiques que l'on sait difficiles à résoudre dans les modes de production « classiques » de l'habitat. Il s'agit de vérifier si les autopromoteurs proposent des solutions innovantes et modélisantes en la matière.

Toutefois, au regard des interactions entre ces différents thèmes et à l'avancement de notre parcours de recherche, nous avons classé nos éléments d'observation et d'analyse en trois ensembles qui caractérisent pleinement les apports de la production de ce type de maîtrise d'ouvrage :

- la dimension spatiale ;
- la dimension métier et fonctions ;
- la dimension d'insertion au territoire et sociale.

**La dimension spatiale** nous permettra d'avoir une approche analytique de l'habitat dans ses dimensions de spatialité. Nous focaliserons nos recherches sur les éléments les plus significatifs de la dimension habitat : l'espace intime et les espaces communs. C'est notamment au travers de cette dimension que nous analyserons l'architecture.

**La dimension métier et fonctions** nous permettra d'étudier précisément les rôles de l'architecte, ainsi que les spécificités de ce type de maîtrise d'ouvrages. Nous

pourrons notamment dans cette partie de notre recherche nous pencher plus précisément sur la question de l'innovation, du poids des normes et de la dimension environnementale des projets portés par des autopromoteurs.

Enfin, **la dimension d'insertion au territoire et sociale**, nous permettra d'étudier précisément les spécificités et apports de ces projets tant sur l'insertion spatiale dans leur quartier et dans la ville (ou leur territoire rural), et au sein de leur environnement social (au-delà du groupe d'autopromoteurs), à l'échelle de leur quartier et éventuellement au-delà.

## 1.5 Les choix méthodologiques

Cette recherche analyse l'habitat au travers des groupes d'individus qui sont à l'initiative des projets. De ce fait la méthode d'analyse emprunte totalement son approche à l'architecture (objet de la thèse) mais également aux nombreuses disciplines qui se croisent dans la thématique de l'habitat. La diversité de l'observation est une nécessité sur un objet aussi large que l'autopromotion groupée.

La question d'une étude comparative s'est donc posée. L'objectif ici n'est pas tant de comparer des systèmes, que de les observer séparément, de manière similaire. Il ne s'agit donc pas de mettre en évidence des différences les unes par rapport aux autres, mais de comparer des analyses du point de vue de thèmes qui sont les objets de la recherche (l'architecture, le mode de conception, l'approche environnementale, l'inclusion sociale...). Ces analyses « parallèles » permettent de comprendre chaque mode d'organisation collective, les pratiques, les résultats et les mécanismes de production de ces résultats. La comparaison n'est donc pas nécessaire ici pour éclairer les résultats, mais c'est plutôt la lecture globale qui nous instruira sur le sens.

On observera toutefois une opération produite par un promoteur professionnel, selon la même méthode et auprès des mêmes types d'acteurs que pour les opérations portées par des autopromoteurs, afin de faciliter et consolider la référence aux opérations dites « classiques ».

Volontairement, l'analyse n'est pas située (c'est-à-dire que le contexte est intégré comme support, pas comme donnée de structuration de l'analyse). L'objet de la recherche ne le nécessite pas. Même si cela a indiscutablement un intérêt, ce n'est pas celui recherché dans ce travail. Le contexte est présent, forcément, mais l'impact du contexte local ne sera pas, ici, une donnée observée en tant que telle. Si la culture a un impacte sur la forme et l'habitat en général, cette recherche vise notamment à montrer en quoi le type d'organisation collective, en autopromotion, a une influence sur l'approche de l'habitat et en quoi il peut être un terrain favorable à l'expérimentation ou à l'innovation. Considérer la dimension culturelle génèrerait une telle complexité, qu'une étude large des différents types d'organisations collectives en deviendrait quasiment impossible et perdrait en pertinence. La dimension culturelle prendrait un poids si prépondérant, que l'organisation collective deviendrait une résultante et pas une donnée structurelle de base. Elle serait comme noyée dans le contexte. Enfin, il s'agit de clarifier le cadre, parce qu'une recherche comporte forcément des limites, et que l'objet se doit d'être suffisamment contraint et défini pour permettre la production d'une analyse précise et concrète.

Comme le rappelle la sociologue Annalisa Iorio (2011) dans son article « Habitat et participation », une approche anthropologique de projets d'habitat alternatif dans les contextes italiens et français » :

*« La démarche anthropologique permet ainsi de récupérer et de valoriser le point de vue des acteurs impliqués, tout en le mettant en relation avec les pratiques et les dynamiques observées. »*

Sur la méthode et les acteurs, essentiels dans cette recherche, elle rappelle également en citant l'anthropologue Jean-Pierre Olivier de Sardan à ce propos que :

*« ... le chercheur se doit de ne pas tomber dans la tyrannie de la verbalisation des sujets observés. Autrement dit, il est nécessaire de garder une posture critique et de ne pas assimiler directement le point de vue du groupe, ainsi que de certains acteurs par rapport à d'autres (piège de l'«enclichage», Olivier de Sardan, 1995). Le risque est d'autant plus réel lorsqu'on observe des acteurs qui ont une posture très réflexive sur leur expérience, qui contrôlent leur image et leurs discours et qui partagent les mêmes réseaux sociaux et culturels que le chercheur. »*

Nous présenterons de nombreux propos d'acteurs dans ce travail. Ces « direx d'acteurs », importants, constituent une des sources principales de la matière produite, qui, au coté des pièces graphiques et de la ressource documentaire, permettent de construire une analyse. Les entretiens constituent une véritable matière première, et sont utilisés comme un résultat, au-delà d'une « verbalisation illustrative ». Nous différencierons bien « l'entretien », comme matière première, de la « citation d'acteur », qui vise à illustrer les conclusions de l'analyse, ou à mettre en évidence les caractéristiques de chaque organisation collective dans une focale d'observation.

Pour conclure, notre approche dans la recherche en architecture souhaite s'inspirer de celle (en sociologie) de Marie-Hélène Bacqué (2013)<sup>15</sup> qui se revendique :

*« (...) d'une « sociologie engagée » ; qui ne prétend pas produire un savoir définitif (qui « donne la vérité »), mais qui propose des interprétations au débat. Une sociologie qui dialogue avec les acteurs ; qui donne la parole aux acteurs, tout en gardant la rigueur de l'analyse. »*

Elle conclue la présentation de son approche scientifique en expliquant que la neutralité n'existant pas, l'important est de comprendre à partir de quoi se construit le discours des chercheurs. A chacun ensuite, de se les réapproprier et éventuellement de proposer d'autres conclusions.

C'est, de fait nous semble-t-il, conforme à la réalité, et à la posture que nous nous sommes imposés dans ce travail.

Sur l'analyse et sur l'approche exploratoire dans notre discipline, nous citerons un collègue urbaniste, Kelogue Thérasmé de l'université du Québec à Montréal, qui dans sa thèse de doctorat (2011), nous rappelait que :

*« Comprendre un phénomène, selon Bolle de Bal (2005), c'est l'embrasser dans son intégralité, le saisir dans son entièreté en renonçant à l'expliquer par des causes mécaniques ; mais par la synergie de ses caractéristiques contextuelles. En ce sens, l'analyse compréhensive d'un fait n'est pas une vérification de vérités ; elle dépasse la simple formulation d'hypothèses pour au contraire, d'après Ferrarotti (2005), pénétrer les réalités sociales par une approche*

---

<sup>15</sup> [www.laboratoire-mosaiques.fr/\\_Marie-Helene-Bacque\\_.html](http://www.laboratoire-mosaiques.fr/_Marie-Helene-Bacque_.html), consulté en septembre 2013.

*qualitative des phénomènes sociaux. Dans cette perspective, ce travail est de nature exploratoire et interprétative. »*

Même si nous formulons des hypothèses, nous distinguant en ce sens d'une approche purement anthropologique, c'est dans cette même perspective d'ouverture maximale, d'écoute des acteurs, que notre approche nous fait entrer par la nature des groupes, acteurs des programmes. Cela nous permet de qualifier la nature de la maîtrise d'ouvrage sur ce type de projets ; cela nous permet de qualifier la nature de l'engagement dans la conception du projet ; et enfin, cela nous permet de caractériser la forme de gestion ultérieure des projets et donc leur définition.

Comme observe-t-on l'architecture ? Notre approche ne prétend pas apporter de réponse définitive à cette question. Nous avons posé les éléments de méthode qui nous permettaient de cadrer notre travail, en acceptant que ce travail de recherche comporte une dimension empirique forte.

Les évolutions dans les méthodologies de recherche sont le propre de la recherche en général. Nous souhaitons simplement souligner que dans l'architecture, forme et vécu cohabitent. Lefebvre a démontré la complexité de la production de l'espace vécu, par la triade de l'espace. Cette complexité nous impose de nous adapter à l'objet de l'architecture et à construire nos propres outils et méthodes. Nous avons ainsi avancé par un choix restreint d'études de cas, que nous avons amplifié au cours de notre recherche.

D'une recherche d'analyses parallèles nous avons évolué vers une analyse plus comparative que prévu initialement. Nous avons également constitué notre matériel de recherche, de manière plus itérative avec notre travail d'analyse, que nous l'avions envisagé, en retournant souvent sur le terrain et en complétant nos entretiens de nouvelles questions ou en allant vers d'autres sources d'information. Notre approche par les typologies d'engagements collectifs s'est avéré un outil très pertinent d'analyse, mais dont nous avons dû nous écarter pour les conclusions...

Notre méthode de recherche a, au final, constitué un axe de recherche à part entière. Ce travail à consonance empirique nous a permis d'affiner nos questionnements, nos analyses et nos conclusions sur le sujet de cette thèse.

### 1.5.1 Méthodes retenues

#### Mode de collecte de données utilisées :

#### Entretiens avec les acteurs :

Selon la psychologue Thalia Magioglou<sup>16</sup> (2008), Directrice du Programme Scientifique EPOPs (Psychologie Politique Sociétale) de la Maison des Sciences de l'Homme de Paris :

*« (...) l'entretien non directif qui permet à l'interviewé de l'utiliser comme un « modèle générique » d'interaction sociale : (a). la prise de contact qui engendre l'attente d'un dialogue chez l'interviewé et le premier « contrat de communication » instauré, (b). la présentation de la consigne et le vide face auquel se retrouve l'interviewé contrairement à ses attentes, et (c). le déroulement de l'entretien avec le manque d'interventions directes de l'interviewer. À nos yeux, ces conditions ambivalentes font de l'entretien non directif un instrument flexible. C'est la perméabilité de l'entretien non directif aux divers discours sociaux qui constitue son intérêt principal pour la recherche. »*

Sur ces bases, nous avons interrogé quatre types d'acteurs :

- les habitants (en maintenant un équilibre entre leaders et « simples participants ») ;
- les concepteurs impliqués dans les deux opérations profondément étudiées ;
- les professionnels et/ou militants des structures d'accompagnement existantes dans les contextes des deux opérations les plus approfondies ;
- les techniciens des administrations concernées par les deux opérations les plus approfondies.

Notre intérêt se porte sur le type de maîtrise d'ouvrage. Ces maîtrises d'ouvrages sont constituées de groupes d'habitants, nous souhaitons donc retenir en premier lieu la parole de ces derniers. Nous avons donc retenu l'entretien non directif pour recueillir les données de cette principale source d'information. La quasi totalité des entretiens ont été réalisés individuellement. Quelques entretiens ont été collectifs notamment pour aborder la question des usages des espaces communs et des modalités de prise de décision.

Les entretiens ont été réalisés sur site, dans les logements et les parties communes des opérations immobilières. Les membres de l'administration ont généralement été interrogés individuellement, sur leur lieu de travail ou au sein de l'espace public.

Les concepteurs ont été interrogés sur les sites des programmes ou en vidéo conférence lorsque c'était nécessaire.

---

<sup>16</sup> [www.iac.cnrs.fr/CentreEdgarMorin/spip.php?article620](http://www.iac.cnrs.fr/CentreEdgarMorin/spip.php?article620) , consulté en juin 2013.



Les membres des structures d'accompagnement ont été interrogés soit sur les sites des projets, soit dans leurs locaux.

### **L'observation et la documentation :**

Compte tenu de notre sujet de recherche, portant sur l'architecture, les choix en matière environnementale, l'inclusion sociale et urbaine, au travers du point de vue des autopromoteurs, en tant que maîtrise d'ouvrage, nous nous pencherons en particulier sur les documents qui montrent les choix réalisés en phase de conception :

- observation des documents produits par le groupe et par ses conseillers techniques ;
- analyse des documents écrits et graphiques de production du projet (plans, comptes rendus de réunion).

Notre ambition est de croiser les analyses des données collectées avec une observation directe (en phase de gestion, de vie du projet). Cette collecte *in situ* permet de confronter les choix (et les objectifs poursuivis) aux résultats réellement vécus :

- observation de la vie des projets à différentes heures de la journée, en particulier dans les parties communes.

### **L'analyse par la triangulation en recherche qualitative :**

Stephane Martineau<sup>17</sup>, Professeur titulaire à l'Université du Québec à Trois-Rivières, anthropologue et sociologue, définit clairement les différentes modalités et la finalité de la triangulation de collecte et d'analyse de données dans le cadre de « l'étude qualitative »<sup>18</sup>:

*« En sciences humaines et sociales les approches qualitatives (basées sur des outils comme l'entretien, l'observation, etc.) se sont beaucoup développées ces 30 dernières années. Surtout, le flou artistique des débuts a cédé la place à une pléthore de procédures visant la rigueur scientifique sans singer les approches classiques inspirées des sciences naturelles. L'une de ces procédures pour assurer la rigueur est la triangulation. Cette notion demeure encore aujourd'hui quelque peu floue. (...) La triangulation est une procédure visant la validité des savoirs produits par la recherche. Elle consiste pour l'essentiel en la superposition et la combinaison de plusieurs perspectives. Ainsi, on peut distinguer 5 grandes catégories de triangulation :*

- 1- la triangulation théorique qui consiste à utiliser plus d'une perspective théorique pour analyser les «données» ;

---

<sup>17</sup> <http://www.crifpe.ca/members/view/186>, consulté en juin 2013.

<sup>18</sup> Stéphane Martineau, dans *Propos sur le monde*, revue en ligne, 2012.

<http://proposurlemonde.blogspot.co.uk/2012/02/triangulation-en-recherche-qualitative.html>, consulté en juin 2013.

- 2- la triangulation des outils de cueillette qui renvoie au fait de faire usage de plus d'un outil (par exemple, utiliser des entrevues, des observations, de l'analyse de documents);
- 3- la triangulation des chercheurs où la recherche a recours aux points de vue de plus d'un chercheur;
- 4- la triangulation des sources qui signifie que les données sont recueillies auprès de plusieurs sources différentes;
- 5- enfin, la triangulation «écologique» où les analyses et les interprétations sont soumises à la vérification auprès des sujets participants à la recherche. »

Nous cadrerons notre recherche sur ce qui est accessible et suffisant pour notre analyse, à savoir la triangulation théorique et la triangulation des outils

	<b>Typologie 1</b> Engagement d'opportunité	<b>Typologie 2</b> Engagement politique et social	<b>Typologie 3</b> Engagement philosophique et idéologique	<b>Typologie 4</b> Engagement de posture sociale
<b>Outils de collecte des données</b>	Entretiens non directifs des trois typologies d'acteurs.  Analyse des pièces graphiques et écrites  Observations <i>in situ</i> .	Entretiens non directifs des trois typologies d'acteurs.  Analyse des pièces graphiques et écrites.	Entretiens non directifs des trois typologies d'acteurs.  Analyse des pièces graphiques et écrites.	Entretiens non directifs des trois typologies d'acteurs.  Analyse des pièces graphiques et écrites  Observations <i>in situ</i> .

<b>Objets observés</b>	<b>Question de recherche concernée</b>	<b>Projets analysés</b>
Conception de l'habitat.	1	<b>Analyse de plans</b> (de situation, de masse et de niveaux). Observations <i>in situ</i> . Entretiens.
Forme et usages des communs.	2	Analyse de plans (plans de niveaux). <b>Observations in situ.</b> <b>Entretiens</b>
Le rôle et la place de l'architecte.	4	<b>Entretiens.</b> Comptes rendus de réunion (si existants).
Processus participatif et collectif.	5	<b>Entretiens.</b> Comptes rendus de réunion (si existants).
Constitution du rôle de Maîtrise d'ouvrage.	4	<b>Entretiens.</b> Comptes rendus de réunion (si existants).
Normes, standards et innovation.	3	<b>Entretiens</b> Analyse des documents techniques et des plans.
"droit à la ville" au sens du droit à l'œuvre et à l'appropriation.	7	Analyse de plans (de situation, de masse et de niveaux et photos). <b>Observations in situ.</b> <b>Entretiens.</b>
Insertion sociale, infrastructure immatérielle et capital social.	6	Analyse de plans (de situation, de masse). <b>Observations in situ.</b> <b>Entretiens</b>
Insertion, exemplarité et répliquabilité.	8	<b>Entretien</b> et synthèse conclusive.

- Sud Ouest : 6
- La Salière : 8
- Le passage : 1
- Mya Court : 2
- La rue Fin : 6
- Chemin Villebois : 2
- Les Dominos : 4

- Concepteurs et maîtres d'ouvrages professionnels : 4
- Techniciens de structures d'accompagnement des groupes : 5
  - Grenoble : 2
  - Bruxelles : 2
  - Londres : 1
- Techniciens des administration : 4
  - Bruxelles : 2
  - Grenoble : 2

## 1.6 Nomenclature des projets étudiés

Sur les trois dimensions observées (spatiale, métier et fonctions, insertion au territoire et sociale) la qualité de la maîtrise d'ouvrage est déterminante, donc la nature du groupe. Par ailleurs, notre recherche vise à apporter des éléments de compréhension, afin de répondre à la demande de connaissance pour la fabrication de politiques publiques de l'habitat concernant ce type de production.

Nous focaliserons donc notre travail de collecte de matière scientifique sur deux sites pour chaque typologie des groupes les plus présentes, à savoir les typologies dites « d'opportunité » et de « posture sociale ».

Il s'agit, dans le premier cas, des collectifs constitués de personnes impliquées dans des programmes collectifs initiés par d'autres (des structures d'accompagnement, des bailleurs ou des collectivités) et qui vont vers cette dimension collective car c'est le seul moyen pour eux d'accéder au logement. La dimension collective n'est donc pas un choix ou un objectif, mais un moyen.

Dans le second cas, il s'agit de personnes qui pourraient accéder au logement de manière individuelle, mais qui font le choix du collectif. La dimension collective fait partie intégrante de leur conception de l'habitat, comme lieu dans lequel ils souhaitent concrétiser leur projet de vie. Ce projet de vie intègre des valeurs fortes, notamment en lien avec la problématique environnementale et le lien social. Leur habitat comporte une dimension d'exemplarité importante.

Nous étudierons également une opération d'un collectif « d'engagement idéologique et philosophique », qui constitue une typologie qui peut certainement se développer dans le contexte français, notamment en milieu rural et qui interroge la question spatiale et de l'insertion de manière très complémentaire aux projets proprement urbains.

Nous aurons par ailleurs un second niveau de collecte de données, moins approfondi, sur des sites opportuns pour la collecte d'informations pour les typologies dites « d'engagement politique et social ».

Nous étudierons une opération dite « témoin », qui nous permettra de conforter la référence aux programmes développés par des maîtrises d'ouvrages dites « classiques ».

Pour finir, nous ferons référence à des projets visités et étudiés spécifiquement pour cette recherche et/ou sur lesquels nous disposons d'informations et de connaissances, qui permettront d'illustrer nos propos ; notamment sur la typologie d'engagement politique et social (moins présente dans le contexte français), ou sur des projets qui donnent une vision sur une temporalité longue (plus d'une vingtaine d'années).

### 1.6.1 Le choix des projets analysés

La constitution du corpus d'études de cas est basée sur les priorités liées à la demande sociale. Nous avons ainsi centré notre analyse sur les deux typologies d'organisation collective les plus importantes dans le contexte français, afin de recueillir une quantité importante de données sur les deux situations que l'on rencontre le plus dans notre pays : les collectifs « d'engagement d'opportunité » (pour la demande des élus) et les collectifs « de posture sociale » (pour la forte dynamique citoyenne).

L'approche européenne nous permet d'apporter un éclairage sur la diversité des approches et de vérifier les conclusions sur le sujet de l'insertion urbaine et sociale dans une diversité de contextes importante, sur la typologie de collectifs que les politiques publiques françaises souhaitent promouvoir, « d'engagement d'opportunité », mais sur lesquelles nous avons peu de données en France.

Notre corpus comporte ainsi, d'une part des études de cas observées et analysées en profondeur et, en complément, des sites de références que nous connaissons bien, mais qui n'ont pas fait l'objet du même niveau d'observation (entretiens et analyses d'usages).

#### **Deux niveaux d'observation :**

##### Les sites enquêtés en profondeur :

« La rue Fin ». Catégorie « d'engagement d'opportunité », Bruxelles, Belgique : projet extrêmement représentatif de cette typologie, ayant fondé le travail de constitution des CLT à Bruxelles. Cinq années de fonctionnement.

« Mya Court ». Catégorie « d'engagement d'opportunité », CSBA, Harlow, UK : projets permettant de caractériser l'approche anglo-saxonne. Approche complémentaire au projet de la rue Fin. Sept années de fonctionnement.

« La Salière ». Catégorie qualifiée de « posture sociale », Grenoble, France : projet très représentatif de cette typologie. Projet ayant cinq années de fonctionnement.

« Chemin Villebois ». Catégorie de « posture sociale », Grenoble, France : opération faite par un collectif d'habitants « professionnels de l'habitat ». Trois années de fonctionnement. Permet, dans le contexte grenoblois, de donner un complément de lecture au travers d'acteurs de l'autopromotion, ayant pour une bonne partie d'entre eux une forte expertise en matière de conception d'habitat et de planification urbaine. Cela offre un apport très complémentaire à l'observation en profondeur réalisée sur l'opération de « la Salière ».

« Sud Ouest » <sup>19</sup> . Catégorie d'engagement « idéologique et philosophique », Sud de la France : projet très représentatif de cette catégorie. Projet en cours mais ayant une certaine durée de fonctionnement (trois ans pour les premières familles), permettant d'observer à la fois le processus de conception et de gestion.

Un site « étalon », réalisé par une maîtrise d'ouvrage professionnel :

« Les Dominos ». Grenoble, France. Maîtrise d'ouvrage professionnelle : SEM Grenoble Habitat. Cinq années de fonctionnement.

Des sites de référence :

« Le Passage », groupe qualifié de « posture sociale » : projet réalisé dans les années 1980, contexte grenoblois (comparable à l'opération « la Salière »). L'ancienneté du projet permet d'apporter une lecture sur l'évolution générationnelle et la temporalité longue.

« Letchworth », cité jardin, UK : le projet fondateur du concept de cité jardin. Ce projet permet de donner une lecture urbaine sur un principe qui inspire l'ensemble des programmes en autopromotion.

Castelinho (Periferia, Fortaleza, Ceara, Brésil), Pacatuba (COMUNIDADES, Fortaleza, Ceara, Brésil), cités jardins et mouvement populaire : ces projets apportent une lecture concrète d'une production urbaine portée par des mouvements populaires très représentatifs de la production réalisée par les groupes de cette typologie d'engagement.

Le quartier « CHRISTIANA » de Copenhague, Danemark : expérience d'engagement « politique et idéologique ». Ce programme « historique » permet d'apporter un complément de lecture au programme « Sud Ouest », notamment sur la dimension urbaine, dans la durée.

---

<sup>19</sup> A la demande des membres de ce collectif, toutes les références à ce projet et à leurs habitants resteront anonymes.

## **1.7 L'approche par les formes d'organisation collective et sur la liberté individuelle et collective**

### **1.7.1 Maîtrises d'ouvrage et formes d'organisation collective**

On ne peut s'intéresser aux programmes d'autopromotion sans s'interroger sur ce qui préside à la formation des groupes qui constituent les organisations collectives qui en sont à l'initiative ou fortement partie prenante. Les modes de production « classiques » sont caractérisés par leurs maîtrises d'ouvrage spécifiques. De manière analogue, le mode de production de l'habitat dit « participatif » est caractérisé par les spécificités des organisations qui constituent ces maîtrises d'ouvrage. Comprendre les spécificités de ces organisations collectives, c'est comprendre les caractéristiques de cette production.

Les maîtrises d'ouvrage dites « privées » sont les maîtrises d'ouvrages professionnelles qui produisent du logement destiné à être commercialisé, au travers de la promotion immobilière. Elles peuvent également être aménageurs, mais la finalité est de proposer du logement sur le marché de l'immobilier. Les produits proposés trouvent preneurs sous toutes les formes possibles d'acquisition (parts de sociétés civiles immobilières, modes de cessions en l'état futur d'achèvement, commercialisation directe, etc.). Le produit s'intègre dans le cadre du marché de l'immobilier, prospérant dans cette logique marchande souvent spéculative, et contribuant à son alimentation.

Les maîtrises d'ouvrage dites « publiques » sont également des maîtrises d'ouvrage professionnelles, qui produisent du logement dans le cadre de politiques publiques. Elles répondent ainsi à une politique de programmation et de planification de l'habitat, dans un cadre réglementaire et légal très précis. Elles peuvent également être aménageurs, mais la finalité est de proposer du logement dans un cadre défini, à vocation sociale, pour une population, qui bien que très large (une large majorité de la population pouvant potentiellement accéder au logement social) est néanmoins très déterminée (encadrement des revenus et modulation des loyers en conséquence). Du fait de l'importance des besoins et des souhaits des élus locaux, cette production fait émerger d'autres carences, notamment dans le logement très abordable. Ce produit intègre un environnement immobilier très contraint et normé, qui (bien qu'essayant de résister) n'échappe pas totalement à la logique spéculative et marchande, en particulier pour la production et la cession du foncier.

Donc, comme on caractérise ces deux modes « traditionnels » de production du logement, au travers des caractéristiques des maîtrises d'ouvrages qui les constituent, et de leurs produits, il est essentiel d'analyser de manière similaire le mode de production du logement en autopromotion collective, au travers des caractéristiques des maîtrises d'ouvrage qui la constituent et des produits



proposés par ce que l'on qualifie souvent comme un « troisième mode de production du logement »<sup>20</sup>.

Comme les maîtrises d'ouvrage des modes dominants de production du logement (privé et public), les maîtrises d'ouvrage en autopromotion collective ne constituent pas un ensemble uniforme. Une grande diversité caractérise cet ensemble hétérogène, du fait de la grande diversité des groupes qui le constituent. Ces groupes sont des collectifs d'individus différents dans leurs origines, leur engagement, leurs connaissances en matière de production d'habitat, leurs ambitions, etc.

Le risque, de considérer ces acteurs comme une entité homogène, serait de ne proposer une analyse de ce troisième mode de production de l'habitat, qu'au travers d'une analyse des logements produits. Cela reviendrait à présupposer que ce type de maîtrise d'ouvrage est également toujours homogène et que sa production l'est tout autant.

Il semble y avoir une relation directe (comme pour les autres modes « traditionnels » de production de l'habitat) entre les caractéristiques des groupes constituant ces maîtrises d'ouvrages et les caractéristiques de l'habitat produit, mais également sur la manière dont cet habitat influence l'environnement concerné par ces projets (notamment humain et territorial), que nous allons explorer.

Caractériser ces collectifs, c'est se donner des clefs de lecture pour le type de production que ces maîtrises d'ouvrages non professionnelles peuvent proposer. Autrement dit, comme l'on analyse les modes de production du logement public et privé, au travers de leurs caractéristiques de maîtrises d'ouvrages professionnelles et par les produits qu'elles peuvent proposer, pour concevoir une politique du logement ; il s'agit de proposer une lecture de la production de l'habitat en autopromotion collective non professionnelle, au travers :

- d'une part, d'une analyse des collectifs d'individus qui en sont les acteurs principaux (donc caractérisant les maîtrises d'ouvrage) ;
- puis d'autre part et en fonction des spécificités de ces collectifs, par l'analyse de leur production concrète (donc de l'habitat produit).

Les observations de terrain et une lecture internationale des productions de l'autopromotion collective non professionnelle, permettent de classer ces types d'organisations collectives en plusieurs familles distinctes.

---

<sup>20</sup> « Troisième mode », à ne pas confondre avec le terme de « troisième voie » ; parfois utilisé, mais souvent rejeté pour la référence qu'il peut induire, à la fameuse « troisième voie politique », qui fut utilisée pour identifier l'action de Tony Blair lors de ses mandats de Premier Ministre de Grande-Bretagne (précision apportée par Yann Maury, Docteur d'Etat HDR en sciences politiques – AE&CC CRATerre- Titulaire de la chaire internationale « Habitat coopératif & Coopération sociale »).

L'observation des productions générées en autopromotion collective non professionnelle dans le monde anglo-saxon, latino-américain et européen, montre que la tendance générale est de définir et classer ces programmes d'habitat dans un « concept valise », éventuellement différent selon le contexte, qui caractérise généralement le produit dominant ou la caractéristique structurelle dominante, ou à défaut qui offre simplement un cadre à la fois flou et très général : « Habitat participatif », « Habitat coopératif », « Squat »<sup>21</sup>, « Cohousing », etc. Cela est soit très vague, soit ne met en évidence qu'une minorité apparente. Cela généralise, ségrégue et surtout ne correspond pas à la réalité. Cela nous masque des pans entiers de qualités, de solutions, de pistes d'innovations, qui pourtant sont essentiels pour faire évoluer la production de l'habitat.

Notre quotidien fait que les modes de vie et le cadre sociétal évoluent rapidement ; l'habitat est contraint de s'adapter. Toutes les pistes possibles d'innovations présentent de l'intérêt, notamment lorsque l'on constate la difficulté de faire évoluer les modes « classiques » de production de l'habitat, sclérosés par les difficultés financières, par une pression forte du marché, par des normes contraignantes et par la pression politique (dominée par le fort besoin de production, dans un contexte d'augmentation généralisée de la demande et de crise économique mondiale).

L'observation du panorama de cette production alternative aux « modes classiques » montre plusieurs familles de projets et de types de maîtrises d'ouvrage (et donc de modes d'organisation collective) :

- On observe les programmes et **maîtrises d'ouvrages mis en place pour produire un habitat abordable**, prenant en compte le mode de vie souhaité par les futurs utilisateurs, dans un souci d'opérationnalité. Ceux-ci sont fortement accompagnés, voire encadrés, par des professionnels. Ce sont par exemple les modes de productions proposés en Suisse, en Scandinavie ou encore au Québec, avec des structures (notamment des coopératives) très organisées pour accompagner les collectifs de futurs résidents.

---

<sup>21</sup> Le squat est une forme d'autopromotion dans le sens où cet habitat est géré par les habitants, qui poursuivent des objectifs de revendication de droit à la ville et à l'habitat, qui conçoivent leur lieu de vie et d'activité sociale de manière spécifique et qui proposent des formes de gouvernance en phase avec cette conception.



Figure 2 : Opération des Ouches, CODHA, Genève, crédit photo : CODHA, 2010.

- Une seconde famille de programmes et de type de maîtrises d'ouvrage, correspond aux **programmes pilotés par des collectifs organisés autour de projets à vocation politique et sociale**. Le programme d'habitat s'intègre dans un contexte revendicatif plus global. C'est le cas des programmes lancés à l'initiative de mouvements populaires, comme par exemple le cadre des actions du « Movimento nacional Da Luta Para a Moradia » au Brésil, ou encore dans le cadre de coopératives populaires en Argentine et en Uruguay.



Figure 3 : Projet participatif, étape finale telle que mis en œuvre, Castelinho, maquette Ceara Periferia, 1993.



Figure 4 : réunion de projet participatif au Castelinho, crédit photo Patrick Bordart, Periferia, 1993.

- Une troisième famille correspond à des programmes et un type de maîtrises d'ouvrage portés par des groupes ayant **une démarche d'engagement philosophique et à visée idéologique**. Cette famille regroupe des programmes souvent caractérisés d'utopies collectives ou communautaires, générant des programmes fortement axés sur l'auto-gestion et la recherche de nouveaux modèles sociétaux. On trouve ce type de programmes et de maîtrise d'ouvrage indifféremment sur tous les continents, mais des exemples connus par leur dimension et leur longévité permettent de donner une image à cette famille « très élargie ». On citera par exemple le quartier de Christiana à Copenhague.



Figure 5 : Projet Christiana à Copenhague, crédit photo : Andrey Bodrov, 2010.





Figure 6 : Lutte pour l'occupation du site de Christiana, crédit photo : Mark Knudsen / Monsun, vers 1990.

- Enfin une quatrième famille qui correspond aux projets et **maîtrises d'ouvrage axés sur le « nucléus » du collectif**, sur le mode de vie qu'il peut accueillir et l'exemplarité qu'il peut proposer. Ce sont typiquement les programmes « labellisés » de Cohousing ou « d'habitat participatif ». On en trouve beaucoup en Europe du Nord et ils sont l'objet de revendications fortes en France, dans le cadre de la réforme de la loi nationale de l'habitat. On peut citer les exemples des éco-quartiers de Tübingen en Allemagne, ou de projets plus modestes mais néanmoins très représentatifs, comme le « Chemin Villebois » à Grenoble en France, et auxquels nous ferons parfois référence dans cette thèse.

	<b>Typologie 1</b> Engagement d'opportunité	<b>Typologie 2</b> Engagement politique et social	<b>Typologie 3</b> Engagement philosophique et idéologique	<b>Typologie 4</b> Engagement de posture sociale
<b>Types de familles de maîtrise d'ouvrage</b>	Maîtrises d'ouvrages mises en place pour produire un habitat abordable	Maîtrises d'ouvrages organisées autour de projets à vocation politique et sociale	Maîtrises d'ouvrages portant une démarche d'engagement philosophique et à visée idéologique	Maîtrises d'ouvrages axées sur le « nucléus » du collectif,
<b>Critères discriminants</b>	Collectifs citoyens constitués <i>a posteriori</i> , suite au lancement de projets dont l'initiative est le plus souvent issue de collectivités et de bailleurs	Collectifs d'habitants réunis sur la base de collectifs généralement préexistants au projet (mouvements citoyens, partis politiques...)	Collectifs se constituant spécifiquement pour le projet d'habitat, se concentrant sur le caractère démocratique et alternatif et purement citoyen de la démarche.	Collectifs se réunissant spécifiquement pour la réalisation du projet d'habitat, dans un cadre de négociation avec les pouvoirs locaux, dont l'exemplarité (notamment démocratique et environnementale) est au cœur de l'initiative.

Ces maîtrises d'ouvrage non professionnelles, sont donc constituées de collectifs d'individus, qui induisent les modes d'organisation collective qui caractérisent les familles de maîtrises d'ouvrage et de programmes présentés ci-dessus.

Il y a donc une analyse fine à avoir sur ce type d'organisations collectives et sur la place des individus ; car comme nous le verrons ensuite, cet équilibre entre typologie d'organisation collective (induites par les familles de maîtrises d'ouvrages) et motivation / aspirations individuelles est fondamental dans la compréhension des projets produits et de leurs résultats, tant sur la forme et la technicité que du point de vue de l'inclusion sociale et spatiale.

### 1.7.2 Publics et formes d'organisation collective

Sur les individus, nous constatons le même amalgame que celui véhiculé par le terme générique « d'habitat participatif ». Si le terme ne pose pas de problème en soi, et qu'il permet de communiquer simplement, il masque des réalités très différentes et surtout des productions sensiblement différentes, tant du point de vue de la production concrète, que de l'influence de ces processus participatifs sur les publics concernés. Approcher ces projets du seul point de vue de la participation, en reprenant une classification d'engagement « personnel » et « individuel » au sein du groupe, et d'autre part un engagement « collectif » au travers du groupe, ne correspond pas à la réalité que l'on peut observer dans ce type de démarche. Les raisons qui poussent les individus vers un processus collectif peuvent être très diverses, mais ce qui nous occupe dans cette recherche porte sur la nature du collectif et la place que l'individu trouve dans ce groupe.

Focaliser l'observation sur l'individu d'une part et sur le collectif d'autre part est réducteur. Cela génère deux entités monolithiques : les individus qui se regroupent par engagement sociétal, et les collectifs créés autour d'une revendication. Au final cela réduit notre observation aux seuls projets portés par des individus engagés socialement, ayant des ambitions « vertueuses » du point de vue environnemental et souhaitant développer un projet de vie dans un collectif au travers d'un habitat « exemplaire », d'une part, et les programmes emblématiques « d'occupation », spectaculaires et médiatisés. C'est effectivement le type de classification qui occupe l'actualité et qui mobilise l'attention des autorités dans le contexte français (cf. les rencontres nationales de l'habitat participatif<sup>22</sup>, et les avancées politiques auprès du ministère du logement, dirigé par Cécile Duflot<sup>23</sup> entre mai 2012 et avril 2014).

Pourtant la diversité des projets est plus importante et complexe que ces seules « majorités apparentes ». Cette recherche se penche sur cette diversité et postule

---

<sup>22</sup> <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion/rencontres-nationales-de-lhabitat-participatif-rnhp.html>

<sup>23</sup> [http://www.dailymotion.com/video/xvbfkf\\_rencontres-nationales-de-l-habitat-participatif-message-de-cecile-duflot\\_news](http://www.dailymotion.com/video/xvbfkf_rencontres-nationales-de-l-habitat-participatif-message-de-cecile-duflot_news)

que les résultats, que cette diversité propose, offrent une variété d'innovations et de démarches, qui ne peuvent être mises en évidence, qu'en entrant dans une analyse plus fine. La finesse de cette analyse ne tient pas au type de montage juridico - opérationnel, qui n'est qu'un outil, ou à la seule observation d'opérations exemplaires ou emblématiques d'une tendance, mais tient au type d'organisation collective qui caractérise leur maîtrise d'ouvrage, et donc le processus et la production.

Sur les publics il y a des différences fondamentales liées à l'enjeu même du logement dans leur histoire et leur situation. On observe plusieurs familles de publics déterminants, au-delà de la culture de vie ou d'origine, comme le montre le tableau suivant :

- **le public pour lequel l'habitat est un besoin urgent** (en situation de fragilité liée à l'existence, au statut ou à la qualité du logement) et pour lequel l'habitat est un vecteur d'inclusion sociale (au sens de la promotion sociale) ;
- **le public pour lequel l'habitat est le support d'un combat plus large** (politique, droit au logement...);
- **le public pour lequel le logement est un acquis mais qui souhaite concevoir un habitat très spécifique** (habitat alternatif légal et innovant, et radicalement différent, et éventuellement illégal au regard du droit de l'urbanisme) ;
- **le public pour lequel le logement est un acquis, mais qui souhaite le concevoir en cohérence avec un projet de vie engagé** dans une dimension collective.

	<b>Typologie 1</b> <b>Engagement d'opportunité</b>	<b>Typologie 2</b> <b>Engagement politique et social</b>	<b>Typologie 3</b> <b>Engagement philosophique et idéologique</b>	<b>Typologie 4</b> <b>Engagement de posture sociale</b>
<b>Types de familles de maîtrise d'ouvrage</b>	Maîtrises d'ouvrages mises en place pour produire un habitat abordable	Maîtrises d'ouvrages organisées autour de projets à vocation politique et sociale	Maîtrises d'ouvrages portant une démarche d'engagement philosophique et à visée idéologique	Maîtrises d'ouvrages axées sur le « nucléus » du collectif,
<b>Types de publics (individus)</b>	Le public pour lequel l'habitat est un besoin urgent	Le public pour lequel l'habitat est le support d'un combat plus large	Le public pour lequel le logement est un acquis, mais qui souhaite concevoir un habitat très spécifique	Le public pour lequel le logement est un acquis, mais qui souhaite le concevoir en cohérence avec un projet de vie engagée dans une dimension collective
<b>Critères discriminants</b>	Public dont le niveau de revenus est faible (cadre du logement social, équivalent PLUS)	Public fortement engagé politiquement dans des actions citoyennes, syndicales ou politiques	Public dont les revenus sont au-dessus du cadre d'éligibilité du logement social et pouvant accéder au crédit et à l'acquisition d'un logement, et engagé dans une démarche démocratique et idéologique, pouvant se positionner en marge du modèle sociétal en place	Public dont les revenus sont au-dessus du cadre d'éligibilité du logement social et pouvant accéder au crédit et à l'acquisition d'un logement, généralement engagé dans des mouvements citoyens de tous types, fortement inscrit dans le cadre sociétal en place

### 1.7.3 Typologies d'organisation collective

Ces quatre types de publics, décrits précédemment, caractérisent quatre types d'organisation collective.

Le type d'organisation collective semble déterminant, tant pour la production même du projet que pour son impact en matière d'insertion au territoire (engagement citoyen individuel et « infrastructure immatérielle », par



l'engagement collectif, c'est-à-dire insertion sociale et à l'environnement, urbain ou rural).

Il est nécessaire de baser notre analyse sur une nomenclature spécifique des modes d'organisation collective présents sur ce type de production de projets collectifs, que nous classerons en quatre grands groupes :

- les organisations collectives « **d'opportunité** » ;
  - les organisations collectives « **d'engagement politique et social** » ;
  - les organisations collectives « **d'engagement idéologique et philosophique** » ;
  - les organisations collectives « **de posture sociale** ».
- **Dans l'organisation collective « d'opportunité »**, on distingue deux types d'engagement : les individus qui se regroupent par nécessité pour aboutir à leur habitat (sans le groupe ils ne pourraient atteindre leur objectif individuel), les individus qui ont besoin du groupe pour réaliser individuellement leur projet (les pragmatiques qui veulent réaliser concrètement leur projet individuel, mais qui ont besoin du collectif pour donner le cadre global à leur projet). Dans les deux cas la démarche est avant tout individuelle, mais le collectif est un cadre nécessaire. Au-delà de la démarche initiale très individualiste, les résultats montrent un réel apport du collectif et une démarche très cohérente dans l'équilibre entre le projet individuel et l'action collective. C'est le type d'organisation collective qui résulte parfois (souvent) de programmes portés au départ par des collectivités ou des structures de type « coopérative de construction », qui fédère des individus autour d'un projet dont ils ne sont les initiateurs mais auquel ils adhèrent peu à peu.



Figure 7 : Réunion de projet, la Rue Fin Molembeek, Crédit photo : association l'Espoir, 2010.

- **Dans l'organisation collective « d'engagement politique et social »**, la démarche est avant tout collective. Le groupe représente une force en soi et l'engagement collectif est porteur d'un projet d'ensemble, de lutte globale pour les droits fondamentaux (mouvements populaires des sans-abris et des sans-terres). L'habitat, comme projet individuel se fond dans un ensemble de revendications, sans qu'une hiérarchie claire ne se distingue entre les différents besoins fondamentaux (habitat, emploi, santé, éducation...).

Le groupe peut s'organiser spontanément, ou être issu d'un mouvement déjà très structuré. Au final il est intégré dans une structuration existante, plus vaste, ou qui se met en place avec le projet, mais qui dépasse toujours la seule dimension de l'habitat.



Figure 8 : Université populaire, Fortaleza, Brésil, Ceara Periferia, Crédit Photo Y. Cabannes, 1993.

- **Dans l'organisation collective « d'engagement idéologique et philosophique »**, les individus se regroupent autour de la construction idéologique et très théorique de l'action collective. Ce sont des "idéologues" et la réflexion sur le fonctionnement collectif et la construction de "fondamentaux idéologiques" fédérateurs, constitue le cœur de leur projet. L'habitat, la réalisation concrète, est secondaire, parfois repoussée plus ou moins volontairement dans le temps.

Souvent, les initiateurs de ces projets laissent la place à des individus ou des groupes qui prennent leur relais pour la concrétisation des programmes. La nature du projet persiste dans ses spécificités, si une partie des « idéologues » de départ demeurent présent dans le groupe, ou s'ils parviennent à transmettre l'esprit initial du projet. Dans le cas contraire,

ces projets rentrent ensuite dans d'autres formes collectives d'organisation, souvent sur des fonctionnements plus en phase avec le cadre réglementaire (voir la typologie suivante dite « de posture sociale »)



Figure 9 : Réunion communautaire, quartier « Christiana », Copenhague, crédits photo, free use web, 2010.

- Dans l'**organisation collective « de posture sociale »**, les individus instrumentalisent l'habitat et son mode de production et de gestion collective pour donner un cadre à leur statut choisi (leur idéal) de citoyen. Ces groupes s'organisent par affinité ou autour de projets (générés par un soutien associatif, par exemple de promotion de l'habitat participatif ou coopératif, ou encore par des appels à projets sur des fonciers proposés par des collectivités publiques).

Les projets sont alors la concrétisation physique et visible d'un mode de vie, d'une approche de la consommation, ou encore d'une vision de la société, souhaités en phase avec un idéal pensé de longue date comme un modèle alternatif. Ces projets sont alors la vitrine, ou l'affichage, d'un message sociétal imaginé individuellement, puis conçu et concrétisé collectivement. C'est en ce sens, et aucunement de manière péjorative, qu'il est qualifié de « posture sociale ».

	<b>Typologie 1</b> <b>Engagement d'opportunité</b>	<b>Typologie 2</b> <b>Engagement politique et social</b>	<b>Typologie 3</b> <b>Engagement philosophique et idéologique</b>	<b>Typologie 4</b> <b>Engagement de posture sociale</b>
<b>Types de familles de maîtrise d'ouvrage</b>	Maîtrises d'ouvrage mises en place pour produire un habitat abordable	Maîtrises d'ouvrage organisées autour de projets à vocation politique et sociale	Maîtrises d'ouvrages portant une démarche d'engagement philosophique et à visée idéologique	Maîtrises d'ouvrages axées sur le « nucléus » du collectif
<b>Types de publics (individus)</b>	Le public pour lequel l'habitat est un besoin urgent	Le public pour lequel l'habitat est un support à un combat plus large	Le public pour lequel le logement est un acquis mais qui souhaite concevoir un habitat très spécifique	Le public pour lequel le logement est un acquis, mais qui souhaite le concevoir en cohérence avec un projet de vie engagé dans sa dimension collective
<b>Types d'organisation collective</b>	Organisations collectives « d'opportunité »	Organisations collectives « d'engagement politique et social »	Organisations collectives « d'engagement idéologique et philosophique »	Organisations collectives « de posture sociale »
<b>Critères discriminants</b>	Organisations créées spécifiquement pour le projet, dont l'initiative et le cadre de structuration sont exogènes au groupe	Organisations assises sur des structures préexistantes au projet et à caractère syndical, citoyen ou politique	Organisations créées spécifiquement pour le projet, sur la base d'un collectif (parfois préexistant de manière informelle) se constituant autour d'une ambition commune en lien avec une ambition citoyenne, démocratique et souvent environnementale	Organisations créées spécifiquement pour le projet, sur la base d'un collectif (pas forcément préexistant) se constituant autour d'un projet d'habitat exemplaire

Dans les quatre types d'organisation collective, on distingue à la fois une diversité de publics, d'habitats produits, de types d'insertion sociale et au territoire, mais également de positionnements très différents face à l'institution.

La thèse proposera une analyse de ces différences et devrait permettre de tirer des enseignements quant à la capacité et l'opportunité pour la collectivité publique, de laisser se développer, de soutenir, ou de favoriser ces projets.

## 2 Les dimensions spatiales, métier et insertion sociale

### 2.1 Dimension « spatiale »

Cette partie présente l'analyse spatiale des projets produits en autopromotion. Notre démarche analytique et d'observation nous a amené à travailler sur trois axes en lien avec nos questions de recherche (qui se divisent en trois sous-chapitres) :

Dimension Spatiale	
Questions de recherche	Hypothèses
1) En quoi l'autopromotion propose-t-elle des solutions différentes des maîtrises d'ouvrage classiques dans le processus de conception de l'habitat ?	L'autopromotion apporte des réponses différentes (et variables en fonction des typologies de collectifs) du fait que la maîtrise d'ouvrage est constituée des futurs utilisateurs et que leur mode de gestion les amène à penser l'habitat au-delà de la seule cellule logement, intégrant une réalisation concrète de la notion de biens communs.
2) En quoi l'autopromotion propose-t-elle des solutions différentes des maîtrises d'ouvrage classiques dans le processus de conception des espaces communs ?	L'autopromotion apporte des réponses différentes (et variables en fonction des typologies des collectifs) du fait de la dimension collective, amenant les usagers à penser les communs au-delà de la seule fonction d'usage « fonctionnel » et « collectif », ouvrant une réelle dimension élargie de l'habitat.

Axes d'analyse	
Sous-chapitres	Correspondances aux questions de recherche
1) L'intimité	Portant sur la question 1 de recherche
2) Les communs	Portant sur la question 2 de recherche
3) Les limites	Portant sur les deux questions de recherche en lien avec la dimension spatiale et conceptuelle.

### 2.1.1 Une intimité renforcée révélatrice du projet collectif

Dans l'autopromotion, il y a l'idée d'une décision autonome à la fois dans l'initiative « de faire », c'est-à-dire d'une capacité à assumer le rôle de maître d'ouvrage, et de maîtrise du « comment faire », c'est-à-dire de conceptualisation (imaginée et projetée) du programme d'habitat. Selon les typologies d'organisation collective retenues, nous verrons que ces deux notions sont diversement exploitées dans les processus de décision et dans les résultats concrets produits en matière de logement.

Il est logique qu'entre une typologie « d'engagement d'opportunité » et un mode d'engagement de type « posture sociale », la décision « de faire » n'ait pas le même sens. Dans le premier cas les individus ne s'engagent dans ce type de production, au travers d'une maîtrise d'ouvrage collective, que par opportunité. C'est la solution d'accès au logement qui prime, et la décision collective n'est pas le moteur. Dans le second cas, c'est bien la notion de projet collectif, intégrant un pouvoir décisionnel et de libre arbitre, qui domine dans la motivation d'engagement.

Linda Swenton de l'opération « Mya Court », d'une typologie de « collectif d'opportunité » témoigne ainsi :

*« Je n'avais aucune notion de ce qu'était un projet « self building <sup>24</sup> », mais c'était la seule solution pour moi d'avoir un logement. »*

Et Christophe Weber de l'opération « la Salière », d'une typologie d'engagement de « posture sociale » :

*« Ce qui m'a motivé dans ce projet c'est la dimension collective, où j'ai projeté une nouvelle forme d'engagement politique. J'ai trouvé une forme d'engagement concret dans le collectif. C'est une forme différente, mais cela représente une forme d'investissement militant, aussi. »*

Si l'engagement et la capacité induits par chaque typologie de collectif, pour assumer son rôle de maître d'ouvrage, sont différents, notamment dans le temps<sup>25</sup>, la notion de participation à la décision, dans la phase projet, est toujours présente. Elle génère une forme d'habitat directement en lien avec cette notion de maîtrise d'ouvrage (s'engageant dans le processus décisionnel et collectif). Les résultats sont différents selon le type d'engagement collectif. Aussi nous avons décrypté, projet par projet, les résultats produits ainsi que les processus qui ont générés ces résultats.

---

<sup>24</sup> Self building : projet en auto-construction (ou intégrant une forte participation des habitants à la construction du logement).

<sup>25</sup> On note notamment une évolution sensible dans le temps (monté très significative de l'engagement et l'appropriation de la décision) de la notion de maîtrise d'ouvrage dans les collectifs d'opportunité, sur laquelle nous reviendrons dans le chapitre consacré à la notion de maîtrise d'ouvrage.

Ce sous-chapitre se décompose en huit sous-parties qui constituent autant de variables d'analyse et qui abordent les questions :

- de temporalité ;
- d'intimité ;
- de propriété ;
- d'organisation spatiale du logement du point de vue de l'individu « maître d'ouvrage » ;
- d'organisation spatiale du logement du point de vue de l'individu « usager »,
- de l'importance des accès ;
- du fonctionnement et des codifications d'usage ;
- de l'importance des surfaces annexes au logement.

### ***2.1.1.1 « Temps, espace et rythme », l'analyse de l'espace selon H. Lefebvre***

H. Lefebvre dit qu'il ne faut pas seulement analyser l'espace mais le critiquer, c'est-à-dire le lire, en intégrant les relations sociales qui s'y déroulent et le contexte urbain dans lequel il se situe. Pour l'analyse, il propose la déconstruction (à l'image de ce que l'on peut faire pour un texte). Il pousse l'idée que l'espace est le fruit d'une histoire (d'une temporalité) et d'une réalité sociale (son usage et son vécu). Les relations sociales se déroulent dans le temps et dans l'espace qui leur sert de support.

#### Social – Spatial – Temporel

Nous avons suivi cette logique dans nos analyses. Le social étant à la fois analysé au travers des observations et entretiens, décryptés selon le type de collectif, le spatial selon une analyse détaillée et la temporalité (Fig. 1, chapitre 1.4.1), au travers des observations et entretiens sur le ressenti et le quotidien.

Lefebvre dit également que pour comprendre l'espace il faut analyser son mode et sa logique de production. Il dissocie pleinement la notion de science de l'espace, qu'il rejette, d'une connaissance de la production de l'espace, qu'il juge essentielle. Enfin il utilise le terme de rythme pour mettre en évidence la place de l'homme (le corps) dans son espace.

Il introduit ainsi la notion de mouvement, donc du vécu quotidien.

D'un point de vue méthodologique, nous aborderons notre travail ainsi :

- dimension « spatiale » ;
- variables d'analyse : l'intimité, les communs et les limites ;
- indicateurs : voir la grille suivante (cf. Fig. 10).



Ainsi, dans notre analyse nous avons pris comme modèle descriptif (Fig. 10) la segmentation suivante, que nous mettons en relation avec le ressenti des occupants et leur vécu au quotidien (l'usage) :

- l'intimité : le logement qui intègre la dimension intime de l'habitat ; le lieu strictement privé du logement, réservé à la famille et ouvert à d'autres, sur décision de celle-ci ;
- les limites : qui sont les espaces intermédiaires ou formalisations concrètes ou abstraites entre le logement et les parties communes ; et les espaces ou formalisations concrètes ou abstraites entre les parties communes et l'extérieur du projet (de la parcelle) ;
- les communs : intégrant les espaces dédiés à la dimension collective du groupe d'habitants et les circulations.

<b>Grille d'analyse de l'habitat :</b>	
<u>L'intime :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- modularité des espaces et évolutivité</li> <li>- accès</li> <li>- organisation des espaces</li> <li>- usage / double usage</li> <li>- surfaces</li> <li>- espaces détachés de la cellule du logement</li> </ul>
<u>Les limites :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les seuils, les franchissements : ce que l'on autorise de voir ou l'inverse, ce que l'on expose</li> <li>- les symboles (portes, grilles, murets, murs, haies, espaces plans, espaces lumineux, zones sombres...)</li> </ul>
<u>Les communs :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les circulations et le rapport ...               <ul style="list-style-type: none"> <li>o à la distribution directe des circulations</li> <li>o au voisinage</li> <li>o aux communs (autres que les circulations= espaces intermédiaires ou dédiés)</li> </ul> </li> <li>- les espaces intermédiaires</li> <li>- les espaces dédiés (internes et externes)</li> </ul>

Figure 10 : Grille d'observation qui définit les éléments d'observation factuels et liés aux usages et perception, grille réalisée par l'auteur.

Ces trois critères d'analyse correspondent aux dimensions sur lesquelles il est possible d'identifier les spécificités des projets qui nous intéressent, et qui permettent une comparaison aisée par rapport à une production classique. Là comme ailleurs dans cette recherche, les éléments relevés n'ont pas de valeur

statistique. Toutefois les résultats des analyses de documents, croisés aux observations de terrain et aux entretiens d'acteurs, permettent de procéder à une interprétation précise des choix et des processus qui les ont produits. Ils permettent de produire des conclusions claires quant à ce type de maîtrise d'ouvrage et à la relation qu'elle entretient avec l'espace et l'habitat, quant à l'impact des différents types de collectifs (les groupes) sur cette production et quant au caractère parfois innovant et exploratoire de ces programmes.

La grille d'analyse de l'habitat vise à étudier chaque donnée indépendamment. Mais avant d'entrer dans le détail de chaque élément, en fonction de chaque typologie de projet, le logigramme ci-après, fait apparaître les liens entre ces différentes fonctions et espaces, dans le temps et le mouvement (l'usage quotidien), mais également le nombre de connexions et l'importance de celles-ci dans le cadre des opérations réalisées en autopromotion. C'est une clef importante de compréhension des fonctions et des usages. Cela nous permet d'analyser le vécu et de procéder à une lecture des choix architecturaux et techniques, en croisant les plans techniques et les usages observés. Les entretiens nous permettent de croiser les notions de souhaits et de vécu.

Les logigrammes ci-dessus (Figs. 11 à 14) classent les thèmes observés en quatre catégories : les espaces construits, les éléments dit « factuels » qui sont mesurables et quantifiables, les éléments de perception qui correspondent aux suggestions générées par l'organisation des espaces et leur valeur symbolique, et enfin ce qui concerne la relation des espaces entre eux et notamment les transitions d'un espace à l'autre. Ces schémas sont à rapporter à l'annexe 1 (cf. Logigramme de synthèse de l'habitat, annexe n°1) qui est une représentation d'une synthèse globale (pour toutes les typologies analysées). Dans ce logigramme, les connexions sont symbolisées par les liens et leur importance est relative à leur épaisseur. Plus le lien est important, plus le score rapporté est important. Le principe est de mettre en évidence les grandes tendances et de guider l'observation des fonctionnements au travers des usages.

A partir de la grille d'analyse, qui définit les éléments d'observation (Fig. 10), nous avons donc trois catégories d'observation (l'intime, les limites et les espaces communs). Notre analyse des fonctionnements, usages et éléments de perception a été faite selon quatre familles :

- « les éléments de perception » (Fig. 11) : qui permettent d'observer la force des symboles, des usages / double-usage, en lien avec les espaces communs ; il s'agit de mettre en évidence la place des espaces communs dans leurs valeurs spatiale, fonctionnelle et symbolique ;
- « le rapport aux espaces » (Fig. 12) : qui permet de mettre en évidence la dimension collective dans son impact sur la spatialité et de mesurer l'importance des éléments clefs que sont les franchissements et les circulations ;
- « les éléments factuels et spatiaux » (Fig. 13) : qui permettent de mettre en évidence la traduction spatiale des programmes de conception

architecturale, ainsi que la notion de temps associée à l'usage (temporalité et évolutivité / modularité) ;

- « les espaces et les limites » (Fig. 14) : qui permettent d'objectiver le lien entre intimité et espaces communs, par les usages, et l'observation des limites.

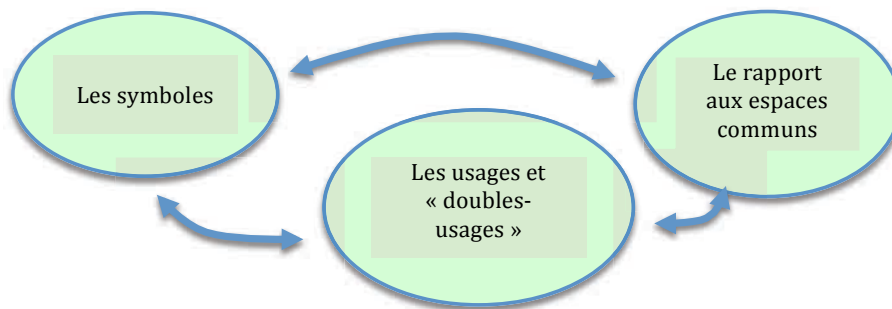


Figure 11: Les éléments de perception, éléments d'observation et de scoring, schéma réalisé par l'auteur.

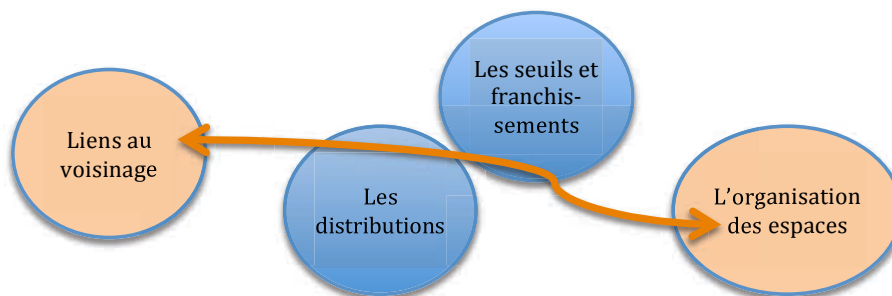


Figure 12 : Le rapport aux espaces, éléments d'observation et de scoring, schéma réalisé par l'auteur.

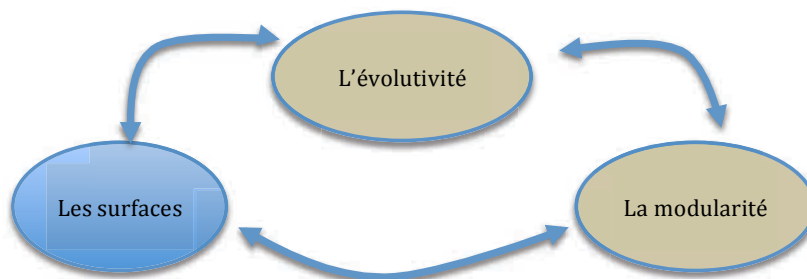


Figure 13 : Éléments factuels et spatiaux, éléments d'observation et de scoring, schéma réalisé par l'auteur.

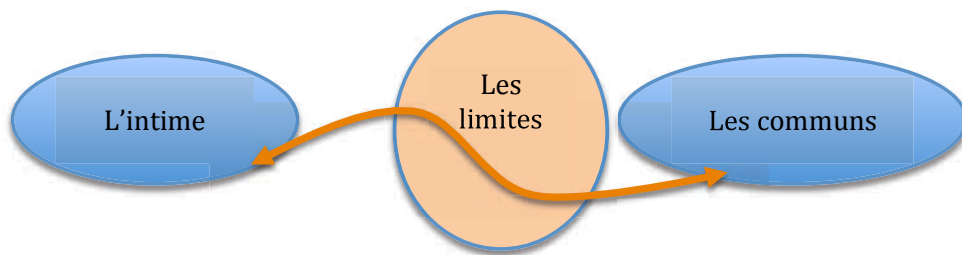


Figure 14 : Les espaces et les limites, éléments d'observation et de scoring, schéma réalisé par l'auteur.

Le graphique ci-après (Fig. 15) illustre, globalement, pour l'ensemble des typologies, le travail d'analyse qui a été fait et qui nous amène, avec l'analyse des entretiens, les visites et l'analyse des documents, aux conclusions de ce chapitre. Cette représentation schématique, en support du logigramme précédemment exposé, montre le rapport des éléments entre eux (les liens et le nombre de connexions), ainsi que l'importance de chacun (tendances par scoring : 1 = peu important, 2 = important, 3 = très important). En résumé, et comme grille de lecture rapide, cela montre la hiérarchie des espaces clefs et des connexions clefs entre ceux-ci.

L'analyse des trois catégories d'observation présentées ci-avant, permet d'établir les connexions entre ces différents éléments.

Lorsque l'on procède à une hiérarchisation, réalisée par scoring (Fig. 15), il ressort clairement que les accès et seuils sont des espaces centraux pour l'interprétation spatiale de ces programmes, tout comme les espaces communs. Ces résultats peuvent sembler évidents, notamment dans des programmes revendiquant un engagement collectif fort.

Mais ces analyses, représentées par ces différents schémas et logigrammes (Fig. 15 et annexe 2) montrent de manière plus surprenante l'importance primordiale, voire dominante de la notion d'intimité.

Enfin, on note également l'importance des limites, qui est une notion extrêmement présente et transversale à l'ensemble de nos analyses, tant spatiales qu'en termes d'insertion sociale ou spatiale (au territoire).

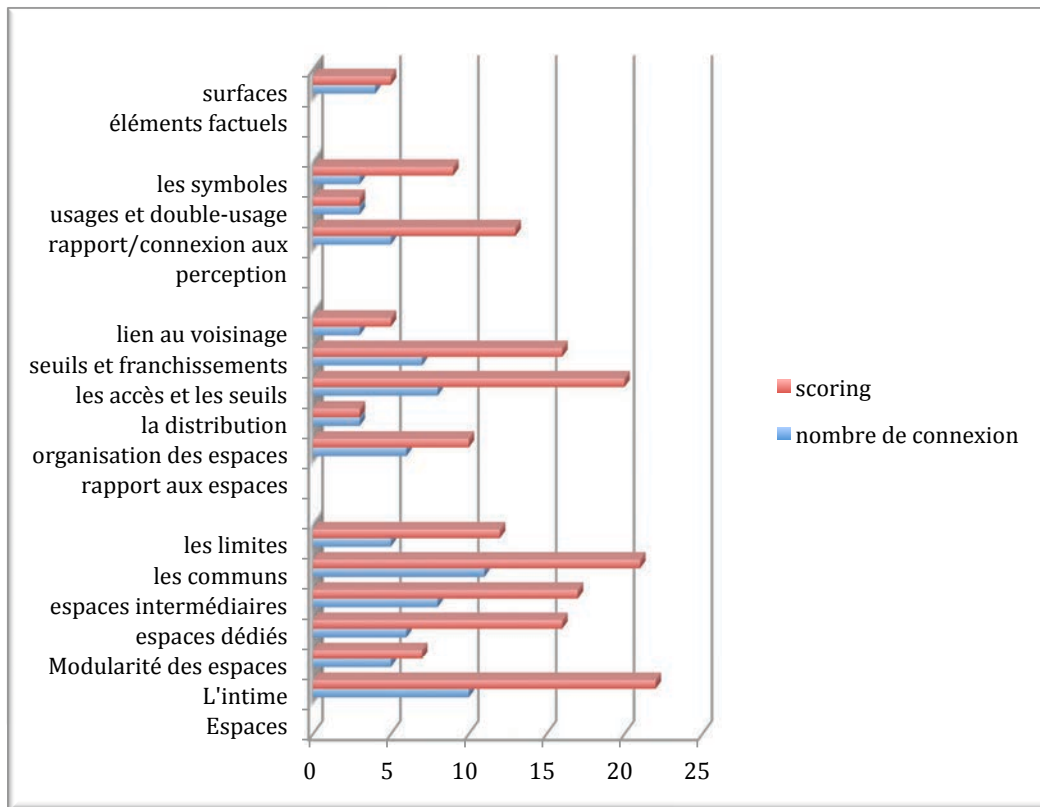


Figure 15 : Schéma explicatif (sans valeur statistique), qui montre les tendances, pour chaque item analysé, toutes opérations en autopromotion confondues : en termes de liens entre les items (interconnexions et dépendances) et leur importance (scoring), schéma réalisé par l'auteur.

### **2.1.1.2 Une intimité renforcée étroitement liée au caractère collectif du projet**

Cette analyse, à partir des opérations observées, montre le caractère prédominant de l'espace logement. Selon les groupes, l'importance de ces liens varie (cf. annexe 1 : liens entre espaces, rapports aux espaces, éléments de perception et éléments factuels), mais leur nombre et leur nature sont identiques (Fig. 15 et annexe 2).

La logique d'ensemble demeure. La spécificité des collectifs joue selon la nature de leur projet collectif. Les typologies d'organisation collective qui se détachent de l'ensemble, qui sont globalement plutôt homogènes, sont les groupes « d'engagement politique et social » et « d'engagement idéologique et philosophique ». L'espace intime du logement, tout en étant déterminant, y est « concurrencé » par les communs.

Le logement est donc très largement prédominant dans l'organisation spatiale des programmes collectifs. Les communs sont importants, dans leur usage et dans leur rapport à la symbolique des lieux, mais aussi, très sensiblement, dans le rapport à l'environnement (pas seulement dans les usages, mais aussi dans le rapport spatial).

Cela rejoint les conclusions d'études qui portent plus précisément sur la cohabitation entre individus. Ainsi le sociologue Marc Breviglieri<sup>26</sup> (2006) disait en conclusion d'une recherche spécifique sur ce sujet<sup>27</sup> :

*« Le besoin d'habiter s'inscrit et se fait entendre, dans toute cohabitation, à mesure qu'il commence de coûter à chacun de devoir respecter les exigences du vivre-ensemble. ... Ce besoin d'habiter se manifeste au moins de deux manières : par une inclination à personnaliser des espaces (à un niveau décoratif ou par une présence qui s'autorise le déploiement de routines très personnalisées) et par la recherche d'une affinité interpersonnelle, ... Tout cohabitant connaissant une fatigue à vivre ensemble cherche à se ménager des espaces personnels et un lien proximal à autrui pour « tenir bon » dans la durée. »*

Malgré le projet collectif très fort, la cellule logement reste un « refuge », un espace que l'on préserve pour l'intimité, ce qui est un indicateur important dans le traitement des limites et des espaces intermédiaires. La notion « refuge » est donc très présente dans le discours décrypté dans les entretiens, venant systématiquement proposer un équilibre au projet collectif et à sa traduction spatiale (comme les usages que l'on fera des communs par exemple).

---

<sup>26</sup> Marc Breviglieri, Professeur à la haute école spécialisée (HES) de Genève [gspm.ehess.fr/document.php?id=387](http://gspm.ehess.fr/document.php?id=387), consulté en juin 2012.

<sup>27</sup> Colloque du 14 et 15 mars 2006, Un programme de recherche sur le changement Habitat et vie urbaine - changements dans les modes de vie. [rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/.../actes\\_habitat\\_vie\\_urbaine.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/.../actes_habitat_vie_urbaine.pdf), site consulté en mai 2012.

Louis Marie Saglio de l'opération « le Passage » :

*« L'immeuble est comme un cocon. On est chez nous et tout est très ouvert. »*

La logique du projet s'impose donc, bien entendu, et la cohérence du discours avec le projet réalisé se vérifie, renforçant le lien entre la nature du projet collectif et sa traduction spatiale, mais donnant, préservant, une valeur centrale à l'intimité.

Il n'y a pas d'opposition entre les projets collectifs et l'intimité, mais une consolidation de chaque élément, qui se renforcent mutuellement.

### **2.1.1.3 Une grande complexité des notions d'intimité et de propriété**

Selon une étude très détaillée du CRESSON<sup>28</sup> (2007), portant sur l'intimité dans le logement individuel dense, il y a trois facteurs d'émergence de l'intimité :

- la distanciation (l'individu, le foyer, se mettant à distance du voisinage) ;
- la construction communautaire (l'individu, le foyer, construisant un espace relationnel avec le voisinage) ;
- la temporalité (l'évolution des mises à distance et espaces de partage dans le temps).

On retrouve ainsi dans les trois points, les trois dimensions de Lefebvre sur le spatial, le social et la temporalité.

Les analyses de terrain produites dans cette recherche montrent clairement que dans l'habitat produit de manière traditionnelle ces formes sont construites par chaque individu et foyer, et évoluent dans le temps.

De fait ce sont deux modes d'émergence, qui évoluent dans leur forme et dans le temps. Ces modes d'émergence génèrent plusieurs formes d'intimité classées en neuf catégories :

- la spatialisation de l'intimité (logique de repli et de ségrégation forte) ;
- la violation de l'intimité (logique d'isolement formel) ;
- la rétention de l'intimité (logique d'isolement par le comportement) ;
- la localisation de l'intimité (logique d'extraction de l'intimité vers l'extérieur de la cellule du foyer et générant des « intimités partagées ») ;
- la gestion de l'intimité (par le codage qui permet de transgresser le formel) ;
- le débordement de l'intimité (extériorisation de l'espace intime ou appropriation intime de l'espace commun) ;
- l'isolement de l'intimité (protection de l'intime par le factuel, par le formel) ;

---

<sup>28</sup> [www.cresson.archi.fr/ACCUEILeng.htm](http://www.cresson.archi.fr/ACCUEILeng.htm), consulté en juin 2012.

- la rencontre d'intimités (autour de pratiques ou d'enjeux, de centres d'intérêts communs).

Cette étude constate des stratégies strictement individuelles, mises en place pour accommoder son comportement et son habitat, à une situation collective et de cohabitation imposée (sur ce qu'il est possible de faire évoluer).

C'est une logique en réaction, de repli et de protection.

Nos entretiens et observations sur l'opération « étalon » des « Dominos » confirment pleinement cette logique en réaction. Aux questions portant sur la relation aux voisinage (au-delà du pallier), au collectif (au sein de l'immeuble), toutes les réponses montrent des comportements et des ressentis qui placent les habitants en situation de repli sur leur cellule familiale, au sein de leur logement, dans une logique de protection.

Monsieur Fellag de l'opération « les Dominos » :

*« Je ne fréquente pas trop mes voisins, à part ceux de mon palier, je ne suis pas trop présent. »*

Monsieur Yassar de l'opération « les Dominos » :

*« Je ne connais pas trop mes voisins, seulement ceux de mon palier, je ne suis pas trop présent. Je ne me suis pas du tout impliqué dans la gestion de l'immeuble. »*

Dans l'habitat collectif choisi, conçu par ou avec les habitants, en autopromotion collective, l'approche des individus (ou foyers) est inversée. C'est le partage qui est le moteur, avec des résultats sensiblement différents selon les typologies d'organisation collective.

Cela n'empêche aucunement les conflits et les nuisances, mais la solidité du projet collectif permet de gérer et résoudre les difficultés. Cela place l'intimité comme un élément de résolution, parmi d'autres, notamment le lien social et l'usage des espaces communs et n'a pas la seule valeur de « repli » qu'elle a dans les immeubles collectifs produits de manière classique.

L'analyse très poussée du CRESSON nous permet de comparer nos analyses des pratiques dans les projets d'autopromotion, à la classification proposée précédemment, représentative des pratiques dans l'habitat produit de manière traditionnelle (Figs. 16 et 17).

Ce que l'on constate et que l'on schématise dans les logigrammes suivants, c'est, pour les programmes en autopromotion, une logique de dynamique proactive, au travers de la conception puis du vécu du projet ; et une logique en réaction et en adaptation au travers du vécu des programmes produits de manière classique, sans intervention des habitants dans la conception du projet.



La logique d'émergence de l'intimité est donc sensiblement différente, générant des formes d'intimités différentes et des pratiques potentiellement plus positives, en construction et moins en réaction pour les programmes en autopromotion.

Dans les productions « classiques » (Fig. 16), les analyses produites par l'étude du CRESSON peuvent être résumées en des formes d'intimités qui font ressortir des formes d'émergence de l'intimité qui :

- soit provoquent une mise à distance de l'individu par rapport à son voisinage, c'est à dire un repli sur soi ;
- soit, une construction communautaire qui renforce les limites informelles (visuelles...) ;
- ou encore, qui mettent en évidence la temporalité sous la forme de limites de pratiques (sur des créneaux horaires dans des espaces précis, pour des publics précis).

Tous ces éléments convergent vers une logique de protection, de réaction, visant à protéger l'intimité et l'individualité.

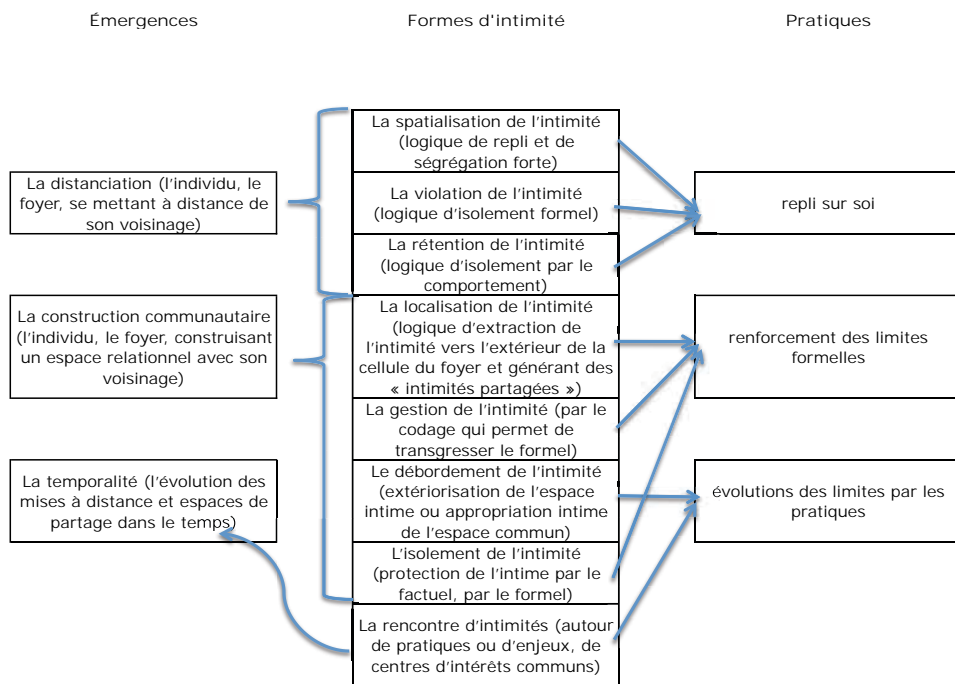


Figure 16 : Schéma synthétique du processus d'émergence et de pratiques de l'intimité, modèle de production classique, schéma réalisé par l'auteur.

Dans la production en autopromotion (Fig. 17), nos observations de terrain et l'analyse des entretiens montrent une logique qui s'organise autour de la conception collective (ou *a minima* d'un partage de la conception avec l'architecte), qui préfigure une appropriation et une capacité à analyser les usages par les habitants au cours de la vie du projet.

Sans éviter les conflits, ceux-ci sont plus aisément gérés par le collectif et les modalités d'usages sont adaptées si nécessaire. C'est souvent matière à débats, qui sont parfois houleux, mais dans tous les cas le collectif aborde la question par la négociation. Les entretiens mettent en évidence l'appropriation des espaces communs, en tant que sentiment de propriété. Les individus sont ainsi enclins à gérer les problèmes, puisque concernés sur leurs biens (propres, mais communs).

C'est ce que nous qualifions de logique « en réaction », qui vise à adapter l'usage, plutôt que d'adapter l'espace ou le seul comportement individuel, sur un espace dont l'individu ne se sentirait pas la capacité ou le droit, de gérer ou de faire évoluer.

Ce qui différencie ainsi la production classique de la production en autopromotion, c'est l'approche initiale collective. En matière d'intimité, cela a un impact très fort qui se répercute sur l'organisation spatiale et les usages des différentes fonctions de l'habitat.

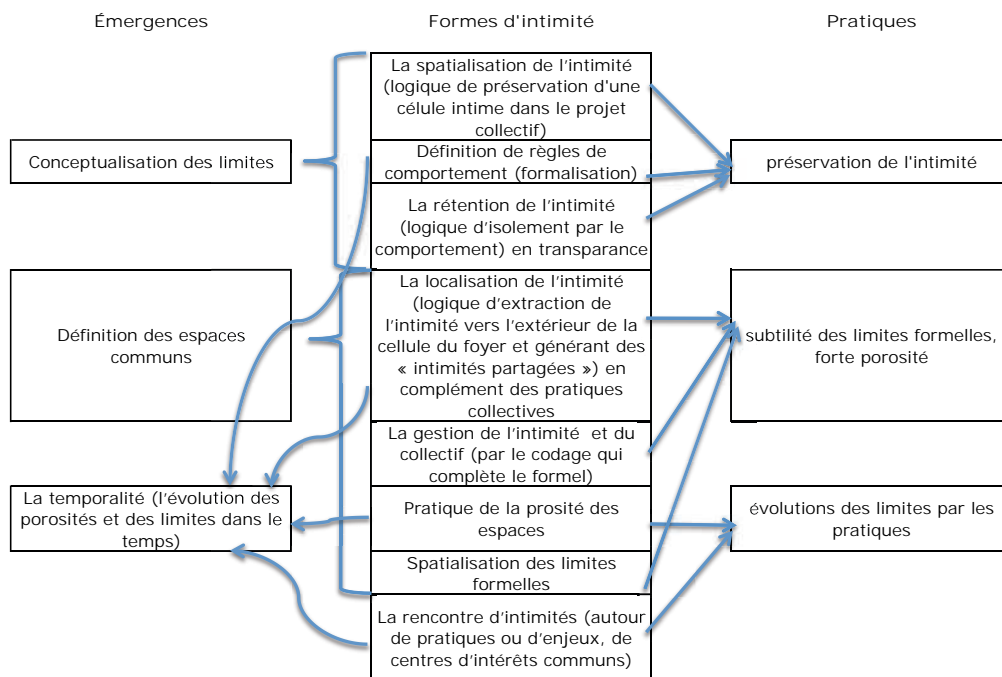


Figure 17 : Schéma synthétique du processus d'émergence et de pratiques de l'intimité, modèle de production en autopromotion, schéma réalisé par l'auteur.

Le second principe fondamental de différenciation est la logique de porosité qui préside à quasiment toutes les productions réalisées en autopromotion.

Cette logique de porosité, que nous retrouvons dans l'analyse des espaces communs, est principalement présente dans les types d'organisation collective qui

font de l'enjeu du fonctionnement collectif une priorité, ce qui est logique, notamment les typologies d'engagement « philosophique et idéologiques » et de « posture sociale ».

Ce qui peut être interprété comme un repli sur soi, du projet vis à vis de l'extérieur, génère en réalité un fonctionnement interactif subtil et complexe entre les espaces intimes et collectifs. La logique de porosité s'observe dans une affirmation des limites symboliques et un transfert d'usage intime vers les espaces communs, et inversement pour certaines fonctions. Ces mouvements évoluent dans le temps de la journée et de la semaine (notamment avec les usages générationnels enfants et adultes) mais également sur des temporalités beaucoup plus amples en fonction du vieillissement des occupants notamment (départ des enfants).

Dans un programme différent dans sa conception et sa réalisation, l'opération « Sud Ouest » montre, au travers de l'auto-construction et en l'absence d'architectes, que les soucis du détail et de l'organisation spatiale sont extrêmement présents. Dans ce cas, il y a une perméabilité totale entre l'extérieur du logement (bien qu'intime) et l'intérieur du logement, intégrant totalement l'usage et notamment les saisons (Fig. 18). Le choix d'habitats de petites surfaces (pour le strict logement, malgré la disponibilité foncière et la capacité à construire pour très peu cher), intègre l'évolutivité par l'élasticité spatiale donnée par l'extérieur (que l'on retrouvera dans la logique d'usage des communs).



Figure 18 : Espace extérieur « été », cuisine repas, détente, accueil. Yourte Isabelle, opération « Sud Ouest », source E. Ruiz.

L'opération de « la Salière », donne un autre exemple très significatif, avec une terrasse individuelle qui est directement connectée à une terrasse collective et à la montée d'escalier (vécue comme un espace commun essentiel dans les rapports sociaux). Les espaces sont assez clairement délimités, sans être cloisonnés, et les usages sont fluctuants, d'un espace à l'autre (quatre espaces en mitoyenneté : la montée d'escaliers, la distribution des logements la terrasse privée et la terrasse collective), en fonction des usagers et de la temporalité (Fig. 19).

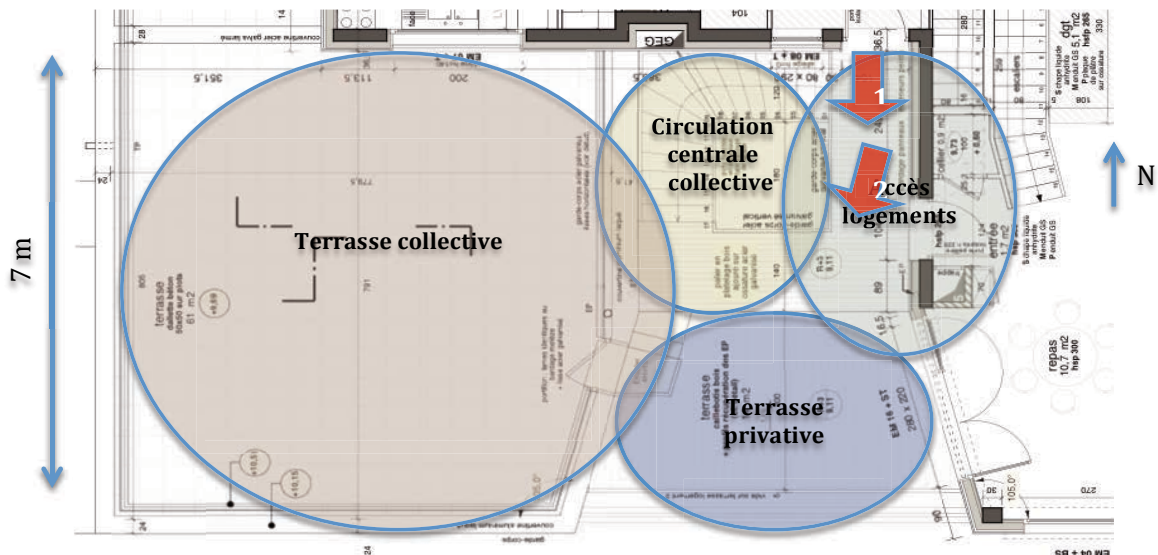


Figure 19 : Exemple sur l'opération « la Salière » de porosité spatiale entre une terrasse privée, une circulation commune et une terrasse collective. Coupe / Façade / Plan. Source TEHKNE, photos E. Ruiz.

L'analyse sur les communs apporte des conclusions qui corroborent notre principale compréhension liée à l'importance de l'intimité. Cela joue comme un miroir, qui montre que dans ces projets, la notion d'intimité est directement proportionnelle à l'importance des communs (tant réelle que projetée). La notion d'intimité trouve une résonance différente dans les dires des habitants. Elle est toujours très présente, dans le « dit » et dans le « non avoué ».

Lorsque l'habitant est membre d'un collectif d'opportunité, la notion d'intimité est directement liée au principe du logement comme cellule familiale. Lorsque l'habitant est membre d'un collectif portant fort la notion de collectif, l'intimité

n'apparaît qu'au travers de l'observation et par déduction, comme si elle était concurrentielle à la notion de communs et de collectif.

Pourtant l'intimité est toujours très présente. L'analyse des témoignages fait apparaître que ce qui fait différence avec un programme d'accession classique, tient à la notion de propriété.

Louis Marie Saglio de l'opération « le Passage » :

*« Dans un immeuble classique, dès la montée d'escalier nous sommes dehors. Ici, on est chez nous dans tout l'immeuble. »*

Dans un programme d'accession classique comme l'opération « les Dominos », le logement (l'appartement) est la propriété acquise et est par définition le lieu de l'intimité.

Monsieur Fellag de l'opération « les Dominos » :

*« On se croise de temps en temps, mais c'est chacun chez soi. L'appartement c'est bien, le reste on y va pas trop. Je travaille, je n'ai pas de temps et les enfants vont loin à l'école... »*

Dans un programme en autopromotion, le projet porte sur l'ensemble de la construction, intégrant les circulations et les communs, ainsi que le rapport au voisinage. L'amplitude conceptuelle est donc radicalement différente, impliquant un rapport à l'intimité plus flou, ou au moins plus complexe.

L'opération « Mya Court » de Harlow, est significative de la complexité de la notion de propriété (non pas au sens légal, mais au sens du sentiment d'appropriation). Ce programme est en locatif, et accession progressive à la propriété. Les résidents de ces programmes expliquent clairement qu'ils projettent un sentiment de propriété très fort sur leur logement, pour le sens qu'ils y trouvent dans leur parcours de vie et par l'engagement important qu'ils ont eu dans la réalisation de ce programme. Mais ils insistent fortement sur le lien qu'ils font entre leur désir de rester locataire et le sentiment d'appartenance à une communauté au travers de ce statut. Cela n'empêche pas le sentiment de propriété, mais au contraire lui donne une valeur plus symbolique, liée à l'usage et à la projection d'une vie sociale, hors de la seule notion de statut (associée à la dimension de propriété privée, potentiellement marchande).

Linda Swenton, de l'opération « Mya Court », investie dans la gestion de la « Housing Association<sup>29</sup> » propriétaire du patrimoine :

*« Je ne veux pas acheter un nouveau logement, parce que j'ai perdu le mien une fois déjà et je suis très heureuse d'être locataire. Ce logement est le mien et je peux rester aussi longtemps que je le désire. Je suis en confiance avec la « Housing Association ». »*

---

<sup>29</sup> Une « Housing Association » est une association à vocation sociale pour l'accès au logement. Le projet « Mya Court » a été développé par « Home Group ». <http://www.homegroup.org.uk/Pages/default.aspx>, consulté en juin 2013.

Claire Lomix de l'opération « Mya Court » :

*« Je fait désormais partie de la « Housing Association », donc je sais bien que je suis locataire. J'ai vécu dans deux autres logements avant d'aménager ici. Mais ici, c'est chez moi. D'avoir participé à tout ce processus, ça fait que je me sens plus chez moi, plus que partout où j'ai pu vivre auparavant. Je me souviens particulièrement de lorsque nous avons aménagé : Nous l'avions construit ! C'était vraiment chez moi. »*

La notion de propriété générée par ces projets comporte donc une « dimension élargie de propriété »<sup>30</sup>, qui est induite par la nature collective du projet. La référence à une propriété individuelle n'est pas remise en cause (au sens d'un bien collectif), mais comporte une dimension élargie de sa spatialité et de son contenu. Elle est impactée par la dimension collective, que l'on peut apparenter pour une part au sens de « bien commun », ainsi qu'à une dimension individuelle, liée à la notion de parcours résidentiel (pour la notion projetée de l'habitat) et à la notion d'intimité (pour la dimension/conception élargie de l'usage/vécu de l'habitat).

La notion de propriété est également associée à la projection des habitants sur une très longue durée dans leur habitat. La notion de spéculation, ou simplement de revente est peu intégrée à leur référentiel de propriété (nous reviendrons spécifiquement sur ce point dans la partie associée à la notion d'inclusion sociale et au territoire).

Lorella Pazienza, architecte conseil, association « Bonevie », assistant à la maîtrise d'ouvrage de l'opération « la rue Fin » :

*« Le constat de la mauvaise utilisation, du mauvais vécu dans le logement social nous montre l'importance de la connaissance du futur usager. (...) Les habitants voulaient un logement qui dure et qu'ils puissent gérer eux-mêmes. »*

Orlando Sereno Regis, de l'association Periferia, en charge des CLT<sup>31</sup> de Bruxelles :

*« Nous avons travaillé avec 20 personnes, très majoritairement des habitants. Nous avons notamment mené un atelier sur la notion de propriété. Associée à cette notion de propriété, il y a la notion d'héritage. Nous avons présenté notre projet qui intégrait la suppression totale d'héritage matériel. L'idée c'était la*

---

<sup>30</sup> Il ne s'agit pas ici de propriété au sens d'une propriété immobilière ou foncière, mais du sentiment d'appropriation d'un bien ou d'un espace.

<sup>31</sup> CLT : selon la définition proposée par Habicoop : Les Community Land Trust (ou fiducies) sont des organisations non marchandes, contrôlées par les coopérateurs, qui possèdent, développent et gèrent les propriétés au profit de la communauté dans son ensemble. Le conseil d'administration tripartite est en charge de la gouvernance. Classiquement, un tiers du conseil d'administration est composé de résidents, un tiers de personnes vivant dans le quartier / la ville et un tiers de représentants d'organismes publics, de banques...ayant un lien direct avec le projet. Le CLT est un outil flexible de développement de la communauté autorisant une variété des baux, des types de propriété et d'usage des terres. Les fiducies acquièrent ou réhabilitent des maisons individuelles, des immeubles, des coopératives ...

Voir : [http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiche\\_CLT.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiche_CLT.pdf), consulté en juin 2013.

*mise à disposition d'un logement et en cas de décès, le CLT rachetait le bien à sa valeur. Le refus fut unanime et catégorique. »*

La dimension « de capital non patrimonial » est exclue par les habitants qui se projettent dans le logement sur une très longue durée, y compris sur plusieurs générations. Cela projette la notion de propriété dans une sphère qui exclue la dimension spéculative. C'est la notion d'attachement au bien sous la forme d'enracinement, durable, que nous retrouverons dans la notion de « village retrouvé », dans le chapitre consacré à la question de sécurité.

	<b>Groupes d'opportunité</b>	<b>Groupes politique et social</b>	<b>Groupes Idéologique</b>	<b>Groupes posture sociale</b>
<b>L'intime :</b>				
<b>Modularité des espaces et évolutivité</b>	Programmes standards dans leur forme	Forte recherche sur l'évolutivité des espaces, en surface et en forme	Champs fortement investit, comme le reflet du projet symbolique	Entre standard et très investit selon le projet personnel des habitants
<b>Accès</b>	Programmes standards dans leur forme	Assez classique dans la forme	Thématique fortement symbolique, objet d'innovation	Généralement étudié finement
<b>Organisation des espaces</b>	Assez standardisés, mais prédominance du Duplex = recherche d'une symbolique de maison individuelle	Assez classique dans la forme	Innovante	Généralement étudié finement
<b>Usages / doubles usages</b>	Organisation standardisée	Assez classique dans la forme	Recherche d'évolutivité	Généralement étudié finement
<b>Surfaces</b>	Conforme aux normes du logement en accession	Recherche d'économie et d'optimisation	Volonté de briser les schémas classiques	Standards
<b>Espaces détachés de la cellule du logement</b>	Généralement inexistantes ou de formes standards	En lien avec le recherche d'économie des surfaces intérieures, donc élevées et diverses dans leur fonctions	En lien avec le projet commun = espaces partagés ou extérieurs en milieu rural	Recherche d'espaces de stockage (idem maison individuelle)

**Figure 20 : Tableau de synthèse sur l'intimité en fonction des typologies d'organisations collectives, tableau réalisé par l'auteur.**

Ce tableau (Fig. 20) propose une synthèse de la dimension de l'intimité en fonction de la nature des collectifs. En l'occurrence, cette typologie de groupes d'autopromoteurs permet d'avoir une approche analytique pertinente, bien que les conclusions peuvent être classées globalement en deux familles de projet : Ceux qui ont un programme collectif qui vise à impacter la forme spatiale dans l'étape de conception et ceux qui sont dans une ingérence très faible sur la conception architecturale.

Toutefois, les observations montrent bien que c'est l'usage qui génère une réelle spécificité dans ces programmes. La dimension spatiale peut être facilitatrice, mais les codifications d'usage, l'appropriation, la gestion des conflits d'usage... bien qu'impactés par la formalisation spatiale, sont fortement liés à la dimension collective du projet. C'est une conclusion qui traverse l'ensemble des dimensions abordées dans cette recherche.



#### **2.1.1.4 Une organisation interne du logement, induite par la notion de maîtrise d'ouvrage**

Potentiellement au cœur de la conception de leurs logements, il serait légitime de penser que les habitants conçoivent un habitat très spécifique, lié notamment à l'imaginaire projeté (le rêve d'une vie, dit-on...). Il serait également légitime de penser qu'ils ont peut-être une certaine pudeur à exprimer leurs désirs initiaux (notamment pour un habitat individuel dans le cadre d'un projet présenté comme collectif). Toutefois, les réponses obtenues s'émancipent de ces *a priori* et permettent de mettre en évidence certaines spécificités. Il ressort notamment que la notion de « rêve projeté » est totalement occultée par la dynamique de projet.

Xavier Fabre de l'opération « la Salière » :

*« Nous n'avons pas de rêve d'habitat. Il s'est construit au jour le jour, au cours du projet. »*

Louis Marie Saglio de l'opération « le Passage » :

*« Nous n'avons pas de rêve mais un idéal sur la vie collective que nous souhaitons. Ensuite, après le travail global, nous sommes rentrés dans les détails des logements, avec l'architecte. »*

Les autopromoteurs investissent fortement leur capacité créative et leurs demandes, sur le caractère collectif de l'habitat. Les résultats des analyses des programmes étudiés montrent notamment que l'investissement (de conception) sur le logement (individuel) est une forme de revendication-affirmation du rôle de maître d'ouvrage décisionnel, avant d'être la volonté de définir très exactement la spatialité de l'appartement. Ces opérations se démarquent ainsi totalement de démarches d'autopromotion d'habitat individuel, ce qui peut générer des incompréhensions avec des concepteurs, qui peuvent y voir une juxtaposition de projets individuels.

Christian Charignon architecte de l'opération « la Salière » :

*« C'est un processus très original que l'on ne vit pas habituellement (avec les maîtrises d'ouvrages classiques), en confrontation permanente avec le maître d'ouvrage, face aux propositions que l'on peut faire. (...) Cette opération, c'est comme cinq maisons individuelles l'une sur l'autre. »*

Cédric Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« Il y a en réalité deux phases de conception. Une phase de conception des communs, de l'enveloppe et une phase de conception des logements et des détails. »*

Si l'on prend l'exemple de « la rue Fin », les bénéficiaires ne se cachent aucunement d'avoir désiré un habitat individuel. La réponse apportée par le concepteur de ce



point de vue, tient compte de ce souhait, en l'intégrant dans un habitat collectif. La notion de logement collectif n'était pas en soi rejetée par les bénéficiaires, mais la conception retenue (ayant fait l'unanimité parmi d'autres scénarios) intègre le souhait d'habitat structurellement identifié, dans une gestion collective du volume et des distributions. On ne peut pas parler d'habitat intermédiaire, car la desserte n'est pas individualisée (par exemple, il n'y a pas de desserte en coursives ou de desserte privative pour les logements en rez-de-chaussée ; Fig. 21), au profit des montées d'escaliers, plus performante du point de vue énergétique (dans le cadre d'un habitat passif).



Figure 21 : Façade de « la rue Fin », chaque couleur correspond à un logement, donnant la trame y/c pour l'étage. Plan Damien Canoy, architecte.

Il y a eu une époque de classification des différentes typologies de l'habitat, notamment dans les années 80, avec l'émergence de « l'habitat intermédiaire », entre l'habitat individuel (idéalisé) et le collectif (assimilé au logement social). L'habitat produit dans le cadre de l'autopromotion se détache d'une classification « *a priori* ». Nous ne sommes pas dans un habitat choisi sur la base d'une typologie. Cela ne transparaît pas dans les entretiens. Les réponses sont plus subtiles.

Ainsi l'opération « la Salière », montre également que l'organisation du logement est un facteur essentiel dans les programmes d'autopromotion. Cette importance est d'ailleurs source d'incompréhension entre les concepteurs qui y voient une revendication purement individuelle. Cela les amène injustement à considérer ces programmes comme une forme de cumul de projets individuels.

Christian Charignon architecte de l'opération « la Salière » :

*« La complexité du plan de l'immeuble est significative de ce type de projets. Car avec un maître d'ouvrage classique, nous aurions fait beaucoup plus simple. Là, il a fallu « coller » au plus près des demandes et des besoins. Puis j'ai du batailler beaucoup pour retrouver une unité architecturale. (...) Ils n'étaient pas sensibles à l'architecture, ils étaient très tournés sur leur processus de groupe, sur eux même... »*

L'analyse des entretiens et l'observation des usages montrent que cela est plus complexe. Par exemple dans cette même opération, les habitants ont décidé de prendre un architecte d'intérieur pour finaliser leurs plans d'appartement.

Cela a été vécu très différemment, tant par l'architecte que par les habitants. L'architecte y a vu la confirmation de ce qu'il juge comme une posture d'introversion (confortant son jugement sur la dimension collective qu'il associe à un « entre soi » égocentrique). Les habitants y ont vu un désengagement de sa part<sup>32</sup>, ainsi qu'une incompréhension de leur désir d'engagement dans la conception architecturale.

Xavier Fabre et Cédric Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« Or l'habitat groupé ce sont des familles qui ont envie d'investir leur quotidien dans le détail. Un concepteur, sur ces projets, doit intégrer cette seconde phase. (...) dans l'habitat groupé, tout est au centimètre. »*

Les entretiens avec les habitants montrent que ce fort investissement est le résultat d'une volonté d'affirmer leur pouvoir de décision sur le processus de conception et de préserver une qualité importante (et un investissement) à l'espace intime, au moins autant que sur les espaces communs (qui monopolisent le débat, du fait de la spécificité du projet collectif).

Ainsi l'organisation interne du logement, est intimement liée au caractère collectif de cette maîtrise d'ouvrage. On note que c'est la définition du projet collectif qui induit la forme de l'habitat et finalement assez peu le projet individuel, même dans les projets des groupes de collectifs « d'opportunité », pourtant peu porteurs de la dimension collective, en particulier en phase initiale.

Le caractère collectif du projet apparaît fortement dans la proposition architecturale. Les logements s'intègrent dans une enveloppe, puis trouvent chacun leur spécificité, mais en répondant au fonctionnement global, hors d'une logique « de logements individuels superposés ».

La remarque de l'architecte de l'opération de « la Salière », citée ci-dessus, associe ce projet, de « cinq maisons », à la durée et à la complexité de la concertation. Il explique également, dans le même entretien, les longues réunions consacrées à la définition des espaces communs, ce qui est contradictoire.

On voit bien la complexité d'interprétation de l'investissement sur l'espace intime, qui peut être compris, injustement, comme une logique individualiste. Elle est au contraire une continuité de la dimension collective, au travers d'une affirmation du pouvoir décisionnel lié à la fonction de maître d'ouvrage.

L'opération de « la rue Fin » est également significative sur l'importance de l'organisation spatiale des logements. Dans ce cas, l'intervention d'architectes en « support » auprès des habitants, et comme « médiateurs » auprès du concepteur, a

---

<sup>32</sup> Cette incompréhension a généré une situation conflictuelle extrêmement significative sur le rôle de l'architecte et la notion de maîtrise d'ouvrage, sur laquelle nous reviendrons dans le chapitre consacré à ces thèmes.

totallement pacifié ce débat pour un résultat plébiscité par les occupants (intégrant sans difficulté les différences culturelles des occupants (douze nationalités pour quatorze logements ; Fig. 22). On trouve ainsi dans ce projet un grande diversité d'organisation spatiale (donnant neuf types d'organisation spatiale pour quatorze logements) avec des logements ayant la cuisine donnant sur le coté rue ou au centre de l'espace de vie, d'autres avec deux espaces salon (représentation et purement familial), etc.

Cette diversité d'organisation spatiale est mise en évidence par la diversité culturelle, mais n'est pas dépendante de celle-ci. Ainsi l'opération de « la Salière », montre également une diversité spatiale forte, bien que les habitants soient très proches du point de vue culturel.

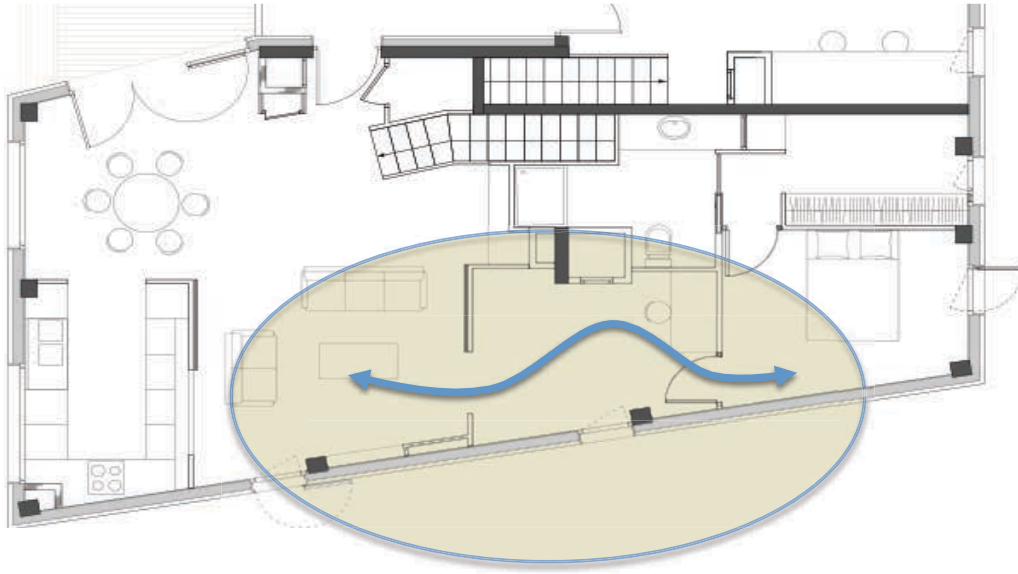


Figure 22 : Une diversité culturelle qui se retrouve dans l'organisation spatiale des logements. Opération « la rue Fin ». Photo association Bonevie, 2009.

Le croisement des points de vue des acteurs (habitants et concepteurs) et l'analyse des plans montrent que, si les habitants ont apporté une grande importance à la conception de leur intérieur, c'est dans une logique de continuité de leur engagement sur le processus de conception. Ainsi, au final, leur intérieur est de grande qualité, mais finalement peu innovant au regard de ce qui peut se produire dans des opérations classiques.

Ce qui ressort principalement, c'est une différenciation forte d'un intérieur à l'autre (cela est une constante dans les opérations en autopromotion) et un souci du détail. Cela montre un lien entre intimité et identité, qui renforce l'idée du renforcement de l'intimité, comme affirmation de l'individu, dans un fonctionnement qui est fortement impacté par le caractère collectif du projet.

Ce qui apparaît également, dans plusieurs opérations, c'est une certaine complexité des circulations et distributions. Dans les grands logements, on a souvent des logements en duplex (parfois plus) et des espaces « nuit » répartis en différentes parties du logement, intégrant une gestion générationnelle. Il y a également une attention particulière apportée à des espaces à multiples fonctions, qui peuvent être espace de circulation, bureau et chambre d'amis (Fig. 23).



**Figure 23 : Logement de « la Salière », avec un espace « bureau/couloir/chambre d'amis » et séparation enfants à l'étage inférieur et parents à l'étage courant, Plan TEHKNE.**

Sans qu'elle soit systématique, on note une subtilité assez constante dans le travail d'organisation des espaces intérieurs (voir partie suivante sur l'organisation des espaces).

Enfin, la notion d'évolutivité est souvent intégrée au cahier des charges de conception, notamment avec le positionnement de doubles portes palières, ce qui est à lier avec la projection dans le temps. Ainsi, tant dans l'opération de « la Salière » que dans l'opération « le Passage », la mise en perspective de l'occupation sur une très longue durée est intégrée dès la phase de projet. Cela est en continuité avec les conclusions exposées précédemment sur la notion de propriété qui projette l'habitant sur une très longue durée. On n'hésite donc pas à prévoir la réduction de la taille de la famille, en concevant des logements pouvant être coupés en deux, ou un espace commun pouvant devenir une pièce pour un personnel d'assistance médicale (prévoyant le vieillissement des occupants).

La temporalité, si présente dans le quotidien, a une forte influence sur le rapport entre intime et espace collectif. Elle est également très présente en phase conception, projetant le projet sur du très long terme.

Les notions de temporalité et de libre arbitre, associées à la notion autopromotion sont ainsi des clefs essentielles de lecture de la production spatiale des logements réalisés par ce type de maîtrise d'ouvrage.

### 2.1.1.5 Une organisation sophistiquée des espaces

L'organisation des espaces internes du logement correspond à la fois à la culture de l'habitant (ses origines, son milieu social, son histoire, etc.), mais également aux types de relations que cet espace entretient avec les espaces externes à celui-ci (mais dont le fonctionnement quotidien des occupants dépend).

L'organisation jour/nuit, est un élément largement partagé. Ce qui l'est moins, c'est une classification que nous qualifions « d'espaces visibles et masqués », au sein même de la cellule logement. La sociologue Nicole Haumont (1968) qualifiait ces différenciations d'usages de « privé » ou « public » :

*« L'espace habité, qualifié par des signes du propre et du sale, est organisé par référence au visiteur qui sera pour ainsi dire autorisé à y pénétrer. Par exemple, les membres de la famille peuvent entrer dans la cuisine, les amis dans la salle à manger, l'inconnu pénètre tout au plus dans l'entrée. L'espace est compartimenté suivant l'usage privé, public ou semi-public (salle de séjour) que l'on compte en faire.»*

L'opération de « la rue Fin » a particulièrement traité cet usage complexe de l'habitat. Il y a à la fois une intégration de la culture propre à l'habitant, et son intégration dans l'organisation spatiale liée à la vie collective. M. Fadel, très investi dans le collectif d'autopromoteurs, a un logement qui propose un salon de représentation coté entrée et rue, ouvert aux visiteurs et un salon intime, coté cuisine et jardin privatif, pour son usage familial et des proches (Fig. 24).

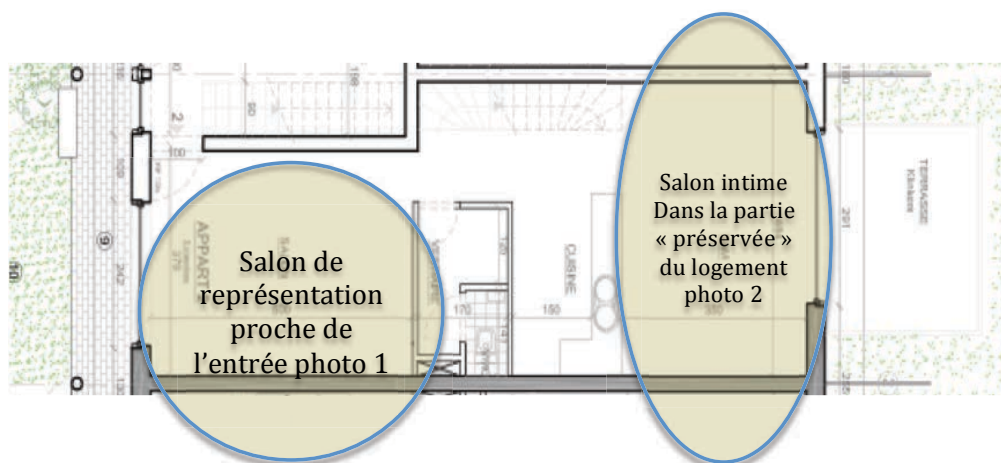






Figure 24 : Plan et salons : « de représentation », photo à gauche, et « intime », photo à droite, logement de M. Fadel, habitant de « la rue Fin », plan du concepteur et photos Eric RUIZ.

La grande constante de ces projets, est que toutes les organisations spatiales sont différentes. Nous reviendrons spécifiquement sur cette forte différenciation des espaces privés. Ce que nous souhaitons montrer dans cette partie, c'est la recherche, l'attention, apportée à l'organisation interne des espaces.

L'opération de « la Salière » propose 5 organisations très différentes pour 5 logements. Certains sont en duplex, d'autres non. Certains ont deux portes palières, d'autres non... Il en est de même pour l'opération « le Passage » ou « Chemin Villebois ».

L'opération « Mya Court », bien que conçue pour un usage locatif, propose également une très large différenciation des logements.

Il ressort des entretiens que cette différenciation permet de revendiquer un droit à l'identité. Chacun a son logement spécifique. Toutefois, ici aussi, le référentiel reste le collectif. Le logement est un socle intime, qui s'inscrit dans un fonctionnement plus large, et partagé :

Christophe Weber de l'opération « la Salière » :

*« Tous les logements sont différents, radicalement. Mais tout ça s'emboîte dans un fonctionnement global. C'est imbriqué, parfois un peu compliqué, mais ça fonctionne plutôt bien. »*

Anne Gestin de l'opération « Chemin Villebois » :

*« La boîte, le projet est commun, c'est ce qui fait corps. À l'intérieur, chacun s'est exprimé. Nous, nous avons un espace bâti en toiture. Chaque logement est différent, comme nous. Ça, c'est bien ! »*

### 2.1.1.6 L'accès comme affirmation d'un projet collectif

Une étude du PUCA<sup>33</sup>, rédigée par F. Mialet (2006) montre que malgré les présupposés des professionnels (concepteurs ou maîtres d'ouvrages), dans la pratique, « l'accès » (spatial, physique) individuel au logement, dans le modèle « individuel groupé », ou dans le « semi collectif », n'est pas toujours bien vécu. Cette étude soulève notamment des inquiétudes liées au manque d'entretien de ces accès, dont la gestion est individualisée. L'usage, même quand il est exclu du modèle proposé, revient dans le débat, notamment par la gestion.

Dans les opérations en autopromotion, mis à part les programmes des groupes « d'opportunité » (qui sont peu proactifs sur la conception architecturale et qui, en phase initiale, ne projettent pas de dimension collective), on note la volonté d'utiliser l'accès au logement comme « l'affirmation » du projet collectif. Cela se présente sous plusieurs formes :

Par exemple dans l'opération de « la Salière », les entrées des logements donnent directement sur la montée d'escalier (Fig. 25). Cela n'est pas révolutionnaire en soit, mais ce qu'il est intéressant de remarquer, c'est que les portes jouent le rôle d'appel à la communication.

Un code informel existe. Si la porte est ouverte, la famille souhaite partager un temps avec les autres, sinon, elle se replie sur son intimité. Des subtilités, notamment apportées par l'architecte d'intérieur, intègrent parfois ce fonctionnement spécifique, au travers d'un cloisonnement judicieusement organisé pour masquer l'intérieur du logement de la partie commune, ou au contraire pour le projeter directement dans la partie « collective » de l'intimité (Fig. 25).

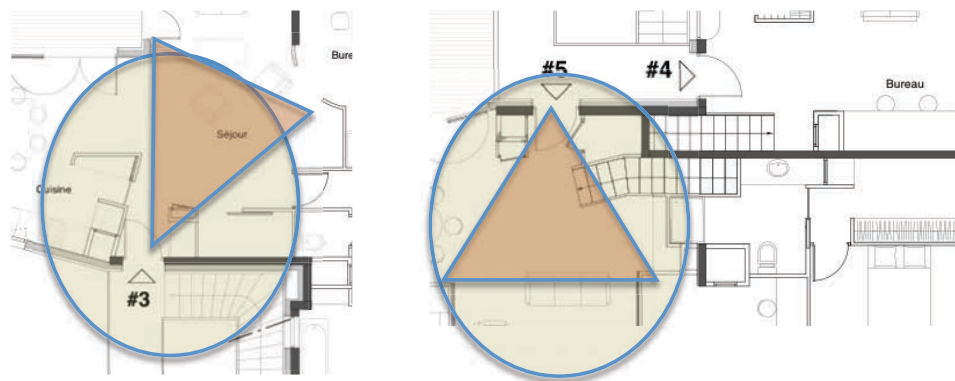


Figure 25 : Exemples d'accès directement sur les espaces collectifs intimes. Opération de « la Salière », Plan TEKHNE.

Dans la majorité des cas, à l'usage, c'est la codification qui détermine le fonctionnement, identique pour tous les logements. De la même manière, le

<sup>33</sup> PUCA : Plan Urbanisme Construction et Architecture.

Voir : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>, consulté en juin 2012.

dimensionnement de la montée d'escalier permet de gérer à la fois la circulation et le stationnement de groupes pour les échanges sociaux.

L'escalier est assez étroit, mais les paliers sont suffisamment spacieux pour permettre à plusieurs personnes de stationner. Dans ce cas, les groupes se tiennent de part et d'autre de la porte, informellement avec une distinction entre adultes et enfants (ces derniers circulent logiquement plus librement).

L'opération du « Passage » se gère différemment. Les portes d'entrées des logements ont des poignées de portes qui permettent d'ouvrir sans clef de l'extérieur. Les voisins frappent simplement, s'ils ne sont pas attendus. En l'absence de réponse, ils sonnent. Les enfants vont et viennent librement quand ils jouent avec leurs voisins, sinon ils se plient à la même codification.

A titre de comparaison, l'opération de « la rue Fin » n'a pas du tout été travaillée de ce point de vue. Mais la codification permet à la logique collective de s'imposer.

Madame Hindaoui de l'opération « la rue Fin » :

*« Ici c'est tranquille. On peut laisser la porte ouverte. Personne ne rentre sans être invité, mais on peut aller et venir facilement. »*

Dans l'opération « Sud Ouest », réalisée sans aménageurs ni architectes, la question des limites et des accès est également particulièrement codée, tant dans ses formes que dans son fonctionnement. Il ne s'agit pas de logement collectif, toutefois les limites n'étant pas matérialisées, c'est la codification d'usage, associée à une formalisation concrète, qui détermine les accès. Dans ce projet, les accès sont matérialisés au sol (des sentiers fauchés ; Fig. 26). Les visiteurs doivent se présenter, jusqu'à être vu par les occupants. L'usage fait que le parcours est volontairement long et permet la rencontre visuelle. Si celle-ci n'a pas lieu, le visiteur ne viole pas l'intimité (même si la personne que l'on vient visiter est supposée être chez elle).



Figure 26 : Accès du logement de Thomas et Garance, opération « Sud-Ouest », photos E. Ruiz.



C'est une démonstration extrême mais complémentaire de ce que l'on rencontre dans les autres programmes en autopromotion. En conclusion, on observe que l'intimité est renforcée par le caractère collectif qui fixe les limites et la codification.

Chaque programme a ainsi ses modalités spatiales et d'usages et toutes renforcent la conclusion que ces codifications et spatialisations ne sont pas seulement le fruit de la séparation foncière (au sens de la propriété) et de la culture sociale globale, comme dans les opérations classiques, mais bien le résultat d'un travail et d'un projet collectif. Ces codifications et spatialisations sont à la fois précises et évolutives. Selon l'ancienneté du projet, ou encore l'âge des occupants (nombre et âges des enfants...), il est adapté formellement (évolutions spatiales ou de règlements internes) ou de manière informelle par une adaptation des usages.

### ***2.1.1.7 Un fonctionnement spatial impacté par la dimension collective***

Les opérations produites de manière « classique », et en particulier l'opération « les Dominos », nous montrent que l'usage de l'espace est fonction de l'usage de chaque famille. On note notamment que les espaces communs sont source de très nombreux conflits. Il y a peu de liens entre ce qui est vécu à l'extérieur du logement et ce qui se vit dans son intimité.

Monsieur Yassar de l'opération « les Dominos » :

*« Il y a très peu de personnes qui utilisent le jardin collectif. J'ai l'impression que les habitants n'osent pas tellement y aller. »*



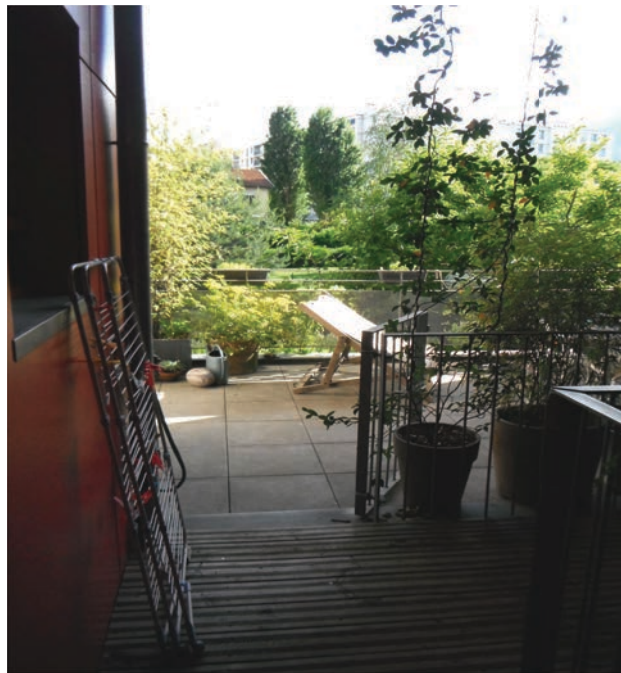
Figure 27 : Jardin extérieur de l'opération « les Dominos », photo E. RUIZ.

Nous n'avons pas noté de distinctions fortes ou visibles dans les différentes circulations. Les espaces extérieurs aux logements sont soit vécus comme des circulations, dont la seule fonction est de gérer les flux, soit comme des espaces fonctionnels de stockage ou « contemplatifs » comme le jardin extérieur (Fig. 27).

C'est une différence importante forte par rapport aux opérations produites en autopromotion, dans lesquelles on observe notamment une diversité des niveaux de circulations (que nous n'avons pas noté dans les opérations dites « classiques »).

Dans les opérations produites en autopromotion, la perméabilité entre espace intime et espace commun impacte fortement les modes de circulation. Une différenciation entre ces espaces circulatoires s'organise, déterminant les flux liés aux fonctions intimes et aux circulations strictement associées aux flux sur les communs.

La porosité entre les espaces génère une troisième hiérarchie intermédiaire. Cette organisation spatiale intègre le fait que les espaces intimes vont faire l'objet d'intrusions, principalement de la part des membres du collectif, tout comme les espaces communs, du fait de l'ouverture à l'extérieur (des personnes extérieures au programme). L'organisation spatiale n'est pas spécifique et on observe que la codification d'usage, entre espaces commun et intime, suffit à gérer cette hiérarchisation des flux (Fig. 28).



**Figure 28 : Espaces objets d'intrusions (usages intimes et usages collectifs sur le même lieu), circulation, accès à une terrasse privés, stockage temporaire d'objets personnels, opération « la Salière », photo E. RUIZ.**

Les observations font émerger une constante sur l'ensemble des programmes observés : plus la structuration des espaces est rigide, formalisée spatialement, plus la codification est souple et peu évoluer en fonction de l'usage. À l'inverse, moins la spatialisation est formalisée, plus la codification est stricte (très formalisée). Toutefois une dualité, voire un conflit, peut s'installer vis à vis de l'extérieur (et sur laquelle nous reviendrons dans le chapitre consacré aux espaces communs et aux liens avec le voisinage).

Le lien étroit entre projet collectif et organisation spatiale est notamment mis en évidence dans l'opération « Sud-Ouest » qui propose des logements auto-construits en l'absence totale de concepteurs professionnels. On y trouve ainsi une représentation spatiale, propre à l'engagement de chaque autopromoteur et au mode de fonctionnement du collectif. Les logements produits s'organisent selon les mêmes porosités entre espace intime et espaces communs.

Les petites surfaces et le rapport à l'espace extérieur traduisent très clairement cette hiérarchie des flux et de l'organisation des espaces entre « intime individuel » et « collectif dans l'intime » (Figs. 29 et 30).



Figure 29 : Organisation des espaces dans un espace non cloisonné, Yourte d'Isabelle, opération Sud-Ouest, sources E. Ruiz.



Figure 30 : Habitat de Johakim, opération « Sud-Ouest », surfaces intérieures réduites, sources E. Ruiz.

Ainsi, la yourte d'Isabelle et le logement de Johakim, habitants de l'opération « Sud-Ouest », montrent un fonctionnement spatial interne au logement, avec un espace

de représentation (ouvert aux membres du collectif), et où l'extérieur joue pleinement le rôle de salon ouvert aux visiteurs. En hiver l'espace collectif (salle collective) joue le rôle de salon qui ne trouve pas place dans la yourte ou le logement, trop petits. De la même manière, les visiteurs extérieurs au programme sont reçus dans l'espace commun (la salle collective). Cela montre clairement à la fois la hiérarchisation, la porosité et la codification imposées au fonctionnement et à l'organisation spatiale, ainsi que l'impact du projet collectif sur ces éléments. Le fonctionnement spatial est donc fortement impacté par la dimension collective du projet.

#### ***2.1.1.8 Des surfaces annexes pour des fonctions essentielles : les espaces détachés de la cellule du logement***

L'habitat intermédiaire, largement vanté dans les années 80, proposait un rapport privilégié aux espaces annexes au logement. Cela visait notamment à s'apparenter à la logique de maison individuelle et à son rapport à l'extérieur. Dans les opérations réalisées en autopromotion collective, les surfaces annexes ne sont pas des surfaces complémentaires, qui ont des fonctions secondaires. Elles accueillent des activités centrales dans la vie collective, ainsi que dans la vie intime de chaque foyer. On note notamment un lien complet entre la notion de commun et de surfaces annexes. La distinction est même souvent difficile à faire dans les témoignages recueillis. De fait, les surfaces annexes sont souvent mutualisées et contribuent à favoriser l'échange. Elles symbolisent, au moins autant que la salle commune, les fonctions d'échange et de partage, qui constituent le cœur du projet collectif. Ainsi les espaces de stockage, ateliers, ou encore les potagers sont souvent mutualisés (Fig. 31). Lorsque ces annexes ont des fonctions plus intimes et constituent une réelle extension à une fonction intime du logement, les surfaces sont privatisées, mais très ouvertes au travers d'une codification d'usage plus ou moins rigide. Ici aussi la formalisation de la codification d'usage dépend du niveau de formalisation spatiale réalisé.

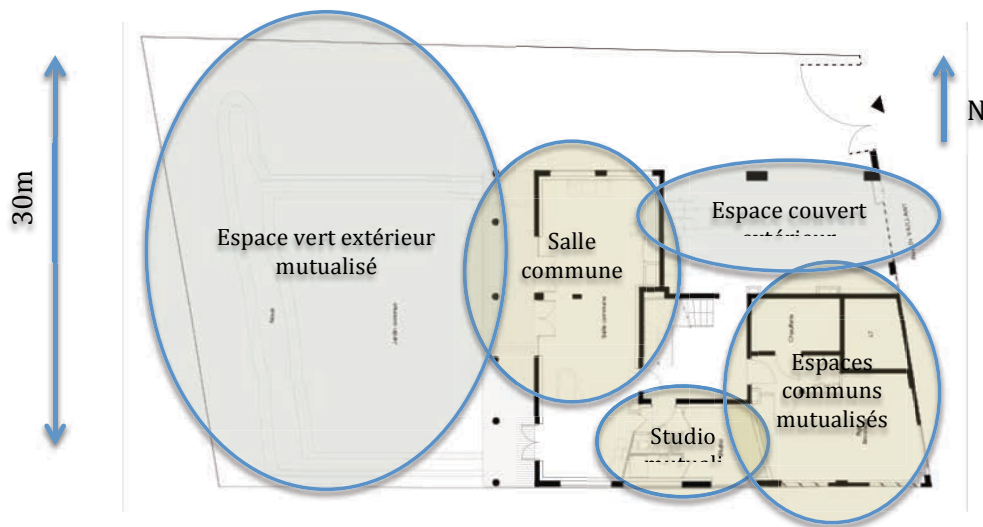


Figure 31 : plan RdC, opération « la Salière », surfaces extérieures et annexes : atelier et préau. Plan TEKNHE.

Cédric Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« L'usage d'un logement c'est quelque chose de très important. C'est ce que recherchent les gens au travers de leur désir de maison individuelle. Ils recherchent le rapport à la terre, un bout de jardin pour se poser, toucher la terre, des espaces extérieurs pour stocker des choses, l'auto-conception et l'auto-évolution. Et bien nous avons tout cela ! »*

Les opérations observées mettent ainsi en évidence un élément complémentaire à la notion de porosité, donnant un statut intermédiaire, entre espace intime et espaces communs, aux espaces annexes au logement. Cela est apparent dans le rapport aux espaces annexes extérieurs au logement.

Dans l'opération « Sud-Ouest », le logement de Johakim (Fig. 32), montre également la complémentarité entre espace annexe et espace intime. Au-delà du jardinage, très important pour son projet de vie, la cuisine et le coin repas sont des espaces qui se partagent entre intérieur du logement et extérieur, en fonction de la saison, mais aussi et surtout en fonction de la socialisation, c'est à dire du projet collectif. Les repas avec les autres membres du collectif se font de manière préférentielle dans l'espace annexe, plutôt que dans l'espace intime. Cela permet également, avec la cuisine commune dans le bâtiment collectif de produire un logement d'une surface très inférieure à celle qui aurait été nécessaire pour accueillir l'ensemble des usages.





Figure 32 : Habitat de Johakim, opération « Sud-Ouest », espaces détachés de la cellule du logement, sources E. Ruiz.

Les surfaces annexes agissent ainsi comme une sorte de hiérarchie intermédiaire entre espace intime et espaces strictement communs.

### 2.1.1.9 Synthèse des résultats sur l'intimité

Au regard des questions de recherche, portant sur la dimension spatiale :

Dimension Spatiale	
Questions de recherche	Hypothèses
1) En quoi l'autopromotion propose-t-elle des solutions différentes des maîtrises d'ouvrages classiques dans le processus de conception de l'habitat ?	L'autopromotion apporte des réponses différentes (et variables en fonction des typologies de collectifs) du fait que la maîtrise d'ouvrage est constituée des futurs utilisateurs et que leur mode de gestion les amènent à penser l'habitat au-delà de la seule cellule logement, intégrant une réalisation concrète de la notion de biens communs.

À propos du spatial et de la conception sur la sphère de l'intimité et du logement :

- Importance de l'intimité, tant comme élément de balance entre projet collectif et projet individuel, mais aussi de renforcement du projet collectif. Une intimité gérée, non pas dans une logique de repli, mais dans une logique pro-active. Nos analyses mettent ainsi en évidence l'importance de l'intimité, non pas comme une logique de repli sur soi, mais comme le renforcement d'une dimension collective, ce qui différencie fortement les

opérations en autopromotion des opérations produites de manière classique. Cette importance de l'intimité, et de l'investissement des habitants sur l'espace privé, est révélatrice d'un rôle assumé de décideur, de producteur d'espace, donc de maître d'ouvrage.

- Logique de porosité et de perméabilité spatiale, qui détermine un usage générant une appropriation de l'ensemble des espaces, tant intimes que communs. Cette appropriation est le fruit de la dimension collective du projet, par l'engagement du groupe, dans sa mobilisation et dans son vécu, induisant, impactant, la vie quotidienne et le rapport aux espaces, tant privés que communs.
- Affirmation des limites et des accès, tant formels que symboliques avec un lien fort entre formalisme et codification d'usage. Ces limites sont révélatrices des usages, qui donnent, définissent, des statuts aux espaces qui se qualifient dans une complexité et une diversité importante ; alors que concernant les espaces extérieurs au logement, ils s'appauvrissent par l'usage dans les opérations produites de manière classique.
- Une complexité des usages (et doubles usages) difficile à intégrer par les concepteurs. Cela est un frein à l'innovation et laisse peu de place à l'usage pour créer la fonction (par opposition à la logique des concepteurs qui créent l'espace pour gérer une fonction). C'est l'affirmation d'une lutte entre « usage » et « spatial », qui dépend du rapport entre maître d'ouvrage et concepteur (essentiel dans l'ambition). Lefebvre définit la production de l'espace par le triptyque « social - spatial - temporalité ». Il le définit également au travers du « vécu au quotidien ». Il a produit cette définition dans une analyse de l'espace urbain. Nous nous approprions totalement cette définition pour les opérations en autopromotion, à la subtilité près que le vécu au quotidien se concrétise, dans la dimension d'habitat, au travers de « l'usage », qui est une notion qui traversera l'ensemble de notre recherche. L'usage se révèle ainsi avoir un impact direct, en toute logique, sur une codification des usages qui détermine notamment les fonctions et donc, et c'est essentiel, la qualification des espaces.
- Notion de temporalité et d'usage. Projection dans le temps qui se traduit à la fois spatialement (dans la conception) et dans l'usage réel. Cela génère une réelle notion d'évolutivité.
- Logique de réel statut des espaces intermédiaires (entre intimes et communs).
- Notion de temporalité à rajouter à la triade de Lefebvre, espace perçu, espace conçu et espace vécu.
- Importance de la façade comme limite et affirmation du projet collectif.

#### À propos de la maîtrise d'ouvrage et du « bien commun » :

- Un investissement individuel fort au travers du collectif, comme une affirmation de désir de maîtrise de la décision, c'est-à-dire une notion de maîtrise d'ouvrage.

- Construction du projet dans le temps, se projetant sur le vécu, au travers du processus collectif (se démarquant d'une logique de réalisation de « rêve » individuel).
- Notion de propriété élargie qui génère une production d'habitat (par opposition à « strictement logement »). Les autopromoteurs produisent un « habitat », au sens d'une appropriation globale de l'espace, qui induit un changement de référentiel de propriété. C'est la notion de « propriété élargie », qui induit nombre de conséquences, au-delà de la seule question spatiale, comme nous le mettrons en évidence dans les chapitres suivants.
- Lien important entre la notion de « bien commun » et de « collectif », dans un habitat « global » et dont le sentiment de sécurité impacte directement la recherche de « village retrouvé » et de quotidienneté intense », se traduisant par une conception et un usage spécifique.
- Réelle notion de « biens communs », notamment au travers de l'usage, de la symbolique des lieux et de la notion élargie de propriété, au sens de Ostrom ; c'est-à-dire par une gestion négociée entre acteurs/usagers, se distinguant très fortement de l'usage habituel des espaces collectifs des opérations classiques (notion de « sens commun »).





## **2.1.2 Une perméabilité désirée, une spatialité évolutive**

Ce qui caractérise les opérations en autopromotion, c'est souvent l'existence d'espaces communs. Ceux-ci sont diversement importants, mais c'est ce qui, vu de « l'extérieur », donne une « couleur » collective au projet.

Il ne suffit pourtant pas d'avoir des espaces communs pour générer une vie collective. Les salles collectives désertes des copropriétés ou des immeubles de logement social, produits de manière classique, sont assez nombreuses pour le démontrer.

Dans les opérations en autopromotion, en fonction de la typologie d'engagement collectif, l'ambition affectée à ce type d'espaces est plus ou moins importante. Il y a même des projets qui choisissent de ne pas créer de salle collective. Ainsi, notre analyse met en évidence que l'usage et la qualification de ces espaces, notamment des circulations, sont très différentes dans ces opérations.

Ce sous-chapitre se décompose en quatre sous-parties, qui abordent les questions :

- de l'usage des espaces communs ;
- de la notion de « bien commun » générée par ce type de dynamique collective ;
- de l'usage de ces espaces et des codifications qui y sont associées ;
- de la symbolique véhiculée par ce type d'espaces.

### **2.1.2.1 Du collectif aux communs**

Nous avons observé les usages et interrogé les habitants et les concepteurs (ou assistants à la maîtrise d'ouvrage) sur les espaces communs, sur leurs utilisations et leurs fonctions.

Notre grille de lecture intègre les fonctions de circulation qui incluent la fonction de distribution, le rapport au voisinage et le rapport aux espaces communs. Le second élément porte sur les « espaces intermédiaires », qui comportent une fonction éventuellement évolutive, de transition ou d'affectation à un usage temporaire et/ou spécifique à une catégorie d'utilisateurs (générationnels par exemple). Enfin, les espaces dédiés, c'est-à-dire dont la fonction est spécifiquement liée à un ou des types d'utilisateurs (salles de réunion, ateliers...).

Les communs, au-delà de leur fonction première, au sein du programme lui-même, sont un élément clef du rapport à l'intégration urbaine (sociale, bien entendu, mais également spatiale). Ils contribuent à l'établissement des limites spatiales et

symboliques. Ce lien n'est d'ailleurs pas toujours évident, voire rarement, dans les projets observés (cf. le tableau de synthèse en Fig. 36).

Seuls les programmes d'engagement « politique et social » se distinguent nettement en la matière. Pour les opérations d'engagement « d'opportunité », le rapport à l'environnement immédiat ne se distingue pas des opérations « standard ». Nous reviendrons plus précisément sur cette question de l'intégration urbaine dans le chapitre qui lui est spécifiquement consacré.

Mais les liens et limites sont également internes au programme d'habitat. Lorsque ce lien intérieur au projet est source de « perméabilité » entre les espaces, on remarque une réticence de la part des concepteurs, qui semblent vouloir clarifier les fonctions.

C'est un frein à l'innovation. Lorsqu'un espace pourrait avoir une fonction double « intime / collective » (comme des salons collectifs ou des espaces tampons entre les logements, ou encore des coursives « de distribution et d'extension des logements », comme cela était imaginé par les autopromoteurs de l'opération de « la Salière »<sup>33</sup> ; Fig. 33), cela est souvent repoussé par les architectes, qui retournent assez rapidement vers une conception plus « classique ». Les solutions proposées sont de qualité, mais parfois moins novatrices que l'ambition des habitants ne pouvaient le permettre. Le poids du rapport « concepteur / maîtrise d'ouvrage » est essentiel dans l'ambition concrétisée sur ce type d'espaces.

Sur l'opération de « la Salière » les habitants avaient envisagé une desserte en coursive, que le concepteur a rejeté. La solution finale fonctionne très bien, mais la dimension d'espace dédié à une fonction d'échange en est spatialement absente. Le dimensionnement le permet, sans toujours le faciliter spatialement. L'usage permet de remédier à cela, ainsi que la multiplicité des différents flux (privés et collectif), démontrant au passage que l'usage crée également la fonction.



Salons ouverts collectifs, en terrasse

**Figure 33: Immeuble coopératif « les Voirets » en Suisse, proposant des espaces salons communs en terrasse, ouvrant une conception très novatrice de l'espace et laissant l'usage construire la fonction. Opération et photo CODHA, 2009.**

<sup>33</sup> Sur un modèle proche de celui mis en œuvre par la CODHA sur l'une de leurs opérations, l'opération « les Voirets », voir Fig. 33.

Lorsque le mode d'organisation collective est « d'opportunité », l'espace commun, en phase conception, n'est pas une commande des habitants. Toutefois, une fois sur place, à l'usage, l'investissement de chacun dans le collectif prenant considérablement de l'ampleur, les résidents regrettent systématiquement ce manque d'espaces communs, qu'ils considèrent comme un « oubli », ou pire, comme un « raté » du projet.

Dans l'opération de « la rue Fin », par exemple, M. Fadel (Président de l'association des résidents) exprime clairement les opportunités dont les habitants se saisissent pour pallier à ce manque (Fig. 34), y associant très précisément la notion de « bien commun » :

*« Au bout de l'immeuble il y avait un terrain vague, nous avons négocié son utilisation avec le propriétaire (un bailleur social). Aujourd'hui c'est un jardin collectif, pour nous et les autres habitants du quartier, ... , c'est magnifique. »*



Figure 34 : Jardin collectif, opération « la rue Fin » et M. Fadel, Président de l'association « L'espoir ».



Figure 35: Opération « Chemin Villebois », entrées individuelles, sans parties communes.

Photo Laurent Gaillard.

Dans l'opération du « Chemin Villebois », il n'y a pas de parties communes (Fig. 35), si ce n'est le jardin qui est collectif. Chaque logement a son entrée, ses espaces de rangement... C'est un souhait initial des habitants qui ne voulaient pas orienter trop fortement le projet vers une gestion « communautaire » (selon leurs propres termes).

A l'usage, ils repensent ce positionnement et envisagent de faire évoluer leur projet en réalisant des espaces communs bâtis, pour un usage collectif. C'est une très forte évolution dans leur posture individuelle, qui les oriente clairement vers une dimension collective, et qui devient centrale dans l'appropriation de leur habitat. L'expérience du collectif, construit sur la phase de projet, puis sur un usage empirique des espaces extérieurs, leur fait appréhender la question des communs d'une manière plus « engagée » qu'ils ne l'avaient envisagé préalablement.

Laurent Gaillard de l'opération « Chemin Villebois » :

*« Cet espace collectif (le jardin) c'est parfait. C'est d'autant plus fort, que les statuts permettraient à chacun de clore son jardin ; mais dans la pratique, de fait, la volonté collective, et de chacun, est de laisser l'espace libre. Il y a un vrai mélange générationnel dans ce lieu. »*

Le tableau suivant (Fig. 36) propose une synthèse de l'analyse des espaces communs. En l'occurrence, comme pour les espaces privés, ou intimes, la classification par typologie de collectifs est un excellent outil analytique, mais ce qui génère une réelle différenciation en matière d'espaces communs, relève plus de la préexistence de la dimension collective, au départ de projet. Ce point a une importance clef sur la formalisation spatiale.

Ce que nous montrent nos analyses, c'est que l'usage permet de modifier, corriger, faire évoluer la qualification de ces espaces. Il ressort également que le non bâti est au moins aussi important que le bâti, si ce n'est plus. Ainsi les circulations ont une fonction centrale dans la fonction d'espaces communs, de la dimension collective qu'ils génèrent (au sens de vie quotidienne collective). Si l'usage crée fortement la fonction, le bâti comme support des espaces communs n'est pas forcément une réalité ou même une nécessité en soi. Cela agit comme un révélateur du fait que le non-bâti crée au moins autant l'architecture que le bâti. Le non-bâti tient aussi une place centrale dans la notion immatérielle de bien commun (objet du chapitre suivant).

		Groupes d'opportunité	Groupes politique et social	Groupes Idéologique	Groupes posture sociale
Les communs	<b>les circulations et le rapport à...</b>				
	rapport à la distribution directe des circulations	distribution standard	Source d'innovation car au cœur du projet commun	sujet peu investit	sujet d'investissement et d'une finalisation précise
	rapport au voisinage	idem programmes classiques	Source d'innovation, sujet fortement investit car symbolique pour le projet. Un lien fort entre intégration urbaine et inclusion sociale	faible	faible
	rapport aux communs	seule source d'innovation proposée	important	au cœur de la philosophie du projet	faible
	<b>les espaces intermédiaires</b>	inexistants	importants	variables	variables
	<b>les espaces dédiés (internes et externes)</b>	généralement inexistantes ou réduits au minimum	importants	en lien avec l'innovation de l'espace logement et en lien avec les communs (distinction parfois difficile)	importants

Figure 36 : Tableau de synthèse des résultats sur les espaces communs en fonction des diverses typologies de collectifs.

### 2.1.2.2 De l'usage au « bien commun »

Comme le note le sociologue François Singly<sup>34</sup> du CERLIS (2006), les liens entre « un espace et son usage » sont très étroits. L'appropriation en dépend en premier lieu. Dans une étude sur l'usage de l'espace du logement par les adolescents, il met en évidence ce fait :

*« L'importance des pratiques « culturelles » (comme accès possible à une meilleure scolarisation) aux yeux des parents cadres est telle, qu'ils limitent le droit d'expression de leurs enfants. Ils rêvent d'un enfant qui lit dans sa chambre, ils apprécient peu un jeune qui regarde la télé pendant des heures. Aussi rangent-ils les équipements attractifs le plus possible hors de la chambre ! Cette stratégie a pour effet, non prévu, de diminuer les charmes de la chambre et d'étendre à toute la maison la notion d'espace personnel. »*

Il y a une vraie similitude de fonctionnement, concernant les espaces communs, dans les opérations « d'autopromotion collectives » étudiées. On note un transfert de fonctions habituellement intégrées à l'espace intime, vers les espaces communs. Ces derniers jouent alors, non plus uniquement un rôle d'espaces collectifs, mais un rôle d'espaces intimes, extérieurs au logement pour un certain nombre de fonctions (tant chez l'adulte que chez les enfants et les adolescents). En ce sens, la

<sup>34</sup> François de Singly, CERLIS Centre de recherches sur les liens sociaux, université Paris 5, [www.singly.org/francois/](http://www.singly.org/francois/), consulté en juin 2012.

nature, la taille et la distribution des communs joue un rôle essentiel dans la vie du logement, comme partie intégrante de l'habitat, au sens intime du thème.

L'opération de « la Salière » montre clairement à la fois une « perméabilité » des espaces, entre intime et collectif, mais aussi une certaine « élasticité » dans l'usage des espaces. Ainsi, un espace commun peut avoir des fonctions d'intimité, de manière récurrente et codifiée. Par exemple, certaines occupations des enfants de l'opération de « la Salière », se font dans les communs, notamment dans la salle commune.

Juliette, Lucien, Nathan et Macéo, enfants résidents à « la Salière » :

*« Quand nous étions tous ensemble dans la même école, nous goûtions dans la grande salle. Ensuite on jouait dans le jardin. Nous y allions plus, avant, parce que beaucoup de nos jeux étaient « en bas », dans des caisses. Maintenant c'est différent (ils ont grandi). (...) Maintenant on regarde des films ensemble sur le vidéo projecteur et on joue au baby-foot. (...) Avant nous faisons les devoirs dans la salle et les grands aidaient les petits. »*

C'est typiquement un transfert fonctionnel de l'intime vers les communs. L'impact spatial est réel car l'organisation spatiale du logement intègre cette réalité concrète. Les flux de personnes sont modifiés, et des fonctions sont partiellement ou ponctuellement déplacées. L'organisation de la chambre des enfants l'est également et le rapport au spatial change. Une chambre peut nous sembler moins petite, si l'on considère qu'une extension de celle-ci existe dans les parties communes.

Louis Marie Saglio de l'opération « le Passage » :

*« Nous avons coutume de dire que les communs, c'est là où l'on peut aller « en chaussettes ». C'est un prolongement de « chez nous ». »*

Les rapports générationnels changent également, ainsi que leur traduction spatiale. Il sont impactés par les flux des personnes et par l'usage simultané des espaces à certains moments de la journée. La salle commune permet le mélange générationnel généré par la dimension collective.

Juliette, Lucien, Nathan et Macéo, enfants résidents à « la Salière » :

*« Parfois on regarde des match sur le vidéoprojecteur avec les adultes dans la salle commune. (...) Souvent, avant ou après les réunions, on mange ensemble, on fait des jeux (avec les adultes). »*

Sur ce point, c'est plus la codification d'usage qui évolue, que la traduction spatiale de celle-ci. Mais dans l'opération de « la Salière », il est évident que le rapport à l'espace est extrêmement influencé par la présence des espaces communs. Par exemple, les habitants ne parlent jamais de leur logement ou de leur appartement, mais de leur opération, de leur immeuble, ou de « la Salière ». Il ont un rapport à un ensemble d'espaces qui dépasse totalement la notion « d'intérieur – extérieur », que l'on trouve habituellement dans le logement collectif classique. Leur rapport à l'espace est donc très différent.

Il s'agit d'appropriation, d'un sentiment de propriété, dont une part est collective. Cela s'inscrit dans une logique de « bien commun », radicalement différente de la notion de propriété, ou d'un rapport de consommation d'un espace collectif (de type : parties communes d'un immeuble collectif classique). Ces notions « d'élasticité » et de « perméabilité spatiale » montrées par ces opérations sont essentielles et constituent une réelle spécificité de cet habitat.

La notion « d'élasticité » est induite par un usage qui se partage entre plusieurs espaces, de manière temporelle et évolutive (par exemple : les enfants de la Salière qui font leurs devoirs dans la salle commune). On considère ici qu'une fonction de l'ordre de « l'intime » se déroule régulièrement dans les espaces communs.

La notion de « perméabilité » est induite par un usage intime qui se déroule dans un espace commun (par exemple : la chambre d'accueil ou la salle commune pour les réunions familiales importantes). On considère ici qu'une fonction de l'ordre de l'intime peut se déplacer ponctuellement, temporairement vers un espace commun.

Sortie de son contexte, cette analyse nous permet de reposer des questions de fond quant à notre appréhension de la spatialité de l'habiter. Peut-on envisager de repenser la taille des chambres d'enfants, dès lors qu'une part importante de leur activité se déroule dans les parties collectives du logement ou éventuellement de l'immeuble ? Faut-il repenser notre habitude de dessiner des espaces collectifs des logements comme des espaces vastes, ouverts et sans limites internes, ou faut-il envisager une nouvelle forme de fragmentation spatiale, plus propre notamment à l'usage intergénérationnel simultané d'un espace commun ? Nos rapports aux espaces évoluent, les opérations en autopromotion s'autorisent à questionner notre transcription spatiale des usages, et proposent des réponses notamment au travers des espaces communs.

Lorella Pazienza, architecte conseil, association « Bonevie », assistant à la maîtrise d'ouvrage de l'opération « la rue Fin » :

*« Ce type de projet nous ouvre une nouvelle voie pour concevoir l'habitat. Nous ne sommes pas là pour imposer quoi que ce soit. Ce ne sont pas les gens qui doivent s'adapter à leur habitat, mais le contraire. »*

Marc Breviglieri, apporte une lecture éclairante et très convergente à nos observations. S'intéressant aux problématiques de cohabitation dans l'habitat (thème qui se rapproche du notre par bien des aspects), il décrit un premier niveau de relations gérant la cohabitation, qu'il qualifie « de conventions contractuelles » (formelles ou pas). Il explique que ces conventions de fonctionnement peuvent être très différentes selon les situations (chartes, baux, accords verbaux, etc.). Il décrit ensuite un second niveau, qui intervient dans cette différenciation de fonctionnement :

*« Le second niveau de différenciation des cohabitations est relatif à la variété des biens communs prééminents dans chaque cohabitation. Un bien commun,*



*par exemple la tranquillité, correspond à ce que tous les « cohabitants » estiment et convoitent ensemble, et qui, lorsqu'il est appliqué, assure d'une certaine manière que la cohabitation est bonne et juste pour tous. Toutes les cohabitations sont pluralistes au sens où elles tolèrent la coexistence d'une pluralité de biens communs, mais chacune diffère de l'autre car elle sollicite et associe des biens de nature différente, ou bien des ordres de préférence variables entre ces biens. ...*

*Un cas exemplaire de grande diversité de biens communs légitimes dans une cohabitation est celui des squats. Les biens légitimes dans les squats sont ceux de la solidarité, de la créativité et de l'originalité, de la disponibilité, de la mixité sociale et culturelle et de la participation citoyenne. L'enquête montre aussi comment la notion de « bien commun » passe d'un usage fait pour la critique située dans l'espace public à la configuration d'un monde concret, comme celui des cohabitations. »<sup>35</sup>*

Nos analyses sont convergentes, notamment sur deux points conclusifs :

Les communs prennent une valeur qui dépasse très largement leurs fonctions utilitaires, dès lors que les maîtrises d'ouvrages y projettent une dimension collective et qu'ils correspondent à « un bien commun ». C'est le but recherché par les auto-promoteurs dans leur long processus conceptuel.

Xavier Fabre et Christophe Weber de l'opération « la Salière » :

*« Notre programme a plutôt été respecté (par l'architecte), sur les distributions, les connexions vers l'extérieur, (...) Nous avons rejeté une proposition de plan masse en « bande ». Nous nous sommes interrogés sur ce que cela pouvait produire « entre nous », nous sentions moins se dessiner des lieux de rencontre réguliers entre nous, mis à part le jardin. »*

Carole Berthaud de l'opération « la Salière » :

*« Nous avons refusé d'avoir des logements en rez de chaussée et des jardins privés, car nous pensions que cela ne pouvait pas fonctionner avec notre projet collectif. »*

Ce long processus, second point conclusif, permet de construire ce qui fait « sens commun ». La conception spatiale elle-même n'est qu'une résultante, vivant à travers l'usage.

Cédric Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« Ce que l'on peut dire, c'est que notre travail avec l'architecte a fait émerger des solutions plutôt plus performantes, notamment l'articulation entre espaces*

---

<sup>35</sup> Colloque du 14 et 15 mars 2006, Un programme de recherche sur le changement Habitat et vie urbaine - changements dans les modes de vie. [rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/.../actes\\_habitat\\_vie\\_urbaine.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/.../actes_habitat_vie_urbaine.pdf), consulté en juin 2012.

*communs et espaces privés, (...) la réponse apportée a été plutôt satisfaisante, même beaucoup plus satisfaisante que ce que l'on avait imaginé au départ. Par exemple l'escalier « commun », nous trouvons cela bien, mais aujourd'hui, à l'usage, nous trouvons cela génial. »*

Cela différencie totalement ces projets des programmes classiques de logement, où les habitants consomment (au mieux) un espace collectif, dépourvu de « sens commun » (se distinguant donc d'un « bien commun ») et dont la dimension de gestion collective est absente ou artificielle (codifications d'usages au travers d'un règlement de copropriété). Les analyses des programmes vérifient concrètement cette affirmation. Il y a une projection de sens (collectif) dans l'espace conçu, puis utilisé. Les aspects purement spatiaux se déclinent de cette conceptualisation collective préliminaire.

Enfin, la « solidité » du fonctionnement collectif joue un rôle de « gestion de fait », sur lequel la codification d'usage se construit, au moins autant que sur le spatial.

Christophe Weber de l'opération de « la Salière » arrive, fort de son expérience d'usager, à la même conclusion :

*« La question des espaces communs est plutôt bien réglée, parce que nous avons une commande claire, unanimement posée. » (Fig. 37).*



Figure 37 : Salle commune de l'opération « la Salière ». Crédit Photo, la Salière.

Les espaces communs ont ainsi plus ou moins de cohérence avec la commande, en fonction de la capacité que le groupe a eu à la formaliser.

Ainsi, sur l'opération « la Salière », la terrasse en toiture est peu, et diversement, utilisée. Elle n'était pas une demande précise des auto-promoteurs. Ils ont validé le principe, séduits par l'idée, mais se laissent du temps pour trouver la juste utilisation de cet espace, faisant pour l'instant double emploi avec le jardin collectif en pied d'immeuble (nettement plus utilisé). Ils discutent sur une utilisation de cet espace en hiver, envisageant des aménagements complémentaires pour ce projet. De la même manière, si tous sont très satisfaits de l'escalier central, qui joue déjà un rôle très important dans les échanges sociaux, ils projettent de le couvrir pour améliorer son confort et augmenter encore son usage, notamment en cas d'intempéries (actuellement non couvert).

L'usage est un élément essentiel, ainsi que la notion de temps qui y est associée, c'est à dire l'évolutivité. Cela explique pourquoi les espaces communs qui vivent le mieux sont ceux qui préservent une capacité d'adaptation aux usages. D'une certaine manière, la conception spatiale est un élément important, mais ce n'est pas l'élément déclencheur. L'appropriation, résultat du processus participatif, et donc de la capacité à générer un usage, le codifier et le faire vivre dans le temps, est un élément clef de la transformation d'un espace commun, en « bien commun », par le sens partagé que l'on projette puis expérimente au quotidien.

Par exemple, une partie des espaces communs situés en rez de chaussée de l'opération « la Salière », n'a pas été clairement définie (Fig. 38). Ils se situent notamment sur des espaces laissés libres, car sensés être des stationnements couverts (dans le permis de construire). De fait à l'usage, ils sont tour à tour espace de jeu, ou atelier de bricolage. Ils évoluent de saison en saison et d'année en année selon les besoins des résidents et de leur vie collective. Cette souplesse d'usage est vécue comme une réussite du projet.



Figure 38 : Espaces libres (stationnements non utilisés) du rez de chaussée de l'opération « la Salière », qui jouent un rôle différent selon les besoins (flexibilité d'usage non formalisée). Plan TEHKNE.

Cet exemple met en évidence la question de la temporalité. Or on note clairement avec le sujet de ce chapitre, que l'usage évolue, tout comme les espaces doivent évoluer. Dans notre opération « témoin » « les Dominos », on note clairement que la temporalité joue un rôle important dans la capacité des habitants à se projeter sur l'espace. Au final, ils utilisent leur logement comme un bien dont la temporalité est liée à leur évolution personnelle. Ils s'installent dans un logement, et lorsque la situation de la famille évolue, ou lorsqu'ils trouvent une opportunité financièrement intéressante, ils déménagent. Ainsi sur l'opération « les Dominos », près de 20 % des habitants ont revendu leur bien en cinq ans. Les habitants ne justifient pas ces départs par un mal-être, mais pour des raisons de taille de logement et d'opportunité financière (plus-value).

Or, il en va de même dans la capacité à adapter l'usage du logement et son usage dans le temps (exemple des deux portes palières dans l'opération de « la Salière »). Les communs montrent qu'au travers de l'usage, ces espaces s'adaptent sur des temporalités très longues (plus de vingt ans dans l'opération « le Passage »). Les habitants en témoignent clairement. Ils sont rassurés et apprécient fortement de savoir que les choses ne sont pas figées, et que la qualité d'usage ne dépend que d'eux, en tant que collectif, sur la durée.

Mais ce n'est pas la seule conclusion que l'on peut tirer de ces observations. C'est parfois l'absence d'espaces communs qui en démontre le sens et l'importance. Dans l'opération de « la rue Fin », il n'y a pas de salle collective, d'espace de réunion à proprement parler. Ce manque est clairement exprimé par les personnes interrogées. Un appartement est resté vacant quelques mois, suite au départ d'une des familles (Fig. 39). Cet appartement a donc servi de lieu de réunion, malgré sa taille modeste et le fait qu'il soit situé à l'étage, il a été très utilisé. Désormais attribué, il crée un manque certain. Pour partie, cela explique l'investissement spontané du terrain en bout de parcelle, pour la création d'un jardin collectif.

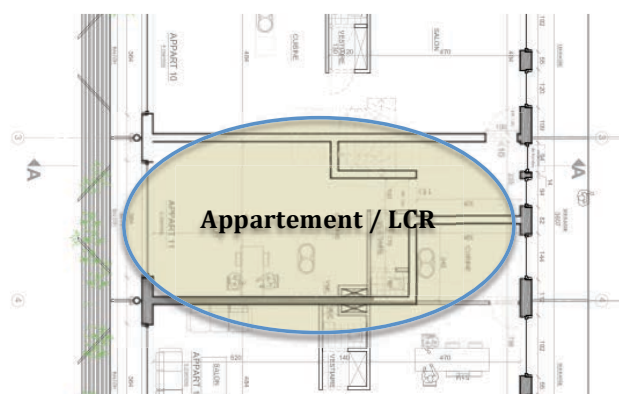


Figure 39 : Appartement vacant ayant fait fonction de salle commune (LCR) pendant plusieurs mois au début du projet. Opération « la rue Fin », plan concepteur.

Sur l'opération du « Chemin Villebois », les habitants n'ont pas souhaité réaliser un espace collectif partagé. La dimension « communautaire » est née petit à petit, dans le processus de conception du projet. C'est un point plus important qu'il n'y paraît au premier abord. Il y a dans cet exemple une illustration claire du couple produit / processus qui agit lors de la phase de conception.

Il semble, tout comme dans les exemples des jardins collectifs de l'opération « la rue Fin », ou de la terrasse collective en toiture de l'opération « la Salière », que le phénomène soit itératif. Le produit, l'espace, crée à la fois le processus, la dynamique collective, tout comme la dynamique collective produit l'espace et son usage.

Ainsi, au final et par l'usage, dans l'opération du « Chemin Villebois », les habitants ressentent ce besoin d'un espace symbolique, concrétisant la vie collective. Ils projettent la réalisation d'un atelier collectif en fond de parcelle.

Laurent Gaillard de l'opération « Chemin Villebois » :

*« Nous n'avons pas fait de salle commune. Mais à l'usage, nous envisageons fortement la réalisation d'un atelier collectif au fond du jardin, plutôt que d'avoir chacun son petit espace personnel. C'est une grande avancée, sur laquelle nous n'avions pas osé aller initialement. »*

Anne Gestin de l'opération « Chemin Villebois » :

*« Je pense que l'on va construire quelque chose au fond de la parcelle, quelque chose de collectif. »*

Si l'usage est un élément essentiel, tout comme l'évolutivité, dans le fonctionnement des espaces communs, c'est donc le travail en commun qui génère le sens commun propre à la notion de bien commun (Fig. 40). Toutefois, il est certain que l'espace collectif, avec sa symbolique de lieu permet de le concrétiser. Il représente une valeur symbolique essentielle qui dépasse la valeur d'usage ; tout comme la production collective de la conception de ces usages construit le jeu d'acteurs nécessaire à sa gestion (voir nos conclusions sur la pensée d'Ostrom).

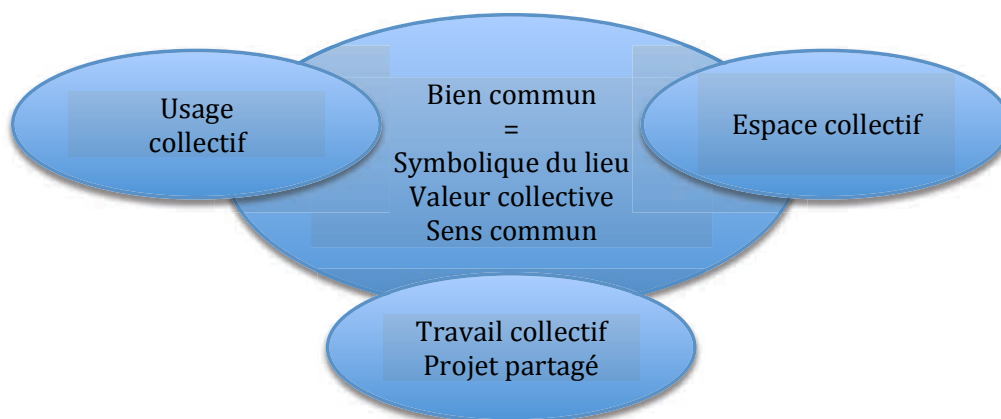


Figure 40 : Schéma du triptyque usage/espace/travail collectif.

L'opération de « Mya Court » conforte cette conclusion. Dans cette opération, le travail collectif a été très intense. L'opération a été réalisée avec une implication très importante des habitants dans la construction du bâtiment. Les habitants ont été formés, puis ont participé aux travaux, avec l'entreprise en charge de la réalisation du chantier. La dimension collective a donc été très importante. Le projet ne comporte toutefois pas de salle collective pour faciliter la vie communautaire. Il ne faut pas voir dans cela un oubli, mais plutôt la volonté de renforcer la dimension individuelle de l'habitat. Cela peut sembler paradoxal, mais le projet repose sur la réalisation de l'habitat pour ramener des personnes en rupture sociale vers une inclusion sociale, c'est-à-dire de retrouver une insertion, via un travail collectif, mais pour les amener à l'indépendance. Un espace commun symbolisant cela, serait donc contradictoire avec la nécessité de favoriser l'autonomie de chacun.

John Gillespie du CSBA, maître d'ouvrage délégué de l'opération « Mya Court » :

*« Nous n'avons pas fait de salle commune. Nous souhaitons renforcer le parcours résidentiel. Les espaces extérieurs sont suffisants, et la vie collective est quelque chose de progressif pour ces personnes en « raccrochage social ». Le processus d'autoconstruction est le levier d'inclusion vers la dimension collective. Ensuite, chacun doit trouver sa place dans son logement. Après, nous verrons... »<sup>36</sup>*

Certains projets ont besoin de réaliser concrètement un espace symbolique pour héberger le sens commun de leur collectif. D'autres ont un tel parcours collectif, que le projet lui-même symbolise cette dimension collective, par l'effort partagé qu'il représente. C'est le sens commun qui prévaut et qui semble suffisant.

Les habitants et l'opérateur de l'opération « Mya Court » (le CSBA), sont conscients que le renouvellement de la population estompera cette symbolique, et qu'un espace collectif deviendra peut-être nécessaire. Ils notent toutefois que l'organisation spatiale permet déjà de trouver des espaces de partage dans les espaces extérieurs, tout comme l'organisation collective, qui permet une gestion souple et dynamique.

La cité jardin de « Letchworth » a désormais plus de cent ans. La population a donc totalement évolué. Philipp Roos, qui a été Maire de Letchworth entre 2000 et 2006, exprime clairement cette relation entre espace collectif, production collective et symbolique des lieux :

Philip Ross, Maire de Letchworth entre 2000 et 2006 :

*« Il a fallu rappeler à la fondation pour l'héritage de Letchworth (qui gère le patrimoine de la cité jardin), l'importance du bien commun. Après cent ans, le projet collectif se dilue. Mais nous restons vigilants et les équipements collectifs,*

---

<sup>36</sup> Traduction de l'auteur.

*les espaces extérieurs nous rappellent au quotidien que tout cela est à nous et ne tient qu'à nous. »<sup>37</sup>*

De fait, Philipp Ross a assigné en justice la Fondation pour l'Héritage de Letchworth (et gagné l'ensemble de ses procès), pour que ses investissements et sa gestion se fassent dans l'esprit de bien commun qui était à la source du projet, et qui doit et ne peut perdurer, selon lui (et la justice lui a donné raison) qu'au travers des habitants.

Notre analyse, à la lumière de nos études de cas, est légèrement différente. Philip Ross était Maire lorsqu'il a assigné en justice la fondation pour l'héritage de Letchworth. Nous ne pensons pas qu'il aurait été entendu de la même manière par la justice, en tant que « simple habitant ». De fait, la justice a jugé sur la forme, en revenant sur le contenu des statuts vieux de plus de cent ans, mais a surtout jugé sur le fond. Si la plainte n'avait pas été portée par un élu local, il est fort probable que cela n'aurait pas eu exactement le même impact. L'analyse du cas de Letchworth nous montre que la notion de bien commun, particulièrement associée à des espaces communs, est une notion vivante, susceptible d'évoluer, dont la dimension collective doit être entretenue par l'usage et la participation.

Une autre dimension des biens communs, en lien avec notre sujet sera abordée ultérieurement dans le chapitre consacré à la question de la sécurité : la notion de « biens communs intangibles ».

### **2.1.2.3 Formalisation, codification et perméabilité**

On distingue à la fois une diversité de qualité d'espaces communs, qui remplissent des fonctions différentes, de circulation, de réunion, etc. Il faut notamment distinguer les espaces communs de flux et d'échanges, des espaces communs d'activités.

L'opération de « Mya Court » n'a pas d'espaces communs autres que les espaces extérieurs. Toutefois, l'observation des lieux et le contenu des entretiens montrent que lorsque la définition spatiale n'est pas très aboutie, une codification informelle se substitue à cette formalisation, affinée par l'usage. Ainsi l'espace extérieur, sans être très élaboré montre plusieurs qualités spatiales que les résidents se sont totalement appropriés en leur attribuant des fonctions (Figs. 41 et 42). Cela se fait sans concertation spécifique, mais par la pratique.

---

<sup>37</sup> Traduction de l'auteur.



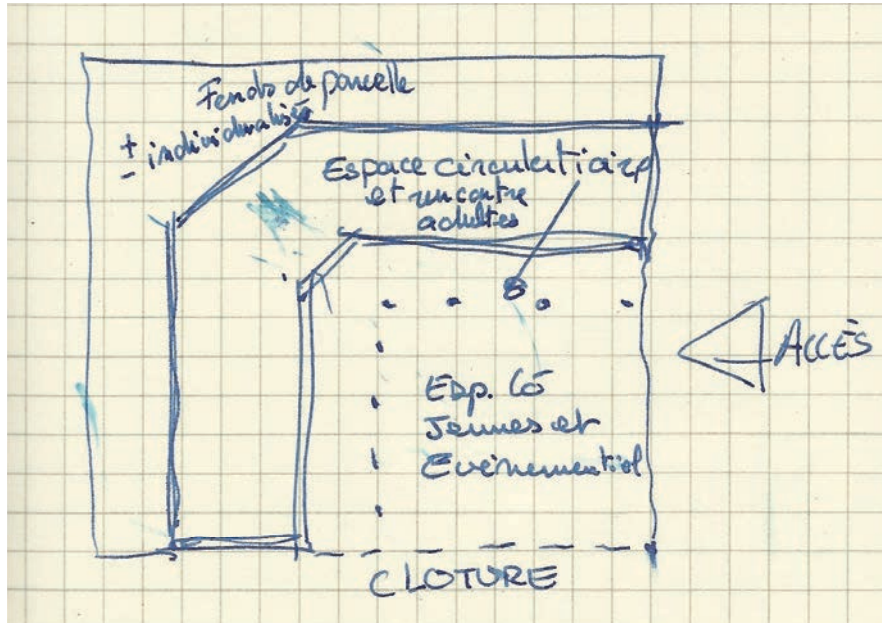


Figure 41 : Schéma d'observation. Opération « Mya Court », Eric RUIZ.



Figure 42 : Vue des espaces extérieurs de l'opération « Mya Court », photo Eric RUIZ.

L'opération de « la rue Fin » démontre la même intégration de la qualité spatiale et le même type d'appropriation. Les habitants structurent l'espace en attribuant aux espaces circulatoires des fonctions annexes et générationnelles. La partie protégée le long de la façade prend souvent des allures de « cour sur rue », recevant



ponctuellement (mais plusieurs fois par semaine selon l'actualité de la vie collective) des réunions plus ou moins formelles (Figs. 43 et 44).

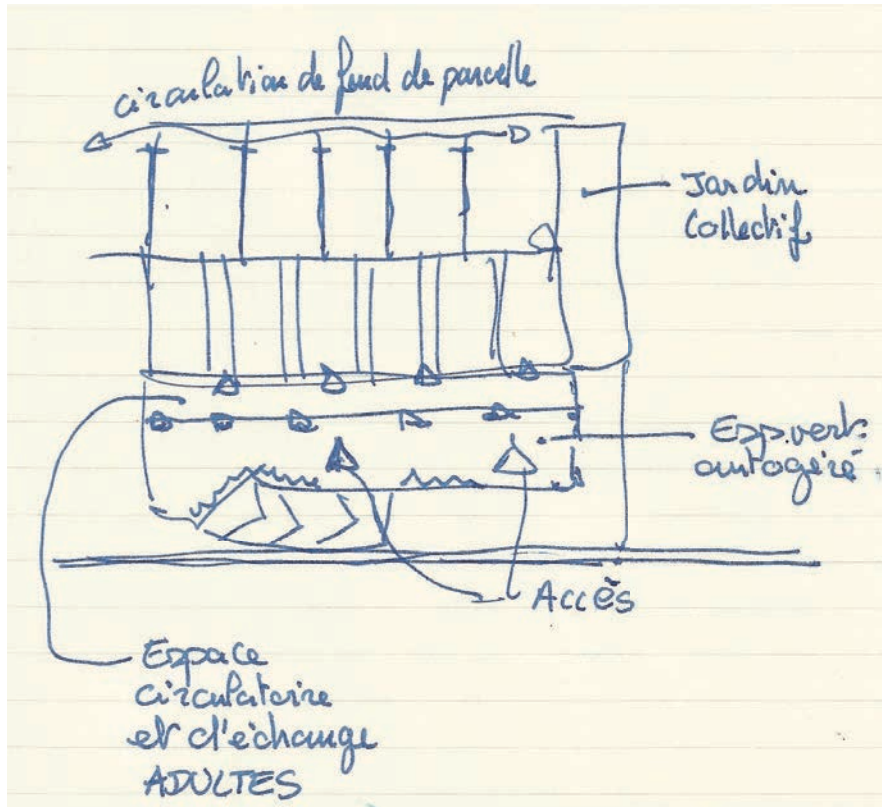


Figure 43: Schéma d'observation opération « la rue Fin », Eric RUIZ.

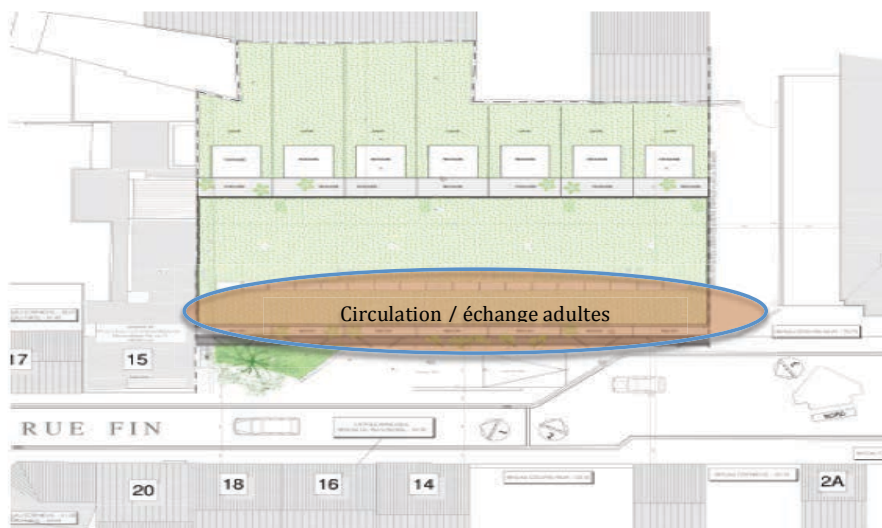


Figure 44 : Plan masse, opération « la rue Fin ». Plan concepteur.

Ce qui est intéressant dans ces deux projets, c'est que le contexte environnant du quartier ne fonctionne absolument pas de la même manière.

Dans un premier cas (« Mya Court » à Harlow) l'environnement est exclusivement constitué de maisons individuelles accolées. La logique d'isolement au sein du groupe domine totalement. L'opération est en ce sens très anachronique dans le contexte de fonctionnement social et urbain du lieu. Ainsi, au sein de la propre parcelle, on observe une logique de repli, au sein de la micro communauté, autour d'un projet collectif. C'est un souhait porté par les opérateurs qui désiraient avoir une symbolique spatiale forte, confortant la logique collective de la démarche. Ce projet trouve sa propre structuration spatiale, au travers d'une codification d'usage et d'attribution informelle de fonctions, notamment liées à des usages générationnels.

Dans le second cas (« la rue Fin »), le manque d'espaces communs, et d'espaces tout court, est contrebalancé par un usage intensif de l'espace couvert circulatoire, où se font concrètement la plupart des réunions de gestion du projet. Le contexte environnant est totalement constitué de logements collectifs en copropriété ou gérés par des organismes de production de logement social. Les observations de terrain montrent que dans les autres immeubles ce sont les adolescents et les jeunes adultes qui occupent l'espace extérieur, notamment les entrées d'immeubles. Les adultes sont invisibles dans l'espace public (en dehors de la simple circulation fonctionnelle). Le fonctionnement collectif de l'opération de « la rue Fin » se distingue particulièrement des pratiques habituelles.

L'opération « Sud Ouest » nous interpelle sur ces notions. Nous avons noté une codification extrême dans les usages et l'attribution de fonctions des espaces (Fig. 45). Ainsi, la salle commune a un fonctionnement très codifié en fonction de l'horaire de la journée. La cuisine collective cumule un nombre important de règles d'usages (longuement débattues). Les espaces collectifs de rangement sont très formellement attribués à des types de stockages et à des responsables de gestion de ces espaces, etc.



Figure 45 : Espaces communs opération « Sud Ouest », salle commune, cuisine et stockage, photo E. RUIZ.

Au-delà de la différenciation spatiale évidente, on peut assez systématiquement faire un lien entre formalisme et codification d'usage. En effet, nous notons, suite à nos visites et aux entretiens réalisés, que les opérations qui sont peu finalisées (du point de vue de la construction et les moins « abouties » spatialement), sont celles qui sont le plus codifiées du point de vue du fonctionnement (opérations « Sud

Ouest » par exemple ou encore « Mya Court » et « la rue Fin »). Alors que des opérations beaucoup plus finalisées du point de vue formel, comme « la Salière » et « le Passage », ont un usage très souple, peu formalisé au quotidien. L'exemple de la montée d'escalier de l'opération « la Salière », montre clairement que la codification permet de gérer (s'assouplir) une certaine rigidité spatiale (très structurée ; Fig. 46).



Figure 46 : Photo de la montée centrale d'escalier de « la Salière », crédit photo : « la Salière ».

On note l'importance des circulations dans la notion d'espaces communs. Il est très apparent que ces éléments sont particulièrement travaillés dans les opérations en autopromotions, dont les habitants considèrent ces espaces comme des lieux d'échange, de partage et de plaisir. Dans les opérations produites de manière classique, les halls d'entrée ont souvent un rôle d'affichage de « standing » de l'opération. Mais les circulations à proprement parler, tant verticales qu'horizontales sont réduites à leur stricte minimum de rôle de distribution. L'opération « les Dominos » est assez représentative de ce choix (Fig. 47).



Figure 47: Opération « les Dominos, couloir de distribution des logements, photo E. RUIZ.

Il semble qu'il y ait un lien étroit entre la notion d'évolutivité, rendue possible par les infrastructures, et le formalisme de fonctionnement qui y est associé. Ainsi, dans l'opération « Sud Ouest », les espaces sont très évolutifs, en mutation permanente. Cela permet un usage très codifié, puisque les infrastructures peuvent évoluer si nécessaire, sans perturber le fonctionnement qui est au cœur du projet. Dans les opérations plus finalisées, du fait de la « rigidité » du bâti et des espaces, c'est le fonctionnement qui s'assouplit.

En l'absence d'infrastructures, les usagers mettent en place une rigidité d'usage, une codification très formelle, visant à constituer un garde fou. Dans l'autre cas, la rigidité visible de l'espace bâti semble suffisamment sécuriser le groupe, pour laisser l'usage prendre sa place de manière empirique.

D'autres exemples corroborent ces analyses. L'opération « le Passage », qui a une vingtaine d'années, montre également que la codification d'usage accompagne l'évolution générationnelle des occupants. Quand les enfants sont très jeunes, les communs ont une fonctionnalité très associée à l'usage intime du logement. Quand ils sont adolescents, les communs proposent une qualité d'espaces très complémentaire aux espaces intimes, tout en comblant un manque d'espaces spécifiques habituellement existants dans l'habitat produit de manière classique (les lieux de rencontre et de partage des adolescents). Enfin, la salle collective et les stationnements couverts font parfois office de lieux de stockage temporaire pour les jeunes adultes, entre deux déménagements (étudiants, premières mobilités professionnelles). Tout cela prend sa place sans formalisme. La

codification d'usage accompagne simplement l'usage de l'espace. La pratique collective donne à chacun les clefs de cette codification, avec ses souplesses et ses limites.

Louis Marie Saglio de l'opération « le Passage » :

*« Ici (dans la salle commune), nous faisons les devoirs, des soirées « jeux de société », etc. Ensuite les ados ont largement « squatté » le lieu. On peut dire que cet espace a été salutaire pour eux. Aujourd'hui ils ont grandi et ils y stockent leurs affaires entre deux déménagements. Nous sommes tous concernés, ça ne pose pas de problèmes, il n'y a rien de définitif. »*

L'opération du « Chemin Villebois », montre à l'inverse la nécessité de formalisme ou de forte codification, en l'absence de formalisme spatial. Au début du projet, l'ensemble du terrain était ouvert et partagé. Les habitants ont rapidement ressenti le besoin de formaliser spatialement les différents usages de cet espace. Ils ont ainsi posé des obstacles visuels entre les terrasses afin de clarifier les fonctions du lieu, et pour s'épargner une codification trop formelle et lourde à mettre en place et à faire respecter (Fig. 48).

Anne Gestin de l'opération « Chemin Villebois » :

*« Au départ tout était ouvert. C'était sympathique, mais très rapidement nous avons fermé les terrasses. C'est beaucoup plus simple et les enfants vont et viennent, mais l'intimité est préservée et il n'y a pas besoin de dire les choses. C'est parfait. »*

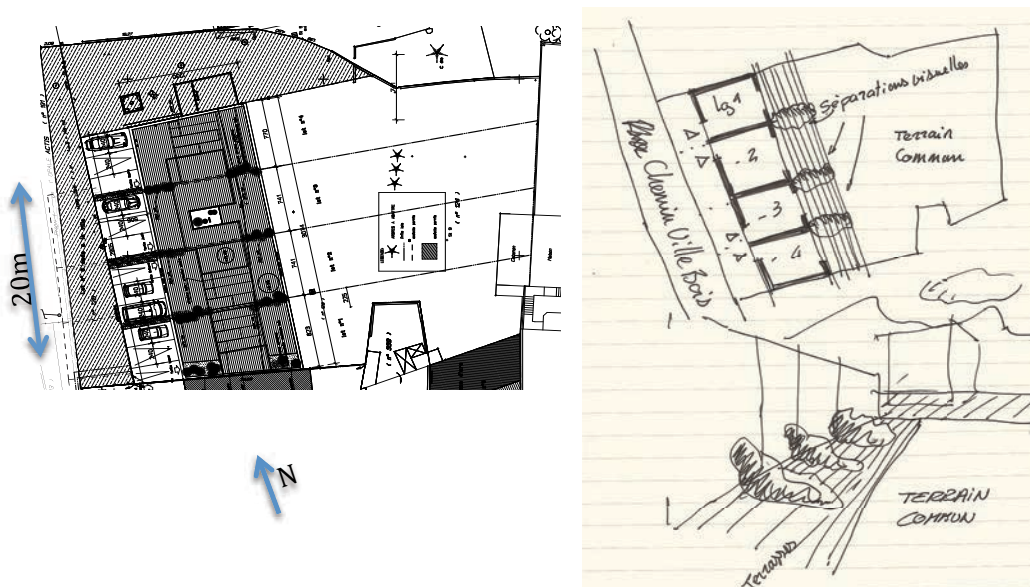


Figure 48 : Plan masse et croquis de l'opération « Chemin Villebois ». Plan Autopromoteurs et croquis d'observation E. RUIZ.

L'évolutivité est un élément transversal à l'ensemble des opérations étudiées. La codification est clairement dépendante de la formalisation spatiale. Mais au-delà



de cette codification centrale, les collectifs montrent clairement une capacité à faire évoluer leur espace en fonction de l'évolution des usages (Figs 50 à 52). Parfois, des espaces ne trouvent pas immédiatement leur fonction ou des usages. Parfois ce sont des besoins de formalisations spatiales du projet collectif, qui font naître des projets d'aménagements.

Le dernier niveau de l'opération de « la Salière » comporte une terrasse collective (Fig. 49). Cet espace fut intégré dès le départ, à la demande des habitants. Ils constatent pour l'instant que seuls les espaces au niveau du terrain sont utilisés. Ils ne renoncent toutefois pas à faire évoluer cet espace, en imaginant des aménagements (jardin d'hiver partagé...).

Ils s'approprient les saisons et constatent qu'en hiver l'usage des communs est logiquement plus faible qu'en été. Ils prennent donc le temps de combiner ce diagnostic à l'évolution de leur projet collectif.

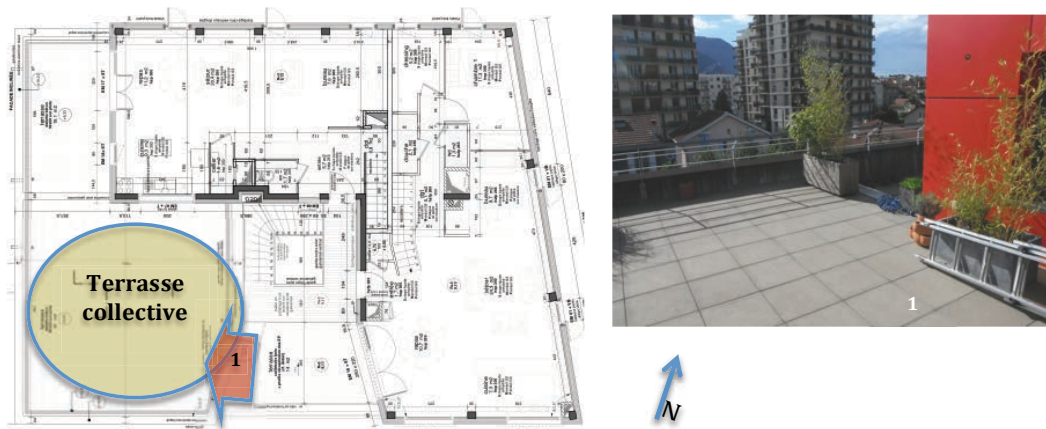


Figure 49: Terrasse sur le toit, opération « la Salière, plans TEHKNE, photo E. RUIZ.

Nos analyses montrent que la conception des communs pose la question du modèle d'ouverture sur le quartier et de l'inclusion spatiale au territoire. Nous reviendrons sur ce point dans le chapitre consacré à ces thèmes, mais les exemples précédemment cités nous montrent la place des communs, pour l'usage proprement interne du projet, de la vie collective du seul groupe d'habitants et de l'enveloppe circonscrite de l'immeuble. La question des espaces communs et de leur usage par des personnes extérieures au groupe d'habitants est également complexe, et doit être analysée spécifiquement.

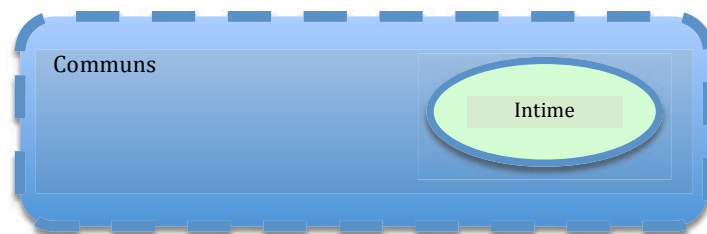
Orlando Serreno Regis, de l'association « Periferia », en charge de l'équipe CLT à Bruxelles :

*« Dans les CLT, comme dans « la rue Fin », les communs sont volontairement minimalistes. Cela viendra peu à peu, à l'usage. (...) Par contre les communs*

*sont l'opportunité de concrétiser l'ouverture au quartier, avec une salle qui peut être ouverte aux habitants du quartier, à un espace de jeu également ouvert, etc. Finalement sur l'un de nos projets, nous constatons que ce pas à franchir est plus aisé sur les communs situés à l'extérieur de l'enveloppe du projet. »*

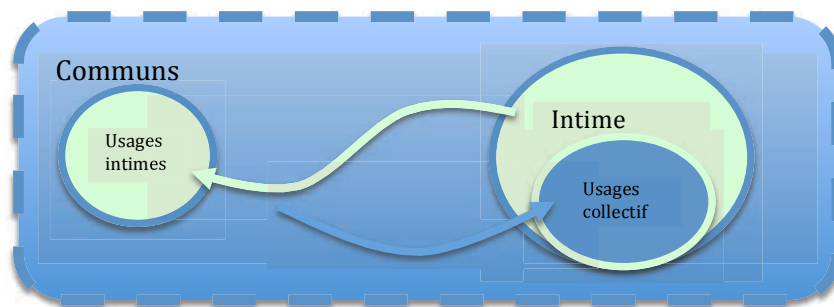
Ainsi, on voit que la « perméabilité » de l'enveloppe du projet est un élément très différent de celle entre l'espace intime et les espaces communs internes à l'immeuble. Cette perméabilité (vis à vis de l'extérieur) est souvent sujette à une formalisation spécifique, pas toujours en phase avec le projet d'ouverture du projet (voir le chapitre sur l'inclusion au territoire et sur la sécurité).

Nous pouvons illustrer ces analyses par les trois schémas conclusifs suivants :



Extérieur à l'immeuble

Figure 50 : Illustration de la sphère intime, cernée des espaces communs au sein du volume de l'immeuble. Schéma réalisé par l'auteur.



Extérieur à l'immeuble

Figure 51: Illustration des transferts d'usages et de la porosité entre sphère intime et espaces communs (spécifiques ou de circulation = non-bâti) au sein du volume de l'immeuble. Schéma réalisé par l'auteur.

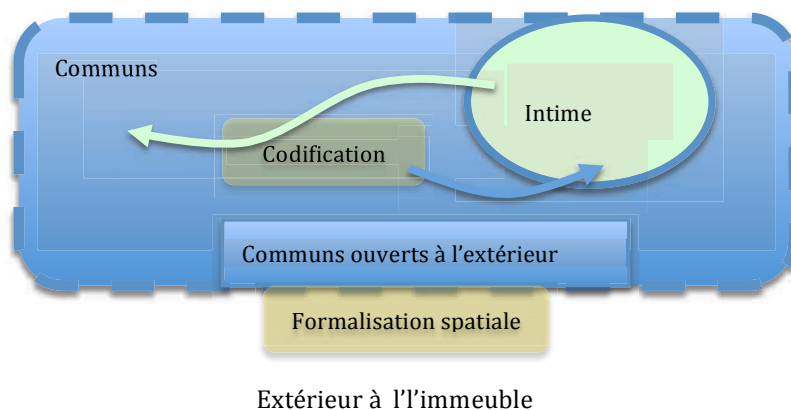


Figure 52: Illustration des différentes étapes entre le volume de l'immeuble et l'espace extérieur à celui-ci, se traduisant par la mise en évidence d'une nature spécifique d'espaces communs (ceux ouverts à des personnes extérieures) et la formalisation des limites et espaces de transition entre l'intérieur de l'immeuble et l'espace extérieur. Schéma réalisé par l'auteur.

#### 2.1.2.4 La notion de bien commun révélée par la symbolique des lieux

Les communs ont une forte valeur symbolique. Ils participent au référentiel de propriété, intégrant une dimension importante de bien commun, au travers de cet élargissement de la notion de propriété et du sens commun dont ils sont le symbole. Selon l'importance de la dimension collective et de la dynamique en phase initiale, nous notons que leur formalisation revêt un caractère différent.

Dans les groupes « d'engagement d'opportunité », la dynamique collective étant faible au départ du projet, l'investissement se fait sur la dynamique participative pour générer cette dimension collective. Cela se fait souvent avec par l'appui de structures d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (généralement des professionnels ou des associations spécialisées). Le besoin de ce lieu apparaît donc plus tard. C'est notamment le cas avec l'exemple présenté précédemment, de l'opération de « la rue Fin ».

Les collectifs « de posture sociale », nous montrent l'importance de la valeur symbolique des espaces communs, mais également le lien entre leur formalisation et la maturité de la dynamique collective du groupe. L'exemple du « Chemin Villebois » est ainsi très révélateur (le manque crée le besoin de symboliser le collectif, au travers d'un projet d'espace commun).

Nous n'avons pas analysé profondément les opérations portées par des collectifs « d'engagement politique et social », mais c'est certainement ce type de projets qui illustre le mieux ces dimensions symboliques.

Deux études de cas « références » renforcent ces conclusions. Ces deux opérations de 42 et 150 logements, dans la région urbaine de Fortaleza au Brésil, montrent de manière très marquée la symbolique des espaces communs. Leur valeur centrale



est traduite spatialement, visant à marquer d'une empreinte indélébile : la notion de bien commun de l'opération collective.

Ainsi l'opération du « planalto Benjamin » de Pacatuba (Fig. 54), dont le plan masse montre l'importance du collectif dans ce projet, centre le dessin de son plan masse sur les arbres qui ont abrité les réunions de mobilisation pour obtenir le foncier, puis le projet d'habitat. Les arbres (des « Benjamins ») ont donné leur nom au projet et au quartier.

Autour de ces arbres se sont organisés la place centrale, ainsi que les espaces communs comme l'atelier communautaire et le centre commercial communautaire. Ce lieu fut le premier formalisé, il a accueilli l'organisation du chantier d'autoconstruction, et notamment l'atelier de production des éléments préfabriqués pour la construction des maisons, produits par les femmes (les hommes se chargeant de l'élévation des murs ; Fig. 53).



Figure 53 : Habitants du « planalto Benjamin » manipulant les plaques préfabriquées par les femmes pour la réalisation de leurs logements en «aide mutuelle. Projet COMUNIDADES, photo Eric Ruiz, 1993.



Figure 54 : Projet « Planalto Benjamin », Pacatuba Ceara Brésil, plan masse Projet COMUNIDADES, image google map, 2013.

L'opération du « Castelinho », montre d'une manière encore plus marquée les mêmes éléments. La traduction spatiale du projet collectif s'étend même à une spatialisation du caractère volontairement égalitaire. Ici aussi, le lieu de réunion est devenu le centre du projet, y compris spatialement (Figs. 55 et 56).

Il est intéressant de noter que cela a généré une densité importante, libérant une moitié du terrain pour des usages collectifs. Les habitants ont préféré renforcer le caractère collectif de leur projet, plutôt que de partir sur une logique de lotissement.





Figure 55 : Réunion communautaire au « Castelinho », photo Patrick Bodart, 1993.



Figure 56: Maquette de travail participatif de la partie urbanisée du projet « Castelinho » (conforme à la réalisation définitive), Fortaleza Ceara Brésil, photo Patrick Bodart, 1993.

Traduit spatialement, la dimension égalitaire et collective, propose un choix urbanistique très radical. La symbolique de la centralité place les communs au

cœur d'un projet volontairement figé dans sa forme, visant à formaliser très durablement la dimension collective. Cela montre l'importance des communs dans la valeur symbolique associée à la temporalité du projet et à la dimension de propriété qui y est associée. Ce qui est formellement, spatialement, fortement marqué de manière symbolique, concrétise une forme d'engagement collectif dans la durée. C'est une forme « d'inaliénabilité », traduite spatialement, révélatrice du caractère de bien commun des espaces communs de ce type de projet (Fig. 56).

### 2.1.2.5 Synthèse des résultats sur les communs

Au regard des questions de recherche, portant sur la dimension spatiale :

Dimension Spatiale	
Questions de recherche	Hypothèses
2) En quoi l'autopromotion propose-t-elle des solutions différentes des maîtrises d'ouvrages classiques dans le processus de conception des espaces communs ?	L'autopromotion apporte des réponses différentes (et variables en fonction des typologies de collectifs) du fait de la dimension collective, amenant les usagers à penser les communs au-delà de la seule fonction d'usage « fonctionnel » et « collectif », ouvrant une réelle dimension élargie de l'habitat.

À propos du spatial et de la conception sur la sphère des espaces communs :

- Le mécanisme d'usage qui génère porosité et élasticité spatiale, crée une fluidité des usages, qui s'étend à l'ensemble de l'immeuble. Cela provoque un référentiel spatial bien au-delà que la seule sphère intime du logement, comme cela est le cas dans les opérations produites de manière classique.
- Le renforcement de l'intimité est simultané à cette notion d'élargissement du référentiel spatial. Ce double effet valorise les espaces communs qui symbolisent la notion d'habitat (au-delà du seul logement, notion que l'on retrouvera dans le chapitre sur l'insertion sociale et au territoire).
- Dans la dimension intra-projet (au sein de l'immeuble), il y a un lien presque mécanique entre formalisation spatiale et rigidité des codifications d'usage. Plus la formalisation spatiale est présente, moins la rigidité de la codification est nécessaire. Inversement, en l'absence de formalisation spatiale des espaces et de leurs hiérarchies, la codification se rigidifie.

- Il y a une différence forte entre espaces communs internes, propre à l'usage du collectif, et ceux ouverts à l'extérieur. Leur formalisation est différente et les mécanismes de transferts d'usages sont différents. On note une nécessité beaucoup plus forte de formalisation des limites avec l'extérieur (nous aborderons ce point dans la partie consacrée à la sécurité et à l'insertion au territoire).
- Nous avons relevé l'importance du non-bâti dans la qualité d'usage des espaces communs. Les circulations notamment sont des points centraux des échanges, mais également de la dimension collective de la vie quotidienne.

#### Une dimension collective centrale :

- La codification d'usage permet de s'adapter à la spatialité, de lui donner une qualité d'usage, mais surtout permet de gérer la dimension collective de l'usage de l'espace, qui devient un élément central de la vie collective. L'usage spatial est ainsi un élément fondateur et fédérateur de la vie collective, donc de réalisation du projet collectif. Cette dimension collective, associée à la codification et aux usages eux-mêmes, permettent de gérer le fonctionnement quotidien sur la durée (y compris par la capacité de gestion collective des conflits).
- Les communs et les transferts d'usages modifient la notion de propriété qui s'élargit à l'ensemble de l'immeuble, comme référentiel spatial et de vie (de « l'habiter »).
- Ces projets mettent en évidence l'importance de la dimension immatérielle des biens communs par le non bâti (espaces libres et circulations) et la notion élargie de propriété.
- Les communs sont révélateurs d'une symbolique des lieux, en particulier sur les communs, nécessaire et révélatrice de la dimension collective du projet.

### **2.1.3 Des limites révélatrices**

Les chapitres précédents ont permis de mettre en évidence l'importance des espaces de transitions tant au sein du logement, ainsi qu'entre espace intime et espaces communs. La question des limites est sous-jacente à cette complexité spatiale et d'usage. Ce chapitre abordera en détail ce point.

Au cours de nos entretiens, la question de la sécurité est apparue de manière systématique. Le croisement des points de vues et la traduction spatiale de cette dimension sont devenus un incontournable, qui révèle des éléments fondamentaux que nous n'avions pas soupçonnés dans nos hypothèses. Nous avons donc consacré une large part de nos analyses à ce point central.

L'architecture des projets en auto promotion est généralement très travaillée, avec un réel effort de qualité. Nous avons creusé ce sujet qui s'avère transmettre des messages tout à fait spécifiques à ce type de production de l'habitat.

Enfin, le projet collectif et l'habitat imaginé par ces auto-promoteurs, porte en lui une conception du quotidien, où l'usage des espaces joue un rôle très important. Nous consacrerons la dernière partie de ce chapitre à ce sujet.

Ce sous-chapitre se décompose ainsi en quatre sous-parties, qui abordent les questions :

- des limites ;
- de la sécurité ;
- de la façade comme limite révélatrice ;
- du quotidien de l'habitat.

#### ***2.1.3.1 Les limites, importance et complexité***

La question des limites est un élément sensible des projets en autopromotion, car si la gestion des limites à l'intérieur de l'immeuble est quelque chose qui s'adapte facilement aux évolutions du mode d'habiter que ces projets proposent, entre intimité et communs, la relation à l'extérieur devient quelque chose de beaucoup plus difficile à concevoir et mettre en cohérence ; en particulier lorsque le projet collectif envisage une ouverture sur l'extérieur. De même, les codifications d'usages ne sont pas simples à mettre en place, en dehors du groupe d'autopromoteurs. La formalisation spatiale et symbolique est donc encore plus importante et délicate à concevoir, sur les limites, entre le projet lui-même et son environnement.

Selon l'architecte S. Rodriguez-Pagès (2006) :

*« Mais si les proximités de voisinage sont perçues comme nuisances ou enfreintes au territoire privatif, la demande portant sur la proximité des services, commerces et transports ne cesse inversement de croître. Ce paradoxe met en lumière l'irréductibilité de l'équation urbaine à l'équation résidentielle, habiter une ville ou un milieu urbain ne pouvant se résumer à habiter une maison ou un logement. Cet arbitrage entre la sphère privative et collective incombant au politique, il appartient à ce dernier de promouvoir l'enjeu non seulement environnemental mais sociétal de la densification. »*

Cette notion est importante, mais une vision uniquement politique et administrative des choses, ne conduirait à une production ne visant qu'à déterminer, mettre en évidence, les limites (réglementaires et normées). Un espace public peut tout à fait être « privatisé » par un usager (une terrasse de café illégale, un groupe de jeunes qui « squatte » un pied d'immeuble...), son statut est donc secondaire quant à sa qualification.

Nos observations, notamment de terrain, montrent une réelle difficulté à concevoir et gérer les limites entre l'espace du projet et son interaction avec l'extérieur. La difficulté centrale qui ressort, est de déterminer ce qui permet de qualifier l'espace, entre formalisation (bâtie et spatiale) et usage.

Ainsi, au-delà de la formalisation des limites préconisées par S. Rodriguez-Pagès, les opérations d'autopromotion visent un objectif plus ample, celui de ramener la notion d'usage au cœur de cette problématique. Cela tient au fait que le principe même de ces opérations vise à s'extraire de cette notion réductrice de responsabilité, liée à la seule propriété foncière. Les opérations en autopromotion portent dans leurs projets la notion d'insertion au territoire dans son échelle de proximité : La relation au voisinage.

Dans leur localisation elles revendiquent également une inclusion urbaine au sens du rapport à l'accès aux services et à la participation à la vie de la cité. Nous reviendrons sur ces notions dans l'analyse portant sur l'inclusion sociale et territoriale, mais cela est également à mettre en perspective dans une « approche urbaine », à défaut « d'échelle urbaine » à proprement parler.

Nos entretiens et observations de terrain montrent en premier lieu que sur ce sujet, comme sur l'organisation spatiale de l'espace intime et des communs, la nature du projet collectif, en fonction du type d'organisation collective, est logiquement très influente sur la nature des limites et leur importance dans le fonctionnement du projet.

Ainsi un programme comme « la rue Fin », dont le groupe n'a pas formulé un objectif en matière de lien avec l'extérieur, sous la forme d'une demande de transparence ou d'ouverture par exemple, n'a pas traité de manière très spécifique ce sujet. L'architecte a toutefois fortement travaillé l'intégration au quartier, sans prétendre apporter une réponse particulière en matière de limites (Fig. 57). Il a choisi de proposer un espace paysager qui démarque fortement ce projet du reste des autres immeubles du secteur. La nature spécifique de ce projet est en

conséquence très affirmée. Si l'on considère l'architecture des façades comme une forme de limite, l'originalité architecturale contribue également à cette démarcation.



Figure 57 : Limites de l'opération « la rue Fin » avec la rue principale. Photos E. Ruiz.

Dans l'opération de « la Salière » notamment, on voit que le projet n'a pas réussi à traiter spécifiquement le lien à l'extérieur. Nous aurions pu imaginer une gestion différenciée des communs « ouverts à l'extérieur », de ceux strictement réservés aux habitants de l'immeuble. Il n'en n'est rien (Fig. 58). La limite formelle avec l'extérieur est donc très nette et constitue une barrière forte que les habitants vivent comme nécessaire, mais en contradiction avec leur projet initial d'ouverture sur le quartier.

Christophe Weber de l'opération « la Salière » :

*« La limite entre extérieur et intérieur n'est pas toujours claire. »*





Figure 58 : Façade principale, entrée de l'opération « La Salière », qui « ouvre » sur les espaces communs partagés. Photo E. RUIZ

Cédric Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« (...) Nous voulions une proximité entre le studio, la salle commune et le jardin commun, une proximité entre ces trois éléments et l'entrée depuis le quartier. Le cheminement entre vélos et espace central fonctionne très bien et permet de se croiser, ou pas trop, selon son humeur. »*

On voit avec ces témoignages qu'il y a une certaine confusion, ou similitude d'appréhension, des relations sociales au sein du groupe et avec l'extérieur. Le choix dans cette opération, d'avoir particulièrement localisé une grande partie des communs au rez-de-chaussée, permet de gérer la complexité des échanges avec l'extérieur, laissant les échanges propres au groupe d'habitants dans le corps du bâtiment, en proximité immédiate de l'intimité du logement, se dérouler de manière plus protégée (Fig. 59). Il y a une volonté de similitude dans le discours, mais une réalité spatiale et de fonctionnement qui distingue ces deux types de relations sociales.



Espaces  
communs ouverts  
à l'extérieur

Figure 59 : Espaces communs en rez-de-chaussée, opération « la Salière », Photo « la Salière ».

L'opération du « Passage » a traité ce sujet de manière plus spécifique. L'architecte était l'un des membres du collectif, il a choisi de mettre un espace tampon entre la rue et l'entrée formelle dans les communs de l'immeuble (Fig. 60).

Ce traitement est léger mais suffisant et montre la complexité de gérer ce rapport à la rue.

Cette question de la sécurité a été abordée directement par ce collectif, qui a trouvé une solution qui, sans ouvrir le projet pleinement sur l'extérieur, propose un traitement formel respectueux de l'environnement, en offrant un traitement paysager, plutôt qu'une façade fermée.

Louis Marie Saglio de l'opération « le Passage » :

*« La limite, c'est l'espace tampon entre la rue et l'entrée de l'immeuble. Ensuite nous sommes chez nous. Les portes ont toutes des poignées qui s'ouvrent de l'extérieur et sont toujours ouvertes. »*



Figure 60: Opération « le Passage ». Relation à l'extérieur (espace intermédiaire) et entrée de l'immeuble. Photos LM Saglio.

L'opération de « Mya Court » ouvre les logements sur l'extérieur collectif, qui constitue un espace ouvert intermédiaire avec l'espace public. Cette organisation est en rupture avec les formes spatiales environnantes des lotissements voisins, mais reste un espace libre d'accès.

Le traitement paysager et les aménagements créent un sentiment suffisant de « privacité » qui suffit, du témoignage des habitants, à gérer ce rapport à l'extérieur (Fig. 61).



Limite marquée par un changement de revêtement de sol

Figure 61 : Opération « Mya Court ». Changement de traitement d'aménagement entre espace collectif privé et espace public. Photo E. Ruiz

Dans l'opération « Sud-Ouest », l'habitat individuel est parfaitement cohérent avec le fonctionnement global du programme. Le principe clef du projet est de permettre à chacun de mener son projet individuel, dans une organisation et une gestion collective. L'habitat répond à cette même logique. Chaque habitat est différent, expérimente ses propres pistes, tout en respectant le pacte du groupe. Une forte énergie collective est mise à disposition de la réalisation et au fonctionnement des communs, qui ont un périmètre spécifique. Finalement, de ce point de vue, la séparation nette entre espace privé et espace collectif permet aux deux types d'espaces de se développer de manière autonome, et empirique (à l'usage) sur de nombreux aspects.

La situation en milieu rural montre une réelle différence au regard de la relation à l'extérieur et au voisinage, dans une mitoyenneté « distendue » (due à l'échelle). La question des limites est ainsi totalement différente des proximités existantes en ville. Cela éclaire sur la dimension très urbaine de la question de la sécurité et du rapport au voisinage.

Dans le milieu rural, proche du projet « Sud-Ouest », le rapport à l'extérieur est réglé de manière individuelle, par des limites claires, de type clôture, haies et portail. L'opération « Sud-Ouest » s'épargne ce type de limites, du fait de son isolement. La question du voisinage est gérée comme pour les limites internes au projet, c'est à dire par une mise à distance des accès, qui génère un comportement spécifique (chaque accès est un long cheminement piéton, durant lequel le visiteur comprend qu'il fait une intrusion dans un espace privé ; Fig. 62), c'est à dire qu'une codification s'impose.



Cheminement piéton d'accès au logement

**Figure 62 : Opération « Sud-Ouest ». Long cheminement d'accès à la Yourte d'« Isabelle », image prise sur le sentier d'accès, à mi-parcours. Photo E. Ruiz.**

Pour comprendre la question des limites avec l'extérieur au projet, il faut revenir sur le fonctionnement des circulations à l'intérieur de l'immeuble. Le parallèle est éclairant.

Dans l'opération « la Salière », on constate qu'à partir d'une idée initiale de desserte en coursière, la réflexion sur les communs a abouti à un type de distribution centrale. Comme un renouveau « d'immeuble collectif », ce projet assume son caractère « traditionnel » de ce point de vue. C'est ce qui en fait son originalité. Des dysfonctionnements techniques (dus à la gestion des intempéries) vont certainement faire évoluer cette desserte en un espace protégé, optimisant certainement encore son fonctionnement à terme. C'est un des éléments les plus appréciés par les occupants (avant l'espace extérieur et la salle commune, malgré le caractère contraignant actuel, soulevé précédemment).

Les distributions ressortent ainsi comme un point extrêmement important dans l'ensemble des études de cas réalisées. Les gestionnaires professionnels de patrimoines (bailleurs publics ou syndics) considèrent les circulations communes comme une source de complexité de fonctionnement dans les immeubles collectifs. C'est notamment l'une des principales sources de réclamations dans le logement social (source de nuisances sonores, lieu d'incivilités, etc.).

Sans être épargnées par les nuisances et les dysfonctionnements, les opérations réalisées en autopromotion se distinguent totalement de ce point de vue. Si toutes ne mettent pas les mêmes éléments en avant, ces espaces sont considérés comme un réel atout, lorsqu'ils ont été conçus comme un point central de la notion de « communs » (accueillant un projet collectif).

Il ressort clairement des entretiens réalisés sur les opérations qui portent un projet collectif affirmé, que les circulations constituent le cœur des échanges, le lieu sur lequel les limites se greffent et où se construisent les codifications d'usages. Plus que des espaces spécifiques ou des lieux de connexions, les limites apparaissent comme des espaces de « transitions d'usages ».

On entend par « transition d'usages », le lieu de confrontation d'usages différents, dont la fonction est de gérer la relation entre ces différents espaces et différents usages, dépendant donc à la fois de la formalisation spatiale et de la codification d'usage.

Il y a ainsi un lien très fort entre la formalisation des limites et la nature de la codification. C'est le parallèle éclairant entre espaces dédiés au fonctionnement interne de l'immeuble d'une part, et son lien avec l'extérieur d'autre part.

Mais, autant la codification peut évoluer, car immatérielle, autant la spatialisation est plus ou moins figée en fonction de son niveau de formalisation. Le niveau de formalisation des limites est donc très dépendant de leur concrétisation (physique), en particulier vis à vis de l'extérieur.

L'opération de « la Salière » nous démontre clairement que pour les limites internes, la codification permet d'adapter le fonctionnement. On note par exemple que les enfants grandissant, la codification évolue peu à peu, du fait des nuisances

sonores ou dues aux comportements des adolescents. L'opération « du passage » confirme ce point :

Louis Marie Saglio de l'opération « le passage » :

*« Les portes sont toujours ouvertes, avec les adolescents ce n'était pas toujours évidents, mais on adapte les règles. »*

Cela explique les dysfonctionnements liés au rapport à l'extérieur au projet, du fait de l'impossibilité d'influer sur la codification (comme cela se fait en interne au projet). Tout repose donc sur la formalisation.

Si le projet a « assumé » ce débat, et surtout a identifié et intégré cette difficulté, le résultat formel, concret et spatial, permet de gérer la relation souhaitée (c'est le cas de l'opération du « Passage » avec son espace de transition). Si ce débat n'a pas pu être clairement posé, la formalisation se « durcit », pour gérer la relation à l'extérieur par le contrôle d'accès (c'est le cas de l'opération « la Salière »).

L'opération de « la rue Fin », se distingue des autres opérations en la matière, puisque le projet collectif est basé sur une structuration d'opportunité (cf. paragraphe 2.3). Les espaces communs sont donc la résultante de contraintes techniques et pas d'un projet de vie collective. La limite à l'extérieur n'ayant pas été posée comme un enjeu, le contrôle d'accès est des plus standard et a été intégré dès la phase initiale du projet. Le résultat ne se distingue pas d'une opération classique.

Ce que nous montre l'opération « Mya court », c'est que comme pour les limites internes, lorsque la formalisation existe, elle n'a pas besoin d'être très formalisée. Elle donne la chance à l'usage, par la codification de s'adapter. Elle montre également que les communs extérieurs peuvent jouer le rôle de communs ouverts à l'extérieur, et avoir ce rôle d'espace intermédiaire. Même si cela peut générer des nuisances, ce principe permet de ne pas entrer directement dans une formalisation trop rigide et « enfermante » pour le projet vis à vis de son environnement.

Claire Lomix habitante de l'opération « Mya Court » :

*« Nous n'avons jamais pensé fermer totalement le projet. Comme c'est, cela suffit. Mettre une grille aurait vraiment refermé le projet et ce n'est pas ce que nous souhaitons. Nous sommes une communauté, mais les gens qui vivent autour font aussi partie de la communauté. »<sup>38</sup>.*

Selon nos analyses des communs à l'intérieur de l'immeuble, on peut résumer le fonctionnement (Fig. 63) en, d'une part l'espace intime, dont la limite se gère principalement par la codification, et d'autre part au travers de l'usage, sur les espaces communs (cf. le chapitre spécifique sur les espaces communs), que l'on peut schématiser ainsi :

---

<sup>38</sup> Traduction de l'auteur.



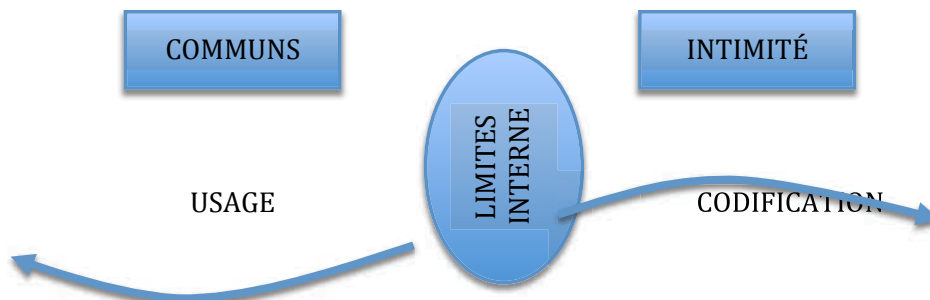


Figure 63 : Schéma de la gestion des limites à l'intérieur de l'immeuble, entre espace intime et espaces communs.

Concernant la relation à l'extérieur, à l'espace public et au voisinage, une nouvelle forme de limites existe, posant un certain nombre de questions qui seront notamment abordées dans la chapitre consacré à la sécurité, mais que l'on peut schématiser ainsi (Fig. 64) dans le prolongement du précédent schéma global proposé en Fig. 4. De la même manière, la sphère de la privacité agit comme un notion intermédiaire, préalable à la sphère de l'intimité (Fig. 65). Cette dernière intervient dans ce que nous avons décrit dans le chapitre sur l'intimité comme la dimension purement intime, alors que la sphère de la privacité accueille la dimension de porosité spatiale (accueillant des usages collectifs au sein du logement).

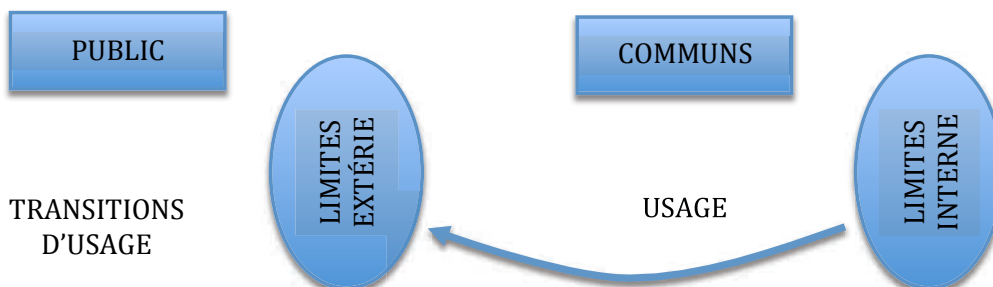


Figure 64 : Schéma de la gestion des limites entre communs et espaces extérieurs et voisinage au projet. Schéma réalisé par l'auteur.

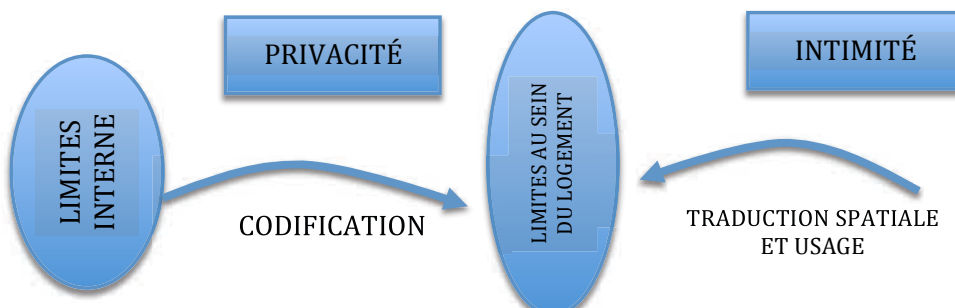


Figure 65 : Schéma de la gestion des limites au sein du logement. Schéma réalisé par l'auteur.

Nos analyses et observations concernant la relation à l'extérieur au projet, peuvent se résumer en deux cas de figures (Figs. 66 et 67) :

- Lorsque la relation avec l'extérieur est gérée en « rupture », le lien avec l'extérieur est géré au travers d'un contrôle de la sécurité, ne se distinguant pas d'une opération classique, avec parfois (comme dans la cas de l'opération « la Salière ») une formalisation plus radicale du point de vue de la symbolique architecturale (murs, masques visuels, grilles...) :

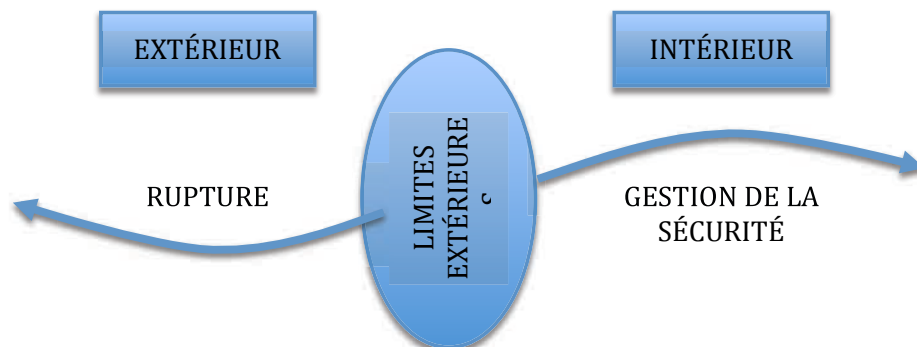


Figure 66 : Schéma de la gestion des limites entre l'intérieur de l'immeuble et l'extérieur, avec une gestion en rupture. Schéma réalisé par l'auteur.

- Lorsque la relation à l'extérieur a fait l'objet d'un travail spécifique et que la question n'est pas occultée par une difficulté à assumer le thème de la sécurité et les contradictions qu'il peut soulever, la formalisation (quelle qu'elle soit) est plus aboutie formellement, avec un vocabulaire architectural et urbain plus subtil et qualifié. C'est le cas par exemple de l'espace de transition de l'opération « le Passage » :

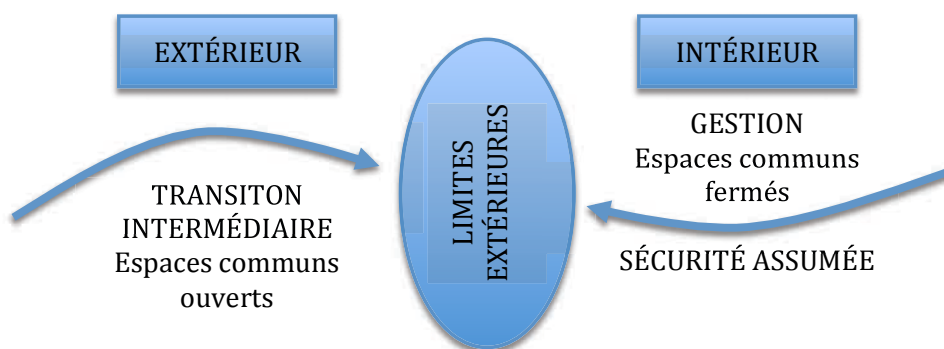


Figure 67 : Schéma de la gestion des limites entre l'intérieur et l'extérieur de l'immeuble, en gérant la transition par un espace intermédiaire. Schéma réalisé par l'auteur.



### **2.1.3.2 La sécurité, une notion centrale et multiforme**

Le thème de la sécurité a été très présent dans les entretiens réalisés. Celle-ci prend plusieurs formes qui correspondent à plusieurs préoccupations. Pourtant des fils conducteurs émergent. La notion de sécurité nous ramène à la nature profonde et initiale de l'habitat comme lieu de vie, mais également comme refuge et point de référence sociale. Elle pose la question de l'importance du collectif pour l'individu.

Il y a une distinction forte entre les programmes concernant les collectifs « d'engagement d'opportunité », ainsi que pour une partie des projets « d'engagement politique et social », et les autres. Cela est lié au niveau de précarité des habitants. Lorsque les familles concernées par les projets sont dans une précarité importante, ou potentiellement fragiles, notamment du point de vue économique, la notion de sécurité qui apparaît dans les entretiens, tient à la valeur refuge du logement. La nature des programmes développés dans ce type de projets, sécurise fortement les habitants qui dissocient l'acquisition du logement de la notion de risque, notamment financier, et l'associent donc aisément à sa valeur refuge, face aux incertitudes de la vie quotidienne, notamment en période de crise économique.

Orlando Sereno Regis, de l'association Periferia, en charge des CLT de Bruxelles :

*« Les membres des collectifs des CLT nous disent très clairement : « Nous souhaitons construire notre logement pour nos enfants ». Nous sommes dans un contexte d'incertitude si forte, en terme d'emploi, etc., que les gens ont peur que leurs enfants se retrouvent « sans toit ». Même si dans la plupart des cas, nous rachèterons les biens, les gens tiennent absolument à pouvoir léguer le bien matériel, cela les rassure. (...) Lorsque l'on parvient à casser le cycle infernal des parcours résidentiels dans les logements non sûrs, de mauvaise qualité, qui enferment les gens, qui ne voient pas leurs revenus augmenter, alors que les loyers ne font qu'évoluer à la hausse, qui font que les gens sont dans une situation d'inconfort, d'incertitude et de crainte permanente ; les familles peuvent retrouver de l'énergie pour se projeter dans l'avenir et sur le reste de la vie familiale, notamment l'éducation de leurs enfants, qui sinon, passe en second plan. »*

Cela rejoint les conclusions du sociologue P. Hopper (2003) :

*« Pour une partie importante de la population, dans les sociétés industrialisées, l'effet combiné de la globalisation, du « Post Fordism » et de la « dé-traditionnalisation », introduit un fort sentiment d'incertitude, générant de l'anxiété dans la vie quotidienne. Cette insécurité prend différentes formes, mais le plus souvent se concrétise par une diminution de la structuration sociale, des institutions et de pratiques, telles que la stabilité familiale et la sécurité de l'emploi, qui aident à sécuriser la vie quotidienne. (...) La précarité de l'emploi, la dégradation des conditions de travail et les périodes de chômage, sont une préoccupation permanente de la population dans notre société. Cela*

*complexifie la prise de décision sur le futur, comme d'avoir des enfants, d'épargner... »*

Orlando Sereno Regis apporte néanmoins une dimension supplémentaire qui apparaît en continu dans notre travail : la temporalité. En l'occurrence, au-delà de la phase de conception, qui mobilise souvent les réflexions (car elle est au cœur et à la base de la production du logement), en phase de gestion, de vie du projet, se cale une autre temporalité, qui elle, se cale sur la vie des habitants (soit sur le très long terme).

On peut ainsi dire qu'il y a « la temporalité de la production du logement », puis « la temporalité de l'usage de l'habitat ». Nous ne développerons pas plus cette question, en nous concentrant sur la spatialité et l'usage de l'espace, mais nous pointons précisément l'importance de la temporalité, comme un élément central de la production de l'habitat, et sur laquelle nous reviendrons de manière plus spécifique dans la partie de nos analyses consacrée à l'insertion au territoire et sociale.

Dans l'opération « Sud-Ouest », la notion de l'insécurité prend une autre forme. Le type d'insécurité qui est apparu le plus fréquemment est notamment lié à l'illégalité de certaines réalisations. C'est une approche de la sécurité dans une posture de résistance, qui vise à proposer une alternative radicale et globale de projet d'habitat et de vie, s'émancipant si nécessaire du cadre réglementaire. Cette insécurité fait naître une forme de revendication. L'exemple le plus important relevé, tient à la rigidité de l'attribution des permis de construire, qui définit l'autorisation de bâtir en fonction de la seule destination de la construction. Les membres de ce collectif considèrent qu'il y a plusieurs formes d'habiter qui nécessitent des interprétations juridiques spécifiques, notamment du point de vue de l'impact environnemental. Cette sécurité, légale et réglementaire, est celle qui est clairement affirmée.

Elle sous-tend une notion de sécurité plus habituelle, mais moins déclarée ou avouée. Ce groupe s'est installé dans le Sud-Ouest pour des raisons climatiques, compte tenu de leur projet d'autonomie alimentaire, mais aussi en milieu rural pour pouvoir développer leur projet global. On retrouve ici la notion d'autonomie de gestion qu'il faut mettre en relation avec une notion de sécurité plus habituelle, qui tient à la sécurité des biens et des personnes face à l'environnement en général.

Sur ce projet, comme sur les autres étudiés, les auto-promoteurs ont d'autant plus de mal à admettre leur préoccupation liée au thème de la sécurité, que leur engagement dans le processus de conception est important. Ce thème rentre en contradiction avec leurs valeurs d'ouverture et d'échange. Cette tension les empêche de poser cette thématique dans le cadre de la programmation du projet et génère parfois des difficultés. La situation en milieu rural les exonère de la gestion de ce thème et leur confère une zone de confort dont les projets urbains ne bénéficient pas.

Au-delà de ces notions de sécurité liées au logement lui-même, ou dues au cadre réglementaire et légal, la question de la sécurité des biens et des personnes se pose toujours. Cette question est parfois traitée directement, mais le plus souvent, elle est abordée au travers de la notion d'ouverture sur le quartier. Lorsque le désir d'ouverture est clairement affiché, il y a toujours une tension entre ce souhait et le thème de la sécurité. Ainsi les habitants en parlent plus librement, quasiment systématiquement et spontanément, en insistant sur ce qui est simple à gérer et qui n'entre potentiellement pas en concurrence avec le projet d'ouverture sur le quartier.

Louis Marie Saglio de l'opération « le Passage » :

*« Les portes sont toujours ouvertes. (...) Nous laissons les fenêtres ouvertes et nous avons choisi d'avoir des vis à vis entre nous depuis les terrasses. (...) La salle commune est toujours ouverte comme le garage commun. » (Fig. 68).*



Figure 68: Façade sur jardin de l'opération « le Passage », photo L.M. Saglio.

Christian Charignon, architecte de l'opération « la Salière » :

*« Je suis aujourd'hui convaincu que ces habitants n'ont pas d'intérêt pour l'architecture. Leur « dada » était de faire une expérimentation d'autopromotion (...), mais le reste ne les intéresse pas. (...) J'ai du batailler pour que cela (le projet) trouve son interface avec l'espace public. J'ai du rappeler l'article 1<sup>er</sup> du code de la construction, qui dit que l'architecture est d'intérêt public et qu'il y a un corps constitué (à cet effet) qui s'appelle « les architectes ».*

Ces deux témoignages montrent la confusion entre la gestion interne de l'immeuble et son rapport à l'extérieur et la question de la sécurité, vécue comme concurrente à la notion de convivialité. Ils montrent également la difficulté à partager ce sujet avec le concepteur. Cette tension, entre désir d'ouverture et besoin de sécurité (pourtant bien légitime), n'a pas créé, notamment sur l'opération « la Salière », le champ de réflexion nécessaire à l'émergence de solutions spécifiques.

Au final cette opération ne se distingue pas d'une opération classique dans son rapport à l'environnement, elle est même plus « fermée » que ce que l'on voit habituellement sur des opérations de la même époque de construction. Il est intéressant, et révélateur, que l'architecte rappelle la fonction de son corps d'appartenance pour expliquer ses choix architecturaux (sous entendu, en lutte contre sa maîtrise d'ouvrage).

Si nous comparons objectivement les façades de l'opération « la Salière » et celle de l'opération « témoin » « des Dominos » (Fig. 69), on est frappés de voir la recherche d'ouverture de l'opération produite de manière classique, alors que celle proclamant un désir d'ouverture propose un rez de chaussé affichant l'inverse (Fig. 70).



Figure 69 : Façade de l'opération « les Dominos ». Rez-de-Chaussée très ouvert : équipement public totalement vitré. Photo E. RUIZ.



Figure 70 : Façade et rez-de-chaussée très fermé de la façade principale de l'immeuble de « la Salière ». Photo E. RUIZ.

L'exemple de « la Salière », montre comment certains éléments de sémiologie architecturale, illustrent également la contradiction entre le message architectural et le désir et le fonctionnement réel en ouverture du groupe (Fig. 71).



Figure 71 : Portail d'entrée de l'opération « la Salière ». Photo E. RUIZ.



L'opération « la rue Fin » est finalement beaucoup plus ouverte sur l'environnement, bien que le groupe n'ait pas revendiqué de volonté en la matière (Fig. 72).



Figure 72: Façade principale de l'opération de « la rue Fin », photo E. RUIZ.

De fait, sur cette opération la demande de sécurité reste, somme toutes, très modeste. La quiétude de fonctionnement entre voisins et la logique de groupe suffit à satisfaire pleinement les habitants, qui gèrent la relation aux conflits éventuels de voisinage, directement via la logique de communauté (notamment ethnique) et par leur implication dans la vie du quartier. Au final, cette opération qui ne revendiquait pas spécialement l'ouverture, la génère naturellement.

Madame Benattou (sœur) de l'opération « la rue Fin » :

*« Avant nous étions dans des logements sociaux, il y avait trop de monde et de mouvement. Ici c'est plus sûr, surtout pour des femmes seules. Tout le monde se connaît, nous avons confiance. »*

Monsieur Fadel, Président de l'association « l'Espoir » :

*« Quand il y a des problèmes avec les jeunes du quartier, nous parlons directement avec eux. Ce sont souvent des marocains. (...) Nous faisons une fête de quartier et nous les invitons. Ils sont contents et tout va bien. »*

De la même manière, l'opération « Mya Court » est très ouverte sur le quartier (Fig. 73).

Claire Lomix de l'opération « Mya Court » :

*« J'étais un peu inquiète pour la sécurité, parce que j'étais une femme seule avec un bébé. Mais ensuite, plus du tout ! Avec la communauté, nous nous connaissons les uns les autres. Je me sens très en sécurité car je connais mes voisins. Nous avons construit notre relation. Nous n'étions pas des amis au départ. Aujourd'hui, je suis en confiance. Ils (les voisins) veillent sur moi et je veille sur eux. C'est bien ! » (...) Les enfants jouent dans la cour. Cet espace est très attractif pour les adolescents. Il a parfois fallu gérer les intrusions et les nuisances. Nous avons discuté avec eux, nous les connaissons bien, et désormais, ils vont dans le champ derrière (l'immeuble). Rien de sérieux que l'on ne puisse gérer directement. » (Traduction de l'auteur).*



**Figure 73 : Opération « Mya Court ». Changement de revêtements et bornes béton, formalisant la limite extérieur/intérieur du projet. Photo Eric RUIZ.**

Les habitants ont repoussé l'idée de la pose d'une grille de séparation entre l'espace commun extérieur et l'espace public. Seule une délimitation au travers du revêtement de sol et une formalisation avec des plots en bétons suffit à marquer la limite. La sécurité se gère au travers de la relation humaine et de la codification d'usage.

Cet exemple illustre le lien entre la temporalité de la conception et celle de l'usage en montrant l'intérêt de la logique « d'évolutivité » (adaptation à l'usage), et « d'architecture inachevée » (qui laisse la possibilité d'évoluer en fonction de l'usage).

### 2.1.3.3 La façade comme limite pondératrice

La question de la sécurité est donc plus ou moins assumée, cela en fonction d'une part de la difficulté à expliciter le sujet lui-même, et d'autre part de la qualité de la relation avec le concepteur. Ce thème, en particulier en milieu urbain, se confronte au désir réel des habitants de faciliter la relation avec l'environnement. Finalement, la gestion la plus aboutie dans ce que nous avons observé se situe dans la gestion de la limite au travers d'un espace intermédiaire qui permet de séparer la qualité des communs à destination du groupe d'auto-promoteurs, de ceux destinés à être ouverts sur le quartier. Cette ouverture impose une traduction spatiale spécifique, dite « espace intermédiaire ».

Il ressort également clairement que la tension générée par ce désir d'ouverture et ce besoin de sécurité, trouve une représentation spatiale quasi systématique et révélatrice. Le rez-de-chaussée ne propose pas toujours une gestion claire de la question de la sécurité et se traduit souvent par une fermeture très forte (murs, grilles, haies occultantes...), pondérée par un traitement de la façade très ouvert.

Par exemple, on voit que sur l'opération « le Passage », un espace intermédiaire permet de proposer une façade fermée, très classique, puisque la gestion au quartier est gérée par l'espace tampon.

Par contre dans les opérations de « la Salière » ou du « Chemin Villebois », les façades sont volontairement très ouvertes sur la rue (Figs. 74 et 75), comme un affichage de l'ouverture au quartier, que l'on n'a pas su, ou voulu, gérer au niveau du rez-de-chaussée et des accès. On note ainsi un désir d'équilibre entre le rez-de-chaussée assez hermétique, qui est contrebalancé par une façade ouverte, qui affiche le projet collectif d'ouverture sur le quartier :



Figure 74 : Opération « la Salière », façade sur rue très ouverte et RdC fermé. Photo « la Salière ».





Figure 75 : Opération « Chemin Villebois », façade ouverte, sans volets sur rue et RdC fermé. Photo L. Gaillard.

Anne Gestin de l'opération « Chemin Villebois » :

*« Notre crainte c'était les cambriolages, du fait du caractère résidentiel du secteur. C'est très ouvert, très vitré, et personne n'a cherché à se protéger. Nous n'avons pas de rideaux, le soir tout le monde nous voit manger à table, avec une vue directe sur le séjour. Cela ne nous gêne pas, et du coup, je pense que cela décourage aussi. Nous n'avons pas eu de soucis depuis les trois ans que nous occupons les lieux. (...) Cette configuration fait que si quelqu'un rentrait, les voisins le verraient. (...) On livre un peu (à la vue) la partie « publique » de notre vie familiale, jusque sur la rue. Comme cela se passe au premier étage, ce n'est pas gênant. (...) Comme nous avons un recul de quatre mètres par rapport au trottoir, les gens ne sont pas bloqués devant les portes d'entrée (sont tenus à distance). »*

Cette dimension d'affichage de la nature du projet (collectif et d'ouverture) n'est pas dépendante de la qualité du dessin de la façade. L'opération « les Dominos » est d'une excellente qualité architecturale, mais si elle affiche une ouverture claire en son rez-de-chaussée (liée à la nature publique de l'équipement qu'elle accueille). Elle propose une façade lisse, moins ouverte, plus « en pleins », qui affiche le principe du mur, du rideau. Cela correspond pleinement à la nature du projet, en copropriété, au sein de laquelle les habitants vivent leur logement de manière individuelle (Fig. 76).



Figure 76 : Façade Est de l'opération « les Dominos », photo E. RUIZ.

#### **2.1.3.4 Le « village retrouvé »**

Il ressort des observations et entretiens, le fait que les projets en autopromotion, par leur dynamique collective, se projettent dans leur relation sociale interne (au sein du collectif et sur la durée) et vers leur environnement.

C'est la limite de la dimension « urbaine » de ces projets. De fait, étant donnée leur dimension, ils ont un rapport à la ville qui se construit par la dimension de voisinage et du quartier proche (et par urbaine à proprement parler). Cet aspect projet n'est pas toujours intégré dès la phase initiale du projet, notamment dans les programmes concernant des collectifs dits « d'opportunité », et sont plus ou moins bien résolus dans leur formalisation spatiale. Dans tous les cas, la question de la vie collective et de la relation au voisinage sont des éléments qui, soit sont présents dès la phase de conception, soit prennent corps dans le vécu de l'habitat. Au quotidien ce vécu collectif est en lien avec la notion d'intimité partagée, qui est

l'extension logique de l'intimité renforcée ; et qui fait le lien entre individualité et collectif.

Lorsque la volonté d'ouverture et de partage est une partie intégrante du projet collectif, cela dépasse le simple désir de relations de proximité privilégiées ou choisies, comme cela peut apparaître à première vue. Dans l'opération de « la Salière » par exemple, on note que le groupe initial a peu à peu évolué, mais que le désir de développer une expérimentation sociale a toujours été présent.

Cédric Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« Ce qui est important, c'est le processus collectif et ce que l'on vit dans le projet, encore plus que les logements. »*

Ce groupe a mis effectivement au point un système compliqué de pondération des coûts d'investissements en fonction des niveaux de revenus (ne prenant pas uniquement en compte le prorata de m<sup>2</sup> construits, ou supposés millièmes de copropriété). Ils se sont projetés dans une réelle expérimentation sociale, qu'ils ont eux-mêmes conçu.

Il y a l'idée de la volonté de « l'émergence communautaire », de faire naître un esprit de communauté, au sens anglo-saxon, c'est-à-dire en tant que force, qui assume son unité et son homogénéité, notamment pour gérer l'échange avec l'extérieur. C'est ce qui, vu de l'extérieur, peut poser problème et peut nous faire assimiler cela à de l'égoïsme, du repli sur soi, et que l'on attribue (trop) facilement à l'idée de « gated community ».

Christian Charignon, architecte de l'opération « la Salière » :

*« Autant ils (les habitants de « la Salière ») étaient leaders sur la question d'économie sociale et solidaire, (...), autant ils ont une vision globalement très individualiste. (...) le reste ne les intéresse pas. (...) Très tournés « sur eux » ! »*

On retrouve cela également dans l'opération « le Passage », où le projet de vie collective a largement dominé tous les autres thèmes, lors de la conception et la gestion du projet. Même un programme qui prenait beaucoup de précautions dans la mise en œuvre du projet collectif, comme l'opération « Chemin Villebois », avance progressivement dans la construction de sa notion de vivre ensemble et renforce progressivement cette dimension collective.

Laurent Gaillard de l'opération « Chemin Villebois » :

*« Plus cela avance, plus la dimension collective se construit, sur toute ses dimensions, de convivialité, de solidarité, de mobilité. Nous avons presque été trop timorés au départ, mais le projet de « vivre ensemble » se construit progressivement. »*

Il y a une dimension projetée à ce projet de vie collective, qui est beaucoup plus solidifiée que celle du projet de logement. Lorsque l'on interroge les membres des groupes qui se sont constitués pour la dimension collective (ce qui exclu les groupes « d'opportunité »), ils ne savent pas répondre clairement sur leur « rêve

d'habitat ». Par contre, ils sont intarissables sur la question de la vie collective. Ils passent d'ailleurs l'essentiel de leur temps de formulation de projet sur cet aspect, recentrant la question de la conception spatiale à la seule relation avec l'architecte.

C'est la principale dimension sur laquelle ils montent réellement en compétence, car elle concerne l'essentiel de la dimension d'usage de leur habitat. Lors de leurs réunions collectives, ils témoignent unanimement, que passée l'étape de la réalisation de l'immeuble et de gestion de la livraison, la dimension collective occupe l'essentiel de leurs réunions. Lorsque les dimensions matérielles prennent trop d'importance, cela devient un élément d'alerte, qui les ramène à la discussion de leur projet collectif.

Pour expliquer leur projet collectif, à la source de leur démarche, ils utilisent des termes très révélateurs d'un désir d'idéal, d'un projet d'une certaine utopie sociale. C'est ce que nous dénommons « l'idéal du village retrouvé ». Il s'agit d'un idéal que nous retrouvons systématiquement dans les entretiens, au travers de références à « une enfance d'insouciance collective », « teintée de liberté », « de convivialité et de sécurité ». Les termes de « cocons » ou de « communauté » reviennent également régulièrement ; et plus largement la dimension familiale élargie, ainsi que l'intensité des liens sociaux. Autant de références à la notion idyllique de village et d'enracinement durable, même si pour l'essentiel d'entre eux, cela relève d'une idéalisation de l'enfance, plus que d'une réalité absolue ; une forme d'idéal souhaité.

Carole Berthaud de l'opération « la Salière » :

*« L'idée « d'ouvrir » m'intéressait d'emblée ! Je trouve cela très bien que ce soit ouvert, que des gens viennent (...) J'ai vécu dans une maison familiale très ouverte, c'était tout le temps ouvert, il y avait toujours des gens qui passaient, c'est ma culture, je suis dans la continuité ».*

Christophe Weber de l'opération « la Salière » :

*(...) nous avons connu cela. Lorsque j'étais enfant, à Noisy Legrand, il y avait une vie collective très intense entre les enfants. Le quartier était conçu avec beaucoup d'espaces collectifs, (...) les enfants étaient tout le temps les uns chez les autres. »*

Bénédicte Leroy de l'association « les Habiles » :

*« Il y a dans les projets d'habitat groupé, l'idée d'un idéal. Un idéal de vie, un idéal d'habitat, pas seulement du logement. L'idée d'un quartier paisible où le lien social soit retrouvé. »*

On notera que ces déclarations sont notamment faites par des personnes qui ont un long vécu dans leur habitat produit en autopromotion. Elles affirment que leur vécu est conforme à leur souhait, même si elles ne masquent pas les difficultés et conflits qui ne manquent pas de voir le jour au quotidien. Il ressort clairement de leur part une conviction profonde que la qualité de leur habitat se joue

essentiellement dans le vécu collectif (à l'épreuve des faits et du vécu, dans toute sa complexité).

Dans cette dimension de « village retrouvé », il y a une « valeur sociale » de l'habitat (au sens de Lefbvre), directement associée à une dimension collective, qui se construit collectivement, qui ne se morcèle pas, qui est inaliénable. Le village retrouvé est une symbolique de « bien commun » (au sens de Ostrom), qui ne trouve pas forcément de traduction spatiale, mais représente un idéal partagé, qui nous héberge mais dont on n'est pas détenteur.

Le sociologue A. Giddens (1991) a dit que les mouvements sociaux se focalisent sur « la vie politique » (au sens des questions de société) et « le développement personnel » (au sens de la réalisation, du développement personnel). Nous concluons que l'autopromotion, au travers de sa recherche de « village », se positionne de la même manière. Il y a un parallèle certain, que nous approfondirons dans le chapitre sur l'inclusion sociale, entre les projets en autopromotion et les mouvements sociaux, au moins sur la part de prise en compte des aspirations et besoins individuels, ainsi que sur la volonté de proposer des solutions par l'action, sur des questions politiques, au sens de questions de société, en dehors des processus structurés, hiérarchisés et impliqués dans les institutions que sont les partis politiques.

Le Sociologue P.Hooper (2003), reprenant une pensée du sociologue A. Mellucci (1998), nous éclaire sur nos conclusions :

*« Alberto Mellucci, l'un des écrivains contemporains les plus reconnus sur les mouvements sociaux va plus loin (que la seule promotion d'intérêts individuels) et les voit comme des facilitateurs de « l'expression individuelle ». Ces mouvements sont le reflet de différences et d'individualités de sociétés complexes. Il les voit comme « ouvrant la voie » à de nouvelles politiques, qui évitent le souci de s'emparer du pouvoir et maintient les organisations politiques structurées en place. Ces mouvements sociaux, qui contrairement aux partis politiques (qui sont incapables de répondre aux besoins individuels) sont orientés vers « le besoin d'auto réalisation dans le quotidien ».*

C'est ce que nous nommons, au travers de ce projet de « l'idéal du village retrouvé », la recherche d'une « quotidienneté intense ».

On entend par « quotidienneté intense », un désir de développer une vie sociale de proximité, au sein d'un voisinage qui étende la vie quotidienne à un espace intermédiaire entre la vie familiale et la vie sociale à proprement parler (la vie familiale dans l'espace du logement, et d'autre part le travail et l'école). Ce qui est central dans notre recherche, c'est que ce désir de créer un espace de plaisir et de relations sociales est directement associé à la notion de conception/gestion de l'habitat, c'est-à-dire à l'extension sociale et spatiale du logement.

Enfin, dans cette dimension de « village », il y a l'idée et la volonté, de casser les échelles en approchant la ville par un morceau. Une logique de l'action micro-locale, dans une approche urbaine, que nous aborderons plus précisément dans le chapitre sur l'insertion spatiale et territoriale.

### 2.1.3.5 Synthèse des résultats sur les limites

Cette partie des analyses a été développée à partir de quatre indicateurs :

- les limites ;
- la sécurité ;
- la façade ;
- la vie quotidienne au sein de l'habitat.

Concernant les limites :

Le tableau suivant synthétise les analyses des projets observés (Fig. 77), tant sur la formalisation des seuils, qui caractérisent les passages du projet à l'extérieur, que sur les symboles proposés spatialement, ou en terme de formalisation architecturale.

	Groupes d'opportunité	Groupes politique et social	Groupes Idéologique	Groupes posture sociale
<b>Les limites</b>				
<b>Les seuils</b>	Pas de recherche spécifique sur les limites	Assez classique dans la forme	Objet d'innovation	Généralement étudié finement
<b>Les symboles</b>	Pas de recherche de symbolique	Forte recherche de symboles car en lien avec l'image du projet collectif	Importants	Variables

Figure 77 : Tableau de synthèse d'analyse des limites.

- On distingue les limites internes au propre projet (en interne à l'immeuble) qui sont essentielles mais montrent une évolutivité et sont gérées aisément par le collectif (cf. chapitre sur les espaces communs). Les limites entre le projet (l'immeuble) et l'extérieur (le voisinage) sont nettement plus complexes à gérer, du fait de l'impossibilité de les gérer par une codification d'usage.
- La gestion de ces limites est directement en lien avec le désir d'ouverture, mais en « concurrence » avec le désir de sécurité et d'intimité (ici du collectif). Lorsque cette question n'est pas abordée en tant que telle dans la phase de conception, elle génère une formalisation spatiale très « radicale » (très fermée et sécurisée) en totale opposition avec le projet d'ouverture. Les opérations qui résolvent le mieux cette contradiction sont celles qui acceptent cette contradiction et proposent une gestion spatiale spécifique. Celles qui n'abordent pas la question, s'adaptent à cette difficulté de gestion par une adaptation des comportements et l'évolutivité spatiale (ultérieure, rendue possible par la faible formalisation spatiale proposée initialement, avec plus ou moins de succès).

#### Concernant la sécurité :

- La sécurité est le « grand non-dit ». Lorsque ce sujet n'est pas abordé en tant que tel, la traduction spatiale est de mauvaise qualité, la formalisation spatiale est plus « fermée » que dans les programmes produits de manière « classique ». Ce problème peut notamment laisser supposer que le groupe recherche le repli sur lui-même, à tort (ne pas confondre mauvaise résolution du lien à l'extérieur au projet, avec une logique communautaire).
- La temporalité de l'usage du projet (nettement plus longue que la seule phase initiale de conception du projet), peut (doit) être intégrée dans la résolution de cette question centrale pour le projet des groupes (en laissant du temps à l'usage pour adapter le spatial). C'est la notion « d'architecture inachevée » qui intègre la temporalité de l'usage, dans une logique d'évolutivité.

#### Concernant la façade :

- Elle constitue un élément essentiel dans l'affichage d'ouverture du projet, ce qui lui donne un caractère très urbain.
- La façade permet un compromis dans la gestion de la sécurité, qui génère souvent une fermeture importante en rez-de-chaussée. C'est un « espace » de compromis avec la question de la sécurité et du lien au territoire immédiat.

#### Concernant la vie quotidienne :

- Les groupes ont le désir de générer un espace de quiétude et d'enrichissement de la qualité de la vie quotidienne, entre la vie « publique » (le travail et l'école) et la vie purement intime (au sein de la cellule familiale et du logement). En ce sens c'est la génération d'un réel projet d'habitat au sens de voisinage (par opposition à la création d'un projet de logements qui équivaut à la production « classique »).
- La création de cet d'habitat, au travers d'une appropriation élargie et collective de l'espace, est une approche résolument urbaine, au sens de l'appropriation de l'espace (le territoire proche = quartier immédiat) au sein d'un groupe de citoyens, en lien avec son environnement social et spatial.

## 2.2 Dimension « métier et fonctions »

Cette partie présente l'analyse « métier » des projets produits en autopromotion, ainsi que la dimension collective de la maîtrise d'ouvrage. Notre démarche analytique et d'observation nous a amené à travailler sur trois axes en lien avec nos questions de recherche :

<b>Dimension « métier et fonctions »</b>	
<b>Questions de recherche</b>	<b>Hypothèses</b>
3) Quel est le poids des normes et des standards dans la définition du projet et dans le processus décisionnel sur les solutions retenues du point de vue spatial, mais également technique et environnemental ?	Le potentiel d'innovation dans le cadre d'opérations en autopromotion est important, mais les choix sont directement dépendants des types d'organisation collective et du savoir faire de l'architecte au cours du processus participatif de conception.
4) Dans le cadre de l'autopromotion, quelle est l'influence de l'architecte (et des professionnels en général) ?	Le rôle de l'architecte est central et son influence, tout comme l'apport des autopromoteurs dépend fortement des caractéristiques de chaque typologie d'organisation collective.
5) Quelle est l'importance du collectif et quelle est la place de l'individu dans le processus de conception ?	Le processus collectif n'érode pas les ambitions individuelles et ouvre le champ des possibles, en lien avec le projet collectif.

<b>Axes d'analyse</b>	
<b>Sous-chapitres</b>	<b>Correspondances aux questions de recherche</b>
1) La place de l'architecte	Portant sur les questions 4 et 5 de recherche
2) La dimension collective et participative de la maîtrise d'ouvrage	Portant sur les questions 4 et 5 de recherche
3) Les normes et la dimension environnementale	Portant sur la question 3 de recherche



### 2.2.1 La place de l'architecte dans le travail coopératif

Ce que nous souhaitons mettre en évidence, ce sont les processus qui bloquent ou qui facilitent l'intégration des ambitions et des souhaits des ces maîtres d'ouvrages d'autopromoteurs, dans le projet et donc dans le processus de production du projet. Rappelons que les caractéristiques de cette maîtrise d'ouvrage spécifique reposent essentiellement sur le fait qu'elle est constituée de plusieurs individus, non professionnels, qui sont les futurs usagers de leur habitat. Cela les différencie radicalement des maîtres d'ouvrages « classiques », qui sont des professionnels, et qui ont un rapport au concepteur basé sur la notion de « client fournisseur ». Ils ne sont pas les futurs habitants (soit ils vendront le bien dès sa réalisation achevée, soit ils n'en auront que la gestion patrimoniale). Ils ont un rapport aux notions de gestion et de la temporalité très différent de ceux des autopromoteurs.

Le rapport entre le concepteur et les autopromoteurs est donc dépendant du déroulement du processus de collaboration, participatif, lors de la conception du projet. Une vision largement répandue pour vanter les qualités de ce type de projets, parfois idéalisée, plébiscite la plus value de la démarche participative (générée par le terme « global » d'habitat participatif). On sous-entend que le processus participatif est lié à la notion du « mieux vivre ensemble », quitte à confondre le processus de création avec celui de la gestion (de l'utilisation du bien). Ainsi dans la presse et des publications didactiques sur le sujet, on déclare :

*« Moyen de retisser du lien social, ce nouveau mode d'accès à la propriété est en passe d'être reconnu en France » (Lejeune, 2014).*

*« Il y a un besoin chez les groupes qui se constituent actuellement, de vivre mieux ensemble. » (Leclerc 2013)*

*« (...) c'est bien l'humain qui se trouve au cœur de l'habitat participatif : pas d'habitat groupé sans habitants ! Des personnes qui ont décidé de replacer au centre de leur vie quotidienne des valeurs qu'elles jugent essentielles : la solidarité, le partage, la fraternité, l'autonomie, la coopération, la bienveillance, éloignées du modèle dominant qui isole, coupe et dont la maison individuelle est, à l'opposé, une expression – presque – triomphante. » (Greboval 2013)*

*« Ils (les habitants concernés) pourront fédérer autour d'eux les autres initiatives citoyennes et permettre ainsi plus facilement une participation active de tous les citoyens engagés avec les autres acteurs. » (AA. VV. 2011, op. cit.)*

Cette difficulté à séparer la phase gestion de la phase conception alimente la confusion générée par le terme « d'habitat participatif » ; tout comme la définition du terme proposée dans le livre blanc de l'habitat participatif (AA. VV. 2011, op. cit.), par ailleurs excellente, entretient une certaine confusion sur ce point :

*« L'habitat participatif répond aux besoins et aux désirs des citoyens qui s'engagent pour de nouvelles approches de l'habitat. Ce terme fédérateur désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux*

*cadres de production classiques du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie. »*

Si le lien est essentiel, entre conception et usage, il est important de se focaliser sur le processus de conception, et de regarder la phase usage comme un révélateur des différents processus de conception analysés (comme une résultante).

Ainsi, les résultats de l'observation de terrain, sur des opérations différentes montrent des situations plutôt contrastées en la matière.

Les programmes ont notamment été choisis pour leur diversité organisationnelle, de contexte et de public. Le croisement des observations, côté bénéficiaires et côté maîtrise d'œuvre, permet de tirer des conclusions, notamment en fonction du type d'organisation collective, qui constitue un point central de ce chapitre.

Comme nous le détaillerons précisément dans ce chapitre, le processus d'innovation repose beaucoup sur la capacité de l'architecte à ouvrir le champ des possibles, sur sa capacité à s'extraire de ses pratiques habituelles et à rentrer dans une démarche collaborative. Ce dernier point est, de fait, un élément essentiel ; pas seulement sur le seul désir de l'architecte à collaborer avec ses clients dans une démarche partagée de production du projet (bien que cela ne soit pas toujours dans sa culture professionnelle), mais également dans sa capacité à animer ce travail.

Au-delà de l'évidence de la nécessité d'un savoir-faire spécifique exposé par tous les acteurs, l'observation de terrain met en évidence des caractéristiques plus spécifiques, qui définissent assez précisément le type d'expertises que le projet participatif nécessite sur ce type d'opérations (Fig. 78).

Nous pouvons classer, de ce point de vue, en quatre grandes familles les projets observés :

- les projets sans architectes ;
- les projets avec architecte et une maîtrise d'ouvrage très impliquée dans le processus de production du projet ;
- les projets sur lesquels la maîtrise d'ouvrage a eu une implication secondaire sur les aspects techniques du projet (impliquant des processus de gestion ultérieurs importants) ;
- enfin les projets sur lesquels une co-maîtrise d'ouvrage

<sup>1</sup> jouait un rôle d'intermédiaire vis à vis de l'architecte.



Figure 78 : Opération « La rue Fin », travail avec les habitants, photo association Bonevie, 2008.

Croisement avec les typologies d'organisation collective et des projets observés (Fig. 79) :

Familles de projets	Typologies de collectifs	Projets analysés
Les projets sans architectes.	Notamment les collectifs d'engagement « idéologique et social »	Projet « Sud Ouest »
Les projets avec architecte et une maîtrise d'ouvrage très impliquée dans le processus de production du projet.	Généralement les typologies « d'engagement d'opportunité » et d'engagement « politique et social ».	Projets « la rue Fin » et « Mya Court.
Les projets sur lesquels la maîtrise d'ouvrage a eu une implication secondaire sur les aspects techniques du projet (impliquant des processus de gestion ultérieurs importants).	Généralement les typologies « d'engagement d'opportunité » et d'engagement « de posture sociale »	Projets « la rue Fin » et « Mya Court, et « la Salière ».
Les projets sur lesquels une co-maîtrise d'ouvrage jouait un rôle d'intermédiaire vis à vis de l'architecte.	Généralement les typologies « d'engagements d'opportunité »	Projets « la rue Fin » et « Mya Court.

Figure 79 : Synthèse des projets analysés et des typologies d'organisation collective. Tableau réalisé par l'auteur.

<sup>1</sup> On entend par « co-maîtrise d'ouvrage » une structure professionnelle participant au montage opérationnel de l'opération immobilière comme une collectivité publique ou un organisme public de production de logement social.

Afin de tirer des enseignements, notamment focalisés sur les typologies « d'engagement d'opportunité » et « de posture sociale », qui sont les typologies les plus présentes en France et qui intéressent les politiques publiques, cette focale d'observation concentre ses résultats sur :

- d'une part les opérations encadrées et/ou bénéficiant d'un soutien technique / architectural ;
- et d'autre part les opérations sans accompagnement technique / architectural.

Pour exposer les résultats, il est important de reprendre des fondamentaux du processus de coproduction. Si plusieurs méthodologies existent, nous baserons l'exposé de nos analyses à partir, d'une part, de processus liés à la production collaborative dans le processus de démarches industrielles d'innovation, et d'autre part sur les processus de démarches pédagogiques collaboratives. Il ne s'agit pas de décortiquer ces techniques qui ne font que poser un cadre méthodologique, mais de les utiliser comme support. Nous ne rentrerons pas non plus dans le débat sur l'animation participative de groupe et de prise de décision collective (sociocratie, démocratie participative...), qui ont peu d'impact sur le processus de production du projet. Ces processus interviennent sur le mode de décision ou d'élaboration des modes de gouvernance liés à la constitution des groupes, qui sont des dispositifs en amont et en aval de notre sujet.

Les pratiques participatives sont depuis longtemps expérimentées. On trouve une littérature importante consacrée aux techniques participatives, essentiellement sous la forme de manuels<sup>2</sup>. Mais pour trouver une formalisation claire et didactique des processus en jeu dans le cadre de l'interaction entre les acteurs dans un processus de co-conception, la littérature se fait plus rare. Aussi, il est intéressant de se tourner vers des univers, qui bien qu'éloignés du monde de l'habitat, se sont fortement investis dans la réflexion sur les processus collaboratifs dans le cadre de la production de projet : le monde industriel et de la pédagogie collaborative.

Le « Design-thinking » pose un cadre assez clair des schémas organisationnels et des fondamentaux à mettre en place dans un processus collaboratif de production de projet. Véronique Hillen<sup>3</sup> explique très bien la difficulté de la séparation entre conception et réalisation (Hillen, 2009). Elle détaille également bien le fait que le processus de conception est à la fois le « dessin » et le « dessein » (interaction entre la forme et la destination). Enfin, le Design-thinking classe les familles impliquées dans le processus de production de projet, non pas par les mondes ou institutions qu'ils représentent ou leurs professions, mais par des familles plus pragmatiques et « ensemblières » et caractéristiques des apports qu'elles proposent dans un processus créatif, que sont :

---

<sup>2</sup> Une littérature abondante existe sur le sujet, proposant généralement des méthodes pratiques, sous la forme de fiches et de techniques d'enchaînement de réunions très didactiques. Voir la bibliographie qui donne quelques exemples.

<sup>3</sup> Véronique Hillen, Professeur visitant à « Stanford University », Responsable du parcours « Design Thinking ME310 », et du montage de formations internationales inter-établissements à l'université « Ponts ParisTech ».

- « les artistes » (qui sont sur le style et la forme) ;
- les « ingénieurs » (qui sont sur le fonctionnement et la technologie) ;
- et les « industriels » (qui sont sur la production).

En résumé, pour être opérant, le processus de production innovant doit réunir et faire interagir ces trois familles.

Dans le cas des opérations d'autopromotion, nous déduisons que les ingénieurs, ceux qui sont sur le fonctionnement, donc sur l'usage, sont les autopromoteurs. L'artiste est l'architecte. Enfin les entreprises, que l'on ne retrouve qu'au-delà du processus de projet, en phase de mise en œuvre et de gestion (ce qui selon les cas peut poser problème en fonction des technologies retenues, ou d'une éventuelle implication des habitants dans un processus d'auto-construction).

Cette fonction « d'ingénieur d'usage » possible pour les autopromoteurs, bouleverse le schéma habituel de la relation « concepteur – maîtrise d'ouvrage (classique) ». L'exemple du choix d'une VMC double-flux de l'opération « La Salière » est représentatif de cette difficulté à adapter le processus à ce nouveau format relationnel (cf. chapitre sur les normes). Dans cet exemple, la confusion entre l'outil technique proposé (par l'équipe d'ingénierie « classique ») et l'ambition environnementale (des futurs usagers), a exclu les habitants du processus de conception. La solution technique s'est donc imposée, sans intégrer la notion d'usage portée par les habitants.

Ce type de processus place l'architecte dans un dialogue avec de « véritables » ingénieurs (officiels, que sont les bureaux d'études et de contrôle), alors que la spécificité de ce type de maîtrise d'ouvrages et de disposer des usagers dans le processus de conception, donc de pouvoir intégrer les usagers dans le choix des techniques en se projetant sur leur capacité de gestion et leur mode de vie. Ils pourraient pourtant, opportunément et en toute logique, intégrer la fonction « d'ingénieur » (définie par V. Hillen) dans la phase conceptuelle.

Les témoignages collectés dans cette recherche montrent que très généralement, les autopromoteurs souhaitent s'impliquer dans le projet ; et qu'en tant que maîtres d'ouvrages, ils conçoivent cela comme légitime.

Les opérations de « la rue Fin » et de « la Salière » montrent ainsi clairement cette difficulté d'intégration des usagers dans le processus de conception.

C. Weber de l'opération « la Salière » :

*« Nous sommes exclus des choix techniques, qui finalement nous sont imposés, nous tirant vers des solutions coûteuses, éloignées de nos idées de départ et de notre projet global d'économie de moyens. »*

L'opération « Sud-Ouest » montre, en contraste, la place des promoteurs non professionnels, dans un processus d'où l'architecte (et les techniciens) est absent. Les propos de Sébastien sont particulièrement éclairants à ce sujet :

*« On veut nous imposer des solutions techniques lourdes. Que veut-on, une technique ou des résultats ? Il n'y a pas de négociation. »*

Véronique Hillen et Tim Bron<sup>4</sup>, mettent également en avant la nécessité de créer une culture commune, pour engager un travail collaboratif d'innovation. Il s'agit de faire coïncider les différentes natures de projet envisagées par les différents acteurs, en fonction de leur spécificité (artiste / ingénieur / industriel = projet possible / projet désirable / projet faisable). Cette agglomération de conceptions permet de générer un espace de créativité et d'innovation.

On peut schématiser cette logique (Fig. 80) ainsi :

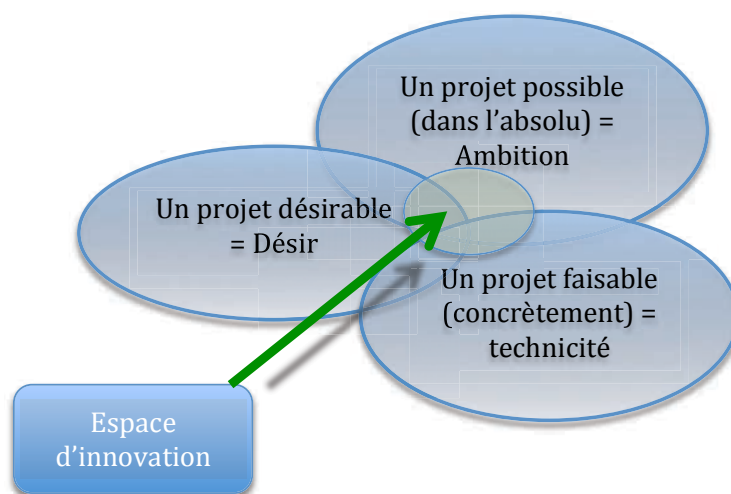


Figure 80 : Schéma du processus d'innovation, Eric Ruiz.

Les neurologues expliquent que pour engager un processus de créativité, il faut mobiliser le cerveau droit et le cerveau gauche, c'est-à-dire notre capacité de logique et notre capacité imaginative, le lobe frontal nous permet de « projeter ». La quasi totalité du cerveau est donc mobilisée, ce qui constitue un effort considérable, qui explique notamment que le projet, en particulier s'il met en scène différents acteurs et points de vues, est très rarement la solution choisie *a priori* (le naturel nous incite logiquement à « aller au plus aisé »).

Il faut donc créer, ce que Véronique Hillen présente comme un « espace positif de conception », c'est-à-dire un contexte positif, basé sur l'acceptation des idées et points de vues, excluant les *a priori* et la notion de rejet (de la part d'un ou d'une partie des acteurs). On verra que la logique de « contre-contraintes » expliquée (blocage par l'architecte) dans le chapitre suivant, consacré au partage de la conception, se heurte totalement à la logique de « co-production ».

<sup>4</sup> [www.ideo.com](http://www.ideo.com), consulté en juin 2012.

L'exemple des choix en matière de performance énergétique, montre l'absence de construction de culture partagée, sur un espace de projet, où nous aurions pu attendre plus de créativité (du fait de la présence des futurs usagers en phase de conception).

Xavier Fabre de l'opération « la Salière » parlant de la VMC double-flux et de la chaudière bois :

*« On a été totalement dépassé. Et sur ces aspects, on est encore plus démunis, face à des experts qui nous sortent des théories, des graphes et des courbes sur lesquels on ne peut pas réagir... et là, on s'est « fait avoir ! ». »*

M. Fadel de « la rue Fin » :

*« Il y a eu des réunions (Fig. 81) où on ne comprenait rien. C'était trop technique, on ne pouvait pas réagir. Certains sont partis quand on dit qu'il n'y aurait pas de chauffage, sans comprendre... »*



Figure 81 : Opération « la rue Fin », travail avec les habitants sur le programme, photo association Bonevie, 2008.

Lorella Pazienza, architecte conseil de l'opération de « la rue Fin » :

*« les choix techniques se font sur la seule expérience de l'architecte. »*

Cédric Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« On s'est fait avoir, parce que l'architecte était sur des dispositifs qu'il ne connaissait lui-même pas bien... Il voulait expérimenter. »*

Les expériences développées dans le cadre du Design-thinking éclairent les opérations d'autopromotion d'une manière inattendue, et pourtant très logique. Les conditions pour générer de la créativité collective tiennent à la capacité à créer un état d'esprit commun, c'est-à-dire dans notre cas, entre le concepteur et les usagers.

Cet état d'esprit repose, selon la méthodologie du Design-thinking, sur la scénarisation des équipes, des outils et des espaces. Les analyses de la collecte de données de terrain corroborent ce schéma que Véronique Hillen nomme : « People / Places / Process » (acteurs, espaces de créativité et processus).

Sur l'état d'esprit et le processus, nous avons mis en évidence les limites et les contradictions parfois générées par la posture de l'architecte face aux attentes des habitants.

La scénarisation des espaces de créativité, dits « Places », est clairement visible dans l'opération « Sud-Ouest », qui montre une différence très sensible, et dans l'approche, et dans l'espace dans lequel le processus d'innovation se déroule.

En effet, les autopromoteurs de cette opération sont dans une situation sensiblement différente des opérations d'autopromotion encadrées ou accompagnées techniquement. Ils procèdent à un champ exploratoire qui combine la démarche individuelle et l'analyse collective, dans un calendrier et à un rythme qu'ils maîtrisent totalement.

En l'absence d'intervenants extérieurs, les acteurs sont donc parfaitement coordonnés. La relation avec le concepteur est par nature facilitée, puisque l'habitant est lui-même le concepteur.

Enfin, ils construisent leur projet dans un lieu existant, qu'ils se sont appropriés, et qui « héberge » physiquement et symboliquement leur projet (Fig. 82). Cela les place dans un processus positif, et très productif. Ils peuvent ainsi construire tous les processus de conceptions qu'ils désirent, sans contraintes extérieures. Ils regroupent ainsi aisément le triptyque « people/place/process ».





Figure 82 : Expérimentation d'une charpente en bambous récoltés sur le site. Cette technologie a été reprise par plusieurs autres auto-constructeurs. Opération « Sud Ouest », expérimentation de charpente en bambous liés, photo E. Ruiz.

Cet aspect, que Véronique Hillen appelle « l'épistémologie positiviste » et « inspiration » (au sens anglais du terme), ou que Jim Howden (2010) chercheur en méthodologie pédagogique, définit comme « la dynamique positive de groupe »<sup>5</sup>, est soulevé par l'ensemble des groupes engagés dans un processus encadré ou accompagné.

Ce qui est mis en évidence par nos observations, qui viennent sensiblement compléter les réflexions précédemment exposées (et vérifiées du « Design-thinking » et de la pédagogie collaborative), tient aux faits que :

- les processus sont évolutifs et séquencés ;
- la phase gestion, qui succède à la phase de conception, influe sur cette dernière.

La contrainte posée par l'architecte est globalement vécue comme un blocage des possibles, un couperet. Cela met en évidence l'aspect potentiellement sclérosant et non-crétatif des modes de conception participative généralement proposés. Souvent, au-delà d'un manque de savoir faire spécifique, c'est la posture et parfois un certain manque d'empathie qui sont révélés. Les processus observés ont une courbe participative en ruptures consécutives, ponctuées le plus souvent de choix par défaut, souvent vécus comme des échecs, malgré le temps passé par l'ensemble des acteurs (Fig. 83).

---

<sup>5</sup> [www.infiressources.ca/bd/recherche/conferences/Atelier\\_9D66.pdf](http://www.infiressources.ca/bd/recherche/conferences/Atelier_9D66.pdf), consulté en Mai 2013.

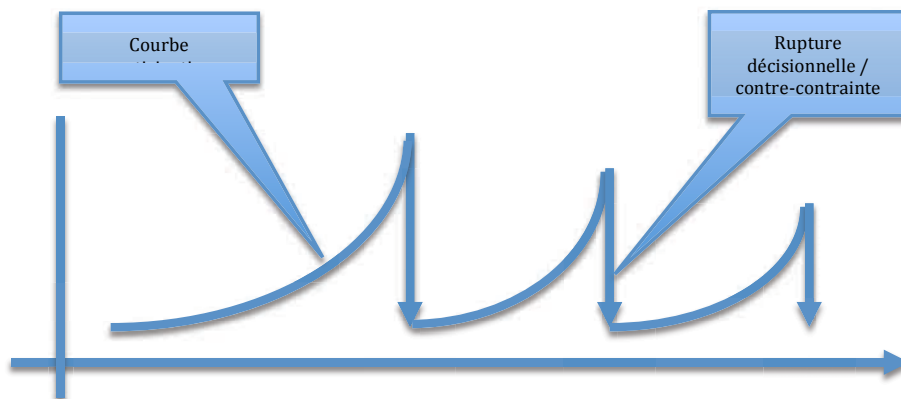


Figure 83 : Schéma de principe de la courbe participative en croissance participative et en ruptures successives (dues à des décisions « couperets»). Schéma de l'auteur.

Le processus participatif « en rupture » (Fig. 83) se construit et croît en créativité, jusqu'à ce qu'une « contre-contraite », ou un principe de réalité apparaisse, et que le débat soit ponctuellement interrompu. Cela a pour conséquence une démobilisation progressive de l'engagement des autopromoteurs sur la conception. Ce cycle touche l'ensemble des aspects du projet, mais est surtout présent, voire systématique, pour les aspects techniques, sur lesquels l'architecte ramène les autopromoteurs vers des solutions qu'ils ne comprennent pas ou éloignées de leurs aspirations premières (principe de réalité), ou encore sur lesquels le concepteur a une maîtrise technique limitée et qu'il délègue à un tiers (sur la performance énergétique par exemple). Ces processus en rupture sont diversement vécus, notamment en fonction de la capacité du groupe à se remobiliser sur de nouveaux aspects de conception du projet, ou lors des phases d'appropriation (en phase de gestion).

Par exemple, les habitants de l'opération « la Salière », ont su se remobiliser sur la conception de la salle commune, notamment lors de sa réalisation ; même si sur le volet « développement durable » de leur programme, ils ont eu le sentiment de perdre leur pouvoir décisionnel.

Cédric Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« Sur la question d'habiter, le temps que l'on passe à concevoir, à gérer, (...), ça me semble évident que l'on y passe beaucoup de temps et que l'on s'y investit beaucoup plus, y compris à le vivre, lorsqu'on le fait soi-même que lorsqu'on l'achète chez un promoteur ».*

On observe également des « plages de concession », sur lesquelles l'architecte concède des espaces de création (c'est l'exemple précédemment cité de l'aménagement intérieur des logements dans le programme de « la Salière »). On sent ici que le concepteur est conscient de l'aspiration de sa maîtrise d'ouvrage à participer aux choix du projet, et concède ainsi, ce qu'il pense comme « délégable » aux habitants. Dans ce cas, le concepteur souhaite faire participer les habitants à la conception, mais au lieu de co-concevoir, il délègue. Ce n'est pas un processus participatif, au sens d'une co-conception.

Par opposition, l'opération « Sud-Ouest » montre qu'en l'absence du pouvoir de l'architecte (choix délibéré des autopromoteurs), la production empirique fonctionne « pas à pas », dans une démarche d'innovation permanente (Fig. 84). Les habitants appliquent spontanément ce que Véronique Hillen exprime dans une maxime « communicante » propre à l'industrie : « échouer tôt et souvent, pour réussir ».

Christophe de l'opération « Sud-Ouest » :

*« On avance comme on peut, avec des informations collectées par le réseau. Si on se trompe, on recommence. Ce ne sont pas les idées qui manquent. »*



**Figure 84 : Expérimentation de poêle de masse, en terre, auto-construit, reproduit dans la majorité des habitats du programme, Opération « Sud-Ouest », photo E. Ruiz.**

La question de l'innovation reste difficile à objectiver sur ce type de programmes, que l'on présente volontiers comme très novateurs, parfois de manière hâtive. Selon le collectif HESP'ère21 (2011, *op. cit.*) :

*« L'habitat participatif met à contribution l'imagination collective pour trouver des alternatives et faire évoluer positivement le mode actuel de production de la ville et d'aménagement des territoires. Les collectivités y trouveront de «*

*véritables laboratoires d'innovation » dans lesquels les groupes d'habitants deviennent des entrepreneurs de la ville désirable. »*

Ce que nous avons observé ne nous permet pas de conclure au fait que ces opérations sont porteuses d'innovations. Les solutions techniques ou spatiales sont peu différentes de ce que l'on peut trouver dans des opérations réalisées par des professionnels (on entend ici l'innovation architecturale, technique et environnementale).

En revanche, en termes de processus social et de production (dans la dialectique processus / produits) l'innovation est permanente. Le processus collectif n'étant pas dépendant des professionnels et du partenariat institutionnel ou contractuel, il peut se développer en toute « émancipation » de modèle, même lorsqu'il est accompagné (par des associations par exemple).

Ainsi, l'approche est quant à elle radicalement différente et porteuse de modes d'usage de l'espace, d'appropriation, de rapport à la propriété qui eux sont radicalement différents de ce que l'on peut trouver dans des opérations « classiques ».

Nous qualifions cette capacité d'innovation, au cœur de la notion de « maîtrise d'ouvrage d'usagers » (au sens d'autopromotion collective non professionnelle<sup>6</sup>), « d'approche innovante de l'habitat », au sens d'une approche que les usagers se sont appropriés, qui fait à la fois le lien entre conception et usage, et le lien entre spatialité et projet collectif.

Les programmes développés en autopromotion se positionnent de manière très différente, et potentiellement fortement innovante, sur le lien entre conception et gestion qui, au-delà de la traduction technique ou spatiale qu'il peut générer, repositionne l'habitat comme un support spatial de projet de vie, hors de la seule dimension de marché. C'est peut-être le principal, potentiel, champ d'innovation de ces programmes.

En cela, ces opérations ouvrent un champ expérimental important pour le lien entre espace et usage, au regard des dimensions d'intimités et d'usage collectif ; mais aussi du rapport de ces programmes à la dimension urbaine (au territoire, et que nous aborderons dans le chapitre spécifique à l'intégration sociale et urbaine).

Enfin, sur la pratique professionnelle de l'architecte, nos analyses nous amènent à conclure que l'architecte se trouve dans une situation inédite face à une maîtrise d'ouvrage non professionnelle qui le sort de sa « zone de confort » (de pratique habituelle). Il se retrouve ainsi en situation de responsabilité décisionnelle. Ce n'est pas sa mission, pourtant, face à cette maîtrise d'ouvrage, il se doit de faire prendre les décisions qui lui semblent les plus sécurisantes pour son client, quitte à les prendre lui-même. Il va donc vers la solution la plus sécurisante, tant du point de vue technique (c'est à dire qu'il suit les recommandations des bureaux d'études), que du point de vue du planning opérationnel (sur des opérations dont

---

<sup>6</sup> On entend par maîtrise d'ouvrage non professionnelle, les maîtrises d'ouvrage sans statut de professionnel, même si parfois des professionnels tels que des architectes font partis des groupes (ils n'agissent pas en tant que professionnel, avec les mêmes objectifs et pour autrui).

la durée est généralement beaucoup plus longue que celle d'opérations menées par des maîtres d'ouvrages professionnels). C'est ce qui explique la pratique des « contre-contraintes » (processus blocage du maître d'œuvre que l'on va aborder dans le chapitre suivant).

Comme nous l'avons souligné, des structures professionnelles comme les CAUE<sup>7</sup>, proposent des formations pour les architectes en activité. Des écoles d'architecture forment les futurs praticiens, dont une part importante est fortement intéressée par ce type de commande et de processus de production du projet<sup>8</sup>. Ce n'est pas l'architecte en tant que tel qui est un élément bloquant dans le processus de production de projet. On le voit clairement lorsque l'architecte est partie prenante du projet (par exemple dans l'opération « le Passage » ou du « Chemin Villebois »). Il s'agit d'une évolution de la pratique, dont l'architecte n'est plus la seule partie prenante, mais au sein de laquelle les structures d'assistance à la maîtrise d'ouvrage doivent s'intégrer de manière plus systématique.

La seconde leçon de ces analyses réside dans la nécessité de reconnaissance du réel rôle de maîtrise d'ouvrage des autopromoteurs (au sens décisionnel), ce qui implique un accompagnement spécifique, qui ne peut (ne doit) être fait par l'architecte, afin de garder « étanche » les deux fonctions (de décideur et de concepteur).

---

<sup>7</sup> A noter le CAUE de l'Isère, qui a organisé des rencontres et séminaire à l'étranger (Allemagne) pour diffuser le savoir sur la logique d'éco-quartier et de coopératives d'habitants. A noter également les efforts de collectivités comme la Région Rhône Alpes qui a organisé des voyages en Europe sur les mêmes thèmes (avec le soutien de l'ENTPE de Vaux en Velin) et soutien des structures associatives comme HABICOOP à Lyon, les Habiles à Grenoble et une chaire internationale universitaire attribuée à Y. Maury et hébergée au laboratoire CRATerre de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, unité de recherche AE&CC.

<http://www.habicoop.fr/>

<http://www.leshabiles.org/>

<http://chairecoop.hypotheses.org/>

<sup>8</sup> A noter le Master « Cultures constructives » Proposé à l'ENSAG, qui intègre les thématiques d'habitat coopératif et d'éco-construction (séminaire « habitat éco-responsable »), dirigé par Hubert Guillaud, faisant intervenir des acteurs associatifs, des professionnels et des élus de collectivités engagées dans ce type de projets.

## 2.2.2 La conception en partage

Le sociologue Dominique Raynaud (2004), dans son article « Contrainte et liberté dans le travail de conception architecturale », nous remémore les propos de Florent Champy :

*« À l'inverse des médecins ou des hommes de loi, qui fournissent les exemples les plus typiques des professionnalisations réussies, les architectes n'ont pas réussi à imposer une définition univoque et stable des compétences sur lesquelles fonder leur professionnalisation ».*

Il est intéressant d'observer que le métier de l'architecte est défendu par la profession, sur sa globalité, sur une inquiétude de voir échapper sa substance ou petit à petit son contenu.

La complexité de la mission de l'architecte, certainement due au poids de plus en plus prégnant des normes, est rarement envisagée comme un élément logique et positif. Les exemples habituels des métiers de médecin ou d'avocat, ne constituent pas un exemple de missions non fractionnées, puisqu'ils ont depuis longtemps développé des logiques de spécialités et de missions d'expertises complémentaires à leur mission première. Par ailleurs la complexité croissante du métier, démontre une évolution des attentes et d'un besoin d'expertise toujours plus précis. Cette approche est toutefois remise en cause par de nombreux architectes qui s'inscrivent en faux face à cette posture ressentie comme protectionniste, par leur analyse et par leur pratique quotidienne de leur métier. Ils positivent ces évolutions dans une vision dynamique et progressiste de leur métier, porteuse d'avenir.

Les projets d'autopromotion font émerger plusieurs types de missions nécessitant une expertise spécifique : accompagnement à la conception, programmation, mission de conseil sur la globalité du programme, etc.

Dans son étude « Culture scientifique et technique de l'éco-habitat solidaire », le laboratoire CRATerre de l'unité de recherche AE&CC, sous la Direction de Hubert Guillaud (2012, *op. cit.*), mettait en évidence la nécessité de l'intervention de tiers dans une notion de programmation médiatrice entre le concepteur et les maîtres d'ouvrages :

*« Les méthodes habituelles de programmation sont difficiles à appliquer à ce type de projet et de maîtrise d'ouvrage collective. (...) Il semble que l'intervention d'un tiers dans la définition du programme soit souvent utile. (...) L'intervention d'un programmiste, préparé à travailler avec ce type de maîtrise d'ouvrage, permettrait de dissocier la fonction de programmation de la mission de conception et permettrait aux concepteurs de se concentrer sur leur cœur de métier, la conception spatiale, constructive et architecturale. Cela permettrait de hiérarchiser des ambitions, de faire le deuil de certaines de celles-ci et de préserver les plus importantes pour le groupe. Enfin cela contribuerait à assainir les relations entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre. »*

Orlando Sereno Regis de l'association « Periferia », en charge de l'équipe CLT<sup>9</sup> de Bruxelles :

*« Nous remarquons un profil se dessiner sur les architectes qui répondent à nos appels à candidatures. Ils ont de l'expérience et un regard critique sur leur pratique professionnelle. Ils souhaitent travailler différemment et osent prendre des risques, sur le plan budgétaire, technique, juridique. Ils ne se lancent pas dans quelque chose de simple ! Ils sont dans une dynamique d'évolution de leurs pratiques. »*

En ce sens les missions de programmation ou d'accompagnement des maîtrises d'ouvrages complexes, que constituent les groupes d'autopromoteurs non professionnels, ne sont pas une fragmentation de la mission globale de conception – maîtrise d'œuvre ; mais sont un surcroît de travail et une ingénierie spécifique. Cela devrait faire l'objet d'une mission spécifique et d'une rémunération *ad hoc*. Des opérateurs envisagent de transformer le coût de commercialisation de la promotion, en un budget pour le financement de cette mission d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage (la coopérative de construction HLM « Foyers de l'Isère » à Grenoble, par exemple). Le projet de « la rue Fin », démontre plusieurs points quant à l'importance de cet accompagnement :

Le premier élément tient au fait que, malgré le manque total d'expérience du groupe d'habitants et son manque de cohésion (en tant que collectif), l'assistance à la maîtrise d'ouvrage a permis de faire un long et fédérateur travail de programmation. Ce processus a bien entendu permis de rédiger le cahier des charges de la commande pour le concours d'architecte (Figs. 85 et 87), mais aussi de projeter les habitants dans le futur du projet, en tant qu'acteurs.

Lorella Pazienza, architecte conseil, association « Bonevie », assistant à la maîtrise d'ouvrage de l'opération « la rue Fin » :

*« Les habitants ont fait valoir leurs besoins et cela a incontestablement enrichi le projet et contribué à une meilleure appropriation. »*

Orlando Sereno Regis de l'association « Periferia », en charge de l'équipe CLT de Bruxelles :

*« Nous attachons une énorme importance à l'accompagnement des habitants dans leur parcours. Nous développons le concept « d'alphabétisation architecturale (Fig. 86). »*

---

<sup>9</sup> CLT : Community Land Trust.



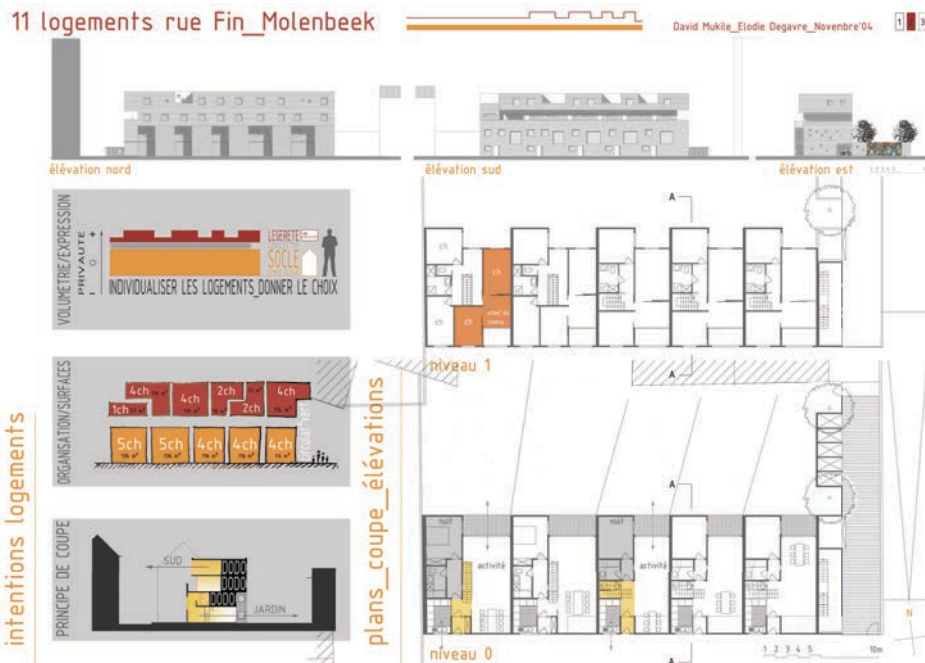


Figure 85 : Opération « la rue Fin », exemple d'un panneau de rendu du concours d'architecte, décrypté avec le collectif d'habitant, plan David Mukile, Elodie Degrave.



Figure 86 : maquette du processus participatif avec les habitants dans le cadre de la production d'une opération en Community Land Trust à Bruxelles, Photo Orlando Serreno Regis, Periferia, 2012.

Le second point significatif porte sur les choix architecturaux et techniques. Les concepts et parti-pris architecturaux ont été partagés, par un processus abouti de



concertation, avec les habitants. C'est une phase essentielle qui a permis d'assumer les choix. Certains habitants sont d'ailleurs partis du projet lors de cette phase. Ceux qui sont restés assument aujourd'hui personnellement et en tant que collectif les choix qui ont été pris à ce moment du programme. Lors des visites, les habitants présentent notamment l'innovation d'un immeuble totalement en bois, ossature et planchers compris, comme une première en Belgique, et en explique les qualités et les limites, tout en assumant pleinement ce qu'ils qualifient comme étant « leur choix ». Dans l'opération « Mya Court » de Harlow, les habitants ont participé à la construction. Ils endossent leur costume de co-maître d'ouvrage, distinguant d'ailleurs très clairement le rôle de maître d'ouvrage – financeur de la « Housing Association » et celui d'assistant à la maîtrise d'ouvrage du CSBA.

Linda Swenton habitante de l'opération « Mya Court » :

*« L'immeuble est en ossature bois. C'est un très bon choix que nous ont proposé le CSBA et l'architecte. Nous étions d'accord avec la « Housing Association » pour cette décision. Nous ne payons pas beaucoup de chauffage et nous n'entendons pas les voisins. C'est de la bonne construction. » (Traduction de l'auteur).*

Le troisième point est l'appropriation, au-delà de la compréhension et de la validation des concepts et du projet. C'est une réelle assimilation de la fonction de maître d'ouvrage.



Figure 87: notes réalisés lors du travail de programmation et d'analyse du concours d'architecte de l'opération « la rue Fin ». Source association de quartier Bonevie, 2008.

Enfin, le quatrième point porte sur le transfert de gestion. Le groupe, s'étant approprié les choix, notamment techniques, les prend totalement en charge (syndic d'habitants, gestion de la VMC...). Les habitants de ces opérations assument

systématiquement la gestion technique eux-mêmes, sans s'en référer à des syndics intermédiaires. Ils rentrent dans la complexité technique. Il y a une réelle volonté de maîtriser le processus qui s'explique par la volonté d'assumer les choix, en assumant la gestion directe et technique de ceux-ci.

M. Hindawi, habitant de l'opération « la rue Fin » :

*« Toutes les familles étaient accompagnées par les associations qui nous ont aidé dans ce projet. Ça nous a permis d'acquérir des comportements pour vivre dans ce lieu. (...) Il y a des jeunes et des adultes qui s'impliquent pour gérer l'immeuble. »*

D'une façon générale, le point complémentaire très important, est que le projet s'est déroulé sans conflits entre le concepteur et les habitants, ce qui est rare avec ce type de maîtrise d'ouvrage. Dans l'opération de « la Salière », le partenariat avec le concepteur a été jalonné de conflits plus ou moins lourds. Lorsque l'architecte est membre du collectif, comme dans l'opération « le Passage », cela permet d'éviter les tensions, ou en tout cas de les minimiser fortement.

Lorella Pazienza, architecte conseil, association « Bonevie », assistant à la maîtrise d'ouvrage de l'opération « la rue Fin » :

*« L'opération s'est déroulée dans une grande sérénité et une grande compréhension mutuelle. »*

Au-delà de la question de la fragmentation éventuelle de la mission de l'architecte, considérée ici, à la lumière des résultats des études de terrain, comme un complément nécessaire à la mission de base, le rapport entre l'architecte et ses maîtres d'ouvrages est complexe, et souvent vécu difficilement par ces deux acteurs du projet.

Les deux points de vue sont nécessaires à la bonne compréhension de cette complexité. Les entretiens réalisés montrent que les attentes différentes de chacun expliquent les difficultés de compréhension et le caractère frustrant et souvent conflictuel qu'elles génèrent.

L'opération « la Salière » montre clairement que des points qui n'ont pas été suffisamment partagés avec l'architecte ont amené des incompréhensions lourdes (voir l'exemple de la sécurité dans le chapitre consacré à ce thème). L'architecte voit au final le groupe comme très introverti et en contradiction avec son discours d'ouverture. Les habitants voient l'architecte comme n'ayant pas compris leur projet sur le fond. La relation, bien que s'étant apaisée avec le temps, est peut être considérée sur bien des aspects comme un échec sur l'ensemble du projet.

Dans les projets sans accompagnement de médiation entre le concepteur et les habitants, ce sont ceux dont l'un des membres est le concepteur qui préserve une bonne qualité de dialogue et de compréhension. Cela tient à ce que le projet est, de fait, partagé, et que l'architecte ne compte pas son temps (puisqu'il concrétise également son projet personnel). C'est l'exemple des opérations « le Passage » et « Chemin Villebois », dont les architectes sont des habitants de ces opérations. Si les tensions sont beaucoup plus faibles dans ces cas, cela tient au fait que la

commande est beaucoup plus partagée, certes, mais également à ce que la « concurrence » sur les choix architecturaux ou techniques est très peu présente, car la notion de maîtrise d'ouvrage n'est pas contestée et la confiance en la compréhension des objectifs par le concepteur est complète de la part des autres membres du collectif.

La maîtrise d'ouvrage non professionnelle, dit attendre légitimement conseil et solutions de son concepteur. Sa pluralité (plusieurs individus, constituant un groupe forcément hétérogène) crée une commande vécue comme difficile à formuler, avec des objectifs multiples et parfois contradictoires, des modes de décisions complexes...

L'expérience des groupes dans l'exercice du travail et de la prise de décision collective est diverse et leur engagement dans un processus démocratique collectif est très variable. Les vécus et résultats de la phase de conception sont donc très dépendants du type de collectif, que l'on ne peut, et que les concepteurs ne doivent pas prendre pour homogène.

La maîtrise d'œuvre souhaite être capable de proposer un processus de conception participatif, clarifier les limites des rôles de chacun et produire un projet architectural qui satisfasse sa maîtrise d'ouvrage et garantisse la légalité et la pérennité du projet. L'architecte, en plus de la complexité de gérer sa relation avec son client (et par ailleurs avec ses bureaux d'études et de contrôle), souhaite légitimement préserver sa capacité à gérer le projet, à proposer son savoir-faire créatif.

Christian Charigon, de l'agence TEHKNE, architecte de l'opération « la Salière » :

*« C'est un processus très original, que l'on ne rencontre nulle part ailleurs, car nous avons le maître d'ouvrage, en confrontation permanente avec les propositions que l'on peut faire. De plus, le maître d'ouvrage, c'est : dix adultes et dix enfants ! (...) Avec une maîtrise d'ouvrage professionnelle, nous avons des rendez-vous réguliers en phase APS/APD, rarement PRO et plus du tout après. Avec certains maîtres d'ouvrages, c'est uniquement à la fin de l'APS et à la fin de l'APD. On ne les voit parfois pas durant deux à trois mois. Avec les habitants de « la Salière », on se voyait tous les quinze jours, au moins tous les mois, avec à chaque fois une kyrielle de modifications à apporter. »*

C'est ce que nous avons nommé la « sortie de la zone de confort », qui place l'architecte dans un rôle décisionnel qu'il n'a pas à assumer.

La recherche s'est concentrée sur cette capacité à gérer la relation « contraintes - liberté de choix », du point de vue de ces deux acteurs, élément clef de la capacité d'innovation.

Si on se réfère à l'article « Contrainte et liberté dans le travail de conception architecturale » de Dominique Raynaud (2004, *op. cit.*) l'architecte oscille entre plusieurs types de contraintes, les plus évidentes étant les contraintes par « l'injonction négatives » et par « l'injonction positive ». L'injonction négative étant une contrainte s'imposant par la négative (il ne faut pas faire cela...) et l'injonction positive, plus contraignante, plus directive, qui détermine le résultat à produire (on doit faire cela...).

Les études de terrain montrent de manière significative que dans le rapport entre les autopromoteurs et l'architecte, on se retrouve souvent dans la situation de l'injonction positive, du fait de l'architecte lui-même (alors que l'on pourrait attendre l'inverse). De fait, le rapport à un maître d'ouvrage non-professionnel, laisserait supposer que l'architecte pourrait traduire les objectifs de la commande de manière à laisser le champ des hypothèses le plus ouvert possible, c'est-à-dire à rester purement dans le cadre de l'injonction négative (c'est-à-dire : il ne faut pas faire cela... sous-entendu : que le reste est possible).

On observe pourtant l'inverse, comme si l'architecte (et ses bureaux d'études), pour limiter le cadre de la négociation, transformait la commande en une liste d'injonction positives (plus restrictives rappelons-le : on doit faire cela... sous-entendu : et rien d'autre), dont la réponse conceptuelle se résume à ses propres choix (présentés comme les seules solutions). Il limite de ce fait la liberté d'innovation du maître d'ouvrage et impose ses propres décisions.

Bénédicte Leroy membre du collectif « au clair du quartier<sup>10</sup> » d'autopromoteurs :

*« Lorsque nous avons proposé une innovation en matière de ventilation, le bureau de contrôle nous a répondu qu'il fallait faire un ATEX (certification technique spécifique), que c'est trop cher et trop long ! »*

Les opérations observées montrent que l'architecte n'exclue pas forcément l'innovation, mais la limite à ses propres choix raisonnés, basés sur sa propre expérience. En ce sens l'opération de « la Salière » est éclairante :

Cédric Tel Bioma de l'opération « la Salière » :

*« la seule contrainte que nous a donné l'architecte, c'est l'enveloppe extérieur, ..., il y a une vraie césure entre la conception de l'immeuble et la conception des appartements... Sur la technicité du bâtiment, l'architecte s'est positionné sur des process qu'il ne connaissait pas. Il avait eu une mauvaise expérience sur la brique mono-mur, à Lyon, il ne souhaitait pas renouveler l'expérience... Il attaquait donc deux process nouveaux pour lui : un travail avec les habitants et une technologie constructive nouvelle pour l'époque. »*

Mais on observe également, notamment dans la même expérience, que l'architecte ménage, en quelques sortes, des espaces de « liberté » pour les autopromoteurs. Il fait des concessions, parfois de manière inattendue, voir illogique, sur ses propres champs « régaliens » de compétence, comme la conception spatiale, quitte à produire des incohérences.

C. Weber et C. Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« En phase conception, l'architecte nous a dit : Allez-y, il faut vous « lâcher » ! Posez vos espaces, vos cuisines, où vous voulez ! Résultat : il y a deux à trois fois plus de colonnes descendantes que dans un programme « normal ». De fait, on se retrouve avec des colonnes montantes et descendantes de partout ! ... Cette*

---

<sup>10</sup> Le collectif « au clair du quartier », est un groupe qui s'est structuré pour répondre à un appel à projet de la ville de Grenoble, qui proposait un foncier pour un projet participatif, sur le quartier des « eaux-claires ». Ce groupe est issu des différents collectifs en Isère, suivis par l'association les Habiles.

*contrainte (qui génère des surcoûts) existe. Il (l'architecte) aurait pu la poser au début. »*

L'exemple de la multiplicité des colonnes est très révélatrice de cet échange de pouvoir. Comme si l'architecte concédait des espaces décisionnels pour s'en préserver d'autres, sur des objets choisis. L'architecte de « la Salière » a clairement fait le choix d'une production d'un habitat performant du point de vue énergétique, cumulant les dispositifs techniques innovants (pour l'époque), et « concédant » la conception des logements aux bénéficiaires.

Christophe Weber de l'opération « la Salière » :

*« L'architecte était intéressé par le projet car il souhaitait démontrer que l'on pouvait faire du logement performant du point de vue environnemental, dans les prix du logement social. Il nous a d'ailleurs produit un bâtiment extrêmement exigeant, voire luxueux sur cet aspect. »*

L'architecte laissera même les autopromoteurs confier la conception des espaces intérieurs à des tiers (un architecte d'intérieur, d'une autre agence). Après avoir conçu l'enveloppe et déterminé les aspects techniques qui lui semblaient fondamentaux, l'architecte initial (C. Charignon de l'agence TEKHNE) laissera une jeune architecte de son équipe, n'ayant pas participé au processus dans son ensemble et n'ayant pas intégré toute la spécificité du projet, prendre la suite.

On note clairement le conflit entre « innovation » et « capitalisation » et le fait que le travail avec des autopromoteurs, n'a pas été perçu par l'architecte comme une complexité, ou une innovation en soi. Il a incontestablement sous-estimé cet aspect (il le confirme d'ailleurs), se focalisant sur des enjeux choisis, pas forcément sur ceux de ses maîtres d'ouvrage. Cette confusion est difficilement envisageable avec un maître d'ouvrage professionnel.

Christian Charignon, architecte de l'opération « la Salière » :

*« Avec ce type de maîtrise d'ouvrage, on ne travaille pas comme avec une maîtrise d'ouvrage professionnelle. Tout est discuté ! »*

L'opération « les Dominos » nous permet d'avoir un référentiel « classique » sur la relation concepteur / maître d'ouvrages. Il s'agit en l'occurrence d'une maîtrise d'ouvrages spécifique, puisque le promoteur de l'opération, « Grenoble Habitat<sup>11</sup> », est également un organisme HLM. Cette spécificité lui donne une capacité à se projeter sur la dimension de gestion de l'habitat (étant gestionnaire de patrimoine), tout en restant lié à une logique de marché, puisque l'opération « les Dominos » est essentiellement une opération en accession.

Sur cette opération l'architecte témoigne clairement de la participation de son maître d'ouvrage dans la conception de l'immeuble. Il concède facilement une

---

<sup>11</sup> « Grenoble Habitat » est une société d'économie mixte. Il s'agit d'un organisme de production et de gestion de logement social. Sa gouvernance est Mixte. Sa Présidence est occupée par un élu de la Ville de Grenoble (principal actionnaire). Il est à la fois producteur et gestionnaire de logement social (en tant « qu'entreprise sociale de l'habitat (dites « ESH ») et promoteur. Il produit également du logement en accession sociale (encadré en termes de revenus des bénéficiaires et de prix de ventes), en accession libre, ainsi que des immeubles de tertiaire ou d'activité économique.

ingérence à son client dans la dimension conceptuelle (que l'architecte partage avec tant de vigilance dans les opérations faites avec des autopromoteurs, comme nous l'avons vu précédemment).

Jean-Paul Roda, architecte de l'opération « les Dominos » :

*« Ce qui m'a plu dans cette opération, c'est la relation avec la maîtrise d'ouvrage. (...) Mais Bruno Ranfeild (le représentant du maître d'ouvrage) est une personne qui aime s'impliquer en amont des projets, (...) Généralement la relation est plus codifiée, les rencontres sont bien plus espacées. J'ai trouvé intéressant que le maître d'ouvrage soit présent en phase conception. (...) Dans l'opération des Domino, le maître d'ouvrage a sa part de conception, car on a pu instaurer un dialogue continu qui permet de prendre des risques, de proposer des solutions innovantes. »*

Bruno Ranfeild de Grenoble Habitat, maître d'ouvrage de l'opération « les Dominos » :

*« Nous travaillons avec les équipes au complet (y compris les bureaux d'études), dès le début des projets, cela nous permet de caler tout ce qui doit l'être, de tout bien coordonner, avant d'aller vendre une image à la commune. On voit trop souvent des projets qui sont acceptés sur une image, que l'on ne sait plus produire, à l'avancement des études techniques. Selon les projets, nous voyons les concepteurs parfois très souvent, en phase APS et DCE, parfois toutes les semaines lorsque le projet est sensible. Nous sommes atypiques car nous ne voulons pas travailler en concours, car lorsque le maître d'ouvrage ne s'implique pas dans la conception, l'image produite ne correspond pas à ce qui va réellement être réalisée. »*

Jean-Paul Roda nous éclaire fortement sur la nécessité de partage du projet dans une optique d'innovation en phase de conception, tant du point de vue architectural que technique :

*« Il y a des propositions spatiales que l'on ne peut proposer qu'en travaillant avec le promoteur. Il y a des solutions que l'on ne peut pas proposer en concours, car on ne peut pas partager les logiques et avoir une adhésion à des solutions innovantes. (...) Notre bureau d'étude environnement était très innovant et nous avons rêvé ensemble à de nouvelles solutions simples et innovantes, notamment les cheminées thermiques (ventilations naturelles peu mécanisées). Le maître d'ouvrage étant très présent en cette phase de conception nous a permis de le faire adhérer à ces idées. »*

On voit ainsi qu'avec un maître d'ouvrage « classique » qui souhaite s'impliquer, le concepteur ouvre plus simplement le champ de la « co-conception ». Il ressent cela comme une vraie plus-value et non comme un empiètement sur ses prérogatives.

Le problème n'est donc pas une question de boccage, mais renforce pleinement l'idée de la « sortie de la zone de confort » et que l'architecte est placé dans une situation de décideur (propre au maître d'ouvrage), générant une confusion des

rôles, préjudiciable à l'ambition des projets, à l'innovation et à l'écoute de la commande du maître d'ouvrage.

### 2.2.3 Sur le collectif et la décision

Comme le rappelle Rada Ivekovic (2008, *op. cit.*), le philosophe Roberto Esposito (2000) montre que la communauté se constitue autour d'une vie, et pour la « combler ». Sa pensée va bien au-delà, dans un domaine qui dépasse notre sujet ; mais nous nous approprions cette notion de « constitution autour d'un manque », d'une insatisfaction, pour illustrer le lien étroit entre « communauté » (au sens du collectif) et projet.

Il va de soi que la notion de « manque » est à considérer ici en tant qu'« aspiration ». Ce point est important, notamment dans la notion « d'empowerment »<sup>12</sup> que nous aborderons de manière spécifique ultérieurement, mais pour laquelle nous ferons la distinction entre « droit à décider » (processus participatif) et « droit à faire » (soit : pour répondre à une aspiration à visée utopique).

Le projet est par nature la réponse à une insatisfaction (au sens d'une « non-réponse », d'un manque). Sinon pourquoi faire du projet, pourquoi concevoir quelque chose de nouveau, si ce n'est pour combler un manque ? Les méthodologues<sup>13</sup> qui travaillent sur la notion de projet, montrent clairement que la première étape pour concevoir de manière collective, est de « partager l'inacceptable », c'est-à-dire partager la notion d'insatisfaction. Ensuite, il s'agit de partager les objectifs (recherchés à terme). Le projet ne peut naître et se mettre en œuvre qu'à ces deux conditions. Le reste n'est « que » méthode. La logique de co-conception peut donc constituer très logiquement une suite logique du processus participatif à mettre en œuvre dans la phase de programmation, qui est, rappelons-le une responsabilité de la maîtrise d'ouvrage.

Le processus participatif est donc essentiel, mais complexe à mettre en œuvre. Il met en relation l'individu, le groupe et le contexte dans lequel ils évoluent ensemble. C'est la question centrale de la notion « d'empowerment », qui porte l'idée que la participation n'a d'impact du point de vue du participant, qu'en fonction du pouvoir qui lui est confié, ou qu'il se construit.

La sociologue Marie-Hélène Bacqué, propose une lecture très didactique de ce processus, qui rejoint totalement les questions qui sont posées dans cette recherche, puisqu'il s'agit bien d'analyser le « pouvoir d'agir » des individus, et du

---

<sup>12</sup> On entend par « empowerment » la notion traduite en français en le terme de « pouvoir d'agir ». Nous garderons toutefois le terme le plus utilisé, tant par le milieu professionnel, qu'académique « d'empowerment ».

« L'empowerment », notion née aux Etat-Unis, de mouvements féministes, qui s'est ensuite fortement développée dans les pays dits « du Sud », avant de revenir en force dans les pays « du Nord », permet d'expliquer les notions qui sont en jeu dans « la participation ».

<sup>13</sup> La littérature est très importante sur le sujet, voir par exemple : LEMOINE (2008).

collectif. Lors d'une interview réalisée par la journaliste Nicolas Duvoux, pour « les entretiens de la vie des idées » (Bacqué, 2013), elle définit l'idée de la participation, au fait d'associer l'individu à la décision, dans un processus collectif « *d'acquisition de compétence et d'émancipation* ».

Notre analyse des programmes, au travers des différents types de formes d'organisation collective, met également en évidence cette notion de pouvoir décisionnel, qui se joue dans le processus de conception de l'habitat.

Marie Hélène Bacqué résume les différentes approches que l'on peut trouver dans l'empowerment de la manière suivante :

- une approche « radicale » (qui vise à transformer la société) ;
- une approche « socio-libérale » (qui vise à adapter la société au fonctionnement de l'économie de marché) ;
- une approche « néo-libérale » (qui vise à faire de la communauté, du groupe, une force économique, par le « self-help », qui prône la valeur « marché » de la communauté).

Nous avons, en France, des difficultés avec ces différentes notions, et le mot « empowerment » est utilisé pour un ensemble de processus et autres méthodes participatives, que l'on peut qualifier « d'amalgame participatif ».

La participation a fait l'objet de nombreuses critiques, tant dans le milieu académique que de la part des praticiens, en particulier dans les années 90, après une époque de fort développement au cours des années 80. Les principales critiques visaient à montrer un déséquilibre entre « l'empowerment espéré » et la « tyrannie » de la participation dans les débats de société (Cooke et Kotari, 2001).

Comme le soulignent les sociologues Samuel Hickey et Gilles Mohan (2004), l'une des critiques fondamentales de la participation est sa fréquente déconnexion avec une posture politique, fragilisant parfois son influence sur les politiques publiques :

*« (...) nous sommes d'accord sur la critique principale portée par la « tyrannie » (Cooke et Kotari, 2001)<sup>14</sup>, disant que la participation a souvent failli dans sa capacité à influencer sur le pouvoir et les politiques publiques, en devenant une simple approche technique de développement, qui dans de nombreux cas, a dépolitisé ce qui devrait être un réel processus politique. »*

Pourtant chaque approche est radicalement différente et propose des enjeux de pouvoirs, des finalités et des pistes d'innovations et de créativité très diverses. Entre les processus de concertation, d'information, et de participation, il est difficile de faire la part des choses, bien que la définition soit claire :

Il s'agit « d'empowerment », dès lors que dans le processus participatif, le pouvoir de décision (tout ou partie) est transféré (ou laissé) aux individus (participants au processus), au sens de la capacité à faire par eux-mêmes

---

<sup>14</sup> Bill Cooke et Uma Kotari ont notamment critiqué de manière virulente les processus participatifs décisionnels, exacerbant des positions de citoyens, dont la légitimité et la représentativité étaient critiquables. Ils nommèrent ce phénomène : « la tyrannie participative ».



(« pouvoir d'agir »); c'est-à-dire hors (ou pour partie hors) des professionnels ou décideurs habituels comme les élus par exemple<sup>15</sup>.

Marie Hélène Bacqué présente l'empowerment comme « *l'émergence de contre-pouvoirs qui sont source d'initiatives et d'innovation* ».

L'urbaniste Y. Cabannes (2012), Professeur à l'University College of London, abonde pleinement dans ce sens, lors d'une intervention au cours du Forum de l'habitat à Genève, en 2012 :

*« (...) il faut repenser le droit à l'initiative : Il faut redonner le droit à l'initiative aux habitants et le penser comme un droit constitutionnel. Là où il a été mis en place, il fonctionne ! »*

Si l'on prend la classification des approches proposées ci-dessus (radicale, socio-libérale ou néo-libérale), il ressort clairement qu'il y a un lien étroit entre la nature du groupe à l'initiative du projet et l'approche en matière d'empowerment. Cela nous éclaire non seulement sur le processus décisionnel, mais aussi sur le mode d'accompagnement qui en résulte ou qui l'impacte, c'est-à-dire sur le poids des structures d'accompagnement ou de promotion de l'habitat « participatif ».

Les groupes se constituent pour des objectifs différents, générant des fonctionnements et des résultats variés.

En toute logique, lorsque l'initiative du projet n'est pas totalement du fait du groupe, l'approche « radicale » (en opposition, porteuse de choix innovants se démarquant des procédures et choix techniques « du moment »...) est inexistante. Les structures « facilitatrices » qui jouent un rôle d'intermédiaire entre les habitants et le concepteur, deviennent le plus souvent, involontairement mais incontestablement, « sclérosantes », notamment sur la construction d'alternatives structurellement différentes du modèle en place, du fait de leur rôle de modérateur. Elles ont pour mission de transmettre les informations et de les transcrire, de les interpréter et de les expliquer, ce qui réduit la possibilité d'innover ; qui est un processus basé, par définition, sur la contre-proposition, donc l'opposition.

Nos observations des projets impliquant des groupes « d'engagement d'opportunité », comme « la rue Fin » et « Mya Court », montrent ainsi précisément à la fois le rôle pédagogique et modérateur des structures intermédiaires, mais également le positionnement des habitants dans une acceptation complète des propositions faites par les concepteurs. La qualité des choix est indéniable, notamment du fait de la présence des structures intermédiaires, qui constituent indéniablement une réelle plus-value sur l'étape de programmation (liée notamment à l'organisation spatiale), mais jouent un rôle de transmission des choix techniques du concepteur (choix des matériaux, des mode de maîtrise de l'énergie...) vers les habitants (rôle de traduction), laissant donc entièrement la décision aux concepteurs sur ces aspects. Le résultat gagne en homogénéité, mais perd en innovation.

---

<sup>15</sup> Définition proposée par l'auteur.

Au-delà de la place des structures « intermédiaires » ou « facilitatrices », il faut également prendre en compte ce qui est intrinsèquement lié à la nature du groupe, c'est-à-dire à sa nature et donc à sa qualité de maître d'ouvrage (Fig. 88).

Dans les groupes d'opportunité, l'initiative du projet vient de l'extérieur (le programme est généralement porté par une collectivité ou un bailleur), donc véhiculant un cadre normatif et décisionnel.

Maria Elvira Ayalde, de l'association Bonevie, qui a accompagné le groupe d'habitants de l'opération « la rue Fin » :

*« Sur le projet de « la rue Fin », les propositions techniques venaient de l'architecte. Nous les avons expliquées aux habitants qui ont validé les principes. »*

Dans les groupes d'engagement « politique et social » et d'engagement « idéologique et philosophique », la radicalité est le moteur, au sens de « en opposition au modèle en place ». Il s'agit ainsi de proposer un cadre propre à la pensée socio-politique ou philosophique du groupe. Le projet « Sud-Ouest » est significatif de cette « radicalité », porteuse d'innovation. La particularité de ce projet est de s'être, dans un premier temps, concentré sur l'innovation du modèle de gouvernance et de la propriété. Puis, lors de la concrétisation du projet, par l'élargissement et parfois le renouvellement des membres du groupe (avec des individus plus « dans l'action », plus pragmatiques), ce dernier a recentré son désir de modèle « révolutionnaire » (en opposition aux modèles dominants) sur des aspects très concrets du projet, au travers d'un processus d'innovation permanente, notamment technique.

Thomas et Garance de l'opération « Sud-Ouest » :

*« Ici chacun mène son expérimentation. Certains adaptent des solutions existantes, comme nous (Yourte), d'autres construisent en terre et en bambous. On fait des recherches, on essaie des choses, dans tous les domaines, de la construction, de l'énergie, de l'eau... »*

Les groupes d'engagement « idéologique et politique », « glissent » parfois vers une approche plus centrée sur un aspect du projet, en se saisissant d'opportunités. Ils se recentrent dans ce cas, sur leur cœur d'intérêt, fonctionnement interne, au détriment parfois des autres aspects, donc d'autres possibilités d'innovations (techniques en particulier)<sup>16</sup>. Dans ces cas, l'innovation peut porter sur des aspects

---

<sup>16</sup> Nos approfondissements des études de cas ne portent pas sur cette typologie de groupe. Toutefois nos observations d'opérations, au Brésil notamment, nous permettent de faire cette affirmation.

techniques, de forme urbaine, ou d'organisation sociale (pour les projets en aide mutuelle<sup>17</sup> par exemple).

Enfin, pour les groupes d'engagement de « posture sociale », c'est finalement plus subtil et éclairant :

Lorsque le groupe est très actif dans l'initiative, il peut s'engager dans une approche radicale dans ses choix (comme certaines coopératives d'habitants).

Lorsqu'il se saisit simplement d'opportunités, de type « appel à projet », il se place dans une posture qui se déclare « pragmatique » (comprendre consensuelle), sans remise en cause des modèles en place et/ou dans le désir d'exemplarité (donc dans un modèle immédiatement transmissible (donc peu novateur) et donc d'approche socio-libérale, au sens de M.H. Bacqué, c'est-à-dire d'adaptation de modèles en place.

Types de d'organisations collectives	Type d'approche « d'empowerment » (approche sociétale)	Initiateur du projet
Groupes "d'engagement d'opportunité"	Socio-libérale (adapter la société) ou néo libérale selon le contexte local	exogène
Groupes "d'engagement politique et social"	Radicale (transformer la société)	endogène
Groupes "d'engagement idéologique et philosophique"	Radicale (transformer la société) et/ou socio-libérale (adapter la société)	Endogène et/ou exogène
Groupes "d'engagement de posture sociale"	Socio-libérale (adapter la société) ou néo libérale (selon le contexte local)	endogène et exogène

Figure 88 : Tableau synthétique du triptyque « Nature du groupe / type d'approche participative ou d'empowerment / générateur de l'initiative du projet », Tableau réalisé par l'auteur.

Cette analyse est éclairante sur la place de l'accompagnement apporté aux groupes et sur l'ingérence qu'il peut générer. Dans le processus décisionnel, c'est un point essentiel, qui explique le poids du collectif, celui de l'individu (son libre arbitre) et celui du contexte propre au projet (du rapport entre initiative et accompagnement, au-delà du contexte global). Selon le sociologue Michel Crozier, cité par Philippe Cabin (2013) :

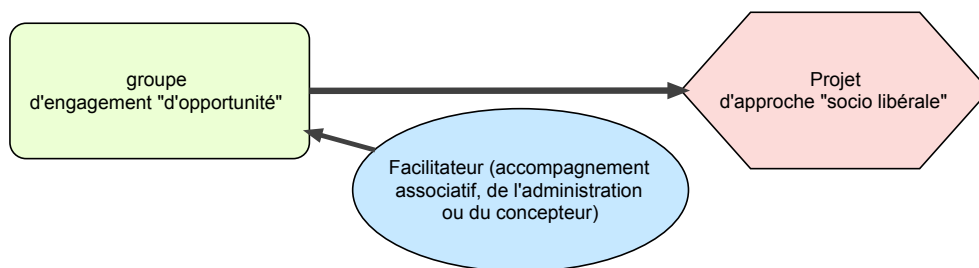
*« L'acteur n'est pas totalement contraint, il a une certaine marge de liberté. Son comportement est le résultat d'une stratégie rationnelle. Mais cette rationalité n'est pas pure, elle est limitée : les gens ne prennent pas les décisions optimales, mais celles qu'ils jugent satisfaisantes compte tenu de leur information, de la situation et de leurs exigences. »*

<sup>17</sup> Les projets en « aide mutuelle », modalité d'organisation très utilisée au Brésil sous le terme de « Mutirao », se distinguent de l'auto-construction, qui est un processus individuel. Les programmes en aide mutuelle regroupent une communauté. Chaque famille contribue à la réalisation collective de l'ensemble du programme de construction. L'attribution des logements se fait au terme du chantier. L'organisation sociale est donc beaucoup plus importante que dans un programme dit « d'auto-construction » (même encadré par un collectif).

Nos conclusions permettent de dire qu'au-delà des éléments proposés dans la citation précédente, les acteurs sont également contraints par le type d'engagement qu'ils ont choisi, au travers du type de collectif qu'ils ont intégré.

Les témoignages recueillis et les opérations d'autopromotion analysées, montrent clairement le jeu d'acteurs au sein du triptyque (Nature du groupe / type d'approche participative ou d'empowerment / générateur de l'initiative du projet), que l'on réduit parfois à un duo trop simple (collectif / contexte d'implantation), et les résultats qu'ils produisent.

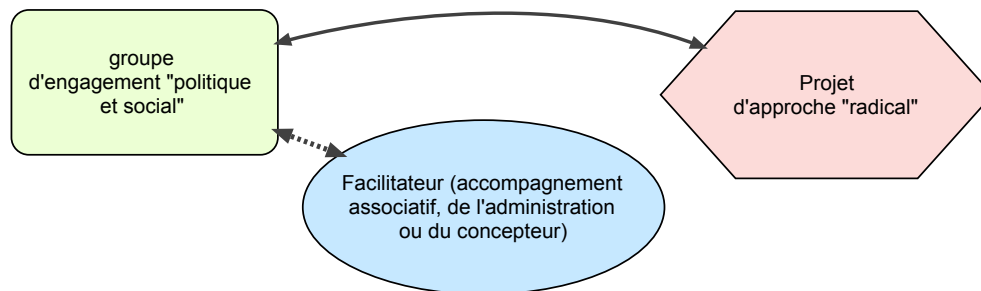
Les logigrammes suivants schématisent les processus décisionnels en fonction des typologies de groupes (Fig. 89 à 93) :



Une simple adhésion au modèle, proposé par l'initiative extérieure, "socio-libéral" ou "néo-libéral" selon le contexte  
 Projets innovants du fait du facilitateur  
 Projet ou l'individu est peu participatif en phase de conception, mais à forte inclusion sociale en phase de gestion

**Figure 89 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « d'opportunité ». Schéma réalisé par l'auteur.**

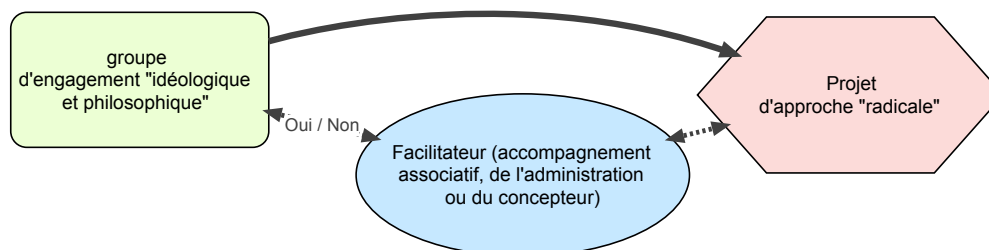
Dans la typologie d'engagement « d'opportunité » (Fig. 89), le lien entre le groupe et son assistant à la maîtrise d'ouvrage est essentiel. Jouant très généralement une fonction de médiation, le « facilitateur » joue une fonction d'interprétation. Le processus décisionnel passe par lui, qui joue un rôle de filtre. Le processus est « apaisé », au détriment de l'innovation et au bénéfice de la cohérence et de l'opérationnalité. Cette notion d'apaisement de la relation maître d'ouvrage – concepteur, permet toutefois de développer des projets intégrant des évolutions dans un cadre normatif et un jeu d'acteurs « traditionnel ». L'approche est clairement « socio-libérale », au sens de la nomenclature proposée par M.H. Bacqué, ce qui en fait un modèle à forte répliquabilité dans le contexte européen.



Une maîtrise de la radicalité  
projets très innovants du fait de la maîtrise du processus par le groupe, initiateur du projet  
Projet ou l'individu est "fondu" dans le groupe

**Figure 90 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « d'opportunité ». Schéma réalisé par l'auteur**

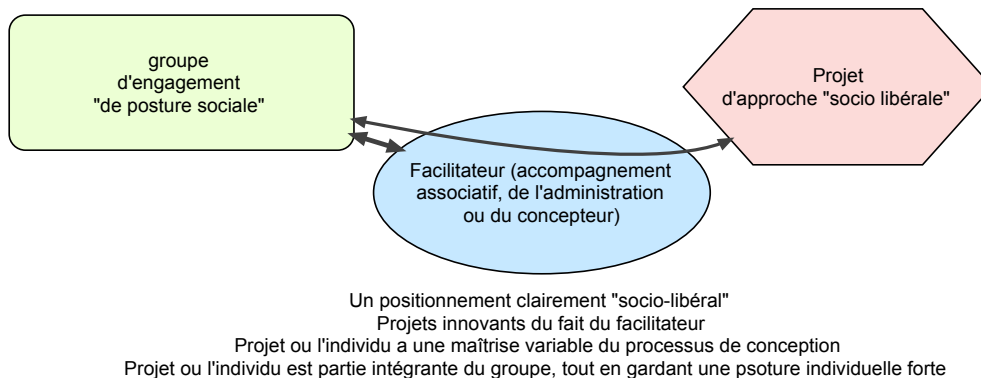
Dans la typologie d'engagement « politique et social » (Fig. 90), nous n'avons pas développé d'analyse approfondie d'études de cas, mais nos observations d'opérations, notamment au Brésil, nous permettent de proposer l'interprétation suivante : La décision est revendiquée par le groupe. Le facilitateur ou assistant à la maîtrise d'ouvrage n'est que consulté en phase décisionnelle. On est dans une maturité décisionnelle forte qui permet de porter des projets novateurs.



Une maîtrise de la radicalité  
projets très innovant du fait de la maîtrise du processus par le groupe, initiateur du projet  
Projet ou l'individu est partie intégrante du groupe, tout en gardant une posture individuelle forte

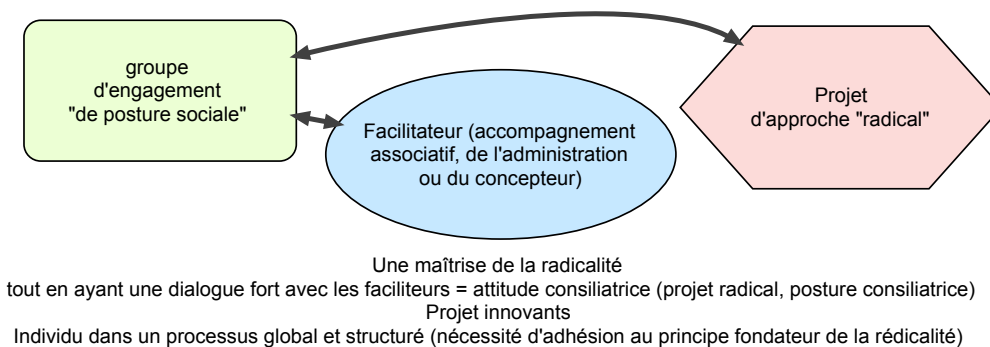
**Figure 91 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « d'opportunité ». Schéma réalisé par l'auteur.**

Pour la typologie d'engagement « idéologique et philosophique » (Fig. 91), le groupe se dote ou pas de conseils extérieurs. C'est une typologie qui souhaite, comme la précédente, assumer son rôle de maître d'ouvrage, qui en fait un enjeu en tant que tel. L'assistance à la maîtrise d'ouvrage est donc au mieux consultée, et joue un rôle de mise en forme de la commande du maître d'ouvrage, plus rarement de porteur d'idées. Cela permet des choix que l'on peut qualifier de « radicaux » (éventuellement très différents des modèles dominants).



**Figure 92 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « de posture sociale ».**  
Schéma réalisé par l'auteur.

Pour la typologie d'engagement « de posture sociale » (Fig. 92), le rôle des assistants à la maîtrise d'ouvrage, ou des concepteurs est souvent très prégnant. Le désir d'exemplarité pousse très généralement les groupes dans une logique normative qui place le concepteur dans un rôle décisionnel déstabilisant, qu'il n'a habituellement pas avec une maîtrise d'ouvrage classique. Parfois le groupe s'oriente vers une posture plus tranchée, comme sur l'opération « Sud Ouest », qui se déplace peu à peu d'une typologie d'engagement « idéologique et philosophique », vers une typologie « de posture sociale », mais dans une approche « radicale » (moins consensuelle ; Fig. 93).



**Figure 93 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « d'opportunité ».** Schéma réalisé par l'auteur.

En effet, dans l'opération « Sud Ouest », on voit qu'un groupe peut passer d'une typologie à l'autre. Ce groupe oscille entre la typologie d'engagement « idéologique et philosophique » (à l'initiative du projet) et une typologie « de posture sociale » (plus dans la réalité de certains des membres actuels). Ce groupe a gardé la démarche novatrice et son émancipation par rapport aux « conseils » qu'ils peuvent trouver à l'extérieur, tout en recherchant une certaine exemplarité, ce qui préserve leur « radicalité » au sens de leur capacité innovatrice (y compris au regard des modèles en place notamment normatifs et réglementaires).

Les éléments schématisés dans les figures 89 à 93, sont des conclusions générales, qui donnent les tendances principales. Il faut pondérer ces résultats à la lumière du nombre restreint d'opérations observées. De plus, les groupes n'étant jamais homogènes, les résultats peuvent changer d'un groupe à l'autre. Les résultats sont toutefois assez contrastés pour montrer les tendances que nous venons d'explicitier.

Il faut également préciser que sur la temporalité des projets, tant dans la phase de montage opérationnel et de conception, mais surtout de vie (d'usage) du projet (qui est largement la plus longue), les natures des groupes peuvent évoluer. Elles peuvent par exemple passer d'un engagement « d'opportunité » à un engagement de « posture sociale » (comme cela peut devenir le cas sur l'opération de « la rue Fin »), ou d'un engagement « idéologique et social » à un engagement de « posture sociale » (comme peut l'être sur certains aspects dans l'opération « Sud Ouest »).

Le type d'organisation collective influe toutefois fortement sur la posture du groupe quant au processus décisionnel, mais également au regard des modèles en place et donc quant à la capacité d'innovation qu'il peut proposer.

Comme le résume le sociologue Yann Attal de l'université Paris Dauphine, citant Crozier (1977) :

*« Une organisation, phénomène sociologique, est toujours un construit social, qui existe et se transforme seulement si d'une part elle peut s'appuyer sur des jeux permettant d'intégrer les stratégies de ses participants et si d'autre part elle assure à ceux-ci leur autonomie d'agents libres et coopératifs. L'acteur est donc engagé dans un système d'action concret et doit "découvrir, avec la marge de liberté dont il dispose, sa véritable responsabilité". (...) L'action organisée est un construit social qui aide les hommes à trouver des solutions aux problèmes d'action collective en vue d'objectifs communs mais qui, simultanément, oriente leur comportement, circonscrit leur liberté d'action, conditionne leurs résultats. D'où le paradoxe. Au cœur de l'action collective, on rencontre des effets contre-intuitifs dus au décalage entre les orientations et les intentions des acteurs. »<sup>18</sup>*

Les acteurs en charge de l'accompagnement des groupes mettent en évidence trois conclusions qui ont une certaine résonance avec la citation précédente. Tout d'abord, ils constatent tous, que les ambitions ne sont pas érodées par le groupe, mais sont au contraire exacerbées.

Gérard Vabre de l'association « les Habiles » :

*« Le processus collectif développe le sens de l'écoute. Lorsque l'un des membres propose une idée, ou la pousse fortement, il est écouté ! »*

---

<sup>18</sup> Michel Crozier, Erhard Friedberg, "L'acteur et le système : Les contraintes de l'action collective", Editions du Seuil, 1981, Première parution en 1977, dans la collection "Sociologie politique".

Ensuite le travail collectif permet d'ouvrir le champ des possibles et ne constitue pas un frein à l'innovation (s'il y a des freins ils se trouvent dans le cadre normatif ou dans la relation avec les techniciens en charge de la conception du projet).

Bénédicte Leroy de l'association « les Habiles » :

*« La dimension collective augmente l'ambition car les plus militants entraînent le reste du groupe. On ne peut pas parler d'érosion des ambitions. La dimension collective est stimulante et permet pour les participants d'aller au-delà de leurs premières attentes. »*

Enfin, la dynamique collective devient un enjeu de prise de pouvoir (vis à vis de l'extérieur), c'est-à-dire d'affirmation de la notion de maître d'ouvrage, au moment du processus de conception, mais aussi pour consolider la dynamique de groupe pour la phase gestion et dans la dynamique d'inclusion à l'environnement social et spatial du projet.

A titre d'exemple, fort de l'expérience de « la rue Fin », l'équipe CLT de Bruxelles ouvre le champ décisionnel en mettant, suite à une phase préparatoire, le maître d'ouvrage face au concepteur.

Orlando Sereno Regis de l'association « Periferia », en charge de l'équipe CLT de Bruxelles :

*« Le processus de rédaction des cahiers de recommandations, d'une part le programme général, d'autre part le curriculum de chaque famille, permet d'ouvrir une relation équilibrée avec le concepteur et de garder tous les possibles ouverts. (...) la contrainte (les) est donc posée par les habitants, avant d'être posée par l'architecte. Cela est ensuite discuté directement avec les familles, nous les facilitateurs, n'intervenons plus dans la relation. Nous devenons donc des maîtres d'ouvrage délégués, y compris officiellement. »*

#### **2.2.4 Marges d'autonomie « consenties » (de la liberté de l'exercice de la conception)**

On ne peut analyser le champ des innovations dans les opérations d'autopromotion, sans questionner le rapport entre l'architecte et les maîtres d'ouvrage spécifiques que sont les autopromoteurs.

Dominique Raynaud dans son article, « Contrainte et liberté dans le travail de conception architecturale » (2004, *op. cit.*), classe les marges d'autonomie que l'architecte se dégage face aux contraintes de la norme et des règlements, ainsi :

- la négociation : lorsque la prescription de la norme le permet ;
- l'interprétation de la contrainte : c'est-à-dire la recherche de solutions, due à l'éventuelle incomplétude de la norme ;
- le détournement : à réinventer chaque fois, car elle contribue à préciser la norme ;



- le rejet de la contrainte : qui ramène *in fine* à la négociation, à la dérogation, ou à l'annulation de la règle (lorsque c'est possible) ;
- l'absorption de la contrainte : qui est une forme d'anticipation de la contrainte, qui se traduit par sa surestimation dès le départ, pour s'assurer de sa possibilité d'intégration à terme par le projet ;
- le recours à la contre-contrainte : qui consiste à opposer une autre contrainte pour limiter l'ampleur d'une contrainte préposée (contrainte de calendrier ou du budget par exemple), ou pour bloquer l'émergence éventuelle de nouvelles contraintes.

Les études de cas réalisées dans cette recherche sur l'autopromotion montrent que l'architecte, qui développe habituellement les six stratégies définies par Dominique Raynaud pour contrer la norme, en use également vis à vis de ses maîtres d'ouvrages, en particulier les autopromoteurs non professionnels.

Elise Macaire (2006) dans son essai « Actions pédagogiques et participatives en architecture, à propos de la construction d'une hypothèse sur la socialisation "démocratique" de l'activité de l'architecte » conforte cette analyse après avoir mené une enquête auprès de la profession :

*« La socialisation "démocratique" de l'architecte semble être une préoccupation de la profession dans le sens où les institutions ordinales et syndicales se préoccupent actuellement de l'institutionnalisation du « dialogue avec les populations » ou de la « maîtrise d'usage ». Cependant, nous avons défini cette socialisation comme une expérience où « la relation de domination serait mise en question dans l'activité de conception, c'est-à-dire dans la définition des usages mais aussi des formes qui y sont associées, et donc dans la création ». (p. 84).*

L'architecte a notamment recours à la contre-contrainte, en opposant aux autopromoteurs des contraintes de coût ou de temps, face à d'éventuels souhaits de recherche de solutions innovantes portées par les maîtres d'ouvrages (notamment en matière environnementale ou d'organisation spatiale). L'architecte oriente ainsi, directement, ses choix. L'opération de « la Salière » est tout à fait révélatrice de cela. La VMC double flux a été imposée, sans alternatives. L'architecte oriente ainsi incontestablement ses propres choix, ou ceux de ses bureaux d'études. Sans être en contradiction avec les orientations données par les maîtres d'ouvrages, en l'occurrence le désir de performance énergétique, il se place dans une « zone de confort », par une solution technique « clef en main ». C'est un choix de sa part de ne pas s'emparer de cette marge d'innovation, de ce territoire de créativité. Il restreint potentiellement de ce fait le niveau d'ambition des autopromoteurs.

C'est de fait le cas sur cette expérience, où, comme le soulignent unanimement les bénéficiaires du projet, les notions d'usage et de gestion n'ont aucunement été intégrées dans la conception, restreignant totalement la capacité d'innovation de ce projet sur l'aspect « performance énergétique ». La solution technique choisie

ne se distingue en rien d'une opération équivalente de la même époque, portée par un promoteur classique. La notion d'usage aurait pu être intégrée, ouvrant un très large spectre de solutions différentes de la seule proposition « chaudière à bois – VMC double flux ». Les futurs utilisateurs, offrait pourtant la possibilité de solutions contrastées. Aucun scénario alternatif n'a été réellement proposé, ni vraiment étudié. La question de l'énergie grise, de la provenance des matériaux et des modes d'usages sont des éléments totalement absents de la réflexion menée, de l'aveu même de l'architecte qui s'en remet totalement à son bureau d'étude en qui il a toute confiance, même si aujourd'hui il tire un bilan mitigé sur certains de ses choix.

Christian Charignon de l'agence TEHKNE, architecte de l'opération « la Salière » :

*« Il a fallu passer par cette question de la consommation énergétique pour se découvrir que « l'arbre cachait une forêt », de l'usage et de l'énergie grise. »*

L'architecte se définit un espace d'autonomie décisionnelle, non concerté avec le groupe d'habitants ; pratique difficilement envisageable avec une maîtrise d'ouvrage classique (professionnelle).

L'architecte utilise parfois l'absorption de la contrainte, en opposant à d'éventuelles questionnements, idées ou pistes d'investigation, une sur-évaluation de contraintes existantes (de règlements urbanistiques ou de contraintes techniques comme le volume d'air à échanger avec l'extérieur...).

Au final l'architecte, bien que satisfait de retrouver des marges d'innovation au travers de ce type de programmes, dessine le contour de ce champ d'expérimentation selon ses propres critères, et, au final, plus ou moins volontairement et par pragmatisme, en impose les limites par son expertise face à des maîtres d'ouvrages non professionnels.

Le recours à la contrainte de temps est la plus aisée à brandir. Les opérations d'autopromotion sont naturellement longues, et l'implication des futurs usagers se fait dès le début du processus. Dans une opération standard, les clients ou locataires n'arrivent dans le projet qu'une fois le permis de construire déposé, ou pour en signer le bail. Par exemple dans l'opération de « la Salière », les habitants qui souhaitaient un immeuble très simple et très économique, avouent avoir cédé à l'accumulation de contraintes de normes et de démonstration complexes des bureau d'études, pour une option et un modèle qu'ils jugent aujourd'hui trop coûteux et difficile à entretenir. Ils trouvent que l'immeuble en général est techniquement trop « pointu », sujet à de nombreux dysfonctionnements.

*Cédric tel Boïma et Christophe Weber de l'opération « la Salière » : « Au final, l'architecte nous a conçu une « usine à gaz ». (...) C'est trop compliqué et cher en gestion. (...) C'est un immeuble qui vivra mal, nous avons déjà des problèmes d'étanchéité, d'infiltration. Nous voulions un immeuble « basique » et le moins cher possible. Finalement, nous avons un immeuble de qualité pour un prix compétitif, mais ce n'était pas notre demande initiale. »*

Ce cheminement vers la complexité est une constante confirmée par Bénédicte Leroy de l'association « les Habiles » :

*« Au départ les personnes sont très attirées par l'idée d'un habitat économique, mais ils finissent tous avec un immeuble de qualité, mais très sophistiqué. »*

L'architecte et ses bureaux d'études utilisent, légitimement, tous leurs outils pour convaincre les habitants de rejoindre leur analyse. Par exemple, les études de cas montrent que la représentation du projet est souvent utilisée à cette fin (ce qui est dessiné est en quelque sorte entériné et presque irrémédiable). Le mode de représentation finalisé (facilité par l'outil informatique) devient incontestablement un outils de technicité qui porte également une contrainte potentielle en soi (cela prendrait trop de temps de « tout modifier »...), au service du blocage décisionnel (c'est-à-dire au service de celui qui en détient les clefs : notamment l'architecte).

C'est pour cela, que les projets qui intègrent une forte volonté de participation des habitants dans la phase de conception, repoussent le plus loin possible la formalisation au travers du dessin de l'architecte. Le travail passe par la maquette peu finalisée, des schémas co-produits. Les études de cas montrent que lorsque l'architecte se positionne comme méthodologue et pédagogue, la maîtrise d'ouvrage peut s'emparer des choix de conception. Dans le cas contraire, lorsqu'il se « contente » de collecter la demande, il n'ouvre le débat que sur des détails, dont il a au final directement la maîtrise décisionnelle. C'est ce que nous nommons les « marges d'autonomie de conception consenties », ou « de négociations consenties ».

Seule la présence de tiers médiateurs comme dans le projet des CLT de Bruxelles, avec l'équipe Periferia, ou de l'opération « la rue Fin » avec l'intervention de l'association Bonevie, permet de rétablir un dialogue de co-décision.

Orlando Sereno Regis de l'association « Periferia », en charge de l'équipe CLT de Bruxelles :

*« Il est difficile pour un architecte de rencontrer toutes les familles, en prenant beaucoup de temps. Avant de sélectionner un architecte, nous menons toute une série d'ateliers avec les familles. Nous appelons ces ateliers, « les ateliers d'architecture ». Parmi tous ces ateliers, (...) on donne du vocabulaire, celui-ci nous servira plus tard lors de la conception. Nous formons donc préalablement les habitants. Nous les faisons également réfléchir en famille et partager collectivement leurs idées. » (Fig. 94).*

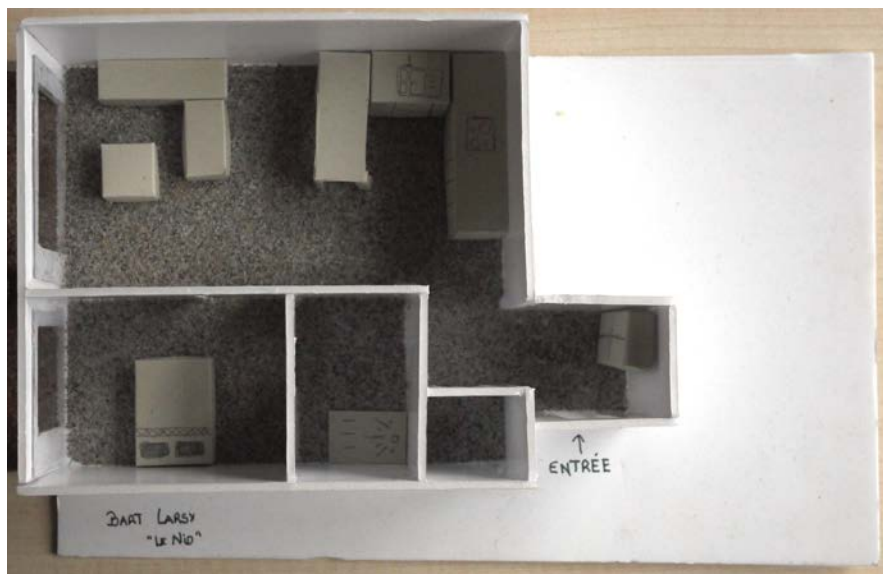


Figure 94 : Exemple de maquette « basique » de travail avec les familles, photo et maquette Periferia, 2012.

Il est acquis que face aux normes, l'architecte (Raynaud, 2004, *Ibid.*) s'accommode mieux des questions de principes que des injonctions positives, qui restreignent sa liberté conceptuelle. A l'analyse des études de cas réalisées dans la présente étude, il est intéressant de constater, qu'il peut exercer la même pression, que lui-même perçoit du cadre normatif, vers ses propres maîtres d'ouvrages. Il fait parfois ses propres choix en répondant par la négative, ou en excluant par la contrainte (au sens de la contre-contrainte) des options de son champ d'investigation (c'est la logique « du fait accompli », de la contrainte de délai ou de l'injonction technique déterminante, c'est-à-dire que « la technicité l'impose » et donc s'impose au profane).

Ce n'est pas tant la contrainte que les architectes rejettent, que le risque de responsabilité potentielle. Les opérations d'autopromotion mettent souvent en évidence cette réalité.

Sur la question des risques, C. Charignon, architecte de l'opération de « la Salière », répondait ainsi en 2008, à M. Chamodot et Basile Cloquet (2013, *op. cit.*), dans le cadre de leur recherche sur l'habitat éco-responsable :

*« Le système de défiance français dans le bâtiment est dû notamment à l'assurance décennale, très rare en Europe, où l'on considère l'entreprise comme responsable. La seule justification de la décennale est la terreur du dépôt de bilan, ce qui fait ressortir en creux le véritable problème : la compétence et la rémunération de ceux qui réalisent les bâtiments. Au lieu d'une confiance de « 1<sup>er</sup> rang », on a préféré une garantie de « 2<sup>ème</sup> rang ». Mais même les assureurs reconnaissent aujourd'hui que ce système est arrivé à ses limites. Les effets pervers sont bien connus : outre la déqualification des compagnons et la piètre qualité des réalisations, c'est la résistance aux*

*innovations, aux techniques nouvelles que ces pratiques favorisent. Le parapluie des assurances s'interpose partout. »*

C'est paradoxal, mais l'autopromotion montre bien l'ambiguïté entre attraction pour le cumul de contraintes de la part des architectes et le besoin de canaliser celles-ci. Elle montre (explique) également, qu'au-delà de l'enthousiasme de départ, le concepteur n'hésite pas à se prémunir des risques éventuels en générant, si nécessaire (mais très fréquemment), des « contre-contraintes », concrétisant (orientant) à la même occasion ses propres choix.

### **2.2.5 Les normes en question**

L'Europe impose à chaque Etat sa logique fondatrice de régulation des échanges commerciaux, dont l'outil indispensable est la norme. C'est l'essence même de l'Union Européenne : la dimension de marché. Il n'est pas étonnant que l'autopromotion se heurte à ce cadre.

Afin de faciliter l'acte législatif, on a permis la « co-régulation »<sup>19</sup> qui confère aux organismes privés des documents d'une valeur égale à ceux produits par les pouvoirs publics, concernant la normalisation.

Cela génère mécaniquement une normalisation systématique, et donc l'impossibilité de « faire » hors de ce cadre. En outre, cela donne plus de pouvoir au monde marchand, de l'entreprise, et aux lobbies des bureaux de contrôle (qui sont de plus en plus des grands groupes).

Fabienne Peraldi-Leneuf (2010), Professeur à l'Université de Lille-Nord, spécialisée en la matière, en tire la même conclusion :

*« ..., il convient d'envisager que le processus de corégulation n'est pas un mécanisme d'association public-privé anodin. ... , il contribue à une certaine forme d'externalisation de l'activité législative, (certains diront privatisation). ... Les entreprises, dans la conduite de leurs affaires, recourent à un ensemble de documents de référence qu'elles contribuent en partie à créer. Ainsi ce sont souvent les mêmes qui créent et qui bénéficient de la norme : Il y a alors confusion d'intérêts. »*

La norme est donc le plus souvent, par nature, un frein à l'innovation. Placer la question des normes dans le débat sur la conception et sur l'innovation, et rendre celle-ci principale responsable du manque d'innovation, est, par la force de la réalité, presque devenu un lieu commun. Tous les concepteurs s'accordent pour en dénoncer les écueils.

Rudy Ricciotti<sup>20</sup> fut l'un des premiers à dénoncer, dès 2006, les travers de la HQE<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Accord interinstitutionnel, «mieux légiférer», Parlement européen, Conseil, Commission (2003/c 321/01), JOC 321/1 du 31/12/2003.

<sup>20</sup> [www.rudyricciotti.com](http://www.rudyricciotti.com), consulté en mai 2013.

Concernant la RT2012<sup>22</sup>, il dénonce dans des propos rapportés par Emmanuelle Borne (2011):

*« la RT 2012 est moins cynique que la précédente, mais cela reste très insuffisant et je reste extrêmement pessimiste. Nous restons confrontés à une inflation asymptotique de la bêtise et de la médiocrité. La sur-réglementation s'apparente davantage au consumérisme technologique qu'à la défense d'une mémoire de travail de proximité... « Le Grenelle de l'environnement produit les résultats inverses de ceux escomptés», assène Rudy Ricciotti. A l'accumulation des normes répond un suréquipement thermique et une surconsommation de matériaux, qui augmentent l'empreinte environnementale par l'énergie primaire consommée. »*

Selon Benjamin Drossart<sup>23</sup>, cofondateur de l'agence DND architectes :

*« il y a, en France, une paranoïa en matière juridique. Nous vivons dans une société où nous tenons à tout prix à nous prémunir contre tout danger. Les normes représentent certes un garde-fou mais il ne faut pas oublier que le danger est fertile. Si les normes incendie sont essentielles, il faut néanmoins préserver des territoires d'expérimentation. Or, le monde normatif prend le pas sur l'innovation et accentue un phénomène de standardisation. L'innovation architecturale est désormais cantonnée, en matière de logement, à la surface et ne se retrouve pas dans l'épaisseur d'un bâtiment, qui est banalisée. »*

C'est plutôt l'excès de norme qui est fustigé. Les acteurs soulignent l'importance de celles-ci, dès lors qu'elle sont construites sur la pratique et donc plus adaptées à la réalité de la mise en œuvre et des moyens techniques et financiers des maître d'ouvrage.

La déclaration de Monaco (2011)<sup>24</sup>, à laquelle Rudy Ricciotti a fortement contribué, ne se place que du point de vue de la création architecturale. Lorsqu'elle aborde la question du logement, ce n'est que pour plaider une plus grande liberté dans les surfaces ou la dimension des ouvertures.

Ne se plaçant que du strict point de vue de l'architecte, faisant alliance avec les industriels (proposant même de « s'en remettre à l'ICC<sup>25</sup> »), cette déclaration ne défend que la place de l'architecture dans un processus qui n'est pas remis en question, au contraire. Cela est logique de la part de l'ICC, dont les intérêts convergent vers plus de contrôle et de technicité. De fait, ce type de complexité rend le monde des grandes entreprises (dites « majors ») incontournable.

---

<sup>21</sup> HQE : Haute Qualité Environnementale, processus de labellisation notamment en terme de performance énergétique.

<sup>22</sup> RT2012 : Réglementation technique française encadrant le niveau de performance énergétique pour toute construction de logement réalisée à partir de 2012.

<sup>23</sup> [www.dndarchitectes.com](http://www.dndarchitectes.com)

<sup>24</sup> « Déclaration de Monaco : Premières rencontre d'architectes de Monaco », le 21 janvier 2011, au 7<sup>ème</sup> salon BATILUX de Monaco. Manifeste critiquant la tendance à la hausse de la normalisation dans la construction. Rédigée lors d'un événement réunissant à Monaco, les professionnels du bâtiment (entreprises, bureau d'études, architectes).

<sup>25</sup> ICC : International Chamber of Commerce, couramment appelée « The world business organisation »

Par exemple la question de fond, qu'est la confusion entre « environnement » et « performance énergétique » (au sens de la consommation énergétique), n'est jamais abordée dans cette déclaration. De la même manière, l'usage et l'utilisateur, n'y sont jamais cités, si ce n'est au titre d'une « garantie d'usage », qui serait le fruit de la seule conception architecturale (de l'architecte). C'est donc un effet de corps, le résultat d'une culture professionnelle, de l'ensemble d'une filière de production, à laquelle se heurtent les autopromoteurs dans leur volonté d'innovation.

Bénédicte Leroy et Gérard Vabre de l'association « les Habiles », qui accompagne les groupes d'autopromoteurs :

*« Le rôle du concepteur est essentiel et les autopromoteurs doivent dépenser trop d'énergie pour pouvoir suggérer des innovations. »*

Bénédicte Leroy :

*« Nous souhaitons développer une innovation en matière de ventilation. Nous souhaitons quelque chose de très simple, rustique. Le bureau d'étude a fait des recherches, mais finalement c'est le bureau de contrôle qui a mis son veto. C'était trop « expérimental ». »*

La question des normes est un élément qui met en évidence la difficulté à faire émerger l'innovation. C'est une contrainte majeure. Le talent des architectes est de pouvoir gérer les contraintes et de faire émerger des solutions qui préserve l'ambition du projet, sans se plier à un cadre qui peut facilement prédéfinir l'architecture et les choix techniques :

Jean-Paul Roda, architecte de l'opération « les Dominos » :

*« Les normes aujourd'hui, c'est quarante à cinquante pour cent du coût de construction. L'accessibilité, la thermie, les volumes d'airs, l'acoustique... C'est énorme ce que cela représente. »*

Cette opération montre qu'avec un maître d'ouvrage professionnel, le processus d'échange est plus aisé pour les concepteurs. Ils ont un espace de créativité, qu'il peuvent explorer afin de faire émerger différentes solutions. La décision revenant au client :

Jean-Paul Roda, architecte de l'opération « les Dominos » :

*« Je pense que la capacité d'innover est toujours présente et dépend essentiellement de nous-mêmes. C'est comme la norme. On la croit sclérosante, et malgré son empilement, sa rigidité, il ne tient qu'à nous d'être convainquant. Parfois les chargés de projets des maîtres d'ouvrages ne souhaitent pas prendre de risques, mais si on parle aux bonnes personnes, aux décideurs, on peut faire évoluer les décisions, si les propositions sont bonnes. »*

La conception technique est un des aspects sur lesquels nous observons le plus de divergences entre les différentes typologies de groupes. Si a priori nous pourrions supposer que la technicité des projets est potentiellement un domaine sur lequel les autopromoteurs s'emparent de la marge de liberté que leur offre leur statut de

maître d'ouvrage, la réalité nous présente des résultats plutôt contrastés en la matière.

Le choix et le libre arbitre des autopromoteurs sont très dépendants de la relation qu'ils entretiennent avec leurs conseils techniques. Ces conseils, au travers de nos observations, sont de trois natures, qui expliquent, en corrélation avec la typologie des groupes, les résultats en matière de choix techniques :

- les conseils techniques que nous qualifierons de « classiques » ;
- conseils techniques de type que nous qualifierons de « modérateurs » ;
- conseils techniques que nous qualifierons de « ponctuels », ou « inexistantes ».

Les conseils que nous qualifions de « classiques », s'imposent par leur expérience. Ce sont principalement les architectes et les bureaux d'études. Nous constatons que plus l'expérience avance, plus des équipes « permanentes » se constituent, basées sur une relation de confiance.

Cette stabilité n'est pas vraiment propice à l'innovation, puisqu'elle se construit sur des habitudes de travail. Il est toutefois indéniable qu'elle est très sécurisante. Cette technicité, très consolidée par l'expérience, s'ancre dans le champ des normes qui ont été peu à peu largement assimilées. D'une certaine manière, se sont au final celles qui s'émancipent le moins du cadre normatif, pour l'avoir trop intégré en quelque sorte.

Christian Charignon, architecte de l'opération « la Salière » :

*« Nous avons fait de multiples études avec le BET, qui est très professionnel, (...), un des leaders historiques de la démarche. Nous travaillons depuis vingt ans avec lui. Nous avons donc fait de multiples scénarios pour nous arrêter sur une logique de chaudière bois, avec une VMC double flux. (...) C'est sûr que l'ingénierie nous a poussé, depuis 2000, les yeux fermés sur la double flux. (...) Il est clairement établi aujourd'hui qu'en dessous de 70%, ce qui est souvent le cas, on ne rentabilise pas une double flux. (...) Aujourd'hui on utilise plutôt l'insufflation mécanisée, avec un préchauffage de l'air. On peut dire que la « doxa » chez les thermiciens évolue. (...) Si on prend l'opération de « Lyon confluence », avec un autre BET qui a une plus grande sensibilité à l'énergie grise, cela change tout. »*

Ce témoignage montre bien la prise en charge totale des concepteurs, avec ce type de collectifs, des choix techniques. Même lorsque Christian Charignon exprime les limites des choix qu'il a pu faire pour l'opération de « la Salière », il l'explique par une évolution de ce qu'il qualifie lui-même de « doxa ». Il assume pleinement l'évolution des postures techniques sur la question environnementale et le choix de la performance énergétique comme focale essentielle. S'il convient de la limite d'un tel choix, sans toutefois envisager d'intégrer une logique d'analyse plus complète, intégrant par exemple la notion d'énergie grise, dans ses futurs projets, il s'en remet lui-même à l'expertise de son bureau d'étude.



La question des usages ne rentre pas dans son approche de conseil auprès de sa maîtrise d'ouvrage. L'exemple des « brises soleils » en façade Sud (Fig. 95), de l'opération « la Salière », illustre bien cette posture :

Christian Charignon, architecte de l'opération « la Salière » :

*« Sur la façade Sud, il y a des très grandes baies qui donnent sur la rue, il était prévu des étagères à lumière, qui s'inscrivaient dans le calpinage du bardage, pour établir une protection solaire, ... Ils (les autopromoteurs) ont refusé de les poser. ... Jusqu'au bout nous avons eu ce type de difficultés. »*



Figure 95 : Façade Sud de l'opération « la Salière », sans brises soleils, crédit photo : collectif d'habitants de la Salière.

Les autopromoteurs expliquent leur refus, par la qualité d'usage que des ouvertures pleines procurent au quotidien. Cela montre la difficulté de coordination des postures, technique et architecturale d'une part et d'utilisateur d'autre part. Sur ce point précis des façades, les autopromoteurs ont finalement imposé leur point de vue, générant ainsi une certaine incohérence technique (chaleur passive excessive).

Ce blocage montre les limites claires de la relation concepteur / maître d'ouvrage qui est établi avec ce type de collectif d'autopromoteurs, entre imposition et résistance, hors du champ de l'appropriation, dans ce qui parfois ressemble à une très forte incompréhension, voire une difficulté à s'écouter tout simplement :

Xavier Fabre et Christophe Weber de l'opération « la Salière » :

*« Sur ces aspects (choix techniques), nous sommes encore plus démunis que sur l'architecture, nous sommes face à des experts, qui nous produisent des postulats, des graphes, des courbes sur lesquelles nous ne pouvons pas réagir, et*

*face à des bureaux d'études qui ont intérêt à vendre de la technicité. Ils ne vont donc pas rechercher la simplicité. Sur cet aspect « on s'est fait avoir ». »*

Christian Charignon, architecte de l'opération « la Salière » :

*« Nous étions somme toute, avec une maîtrise d'ouvrage finalement relativement ordinaire, du point de vue de ses attentes, comme lorsque l'on travaille avec « l'individuel » (maison individuelle), donc pas forcément très conscient de l'enjeu global. (...) Même si ils étaient sensibilisés, notamment par leurs parcours professionnels ».*

Nous avons ensuite les conseils qui interviennent comme modérateurs / intermédiaires, entre le concepteur et les habitants. Ce sont généralement des professionnels qui interviennent auprès des autopromoteurs, à la demande de ceux-ci ou dans le cadre d'un processus d'accompagnement proposé dans la gestion du programme. Ce type de conseils, intermédiaires entre les concepteurs et les maîtres d'ouvrages sont le plus souvent mobilisés à l'initiative des autopromoteurs eux-mêmes, notamment lorsqu'ils sont intégrés à des logiques de réseaux (associations de promotion de l'autopromotion, etc.) ou lorsque les programmes sont initiés ou fortement accompagnés par les collectivités ou les bailleurs (opération mixtes ou appels à projets...).

Les groupes d'engagement d'opportunité ont souvent recours à ce type d'accompagnement. Ils sont généralement très démunis face aux questions techniques. Ils sont généralement constitués de groupes peu investis et au final peu intéressés par le domaine. Ils s'en remettent donc largement au choix des concepteurs. S'ils sont accompagnés par des conseils dits « médiateurs », leur intervention peut être plus importante dans les choix, sans toutefois les infléchir sur le fond.

Les conseils intermédiaires se placent dans un rôle de « vulgarisateurs » des aspects techniques. Cette fonction essentielle pour la compréhension des choix permet aux habitants de comprendre (sur l'essentiel) les implications de ces choix, sans leur donner le pouvoir de le changer si ils ne leurs conviennent pas.

Nous avons ici, comme cela a été expliqué dans la partie consacrée à la conception et l'innovation, une logique présentée sous la forme de « raisonnement en solutions ». L'objectif n'est pas partagé, excluant la possibilité d'appropriation réelle des choix. Seules une ou parfois des solutions sont proposées. Le choix est donc fermé, ne laissant que la possibilité de l'accord ou du refus. Ainsi, sur le programme de « la rue Fin », plusieurs participants ont décidé de quitter le groupe lorsqu'ils ont compris qu'il n'y aurait pas de chauffage (autre que le préchauffage de l'air via une VMC double flux) (Fig. 96).



Figure 96 : Monsieur Fadel, occupant de la « rue Fin » face à sa VMC double flux, crédit photo Eric Ruiz.

Cette opération montre également comment les choix techniques peuvent exclure, comme dans les opérations « classiques », les questions d'usage. Ainsi les habitants de « la rue Fin », ne s'attendaient pas à avoir des problématiques importantes de gestion dues aux choix techniques (entretien très lourd et complexe de la machinerie VMC). Le rôle des professionnels « médiateurs » continue donc dans la mise en place de la phase de gestion. Essentiel pour l'appropriation de la technicité, cet accompagnement permet au collectif de se fédérer autour de la dimension de gestion globale du projet, notamment sur les aspects techniques (cf. partie sur l'inclusion sociale).

Pour les groupes d'engagement « politique et social », la maîtrise d'ouvrage est très présente et très affirmée dans ses choix. Les concepteurs, comme pour la partie de conception architecturale, adhèrent aux orientations sans en être forcément à l'initiative. Ils apportent donc des réponses et des avis qui permettent à la maîtrise d'ouvrage de confirmer ses orientations ou de les infléchir si nécessaire. La relation est assez équilibrée, même si le processus décisionnel fait que parfois, une innovation, ou une option venant du conseil technique peu avoir du mal à être entendue par une maîtrise d'ouvrage trop affirmée, voire éventuellement rigide.

La qualité de l'échange et le rapport équilibré entre les deux parties est fonction de la capacité du conseil technique à faire entendre ses propositions et de son éventuelle force de conviction. L'exemple des programmes réalisés en aide mutuelle au Brésil est une bonne démonstration de cette intégration des concepteurs au processus de projet. La relation est en quelque sorte inversée. Ce

ne sont pas les concepteurs qui ouvrent le champ de la conception aux autopromoteurs, mais bien les habitants qui développent leur processus propre, intégrant les concepteurs dans cette phase de projet.

Enfin nous avons les projets sur lesquels les choix techniques sont fait sans l'aide de professionnels, donc sans conseillers formels. Cela concerne essentiellement les groupes d'engagement « idéologique ou philosophique ». Pour ces groupes, nous avons globalement deux cas de figure. Soit le groupe ne fait pas un enjeu des questions techniques et notamment environnementales, se focalisant sur le fonctionnement démocratique du groupe (le cœur de son projet), soit, en phase de concrétisation, les habitants les plus « pragmatiques » s'emparent du projet sur ces aspects.

En effet, nous observons que nombre de groupes qualifiés « d'engagement idéologique et philosophiques » évoluent dans leur composition avec l'avancement du projet. Les « idéologues », à l'initiative de la démarche se désengagent progressivement du projet lorsqu'il se concrétise. En phase de conception certains décident même de partir, peu intéressés par le débat spatial et technique. En phase de réalisation, les plus engagés demeurent, rejoints par des autopromoteurs moins portés sur le fonctionnement du groupe et plus engagés sur la mise en pratique, sur la concrétisation, de leur projet d'habitat. Nous les qualifions toujours « d'idéologues », dans le sens où ils considèrent l'habitat comme le vecteur d'un projet global d'engagement « philosophique » (engagement pour un impact minimum sur l'environnement, contre la société de consommation...).

Ces autopromoteurs sont extrêmement précautionneux à ne pas se laisser voler leur libre arbitre, y compris sur les aspects techniques, qu'ils considèrent comme des outils pour la concrétisation de leur engagement. La notion d'usage est clairement posée au centre de leurs réflexions sur les choix techniques. Afin de garder le champ des possibles ouvert, ils font le choix de ne faire appel aux professionnels qu'en dernier recours. Ils construisent leurs choix à partir d'une expertise qu'ils acquièrent en personne. Cette étape est partie prenante de leur engagement. Les réseaux associatifs sont pleinement mobilisés, souvent hors des réseaux professionnels, soupçonnés d'être la proie des lobbies et d'un système duquel les autopromoteurs souhaitent s'extraire

Johakim de l'opération « Sud-Ouest » :

*« Nous courrons plus de risque à intégrer les normes, qu'à construire dans l'illégalité. Le jour où je devrai faire tout ce que l'on nous impose pour les raccordements, je quitterai le projet. Je ne comprends pas pourquoi je dois me plier aux mêmes règles qu'un promoteur, alors que je n'ai quasiment aucun impact sur l'environnement. »*

Johakim soulève un thème très intéressant qui pose la question du lien entre impact environnemental et droit de l'urbanisme. Il est certain que des habitants, comme ceux de l'opération « Sud-Ouest », qui ne se raccordent pas au réseau d'eau potable, qui gèrent leur peu d'eaux usées, utilisent des latrines sèches et ne sont pas raccordés au réseau électrique, construisent avec des matériaux démontables ou totalement recyclables sur site, ne peuvent pas admettre d'être soumis aux

mêmes règles d'urbanisme qu'un promoteur qui construira un immeuble (avec un sous-sol de parking, qui devra tirer des réseaux sur plusieurs centaines de mètres et modifiera la perméabilité du sol sur l'équivalent de deux à trois fois la surface de son bâtiment, dont il faudra traiter et stocker les matériaux après démolition).

Un autre membre du groupe de l'opération « Sud-Ouest », plus conventionnel dans ses choix constructifs et d'aménagement, se heurte à l'administration en charge de l'analyse des permis de construire pour le traitement autonome des eaux usées :

*« j'ai proposé un traitement naturel par décantation et traitement par des plantes. Ce système « rustique » est utilisé dans de nombreux pays, en Allemagne par exemple. L'agent de la Direction du Territoire ne veut pas entendre parler et veut m'imposer un système démesuré à traitement chimique. Je tente de négocier, mais c'est difficile. »*

Ce groupe est globalement très engagé et a clairement fait le choix de se faire le moins possible assister par des professionnels, pour tenir ses positions radicales. Ils questionnent autant les professionnels qu'ils ressentent comme un frein à l'innovation que les normes qu'ils considèrent comme excessives et trop nombreuses. C'est un élément très important de son projet. Il s'inscrit volontairement dans un processus « extérieur à la norme », dont il mesure la fragilité, mais qu'il conçoit comme moins important que de céder sur ses principes fondateurs.

Forts de cette émancipation, libéré du cadre normatif, ce collectif s'autorise pleinement l'innovation. Aucun modèle ne domine, au contraire, c'est l'expérimentation qui s'impose. Sur la question des normes, l'habitat produit en autopromotion se positionne de manière innovante au travers de son approche collective.

Patrick Bouchain, initiateur de l'association NAC<sup>26</sup> prône la « dénormalisation du logement ». Si le collectif pose des questions centrales, notamment axées sur la notion d'usage, il prône également la diversité d'usage au travers de l'individualisation des logements, sans obligations. Actant la diversité des usages (ce qui va pleinement dans le sens de notre propos), cette position ne pose, par contre, pas la question du collectif (en tant que tel), comme l'habitat « participatif » l'expérimente.

L'individualisation du logement est contradictoire avec la notion de collectif (au sens du groupe d'habitants) et réduit les questions de fond, par ailleurs soulevées par l'association NAC (telles que la place de la voiture, la taille des logements, le zonage générationnel, la standardisation ...) à des questions théoriques, que l'on pourrait/devrait, selon la « NAC », aborder de manière purement individuelle (au sens d'une juxtaposition d'habitats individuels).

L'habitat participatif interroge les mêmes problématiques, mais au travers du collectif, ouvrant un champ de possibilités largement plus innovant et progressiste. En ce sens, cela pose clairement la question du droit à la ville en s'émancipant de la

---

<sup>26</sup> NAC : notre atelier commun – « bâtir le grand ensemble ». [http://ddata.over-blog.com/xxxyyy/1/51/74/17/1107\\_REF-NAC.pdf](http://ddata.over-blog.com/xxxyyy/1/51/74/17/1107_REF-NAC.pdf), site consulté en juin 2013.

question de la propriété individuelle, et notamment de la gestion individuelle, en projetant la question du modèle d'habitat sur une temporalité plus longue et durable. L'habitat en autopromotion expérimente cela au travers de l'usage collectif et du « vivre ensemble », non pas comme une contrainte à résoudre, mais comme une source de solutions (Fig. 97).

	Groupe d'engagement d'opportunité	Groupe d'engagement politique et social	Groupe d'engagement idéologique et philosophique	Groupe de posture sociale
Conseils techniques « classiques »	Choix fait par les conseils techniques. Logique de solutions « fermées ».	Très rare.	Choix fait par les conseils techniques. Logique de solutions « fermées ».	Choix fait par les conseils techniques. Logique de solutions « fermées ».
Conseils techniques de type « modérateurs »	Les modérateurs expliquent les solutions des concepteurs aux autopromoteurs.	Les concepteurs entrent dans le processus maîtrisé par les habitants. Lorsqu'il y a des modérateurs, ils facilitent cette symbiose et aident à maintenir un équilibre des forces décisionnelles.	Très rare.	Les modérateurs expliquent les solutions des concepteurs aux autopromoteurs.
Conseils techniques « ponctuels », ou « inexistantes »	Très rare.	Conseils techniques, en réponse à la demande de la maîtrise d'ouvrage.	Si recours à des conseils techniques: Appropriation de la technicité et choix par les autopromoteurs (conseils techniques « instrumentalisés »).	Très rare.

Figure 97 : Tableau de synthèse de la maîtrise des choix techniques et rôle des conseils techniques, par typologie de collectif. Tableau réalisé par l'auteur.

L'opération « les Dominos » nous montre que les choix techniques et la capacité d'innovation sont à la fois une question d'ambition, de contournement de la règle et de lien étroit entre le concepteur et le maître d'ouvrage.

Jean-paul Roda architecte de l'opération « les Dominos » :

*« C'est un aller-retour fructueux entre l'architecte et le maître d'ouvrage. (...) Pour les solutions techniques, in fine, c'est le maître d'ouvrage qui choisit. Après de longs débats entre techniciens, où l'architecte est le régulateur, nous sommes arrivés à un compromis. Mais à la fin, la décision est chez le promoteur. »*

Bruno Ranfield, de Grenoble Habitat, maître d'ouvrage de l'opération « les Dominos » (à propos d'une innovation technique) :

*« Le travail de la façade, en double peau thermodynamique, permet de gérer les fortes variations de températures. Nous avons conçu cela de manière très empirique avec une solution qui pouvait évoluer, être améliorée si nécessaire. Nous nous sommes très bien entendus, avec l'architecte et ses collaborateurs. Ça nous a permis de bien travailler. »*

Dans les opérations en autopromotion, le positionnement de l'architecte est différent. Il se positionne comme le garant de la qualité, du fait de l'incompétence technique de son maître d'ouvrage. Il sécurise ainsi les décisions. Alors que l'on pourrait logiquement supposer que ces opérations sont systématiquement gérées dans un climat d'échanges (sur les différentes solutions possibles et du fait de l'engagement des futurs utilisateurs), l'architecte rompt le dialogue avec ses clients, à qui il ne reconnaît pas la vraie qualité de maître d'ouvrage (sauf quand il est membre du groupe).

Cela constitue une limite claire à l'innovation et au rôle même de maître d'ouvrage d'usagers.

## **2.2.6 Sur la dimension environnementale :**

Ce point de la recherche est apparu régulièrement dans le cadre de nos entretiens. Sans que cette thèse soit centrée sur cette dimension, la question environnementale est régulièrement posée dans ces projets. Nous n'avons pas poussé l'analyse au même niveau de finesse que sur la dimension architecturale, qui est au cœur de nos questions de recherches, toutefois plusieurs réflexions éclairent sur les spécificités des maîtrises d'ouvrage en autopromotion.

Selon une étude internationale, voir J. Damon (2011, p. 48) :

*« Face aux préoccupations environnementales, l'affichage d'une responsabilité personnelle et d'une volonté d'implication individuelle, est l'un des enseignements majeurs de cette enquête ».*

Cela ne constitue pas en soit une découverte, si ce n'est qu'elle est partagée par l'ensemble des cultures enquêtées dans cette étude (Fig. 98).

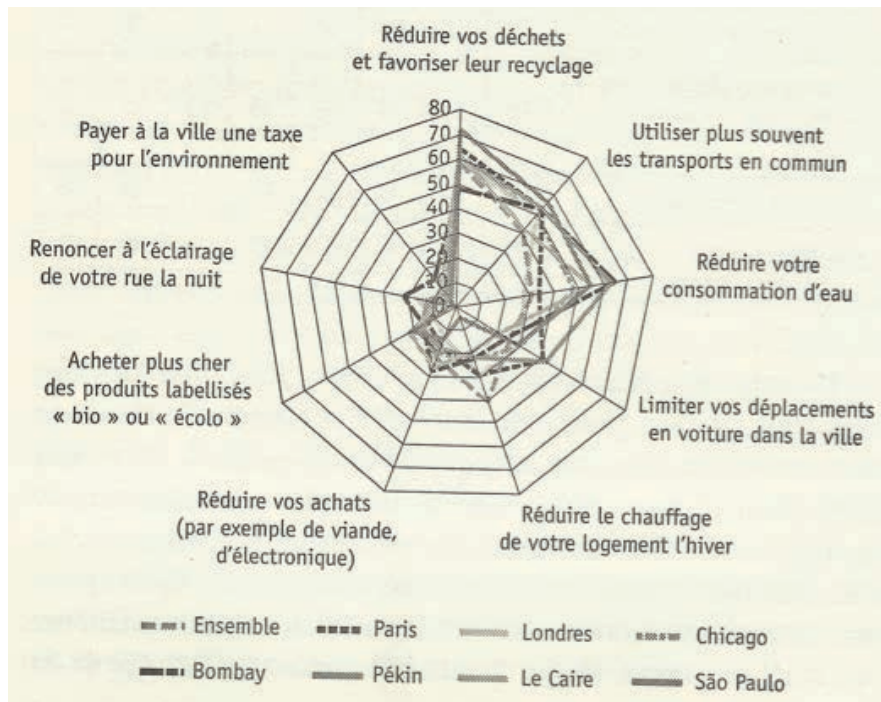


Figure 98 : source : Etude sous la Direction de J. Damon, « Villes à Vivre », pp52, Ed. Odile Jacob, 2011.

Toutefois, même si on ne peut que se réjouir de cette prise de conscience individuelle, largement partagée, quant aux efforts à fournir en matière environnementale, on voit que ce qui pourrait avoir un effet direct sur les comportements, et auquel on ne pourrait échapper (en termes de décisions imposées par les pouvoirs publics par exemple), est rejeté par les mêmes individus enquêtés. Ces personnes disent vouloir mieux maîtriser leurs déplacements, réduire leur consommation d'eau ; mais elles refusent des modalités qu'elles se verraient imposer pour atteindre ces objectifs (comme renoncer à l'éclairage nocturne dans leur rue, payer une taxe, réduire leur chauffage...).

Dans l'habitat groupé, les habitants « passent ce cap ». Ils devancent des contraintes qui leurs seraient ultérieurement imposées et font le choix de s'impliquer concrètement dans la durée, au-delà du choix (idéologique ou « sociétal »). Mais plus qu'un désir de devancer des pratiques de comportements, elles souhaitent surtout garder leur libre-arbitre en la matière, y compris sur les aspects techniques peu « visibles ».

Laurent Gaillard habitant de l'opération « Chemin Villebois » :

*« Ça a été une aventure. Par exemple la fibre de bois, ce sont surtout les Suisses et les Allemands qui fabriquent, avec des prix intéressants. (...) Notre projet*



*représente 7 semi-remorques de palettes de panneaux de fibre de bois ! Avec un volume pareil, nous avons décidé de négocier les prix et de les acheter à proximité, pour limiter le transport. J'ai fini par trouver une entreprise dans le Rhône, « Buitex », avec qui j'ai négocié en direct, à l'usine. Il a fallu négocier très dur, malgré le volume, pour qu'ils s'alignent sur les prix allemands. Par contre, ce qui est intéressant, c'est que son bois et son chanvre viennent uniquement du Rhône. (...) La provenance de tout le solivage, vient de Belledonne. Les façades sont en mélèze de la région également, du Queyras. »*

Entre volonté d'innover et désir de mettre leur mode de vie en adéquation avec leurs idées, les autopromoteurs partagent la même méfiance par rapport aux normes, technologies et autres pratiques. Ils suspectent systématiquement celles-ci d'être instrumentalisées par des lobbies, d'entreprises, d'ingénierie (qui génèreraient leur marché futur), voire de l'administration (à des fins budgétaires). À leur crédit, on notera que l'étude citée précédemment a été financée par « Véolia Environnement ».

Isabelle de l'opération « Sud-Ouest » :

*« Nous ne faisons quasiment pas appel à des professionnels. Ils sont trop éloignés de nos objectifs. Seul le notaire a réellement été impliqué. Il nous était conseillé par « Terre de liens ». Sinon, on fait au maximum par nous même, on se forme, on contacte des associations, d'autres groupes. On ne veut pas se faire entrainer dans quelque chose de trop lourd, que l'on ne maîtrise plus. Si on veut faire à notre manière, il faut que nous fassions par nous même. »*

En envisageant l'habitat comme une des clefs importantes pour la question environnementale, la place des biens communs et les modes de gouvernance utilisés, l'autopromotion met en pratique des solutions très spécifiques, par rapport à la production « classique » du logement, y compris sur les valeurs fondatrices, comme définit par Jean Gaudrey (2012):

*« En mettant les biens communs au cœur des projets politiques de « transition », du local au global, on affirme la primauté d'une économie de montée en qualités collectives sur une économie de croissance des quantités ou du pouvoir d'achat, une primauté de la coopération sur la concurrence, et de la démocratie sur l'autocratie dans ses diverses variantes. »*

Dans l'ensemble des contextes européens, la tendance architecturale est à la production de logements très performants du point de vue énergétique, en utilisant des technologies complexes, d'un coût élevé (VMC double-flux, panneaux photo-voltaïque, système de co-génération énergétique...). Notre système normatif en la matière est basé sur le modèle autrichien. Les matériaux restent « traditionnels », c'est-à-dire sans réelle innovation. L'isolation choisie, le plus souvent par l'extérieur est généralement produite à partir de produits pétroliers,

pour des raisons de coût. Seul le bois fait « une percée », notamment dans la maison individuelle, et très partiellement dans le collectif.

L'opération de « la Salière », ainsi que celle de « la rue Fin » montrent le poids des bureaux d'études dans les choix techniques, la faible compétence des architectes pour conseiller les maîtres d'ouvrages et le manque de recul sur des techniques complexes. Pour des maîtres d'ouvrages non professionnels, l'ambition environnementale s'en trouve clairement limitée à des processus « au goût du jour », éloignés de leur spécificité de futurs gestionnaires.

L'opération « Sud-Ouest » montre un choix différent, permis par l'absence de professionnels. Sur l'opération de « la rue Fin », les habitants ont validé le choix de l'usage de la VMC double flux et découvrent aujourd'hui, comme sur l'opération de « La Salière », la complexité d'un système centralisé en la matière.

Les habitants de l'opération « la Salière », racontent spontanément que lors de la première réunion sur le chantier, l'entreprise en charge de la « VMC double flux » a totalement remis en cause les réglages proposés par le bureau d'étude. Ils constatent également, à l'usage, un fossé important entre les objectifs théoriques de consommation et la réalité. Les coûts d'entretien ont également été sous-estimés.

Plusieurs familles ont quitté l'opération de « la rue Fin » en comprenant qu'il n'y aurait pas de chauffage, dans le cadre de l'habitat passif qui leur était proposé. Ce programme montre, au-delà de la complexité de partager une décision technique, la difficulté d'intégrer la notion d'usage dans l'ensemble de l'échiquier de la conception écologique. Il est très difficile pour les habitants de penser vivre simplement sans ouvrir les fenêtres, ce qu'empêche de faire le système proposé.

Au-delà de la performance du projet, c'est la notion d'habiter qui est mise de côté. L'autopromotion, qui permet de pouvoir intégrer la notion d'usage dans la phase de conception, n'est pas mise à profit, laissant le leadership décisionnel aux assistants de maîtrise d'ouvrage et aux concepteurs et leurs bureaux d'études.

Les habitants de « la Salière » font le même constat sur le choix de la VMC double flux. Sur cette opération également, la notion de convivialité et de partage, qui est au cœur du projet, n'est pas compatible avec cette notion d'espace clos. L'opération n'étant pas aussi contraignante dans ses choix énergétiques, l'impact de la contradiction entre espace clos (pour des raisons de gestion des températures) et espace ouvert (pour des désirs de mobilité au sein de l'immeuble) parvient à s'équilibrer dans la qualité de vie, au détriment des résultats énergétiques purs.

Orlando Sereno Regis de l'association « Periferia », en charge de l'équipe CLT de Bruxelles :

*« Suite à « la rue Fin », nous avons mis au point notre pratique participative avec tout un cheminement de réunions et d'ateliers. L'un de ces ateliers permet d'aller visiter des opérations et de parler avec les habitants, sur la notion d'usage, notamment dans des opérations où les habitants sont en gestion directe et parfois ont participé à la conception ou la réalisation. Les gens posent des questions sur le prix, la gestion, etc. Cela permet de faire des*

*recommandations (cahier des charges – programme) pour la conception architecturale et technique. »*

L'opération de « la rue Fin » nous donne un autre exemple des limites du partage de la décision technique d'une manière qui peut sembler anecdotique, mais pourtant très révélatrice. Les habitants ont validé le choix de construction en bois (y compris structure, planchers et remplissages). Quand on les interroge sur leur appréciation sur le sujet, ils vantent les mérites de l'habitat passif, avec de vrais arguments, notamment la facture énergétique. Ils ont pourtant laissé un passage libre au fond des parcelles pour .... pouvoir s'échapper en cas d'incendie ! (Fig. 99).



**Figure 99 : Espace laissé pour « s'échapper en cas d'incendie » au fond de la parcelle individuelle. Opération « la rue Fin ». Photo E. Ruiz.**

Ainsi, les opérations observées ne montrent pas plus d'innovation technique en matière environnementale que les opérations produites de manière classique. Par contre elles montrent toute une mise en perspective de la dimension environnementale, sur la durée et à travers l'usage. L'appropriation des techniques développées, même si les habitants n'en sont pas les initiateurs, sont totalement possibles. La temporalité et l'usage, au travers du collectif dans ce type d'opération, permettent de sortir la question du développement durable de la seule vision du triptyque « social / économique / environnemental ».

Ce schéma, bien que pertinent, est théorique et ne correspond pas à la réalité d'une appropriation locale et concrète de la question environnementale dans sa globalité. Les habitants des opérations en autopromotion, s'éloignent d'une

conception théorique du développement durable et, au travers de la dynamique collective, mettent leurs convictions en pratique. C'est le vécu qui permet la mise en pratique. C'est ainsi que les autopromoteurs l'expliquent, volontairement « terre à terre » et pragmatiques.

L'ambition est partagée et l'habitat est le vecteur de la concrétisation du modèle de vie qu'ils souhaitent expérimenter. C'est une forme de passage d'un « idéal » à une « mise en pratique ». On trouve ici des résultats concrets et de l'innovation mis en œuvre dans les opérations en autopromotion collective, au travers de l'usage et des fonctions quotidiennes, qui interrogent directement les éléments clefs de l'impact environnemental : la consommation énergétique, les déplacements, les loisirs, l'accès à la culture, l'alimentation, la consommation...

Laurent Gaillard, de l'opération « chemin Villebois » :

*« Nous (notre foyer), n'avons plus de voiture. Nous nous sommes abonné à « CitéLib » (site d'auto partage) et nous avons décidé avec notre voisin (l'un des autopromoteurs) de mutualiser un véhicule. (...) Au total nous avons un véhicule par foyer. »*

C. Tel Boïma, de l'opération « la Salière » :

*« Ici, il y a plus de vélos que d'habitants. Le taux de véhicules par foyer est beaucoup plus faible qu'ailleurs, et que ce qui est supposé par le PLU<sup>27</sup>. »*

Christophe Weber, de l'opération « le Passage » :

*« Ce lieu doit être le lieu de l'expérimentation sociale. Cela doit nous permettre d'interroger notre rapport à la solidarité, au travail, à la question du genre, à la parentalité, ou encore notre rapport à la consommation et à l'argent. »*

Johakim, de l'opération « Sud Ouest » :

*« Mon projet, ce n'est pas le logement, j'aurais pu vivre ailleurs, mais c'est de consommer le moins possible, d'avoir un impact minimum sur l'environnement. Ici, je peux rendre ce projet possible. C'est mon projet personnel, mais c'est une gestion commune qui le permet, pour chacun de nous. C'est ça agir local et penser global. N'est-ce pas ? »*

Le montage en autopromotion et la dimension collective permettent de reposer la question du mode d'habiter, non pas comme la résultante d'un environnement, mais en tant que projet à la source de la conception de l'habitat, comme espace collectif d'un mode de vie « proactif » sur la question environnemental (Fig. 100).

---

<sup>27</sup> PLU : Plan local d'urbanisme. Document fixant les règles de constructibilité et notamment en matière de nombre de stationnements de véhicules par logement.

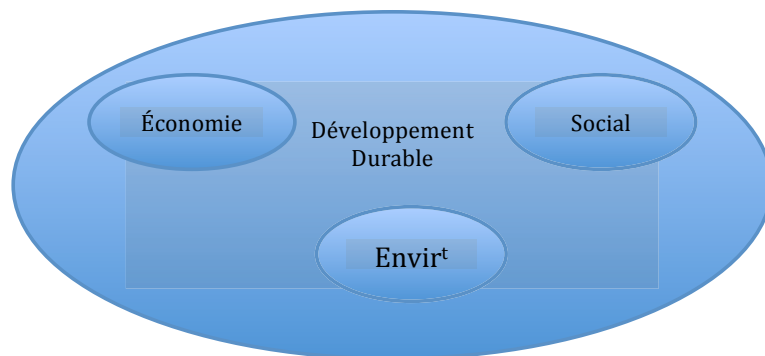


Figure 100 : Schéma habituellement proposé pour illustrer la notion de développement durable.

Les autopromoteurs ne subissent pas leur habitat en tentant d'adapter leur mode de vie, mais projettent un mode de vie en adaptant leur habitat à ce projet. Cette insertion du paradigme est un élément que l'on constate sur les différentes formes d'organisations collectives. Seuls les collectifs d'opportunité construisent peu à peu leur approche environnementale, au contraire des autres modes d'organisations collectives, qui posent cette question comme enjeu central, dès le départ de la conception du projet (Fig. 101).

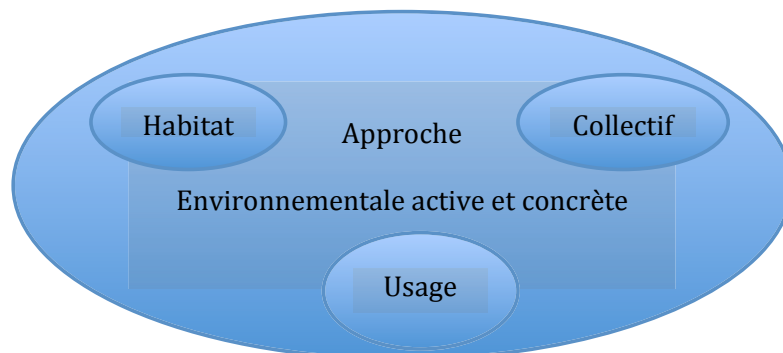


Figure 101 : Dimension environnementale dans le cadre de la production d'habitat en autopromotion collective.

**Habitat** : Un projet collectif d'habitat, qui modifie le rapport à la propriété (logique de bien commun), la temporalité (durabilité) et crée un ancrage territorial et social (ancrage d'insertion).

**Collectif** : Une dynamique collective qui sort l'individu de son isolement et de son rapport de culpabilité, face à la problématique environnementale, pour lui donner une issue concrète et qui exacerbe l'ambition environnementale.

**L'usage** : Un mode de vie proactif, dans un habitat porteur de solutions et en phase avec cette proactivité (pouvoir d'agir).

Les trois piliers proposés par les programmes d'habitat produits par des collectifs non professionnels expliquent leur démarche proactive sur la dimension environnementale. L'exemple de la confrontation à la norme fait partie de cette réflexion et le questionnement posé par les acteurs de l'opération « Sud-Ouest » au sujet, par exemple, d'un permis de construire en lien direct avec l'impact environnemental généré par l'opération sur l'ensemble de son cycle de vie (amont, usage et démolition), montre clairement la dissociation intenable entre le cadre et l'innovation nécessaire pour construire des solutions pragmatiques, à laquelle se heurtent les autopromoteurs.

On peut résumer les résultats, les leçons, des analyses de ce chapitre en cinq points forts :

Du fait que la dimension environnementale a du mal à trouver toute sa dimension en phase de conception (pour les raisons explicitées de prises de décisions et de « confrontation » à la technique), le collectif joue un rôle important en phase de gestion. La dimension prend alors un aspect concret, dont la dimension décisionnelle est totalement aux mains des habitants, qui s'en emparent.

Les habitants montrent ainsi une réelle capacité à assumer les choix techniques, même s'ils dysfonctionnent fortement (exemples des VMC). Ils ne vont pas « mécaniquement » au recours en contentieux, comme on peut l'observer dans les opérations produites de manière classique. Il s'agit clairement d'un rôle assumé de maîtrise d'ouvrage, au même titre que les maîtrises d'ouvrages professionnelles assument leurs décisions sur les projets.

Cette capacité à gérer les projets en phase d'usage, y compris sur les dimensions techniques, (toutes les opérations observées, à l'exception de l'opération Mya Court qui est en gestion locative, sont gérées directement par les habitants, sans syndic), démontre une réelle dimension de « pouvoir d'agir ». En résumé sur ce point, il semble évident que lorsque le groupe est parvenu à « construire » un immeuble, il se sent la capacité de le gérer...

On note une réelle capacité à faire évoluer le projet en phase de gestion (d'usage). Le caractère intégratif de la phase de conception (co-conception ou partage de la décision), place les habitants dans une posture résolument active et leur permet de faire évoluer le projet sur les objectifs qu'ils se sont fixés en matière environnementale (sur des dimensions qui dépassent la seule question de la consommations énergétique), comme le partage des véhicules, l'usage des déplacements doux...

Enfin, on note que les habitants s'emparent de leur projet pour exercer leur « droit à l'œuvre », au sens de Lefebvre, donnant aux trois piliers du développement durable, une réalité concrète, à l'échelle de leur projet (le fameux « penser global - agir local », sur une dimension collective et urbaine).

### 2.2.7 Synthèses des résultats sur la dimension « métier et fonctions »

Cette partie des analyses a été développée sur quatre focales :

- l'influence de l'architecte dans le processus de projet, et le rôle de maître d'ouvrage et le processus collectif décisionnel ;
- la place de l'individu ;
- le poids des normes et l'innovation ;
- la dimension environnementale.

Influence de l'architecte, le processus collectif décisionnel et le rôle de maître d'ouvrage :

- On observe une réelle difficulté à reconnaître un réel rôle de maîtrise d'ouvrage aux autopromoteurs et les concepteurs gardent globalement le contrôle du processus de conception, assumant parfois un rôle décisionnel (ce qu'ils ne font pas avec une maîtrise d'ouvrage classique). L'architecte est sorti de sa zone de confort (du processus professionnel habituel), dans un processus en rapport de force décisionnel, et pas en co-construction d'une décision, dû au fait qu'il se substitue à la maîtrise d'ouvrage. Cela génère une confusion des rôles, un repli de l'architecte sur des solutions et des choix sécurisants, parfois au détriment de l'ambition de certains aspects du projet et de l'innovation.
- L'architecte a une mission essentielle dans le besoin d'un « espace positif de conception », qui dépend de la reconnaissance qu'il accorde à la fonction de maîtrise d'ouvrage des autopromoteurs.
- Les assistants à la maîtrise d'ouvrage sont des modérateurs qui ne génèrent pas l'innovation (et qui souvent ne suffisent pas de pousser la notion d'usage et des idées innovantes). Au final, peu d'innovations dans la conception (mais forte innovation sur la dimension du processus et au niveau social ; cf. chapitre spécifique).
- Le jeu d'acteurs au sein du triptyque (Nature du groupe / type d'approche participative ou d'empowerment / générateur de l'initiative du projet), est souvent interprété et réduit à un duo trop simple (collectif / contexte d'implantation), minimisant le potentiel créatif et les résultats qu'ils produisent.

La place de l'individu et l'importance du collectif :

- L'innovation majeure vient du processus porté par les autopromoteurs, notamment dans l'évolutivité du projet proposé par ce type de maîtrise d'ouvrage et de gestion du projet.
- La capacité décisionnelle de ces maîtrises d'ouvrages dépend du type d'engagement du collectif, qui influe sur la capacité à s'émanciper des modèles.

- Le processus collectif ne génère pas « d'érosion des ambitions ».
- Le collectif ouvre le champ des possibles, il n'est pas censeur.
- Une similarité de ces collectifs avec les mouvements sociaux sur plusieurs aspects : intimité et collectif fonctionnant ensemble et pas en opposition (besoins individuels et dynamique collective), révélée notamment par le lien entre la confiance au sein de l'intimité et celle projetée dans la sphère sociale et publique (démontrée par d'autres pour la sphère sociale, mais mis évidence par la recherche pour la dimension-traduction spatiale).

#### Les normes et l'innovation :

- La norme est bien un frein à l'innovation.
- Les concepteurs suivent les modèles du moment, conseillés par leurs bureaux d'études, dans le souci de sécuriser le projet face à une maîtrise d'ouvrage non professionnelle.
- On ne prend pas en compte la dimension des usagers de ce type de maîtrise d'ouvrage, qui pourrait être une grande source d'innovation).
- La dimension de « progressivité » est importante pour le phénomène d'appropriation. Le processus se démarque d'un parcours « fini », qui serait clos à « la remise des clefs » (ce qui est difficile à intégrer par les architectes, car cela signifie qu'une dimension de projet leur échappe).
- Les habitants assument les choix qu'ils ont validés. Ce qui renforce la conclusion que la dynamique collective construit la dimension de « maîtrise d'ouvrage d'usagers ».
- L'innovation se fait parfois (souvent), au travers de l'indépendance (décisionnelle).

#### L'environnement :

- Pas de prise en compte de la notion d'usage dans les choix techniques, ce qui réduit fortement l'ambition des projets en matière environnementale. Seule la dimension d'usage et la temporalité du projet permet aux autopromoteurs d'assumer leur dimension de maître d'ouvrage en continuité de la « capacité à faire » (« pouvoir d'agir ») qu'ils ont démontré en réalisant leur projet (construction d'un immeuble sans être des promoteurs professionnels).
- Une vision très « pragmatique » proposée par les autopromoteurs, qui prolonge concrètement le triptyque général associé au développement durable : « économie / social / environnement », par : « habitat / collectif / usage ».
- Logique d'exemplarité, utilisée comme un « droit à l'appropriation », au sens de Lefebvre.



### 2.3 Dimension « insertion territoriale et Sociale »

Cette partie présente l'analyse de « l'insertion territoriale », au sens de l'insertion au territoire immédiat et dans la dimension urbaine, ainsi que de « l'insertion sociale » des habitants auprès de leur voisinage et dans la dimension de citoyenneté. Notre démarche analytique et d'observation nous a amené à travailler sur trois axes en lien avec nos questions de recherche :

<b>Dimension Insertion territoriale et sociale</b>	
<b>Question de recherche</b>	<b>Hypothèse</b>
6) Ce type de production de l'habitat génère-t-il une inclusion sociale plus forte, et une part plus conséquente de capital social, que dans les programmes produits par des maîtrises d'ouvrages classiques ?	Ce type de production d'habitat génère une part conséquente de capital social, mais l'inclusion sociale est directement dépendante de la typologie des collectifs.
7) Ce type de production d'habitat porte-t-il une forme de revendication de « droit à la ville » et génère-t-il une forme d'approche urbaine et territoriale spécifique ?	La revendication du « droit à la ville » n'est pas toujours formulée par les autopromoteurs, mais leurs revendications apportent des réponses en la matière. Toutefois l'inclusion territoriale n'est pas liée au caractère citoyen et collectif de cette maîtrise d'ouvrage, mais directement à la typologie d'organisation collective.

<b>Axes d'analyse</b>	
<b>Sous-parties</b>	<b>Correspondances aux questions de recherche</b>
1) La dimension urbaine et spatiale (insertion au territoire, exemplarité et « engagement urbain », droit à la ville).	Portant sur la question 7 de recherche.
2) La dimension insertion sociale (confiance et intimité, notion de propriété et insertion dans la cité, exemplarité et vie quotidienne)	Portant sur la question 6 de recherche.

### 2.3.1 Densité et représentation, au cœur de l'inclusion au territoire

La densité/ la compacité / ou encore l'intensité urbaine, comme la qualifie Thierry Paquot (2008) ; nous sommes à la recherche de vocables toujours plus précis, au final pour une même chose. Sans nous focaliser sur cette dimension, nous cherchons à déterminer de quelle manière les opérations en autopromotion apportent des réponses à la question de la dimension urbaine en général (que nous traiterons dans les sous-chapitres 2.3.1 à 2.3.4) et de l'insertion sociale (que nous traiterons en fin de chapitre, (cf. les sous-chapitres 2.3.5 à 2.3.7).

On entend par dimension urbaine les questions de forme et d'organisation spatiale du territoire à l'échelle urbaine. En ce qui concerne notre recherche, il s'agit en pratique des questions d'insertion dans le quartier et dans la ville. En ce sens l'analyse porte sur la dimension dite « élargie de l'habitat », qui se focalise sur l'échelle de la rue et du quartier immédiat à l'opération des autopromoteurs.

Si la question de la densité est un réel sujet urbain, cela est essentiellement abordé par les professionnels « de l'art » et les élus. Les autopromoteurs y sont sensibles, conviennent que leurs programmes peuvent éventuellement apporter des réponses à cette question, mais n'en font pas un enjeu de leur projet. Cela est plutôt présenté comme une conséquence logique.

On peut ainsi parler d'une notion « d'approche urbaine », et non de « dimension urbaine », tant sur l'objectif poursuivi, que sur le résultat et la dimension du projet mis en œuvre. Henri Lefebvre (1974, *op. cit.*) parlant des grands ensembles, et concernant l'espace de l'habitat, disait :

*« Des « faux ensembles », en fait des isolats. Car paradoxalement cet espace homogène se fragmente : lots, parcelles. En miettes ! Ce qui produit des ghettos, des isolats (...) mal reliés aux centres. »*

Il pose ainsi précisément la question de l'homogénéité de l'espace et la question des échelles. Il y voit le lieu des « rapports réels et des conflits », avec ce qu'il qualifie de « homogénéité – fragmentation – hiérarchisation », qui se jouent à l'échelle de l'espace et du quartier, et qu'il transpose à l'échelle urbaine.

Les programmes réalisés en autopromotion nous semblent procéder du même processus, à plus petite échelle : de l'habitat au quartier, pour la question spatiale ; mais proposant une portée sociale, qui, elle, peut avoir une portée urbaine, car l'habitant est citoyen (dont l'action est multipliée par la dimension collective).

Cédric Tel Bioma de l'opération « la Salière » :

*« Au travers de ce projet, nous nous sommes investis dans des sujets sur lesquels nous ne nous serions certainement pas investis, et ces sujets traitent de « l'habiter en ville ». »*

Dans une approche résolument pragmatique, ces projets, par leur ambition environnementale et leur dimension collective, visent à être globalement peu consommateurs, pour l'espace comme pour le reste. Ainsi pour les différents groupes, produire un projet cohérent de ce point de vue, en fonction du territoire d'implantation, semble une résultante logique.

Par exemple, l'opération « Mya Court » est un immeuble collectif dans un tissu péri-urbain de lotissement, et l'opération « Sud Ouest », sur laquelle les autopromoteurs disposent d'un très large foncier, est occupée par des logements de très petite dimension. Les opérations « La Salière » ou « le Passage », immeubles collectifs, sont situés sur des fonciers qui étaient occupés précédemment par des logements individuels.

Cet aspect des choses est donc souvent abordé par les autopromoteurs du point de vue de l'insertion sociale, dans un sens de « citoyenneté ». Dans les entretiens il ressort que l'inclusion spatiale est plus une insertion vécue, avec l'environnement immédiat (avant d'avoir une dimension urbaine, en terme d'échelle et de densité). Lorsque la dimension urbaine est abordée, c'est le plus souvent du point de vue des transports et du droit à la ville (au sens « accès au territoire urbain ») ou d'une question d'échelle mettant en rapport le projet à son environnement :

Cédric Tel Boïma de l'opération « la Salière » :

*« (...) il y a deux mailles qui ne sont pas posées à l'échelle de la ville, ce sont la montée d'escalier et le périmètre de l'école. »*

Lorella Paziienza, architecte, de l'association Bonevie qui a accompagné les habitants dans le processus d'autopromotion de l'opération « la rue Fin » :

*« Les habitants avaient un avis fort sur le rapport à la ville et la relation à la rue. Ils le souhaitaient ouvert et direct. »*

La question de « l'intégration » urbaine est donc systématiquement posée du point de vue de la relation au voisinage. D'autres études confirment cette vision des choses. Par exemple, les sociologues J-Y. Authier et Y. Grafmeyer (1997) disent :

*« Quand les concepteurs de l'habitat intègrent la dimension des relations sociales des individus et des groupes sociaux, c'est le plus souvent sous l'angle des rapports de voisinage et des relations avec l'espace public. Dans bien des cas, la maîtrise des relations de voisinage est même présentée comme l'un des enjeux majeurs des réalisations expérimentales. A ce niveau, une idée force semble s'imposer : la densité est source de conflits. Il s'agit donc moins de favoriser les rencontres que de favoriser la bonne cohabitation et la paix entre voisins. Aussi l'espace intermédiaire apparaît-il comme "le lieu" par excellence, où se met en scène une représentation du rapport de l'habitant avec son voisin, de l'habitant avec la communauté dans son ensemble. »*

De fait, c'est un élément essentiel dans les opérations réalisées en autopromotion. Sur cet aspect, les résultats de notre recherche sont différents d'un contexte à l'autre, mais une logique générale s'en dégage.

En milieu rural, les opérations en autopromotion sont généralement accueillies comme un élément de développement, que l'on peut assimiler à une certaine « modernité », ou « urbanité ». Dans ces cas, l'éventuel rejet se focalise sur la notion urbaine que portent ces projets, plutôt que sur leur fonctionnement social. Cet aspect est notamment vécu différemment par les élus, dès lors qu'ils sont à la

recherche de développement, ou bien portés par un programme politique « conservateur » (au sens d'un immobilisme sur la transformation sociale et spatiale de leur commune). Le nombre d'opérations observées est limité en la matière, mais la variété des acteurs interrogés permet de croiser les points de vues qui donnent ces deux tendances.

Isabelle de l'opération « Sud-Ouest » :

*« Nous avons été bien accueilli. Nous avons présenté le projet au conseil municipal qui a très bien accueilli le projet. Le Maire voit ce projet d'un bon œil. Il ne souhaitait pas voir des résidences secondaires s'installer ici. »*

Gérard Vabre de l'association « les Habiles » :

*« Aujourd'hui, les élus en milieu rural ont une vision plus positive des projets d'habitat participatif, ils les conçoivent comme des dynamiques pour leur territoires. »*

En milieu urbain, ces opérations rencontrent parfois les mêmes difficultés d'intégration que les opérations de logement social. Elle se heurtent notamment à de l'hostilité, si elles s'implantent dans des sites habités par des « propriétaires occupants ».

Carole Berthaud de l'opération « la Salière » :

*« Ce projet a provoqué du rejet et de l'animosité avant même que l'on arrive, et cela perdure en partie (trois ans après), de la part de l'environnement proche. ... Nous avons plutôt l'impression « d'ennuyer le monde », que de transmettre de l'ouverture. ».*

Sur l'opération de « la Salière », les conflits ont démarré dès le dépôt de permis de construire. Ils ont provoqué le déménagement d'un voisin (qui en était arrivé à des extrémités d'agressivité), et récemment, une médiation en justice avec une autre voisine.

Il n'y a pas de raison que ces opérations soient épargnées par les conflits de voisinage, mais ces troubles sont directement basés sur la nature du projet et la représentation que les voisins se sont faits, *a priori*, du caractère « communautaire » de son occupation.

C'est donc bien la représentation, que le voisinage se fait du programme, qui pose problème. Les tentatives de concertation, avant la réalisation du projet de « la Salière » (deux réunions publiques), n'ont pas permis de modifier ces *a priori*. Les éléments qui ressortent de la médiation, montrent à la fois le rejet du caractère collectif de l'opération (un immeuble dans un secteur principalement occupé par des maisons individuelles), mais également par la nature de l'occupation (ressentie comme une « communauté »). Il est intéressant de voir que l'union de quartier s'est ralliée à cette position. Sans s'opposer directement au permis de construire, celle-ci a résolument pris le parti des opposants au projet.

L'assimilation à une logique de densité joue donc également un rôle, mais la nature de l'occupation est un élément essentiel dans l'intégration. En ce sens, cela se

rapproche fortement du type de rejet dont sont victimes les opérations de logement social, en dehors des quartiers qui leurs sont historiquement réservés. Les groupes vivent cela comme une injustice, qui les ramène parfois durement à la réalité de la difficulté à provoquer du changement sur un territoire. Ils expriment également la difficulté de porter un projet collectif et spatial, qui les caractérise dans une logique de « communauté », pas toujours simple à partager.

L'opération « Chemin Villebois » a bénéficié d'un meilleur accueil, du fait que le lieu, occupé par des garages plus ou moins désaffectés, était utilisé pour du commerce illicite (de drogue). Le caractère collectif a moins posé de problèmes, étant donné la densité environnante (nombreux immeubles collectifs, notamment de logements sociaux). Pourtant la densité et l'aspect du bâtiment (façade en bois), ont tout de même suscité quelques débats.

Anne Gestin de l'opération « Chemin Villebois » confirme ce constat :

*« Je pense que le projet n'a pas forcément été bien ressenti, notamment au niveau architectural, avec cette façade en bois qui est un peu « brute ». Les populations âgées de la copropriété voisine nous interrogent, aujourd'hui encore. Ce n'est forcément pas ce qu'ils auraient souhaité à cet endroit, notamment en terme d'esthétique. »*

D'une manière très différente, l'opération de « la rue Fin » renforce cette analyse (Fig. 102).



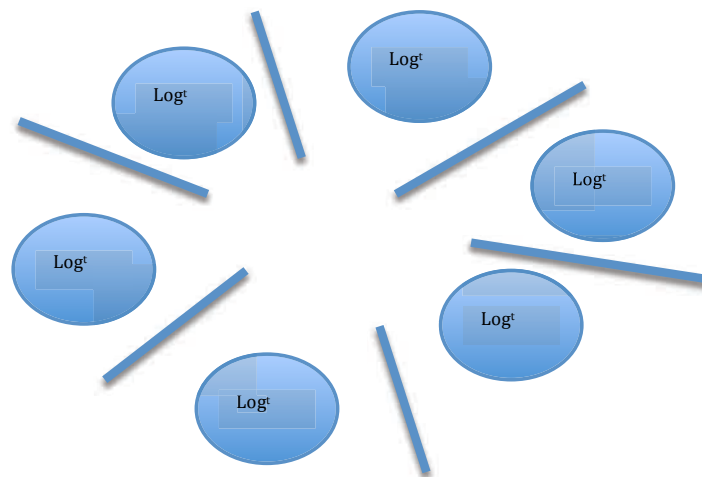
Figure 102 : Opération « la rue Fin », fête de quartier organisée par l'association l'Espoir, photo association Bonevie., 2011

M. Fadel, de l'opération de « la rue Fin » :

*« L'intégration dans le quartier a été très difficile. Lorsqu'on est arrivé, c'était un bâtiment neuf et coloré, ... On a fait la fête, et les voisins se sont plaints car il n'y avait pas eu de fête depuis 25 ans. Ils étaient envieux de notre immeuble tout neuf, alors qu'eux étaient restés dans leurs logements sociaux. Depuis on fait la fête avec une trentaine d'associations. »*

On peut schématiser les modes d'ouverture et de relation au voisinage en trois principes distincts (Figs. 103, 104 et 105) :

Illustrée par le projet Sud Ouest, la question de la relation au voisinage, n'est symbolisée par aucune limite, mais un éloignement physique doublé d'une codification d'usage génèrent une formalisation (immatérielle mais réelle) en rupture :



**Figure 103 : Schéma synthétisant le principe d'ouverture « en rupture », observé dans l'opération « Sud Ouest ». Schéma réalisé par l'auteur.**

Illustré par le projet « la rue Fin », un second modèle se dégage, qui génère un relationnel introverti dans la formulation spatiale (même si on observe une dimension d'ouverture sociale au quartier indéniable, (cf. chapitre sur l'insertion sociale) :

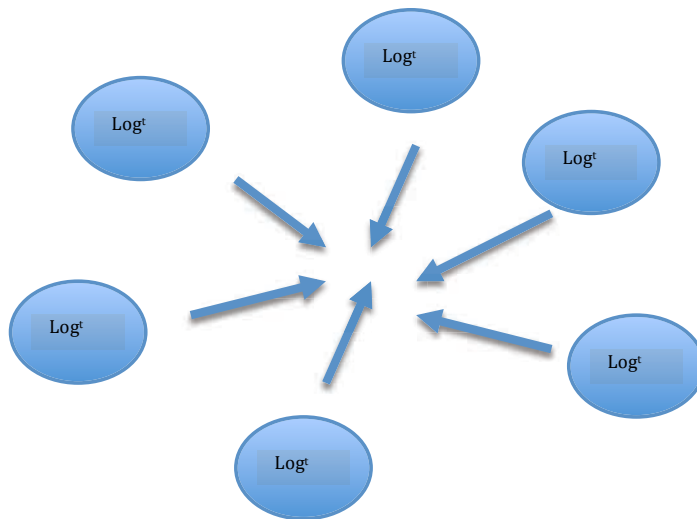


Figure 104 : Schéma synthétisant le principe d'ouverture « introverti », observé dans l'opération « la rue Fin ». Schéma réalisé par l'auteur.

Enfin, illustré par l'opération « Mya Court », un modèle qui n'oppose pas la notion de communauté à la notion d'ouverture à l'environnement spatial et social. C'est le modèle en « extraversion ».

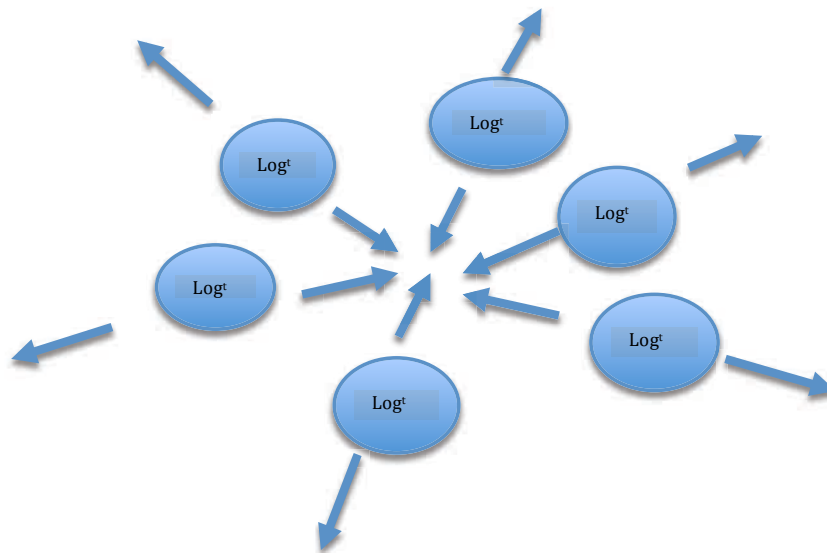


Figure 105 : Schéma synthétisant le principe d'ouverture « extraverti », observé dans l'opération « Mya Court ». Schéma réalisé par l'auteur.

### 2.3.2 Une exemplarité révélatrice d'un engagement urbain

Le caractère exemplaire de l'opération « la rue Fin » dans le quartier, par son architecture, a été un élément de stigmatisation (confirmé par plusieurs acteurs). Les occupants se sont sentis rejetés, stigmatisés en tant que « privilégiés », dans un quartier populaire accueillant des populations très fragiles socialement. Toutefois, à la différence de « la Salière », leurs efforts d'intégration ont rapidement été récompensés. Les occupants de « la rue Fin » ont notamment contribué à une amélioration sensible des conditions de gestion urbaine et de tranquillité publique de quartier. Leur impact a donc pondéré les hostilités du départ.

Les occupants de « la Salière » ne bénéficient pas du même résultat. Leurs voisins, qui se sentaient privilégiés avant leur arrivée, n'ont pas eu le sentiment de bénéficier d'un impact positif du fait de leur implantation.

Il est intéressant de voir la nécessité de résultats qui s'impose à ces opérations. Leurs objectifs propres, doivent provoquer des résultats sur leur environnement pour faciliter leur intégration, qui n'est pas naturelle en soi.

Cette conclusion corrobore les résultats de l'étude sur « l'éco-habitat solidaire en Rhône Alpes » (2012, *op. cit.*), qui montrait clairement que ce type d'opérations est « condamné » à produire des résultats vertueux sur tous les aspects, et notamment d'exemplarité d'intégration sociale :

*« On notera également une certaine injustice pour ces programmes, dont on attend qu'ils résolvent un nombre considérable de problèmes, que les modes de production traditionnels ne sont pas en mesure de résoudre malgré leur expertise et expérience. La prudence, qui peut sembler excessive de la part des élus notamment, met en évidence le risque de discrédit qui peut peser sur des opérations qui se solderaient, même partiellement, par un échec et qui pourraient fragiliser une politique dans son ensemble. (...) Les acteurs institutionnels condamnent, d'une certaine manière, l'habitat groupé à la vertu et à la réussite, sous peine de devoir se passer de leur soutien. »*

Cette étude montrait notamment le point de vue et les attentes des élus locaux. On voit ici, que cela est également vrai pour l'insertion urbaine en général, particulièrement du point de vue des acteurs directement impactés par les opérations.

On pourrait penser que l'insertion en milieu rural est plus difficile qu'en milieu urbain. L'opération du « Sud-Ouest » montre des résultats qui brisent cette idée reçue, et qui sont en phase avec la recherche doctorale de Mathilde Chamodot et Basile Cloquet, portant sur le territoire rural de la Saône et Loire (2013, *op. cit.*) :

*« La société civile montre sa capacité d'innovation avec l'émergence de l'habitat coopératif, de l'autopromotion, de l'auto-construction collective. Ces*



*démarches pourraient participer à compléter l'offre défaillante en logements sociaux avec des alternatives aux systèmes classiques du logement social ou de la promotion privée. Elles peuvent aboutir à d'autres manières de concevoir et d'habiter le logement, à la fois économiques et attractives. En apportant leur soutien à ces démarches initiées par des habitants engagés, les collectivités locales peuvent améliorer et élargir leur offre en logements. »*

L'opération « Sud-Ouest » a été bien reçue par les élus de la commune d'implantation. Le conseil municipal a géré ce projet comme une implantation d'activités, misant sur la dynamique sociale et l'activité économique qu'il portait, plus que sur la dimension « logement ». Le caractère communautaire, pourtant très marqué de ce projet, n'a pas amené les élus à rejeter ce projet (ce qu'il étaient tout à fait en capacité de faire).

Force est de constater que l'intégration se fait sur le vécu, et que le poids des *a priori* semble, à l'usage, avoir peu d'impact sur les relations avec les habitants du village ou du quartier :

Johakim, habitant de l'opération « Sud-Ouest » :

*« C'est notamment moi qui ai beaucoup de relations avec les agriculteurs. Ça se passe bien, on échange, on se donne des « coups de main ». Ce n'est pas compliqué. Nous sommes très bien acceptés. »*

Anne Gestin de l'opération « Chemin Villebois » :

*« Je pense que maintenant nous sommes bien intégrés. Les voisins étaient contents de voir des familles avec des enfants arriver sur ce lieu pas vraiment bien fréquenté (lieu de revente occasionnel de drogue). Notamment au travers de l'école, je me sens désormais très intégrée. (...) Les voisins nous observent dans le potager collectif, il peut y avoir un nombre important de personnes. C'est visible, donc ça interroge un peu. »*

On voit ainsi que l'insertion au territoire passe par le filtre de la représentation du bâti dans son environnement. Pour le voisinage, l'image véhiculée est le premier tamis de l'intégration. Cette représentation tient à la fois à la nature même du projet, mais dépend également de l'environnement d'accueil.

Sur ce sujet, les études de cas analysées montrent que lorsque l'environnement est résidentiel et « privilégié » (par sa forme et le niveau social de ses occupants), l'intégration est rendue difficile par la question de la densité et de la notion de collectif. Par ailleurs, lorsque l'environnement est constitué d'un tissu urbain dense, l'image architecturale est importante et éventuellement stigmatisante, du fait des représentations (Fig. 106).



Figure 106 : Opération « la rue Fin ». Une architecture très visible dans son environnement. Photo E. Ruiz.

Il ressort également que l'intégration au territoire est intimement liée à la nature du groupe (typologie de collectif) :

- Lorsque le groupe est d'engagement « d'opportunité », le moteur de la dynamique collective est centré sur le bâti (la production d'un habitat). L'ancrage territorial devient, par la suite, le mode d'intégration, comme une résultante, en tant que conséquence nécessaire.
- Lorsque le groupe est dans une dynamique collective forte, l'ancrage territorial devient, dans la continuité du projet collectif, le vecteur de l'inclusion sociale, au sens d'un moyen, pour un objectif affiché et recherché dès le départ.

La question de l'exemplarité est donc à analyser de manière plus approfondie. Cette dimension peut sembler futile *a priori*, mais il n'en n'est rien. Elle est au contraire révélatrice d'une relation à l'habitat très spécifique et d'une ambition forte de procéder à de l'ingérence sur la production de la ville ; ce que Henri Lefebvre appelle « le droit à l'œuvre ».

Il ressort également des projets analysés que les groupes ont une réelle capacité à gérer le conflit. Sans avoir spécifiquement approfondi cette question, il ressort des entretiens que leur habitude à gérer collectivement le projet, notamment sur des questions parfois conflictuelles et complexes, les prépare à la gestion directe des conflits avec l'entourage du projet. Seule l'opération de « la Salière » a du aller en justice pour trouver une issue à un conflit de voisinage. Le reste des difficultés dont les habitants ont témoigné ont toutes été résolues directement par les intéressés, trouvant des issues souvent très intéressantes (nous aborderons ce

point de manière plus précise dans la seconde partie de ce chapitre, sur l'insertion sociale).

Cette exemplarité ramène la question de la propriété au cœur de la relation au territoire. Les opérations portées, ou *a minima* impliquant fortement les habitants (dans la conception et la gestion de leur habitat), génèrent ce que nous avons nommé : « une perception élargie de la dimension de propriété » (voir chapitre sur l'espace intime et les communs).

Cet élargissement de la notion de propriété, a une interaction forte sur la dimension d'intégration urbaine (au sens de la relation au voisinage et de la dimension collective, voir chapitre suivant sur l'insertion sociale), mais plus encore sur l'approche urbaine de ces opérations. La notion de « perception élargie de la dimension de propriété » modifie la notion d'attachement au territoire, par un sentiment d'enracinement et une projection de l'individu dans la durée, au travers de son habitat. L'environnement, le voisinage et le quartier, deviennent donc des éléments ayant un impact fort sur l'habitat. L'habitant n'envisage plus (uniquement) son logement comme une valeur marchande (car ayant pris une valeur « d'habitat »), cessible (car empreinte de la notion de bien commun, portant l'idée d'inaliénabilité). En ce sens, il y projette un désir d'exemplarité, qu'il lie à sa place et sa fonction dans le lieu, et qui a des implications fortes sur son implication individuelle et collective dans le quotidien du territoire (voir points suivant).

Les opérations les plus significatives en la matière sont également celles qui ont les positionnements les plus contrastés. Lorsque les collectifs sont « d'engagement de posture sociale », la dimension d'exemplarité est un objectif affiché dès la conception de l'opération. Elle est directement liée à la nature du groupe qui souhaite « afficher » sa perception de l'habitat, son modèle de vie et son désir de procéder à un « précédent », qui peut « faire école ». Leur impact est donc immédiat et mesurable.

Laurent Gaillard, Directeur de l'urbanisme à la ville de Grenoble :

*« Nous sommes dans une production du logement qui n'est pas du tout diversifiée. Qui est l'offre des promoteurs privés d'un côté et des promoteurs publics de l'autre. Au milieu il n'y rien d'autre ! On a une mono-proposition, une mono-culture, un manque d'innovation, qui sont terribles. On n'a pas évolué depuis cinquante ans.(...) Tant dans la forme de l'offre, mais également dans la façon d'accéder au logement. L'usager n'a pas la possibilité d'influer où que ce soit dans le processus. (...) Pourquoi la ville de Grenoble a souhaité développer l'habitat participatif? C'est pour développer la diversité de l'habitat. L'autopromotion est une ouverture importante dans ce contexte. »*

### 2.3.3 De l'exemplarité à la dimension urbaine

Il est intéressant de voir que les aides ou soutiens publics apportés sur certaines de ces opérations permettent de donner une résonance particulière à ces projets et aux valeurs ou innovations qu'ils véhiculent.

Loïc Géronnez, conseiller de la Ministre du Logement de la Région Bruxelloise :

*« L'opération de « la rue Fin » a une dimension d'exemplarité qui est très portée par le milieu associatif, notamment l'association de quartier « Bonevie » et que l'on peut qualifier de « Bottom Up Médiatisé ». Par le jeu des aides publiques diverses, elle a raisonné dans plusieurs milieux et auprès de plusieurs types de politiques publiques. C'est incontestablement l'une des opérations phares qui a permis d'introduire dans le code du logement, la notion « d'habitat solidaire ». »*

On retrouve cela dans quasiment toutes les opérations étudiées. Par exemple, la commune de Harlow, où est située l'opération « Mya Court », souhaite se lancer dans de nouvelles opérations du même type, en envisageant même de développer des opérations de type CLT. L'opération de « la Salière » a fait partie d'un premier appel à projet sur du foncier de la ville de Grenoble. La Ville a ensuite lancé plusieurs appels à projet du même type, puis a adhéré à l'association des collectivités pour le développement de l'habitat participatif (qui a généré ensuite l'adhésion de la communauté d'agglomération grenobloise, en charge de la compétence habitat au niveau local).

François Molard, Directeur du service habitat de la ville de Grenoble :

*« Il y a une logique à travailler par étapes. Ces opérations sont à la fois prisées et observées à la loupe. Mais les expériences sont exemplaires à beaucoup de titres. En ce sens elles impactent incontestablement les politiques publiques. »*

Les aides publiques, au-delà du soutien aux opérations, contribuent à leur diffusion de ce type d'opérations, en résonance à la dimension d'exemplarité portée par les autopromoteurs. Ce parallèle est révélateur de la dimension urbaine recherchée par ces opérateurs, à la limite toutefois du risque que ces opérations soient considérées comme des « faire valoir », sans visée de diffusion à une large échelle.

On peut résumer « l'approche urbaine » de ces opérations à une approche de la ville « par morceau ». La logique des autopromoteurs est basée sur une logique d'action à leur portée et en relation avec leurs besoins, donc à leur réalité et à leur possible maîtrise.

Laurent Gaillard Directeur de l'urbanisme de la ville de Grenoble :

*« Au-delà de la dimension purement « habitat » de ces opérations, elles ont incontestablement un impact urbain. Elles sont de qualité (architecturale), elles sont des modèles du point de vue environnemental et elles vont vers de nouvelles formes de mixités et d'usages de la ville. »*

Loïc Génnovez, conseiller de la Ministre du logement de la Région Bruxelloise :

*« Le modèle de CLT est un héritage direct de l'opération de « la rue Fin ». Cette opération a tellement été aidée par des subventions de part et d'autres, que tous les domaines de production de l'habitat et de la rénovation urbaine ont été concernés par les résultats de ce projet. Cela a créé des raisonnements du côté de la rénovation urbaine, de l'énergie, de l'habitat... Cela a crédibilisé l'idée nouvelle du CLT. »*

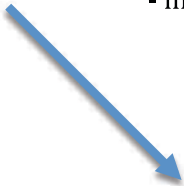
John Gillespie, Directeur du CSBA, structure d'assistance à la réalisation de projet d'habitat à vocation sociale et participative (ayant piloté le projet « Mya Court ») :

*« Notre besoin de subsides nous pousse à collaborer avec de nombreuses institutions et collectivités. Nous devons même faire de l'expertise auprès d'elles en matière d'habitat social. Parfois, les habitants de nos projets vont témoigner. Cela contribue à diffuser des messages, des idées, à développer des projets. »*

John Gillespie, lors d'une intervention au sein d'un séminaire organisé dans le cadre de la chaire internationale sur la coopération sociale<sup>28</sup>, plaide pour un approche par étapes pédagogiques, il disait à ce propos :

*« Il faut créer une courbe d'apprentissage, progressive, pour avoir une démarche « ascendante » dans la construction de l'action publique. Il faut créer une « zone grise », qui soit un espace de construction des politiques, suffisamment large pour permettre un compromis. »*

L'approche « par morceaux » de l'autopromotion, se décline par une succession d'échelles associées à des usages et des fonctions, dont l'exemplarité est l'un des vecteurs d'impact vers l'échelle urbaine :

- 
- intimité ;
  - espaces communs exclusifs et ouverts ;
  - façades ;
  - image, diffusion et communication du projet ;
  - = Exemplarité.

Les élus en charge des politiques publiques locales de l'habitat sont dans un désir d'innovation. Ils ont conscience que l'habitat est l'un des rares vecteurs à leur portée, pour tenter de maîtriser une ville qui est objet de spéculation ; ce que David Harvey (2011, *op. cit.*) désigne comme « un terrain profitable à l'absorption des surplus du capital ». Le code de l'urbanisme et de l'habitat étant rédigé au niveau national, il ne reste que les documents locaux de planification, comme le Plan Local de l'Urbanisme et le Plan Local de l'Habitat, pour que les élus locaux puissent influencer sur le modèle urbain en place.

---

<sup>28</sup> Voir le site de la chaire, notamment avec le contenu des rencontres internationales : <http://chairecoop.hypotheses.org/1021>, consulté en septembre 2013.

Les opérations en autopromotion, soutenues ou facilitées par les collectivités, visent clairement à développer des expérimentations permettant d'influer sur les politiques locales de l'habitat. L'exemple des CLT de Bruxelles, montre clairement le lien entre des expérimentations, notamment celle de « la rue Fin » et la construction de politiques publiques, visant à « redonner » le contrôle aux élus locaux sur le modèle de ville proposé par le modèle libéral généralisé.

Jean-Philippe Motte, Vice Président à l'Habitat de la Grenoble Alpes Métropole, dans un entretien réalisé pour l'étude sur l'éco-habitat groupé en région Rhône-Alpes (Guillaud, 2012, *op. cit.*) :

*« Ces opérations sont des sources d'innovation, tant du point de vue technique que du point de vue urbain. Nous en avons vraiment besoin car ce sont des domaines sur lesquels les innovations sont trop rares. »*

Laurent Gaillard Directeur de l'urbanisme de la ville de Grenoble :

*« Ces expériences sont des modèles. On communique beaucoup dessus, elles ont incontestablement un côté didactique qui fait « école ». Les élus les portent notamment pour cette raison. »*

#### **2.3.4 Ville choisie et droit à la ville**

Ces opérations sont très généralement localisées en milieu urbain. Seules celles dont la localisation en milieu rural est absolument liée au projet de vie des autopromoteurs (exemple de l'opération « Sud-Ouest ») s'écartent volontairement de la dimension urbaine. On peut toutefois trouver une vraie logique territoriale dans ce choix de ruralité. L'exemple de l'opération « Sud-Ouest » montre que les personnes qui rejoignent ce type de projets sont principalement d'origine urbaine. Elles choisissent la ruralité pour mettre en œuvre un projet de vie axé sur la non consommation, l'impact environnemental minimum et le lien social. Les entretiens montrent que la logique est finalement plus urbaine qu'il n'y paraît. Il s'agit en fait d'un projet que l'on peut assimiler à une logique de « proposition de polarité citoyenne », rattachée à une logique « d'insertion territoriale », ce qui finalement ne le différencie pas tellement d'un projet urbain. On entend par « polarité citoyenne », un programme qui souhaite générer une activité sociale et de développement, portée par un pôle de vie sociale, et par un désir d'insertion territoriale. Il s'agit d'un projet qui s'implante sur un lieu, par choix, afin de bénéficier de son environnement et de ses dynamiques, en souhaitant y contribuer et participer à son évolution (au sens de développement).

En ce sens le projet de l'opération « Sud-Ouest », montre clairement que l'implantation de ces projets en milieu rural peut être un véritable levier de développement local, au sens d'une polarité citoyenne et spatiale, donc d'une certaine urbanité. On peut parler d'une urbanité approchée par le vécu.

Isabelle de l'opération « Sud-Ouest » :

*« Nous avons choisi ce site car il correspond parfaitement à notre projet collectif. L'environnement spatial, paysager et humain nous permet de nous projeter dans quelque chose de dynamique, respectueux de l'environnement naturel et social. »*

La localisation des programmes en sites urbains, révèle une dimension urbaine sous des formes très variées.

Comme l'écrit Jaques Donzelot (2004, *op. cit.*) :

*« Un mode de vie ou de déplacement joue un rôle aussi important, compte tenu de ce que la jouissance d'un tel habitat (en péri-urbanisation) dans un tel cadre naturel ne s'obtient le plus souvent, que si l'on est prêt à accepter un grand éloignement, (...) . Vivre dans le péri-urbain c'est s'installer, non seulement « à la campagne », mais également « dans le mouvement ». (...) Il y a bien, avec le péri-urbain, une nouvelle ville qui émerge, une ville du choix où la mobilité vous permet d'accéder à des emplois loin de chez vous, des centres d'intérêts naturels, (...) , cette « ville émergente » est bien une « ville de choix ». »*

Les opérations en autopromotion procèdent le plus généralement de la démarche complète d'un promoteur immobilier, c'est-à-dire quelle démarrent par la recherche du foncier. Elles vont donc naturellement vers les opportunités foncières, mais orientent leurs recherches selon des critères très précis.

Bénédicte Leroy de l'association « les Habiles » :

*« Les autopromoteurs recherchent avant tout du foncier en milieu urbain. Toutefois, il y a plusieurs types de situations: la centralité, dans les agglomérations, et les petites villes ou villages, s'ils sont bien desservis et que l'accès aux services urbains et à l'emploi est facilité. »*

Les autopromoteurs de l'opération « le Passage », après avoir passé des mois à faire leur recherche de foncier eux-même, ont fini par rédiger une liste de critères et mandaté un agent immobilier.

Certains appels à projets de communes proposant des fonciers restent infructueux. Une commune d'un des massifs montagneux de la région grenobloise souhaitait développer un programme dans son cœur de village, et n'a pas trouvé de groupes d'autopromoteurs, alors que plusieurs groupes en Isère étaient à la recherche d'un site. Dans son dernier appel à projet, la ville de Grenoble a eu un site sur lequel aucune réponse n'a été proposée, alors que plusieurs offres se cumulaient sur d'autres fonciers du même appel à projet.

On note toutefois que les communes de petites agglomérations ou de petites villes sont attractives pour des groupes d'autopromoteurs<sup>29</sup>. Elles sont donc tout à fait en phase avec la nouvelle pensée de la ville multipolaire, redonnant une valeur aux sites périphériques et à la lointaine banlieue, autrefois tant décriés.

Comme le rappelle Eric Charmes (2011) :

*« De ce point de vue, l'enjeu clé n'est pas la densification de centres anciens souvent déjà très denses, (...) . L'enjeu se trouve dans l'extension spatiale des centres de renforcement des polarités en périphéries plus lointaines. L'extension des centres peut s'effectuer principalement par densification des proches banlieues pavillonnaires ou par redéveloppement de zones industrielles délaissées, devenues friches. ... L'autre option consiste à développer des centres secondaires autour de grandes villes. (...) Aux États-Unis, et en Grande Bretagne, les urbanistes et les planificateurs s'intéressent de plus en plus à l'échelle des bourgs ou de la petite ville de quelques milliers d'habitants. Multipliées, ces petites centralités, peuvent jouer un rôle structurant si elles sont articulées à un réseau de transports en commun efficace. Les anglo-saxons parlent à ce sujet de « villages gare » ou de transit village. »*

Seules les opérations portées par des groupes « d'engagement d'opportunité » sont situées sur des sites choisis par les réels initiateurs de projets (les collectivités ou les bailleurs). Dans ce cas elles sont invariablement en milieu urbain, plus précisément dans la ville centre ou en banlieue proche, du fait de leur caractère expérimental et du caractère exemplaire désiré par les initiateurs institutionnels. C'est le cas des opérations « la rue Fin » ou « Mya Court » (Figs. 107 et 108).

---

<sup>29</sup> Information de l'association les Habiles (citant à titre d'exemples notamment le Voironnais et le Vercors en Isère, respectivement en site péri-urbain et en moyenne montagne), corroborée par des informations disponibles sur les réseaux associatifs, notamment le « réseau national de l'habitat participatif », qui fédère les associations qui soutiennent ou développent des projets d'habitat participatif en France. Il existe également une association nationale des collectivités pour la promotion de l'habitat participatif.

<http://www.habitatparticipatif.net/>, consulté en mai 2012.

<http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif/reseau-national-collectivite-habitat-participatif>, consulté en février 2014.





Figure 107 : Opération « la rue Fin », situation en milieu urbain dense, Molenbeek. Image Google MAP.



Figure 108 : Opération Mya Court, situation en milieu péri urbain. Image Google MAP.

### 2.3.5 L'insertion sociale comme vecteur ou résultante, une question de confiance et d'intimité

L'enquête internationale financée par Véolia (Cusset, 2011, *op. cit.*), précédemment citée dans le chapitre portant sur le développement durable, ainsi que l'étude du « World Value Sureys <sup>30</sup>», nous montrent qu'il existe un principe de proximité en matière de confiance : cette dernière croît avec la proximité. Les habitants ont plus confiance en leurs voisins que dans les habitants en général. Ils font plus confiance aux habitants de leur quartier qu'à ceux du reste de la ville, et plus aux habitants de leur ville qu'aux autres en général. Nos travaux ne permettent pas de confirmer cette affirmation sortie de statistiques d'enquêtes principalement réalisées par internet.

Ce résultat est toutefois assez logique, bien qu'au final assez paradoxal, car il s'inscrit dans une logique d'exclusion. Plus l'habitant est éloigné du cercle rapproché de l'habitat, moins il serait intégré dans le projet de sociabilité du groupe. Cela pourrait confirmer et même contribuer à expliquer ce qui peut ressembler à une logique de repli au sein du collectif. Cette logique parfois attribuée aux groupes affichant pourtant fortement « l'ouverture » (aux autres) dans leur projet collectif (notamment les groupes « de posture sociale » et « d'engagement philosophique et idéologique »).

Nos conclusions ne vont pas dans ce sens, mais expliquent que cette logique de « centrage sur le groupe » est plutôt à rattacher à une volonté de gestion des relations sociales à une échelle qui soit maîtrisable par les habitants, à la volonté de garder la maîtrise du projet collectif, et également fonction des aspirations individuelles. C'est une logique de communautarisme et avec une dimension d'ouverture sur le quartier. Sans remettre en cause leur projet collectif, au sein de leur habitat, ils revendiquent un désir d'ouverture, qu'ils mettent en pratique au quotidien.

Claire Lomix de l'opération « Mya Court » : *« Je pense qu'il est essentiel de construire des communautés. Pas seulement construire des immeubles avec des logements. Ce sont des communautés qu'il faut construire. (...) En créant des communautés nous créons de la solidarité, pas uniquement des individus dans le logement. Seulement un logement, ce n'est pas suffisant sur la durée. »*<sup>31</sup> (Traduction de l'auteur).

Les habitants de l'opération « la Salière » expliquent clairement que la gestion du groupe est importante, et parfois chronophage. Ils essaient de trouver un compromis dans la gestion de ce collectif et un engagement d'ouverture à l'extérieur. Dans l'opération « le Passage », les engagements sont divers en fonction des occupants. Mais sur la durée, les engagements sur des dynamiques externes ont été développées à la fois par le collectif, notamment dans sa communication du projet, mais également à titre individuel par différents membres du collectif (animation d'activités amenant des personnes externes dans les espaces communs

---

<sup>30</sup> Enquête diligentée dans une cinquantaine de pays sur les indicateurs de bien être. Voir le site : [www.worldvaluessurvey.org/](http://www.worldvaluessurvey.org/), consulté en juin 2012.

<sup>31</sup> Traduction de l'auteur .

du projet, soit en s'investissant dans des cadres associatifs en lien avec la logique d'autopromotion).

Selon Paul Hopper (2003, *op. cit.*), en lien avec la notion de sécurité (essentielle comme nous l'avons vu précédemment), la question de la confiance est centrale dans la dynamique collective. C'est particulièrement vrai dans les processus en autopromotion et cela donne une clef de lecture intéressante.

Paul Hopper nous rappelle les principes de la « haute confiance » et de la « faible confiance » du sociologue F. Fukuyama (1995). Ce dernier a mis en évidence le lien direct entre le sentiment de sécurité ressenti par les habitants en fonction du niveau de confiance qu'ils pouvaient avoir dans leurs voisins. Hopper y voit le fait que la société moderne facilite fortement la liberté individuelle au détriment du développement des relations sociales notamment collectives.

Nos études de cas permettent d'avoir une approche assez claire de cette notion de liens de confiance. Nous pouvons notamment conclure que le lien de confiance est à la fois évolutif, et directement dépendant du niveau de solidarité que les autopromoteurs avaient préalablement (au projet). La dimension collective du projet amène les habitants à gérer leur projet, mais également leurs différents. Cela construit un lien de confiance qui se construit sur l'intimité de ce qu'ils partagent et sur leur expérience de l'échange.

En ce sens, les témoignages des habitants de l'opération « les Dominos » sont très marquants, quant à la différence nette que l'on observe sur la connaissance et le niveau de confiance entre les habitants, qui se traduit par un repli au sein de la cellule logement, ou au mieux à la dimension du palier.

M. Périer, habitant de l'opération « les Dominos » :

*« Dans notre montée il n'y a pas eu de turn-over, on se connaît. Les relations, ça se passe au niveau du palier. Les enfants vont dans la même école, à l'école privée (hors du secteur). »*

M. Yassar, habitant de l'opération « les Dominos » :

*« Je ne connais pas trop mes voisins, seulement ceux de mon palier, je ne suis pas trop présent. Je ne me suis pas du tout impliqué dans la gestion de l'immeuble. »*

Lorsque les liens de confiance sont forts au départ du projet, le processus les maintient et les renforce. Lorsque les liens sont faibles, le processus de conception et de gestion collective de l'habitat, les construit et les solidifie très fortement. L'indicateur de confiance est un élément qui ressort très fortement dans l'expression des habitants, sur leur qualité de vie dans le projet.

Claire Lomix de l'opération « Mya Court » :

*« Nous avons fait des formations de « team building », cela nous a aidé à briser les barrières entre nous. Il y a avait notamment quatre jeunes qui venaient de la rue ou de foyers, avec qui il a fallu partager les idées, définir ce qui est acceptable ou inacceptable collectivement. Pour connaître les autres il faut apprendre des autres et faire un mixte de tout cela. (...) La relation humaine est absolument fondamentale. Avec ce type de projet, où chacun participe, née une vraie communauté, qui est très vivante aujourd'hui. »<sup>32</sup>*

Cela conforte pleinement la thèse de Fukuyama (1995, *op. cit.*), selon laquelle le lien au voisinage est intimement lié au niveau de confiance et vient apporter une contreproposition à la thèse de Hopper (2003, *op. cit.*) ; cela fait apparaître l'autopromotion comme un processus qui vient construire de la relation sociale de confiance, dans un contexte général qui favorise plutôt le développement individuel. Cette construction se fait sur le vécu, initié et entretenu par le processus d'autopromotion.

Le service logement (de la commune de Molembeck) constate, tout comme les membres de l'association « Bonevie », une forte implication des habitants de l'opération de « la rue Fin », dans ce que l'on peut qualifier de gestion urbaine de proximité<sup>33</sup>. Alors que ces habitants viennent, pour une grande majorité d'entre eux, de l'environnement proche de l'opération, ils ont totalement changé leurs comportements et leur implication dans leur environnement, depuis leur implication et surtout leur vécu dans le projet.

Toutes les personnes interrogées se sentent responsables de la qualité de leur environnement, de leurs relations avec les habitants des immeubles voisins et, pour plusieurs d'entre eux, sont confiants dans leur capacité à améliorer leur qualité de relations de voisinage et de vie à l'échelle du quartier (Fig. 109).

Lorella Paziienza, architecte, de l'association Bonevie qui a accompagné les habitants dans le processus d'autopromotion de l'opération « la rue Fin » :

*« Les citoyens sont désormais très engagés dans la gestion de leur habitat, mais aussi dans la vie du quartier. »*

Marya Elvira Ayalde, de l'association Bonevie :

*« aujourd'hui ces habitants sont très présents sur les questions qui intéressent la vie du quartier, c'est un bon résultat car c'est le travail collectif qui a généré cela. »*

---

<sup>32</sup> Traduction de l'auteur.

<sup>33</sup> On entend par gestion urbaine de proximité, l'implication des différents acteurs (institutions publiques, bailleurs, habitants...) de la qualité de service apportée dans un quartier (gestion des ordures ménagères, tranquillité publique, propreté urbaine, gestions des diverses incivilités...). Les processus de gestion urbaine de proximité visent à impliquer tous ces acteurs, notamment les habitants dans la résolutions des dysfonctionnements liés à la qualité de vie, dans la proximité.



Figure 109 : Opération « la rue Fin », jardin potage ouvert à l'ensemble des habitants du quartier créé par les habitants de l'opération, Photo association l'Espoir, 2011.

L'opération « Mya Court » renforce également ces conclusions. Les processus très intenses de constitution du groupe et de l'autoconstruction, ont généré, dans cette population d'individus très isolés dans leurs parcours personnels (en rupture sociale, familiale, d'emploi...), une dynamique collective extrêmement inclusive. Ce processus d'insertion sociale (phénomène de réinsertion dans la société) est renforcé par le vécu dans le projet et avec son voisinage (Fig. 110).



Figure 110 : Opération « Mya Court », groupe d'auto-constructeurs, photo Linda Swenton, 2005.

Claire Lomix de l'opération « Mya Court » :

*« le processus participatif consiste au départ à construire la communauté. Nous avons bénéficié d'une formation pour cela. C'était très plaisant. Nous étions très inquiets au départ, nous ne nous connaissions pas, tous avec de grandes difficultés, des jeunes, des drogués, beaucoup de femmes seules. C'était à la fois très motivant et effrayant. »<sup>34</sup>*

Brenda Torpy, de la Champlain Housing Trust<sup>35</sup>, disait lors d'une rencontre internationale sur le thème de la coopération sociale en 2013<sup>36</sup> :

*« La gouvernance des CLT (avec ses trois tiers intégrant en l'occurrence les habitants, les voisins et enfin les institutions ayant un lien avec le projet), permet de plaider le projet collectif auprès des voisins et de la municipalité. Cela permet de montrer que cela construit de l'acceptation, au sens de la citoyenneté et de l'acceptation de « l'autre ». »<sup>37</sup>*

Le résultat le plus significatif, au-delà de l'insertion sociale remarquable générée par le projet « Mya Court », au cœur du projet social porté par la « Housing Association » et le CSBA (son assistant à la maîtrise d'ouvrages), c'est la dimension d'ouverture sur le quartier immédiat.

Le renforcement de la dynamique collective générant un sentiment très poussé de communauté (dans la logique anglo-saxonne), que l'on pourrait présumer exclusif (limité aux seuls membres du groupe), s'étend au contraire peu à peu au reste du quartier. Les habitants se sentent intégrés à leur quartier, malgré leur image initiale (de marginaux, et de projet collectif dans un environnement de maisons individuelles). Les indicateurs les plus clairs sont la perméabilité du projet aux enfants du voisinage (et inversement) et la capacité à gérer les conflits de voisinage (Fig. 111).

Claire Lomix habitante de l'opération « Mya Court » :

*« Nous sommes une communauté, mais les gens qui vivent autour font aussi partie de la communauté. Cette communauté s'agrandit. Nous avons de très bons rapports avec le voisinage. Parfois, nous avons eu des difficultés, du fait des enfants qui créent des nuisances, mais cela fait partie de la vie collective. Cela n'empêche pas d'être une communauté. »<sup>38</sup>*

---

<sup>34</sup> Traduction de l'auteur.

<sup>35</sup> Association des CLT au Etat Unis, qui regroupe plus de 600 membres.

<http://community-wealth.org/content/champlain-housing-trust>, consulté en juin 2013.

<sup>36</sup> Voir <http://chairecoop.hypotheses.org/1021>, consulté en juin 2013.

<sup>37</sup> Traduction de l'auteur.

<sup>38</sup> Traduction de l'auteur.





Figure 111 : Opération « Mya Court », voisinage immédiat constitué exclusivement de maisons individuelles. Photo E. Ruiz.

### 2.3.6 De la notion de propriété à l'insertion dans la cité

L'exemple de l'opération « la rue fin » montre le saut qualitatif dans la qualité des liens sociaux, dans un projet qui au départ n'est pourtant que « d'opportunité » pour les participants. Les populations étaient clairement dans un processus individuel, d'épargne et d'investissement, que l'on peut qualifier de spéculatif (au sens de l'espoir de la constitution d'une plus-value à la revente). Michel Renard, du service logement de la commune de Molembeck, à l'initiative du programme de « la rue Fin », constate une évolution sensible dans le mode de pensée des participants à cette opération :

*« Le logement en « acquisitif » est souvent détourné (pour la clause de non spéculation). De plus, le logement, n'a pas uniquement une valeur d'usage, c'est aussi un lieu de placement financier. L'opération de « la rue Fin », montre que l'on peut inverser cette tendance. »*

Cette approche du logement se projetant sur la durée se combine, avec le renforcement des liens sociaux. On voit ainsi que le niveau de confiance, favorisant le niveau de sécurité ressentie, renforce le sentiment d'attachement des habitants au projet et à leur habitat. Cela semble compléter la notion d'élargissement de la notion de propriété (au-delà du seul logement), par un sentiment d'enracinement. Cela permet d'expliquer l'implication des habitants dans leur environnement social et dans le quartier en général.

Claire Lomix de l'opération « Mya Court » :

*« Ce sentiment d'être vraiment chez moi dans ce projet évolue. Les voisins changent, ma famille s'agrandit, je sais que je vais devoir changer un jour (déménager). Je ne souhaite pas partir car je suis vraiment bien ici, très heureuse. Je ne crois pas retrouver un même sentiment de communauté ailleurs. Si nous partons nous ne connaissons pas les voisins, ce qu'ils aiment, ce qui se décide, tout ce que nous connaissons et faisons nous-mêmes aujourd'hui. »<sup>39</sup>*

David Harvey (2011, *op. cit.*) dit que la notion de propriété constitue le principal fondement du néolibéralisme. Robert Castel (2007) disait également que ce même contexte pousse à l'individualisme, notamment avec des « supports » tels que la propriété privée. Il rajoute à cela la notion de « propriété sociale », qui qualifie également la place de l'individu dans la société. Il dit aussi que l'individu se caractérise plus par ses choix, que par la tradition. Ce dernier point constitue une forme d'émancipation qui permet, théoriquement, de briser les limites de classes, mais surtout de diversifier les schémas de vie, d'habitat... C'est surtout cela qui nous intéresse.

Nos observations et les entretiens réalisés, permettent d'étayer cette thèse. On voit clairement une notion de projet, quitte à briser des tabous. Soit pour la réalisation d'un parcours résidentiel, dans le cas des opérations pour les groupes « d'engagement d'opportunité », soit pour générer « un positionnement dans la cité ». Cette notion de « positionnement dans la cité », constitue le complément apporté par la démarche d'autopromotion, qui vient renforcer et compléter les propos de Castel.

Madame Benhattou, de l'opération « la rue Fin » :

*« Nous sommes deux femmes seules (elle-même et sa sœur, également habitante de l'opération « la rue Fin »), de culture marocaine, cela (le parcours résidentiel) ne s'est pas fait sans résistance de la part de la communauté et de la famille. »*

Orlando Sereno Regis, de l'association Periferia, en charge des CLT de Bruxelles :

*« La première démarche d'une personne qui intègre les programmes CLT est individuelle, personnelle. Ensuite, avec la dynamique de groupe, on s'aperçoit que le bien être passe également, au-delà d'avoir un logement de qualité, par le fait d'être en bonne relation avec ses voisins ? On sort de la notion nucléaire du logement pour entrer dans la dimension de l'habitat qui touche les voisins directs et ceux du quartier. C'est quelque chose qui se construit durant le processus. »*

Cela ressemble à une revendication, qui au-delà du parcours difficile de la réalisation de l'opération, constitue en soit une lutte, que nous rattachons directement à la notion « de droit à l'œuvre » de Lefebvre.

---

<sup>39</sup> Traduction de l'auteur.



### 2.3.7 De l'individuel au collectif, via l'intimité

Il est intéressant de voir, notamment au travers de l'opération « Mya Court », le rapport entre « le renforcement de l'intimité » et la « dimension collective » du projet. Alors que l'on fait souvent le lien entre « la dimension individuelle » et « le renforcement de l'intimité », nos conclusions y apportent une nuance.

Ainsi P. Hopper (2003, *op. cit.*), nous dit :

*« Alors que l'on ne se sent plus à l'aise en compagnie de nos concitoyens, un retrait de la vie communautaire, vers l'intimité du foyer semble être la probable réponse la plus populaire. Ce choix, vers une recherche d'intimité, au sein de nos vies privées, peut rentrer en opposition avec la vie sociale (...).<sup>40</sup> »*

P. Hopper cite également Locke (2000) :

*« Cela explique certainement en partie le fait que, près d'un tiers des anglais n'a jamais passé un simple après-midi avec ses voisins (Locke and Pascoe, 2000). »*

<sup>41</sup>

Toutefois, nous concluons que le processus de conception et gestion participative de l'habitat, dans le cadre de l'autopromotion, ne met pas en opposition « intimité » (renforcement) et « vie sociale et collective », mais propose un modèle de renforcement mutuel, rejoignant plutôt les thèses sur les mouvements sociaux qui réussissent à faire le lien entre « besoins et aspirations individuelles » et « dynamique collective ».

Il nous semble que l'autopromotion, malgré l'échelle limitée des groupes s'inscrit dans ce second paradigme<sup>42</sup>. Cela rejoint les conclusions des sociologues S. Ashford et N. Timms (1993) qui ont établi une corrélation directe entre le niveau de confiance au sein de l'intimité (amis et famille) et le niveau de confiance dans la sphère sociale et publique (des mêmes individus).

Sur cette dualité entre projet individuel et dimension collective (que nous rapprochons des études sur les mouvements sociaux), de nombreux chercheurs nous ont précédé :

P. Hopper (2003, *op. cit.*) dit que les démocraties occidentales ont favorisé l'individualisme :

*« Si les habitants deviennent de plus en plus indépendants et auto-suffisants, il y a moins de besoin d'engagement citoyen et d'action collective. En outre, pourquoi les habitants devraient s'engager dans la vie publique, s'ils ne se sentent pas protégés par les institutions publiques. »<sup>43</sup>*

---

<sup>40</sup> Traduction de l'auteur.

<sup>41</sup> Traduction de l'auteur.

<sup>42</sup> Au sens de la définition proposée dans le dictionnaire « la Toupie » : « En philosophie, un paradigme désigne l'ensemble des éléments qui forment un champ d'interprétation d'une réalité à un moment donné. »

<http://www.toupie.org/Dictionnaire>

<sup>43</sup> Traduction de l'auteur.

Le politologue Roger Burbach (1997), y voit un signe d'évolution de notre civilisation. Il dit notamment que l'individualisme est directement corroboré par « une nouvelle individualité », qui « reflète une quête de réponses à des besoins et des désirs individuels, sans précédent dans l'histoire de la civilisation humaine », qui est mise à l'épreuve d'une société et des rapports humains propres à notre modernité.

Le sociologue Alberto Melucci (1989), qui a profondément étudié les mouvements sociaux, les analyse plus comme des facilitateurs d'expression de l'individualité ; les distinguant de l'action au travers des partis politiques, qui n'apportent pas de réponse à ce qu'il nomme « l'auto-réalisation dans la vie quotidienne ».

Et enfin, le sociologue et politologue Anthony Giddens (1991), voit dans l'engagement collectif social (hors des partis politiques), un renouveau de l'engagement politique, au sens de la citoyenneté directement liée à un mode de vie choisi, dit « auto-actualisé ». Il dit notamment que les mouvements populaires sont capables de renouveler les politiques publiques :

*« Les mouvements sociaux jouent un rôle fondamental en promouvant des objectifs purement politiques en focalisant l'attention du public sur ces mêmes objectifs. »*

Orlando Sereno Regis de l'association « Periferia », en charge de l'équipe CLT de Bruxelles :

*« L'opération « la rue Fin » a démontré, au moins à Bruxelles, qu'une dynamique collective, avec des personnes précarisées, pour concevoir un bâtiment exemplaire, c'est possible. Cela a eu un effet déclencheur. »*

Autant d'analyses que nous partageons pleinement et que nos conclusions corroborent dans leur dimension sociale (au sens de l'insertion) et dans leur traduction spatiale. C'est ce qui nous permet de dire, qu'au-delà de la question de l'échelle (réduite des opérations en autopromotion), il y a une « approche » résolument urbaine, au sens de l'insertion au territoire, au travers d'une dimension collective.

C'est ainsi que tout comme la confiance s'étend, petit à petit, vers un périmètre plus large que le seul périmètre du groupe et du projet, cet élargissement coïncide avec l'élargissement du sentiment de propriété (sous-tendant la notion de « bien commun ») à l'environnement du projet. C'est ce qui explique l'investissement des habitants dans leur voisinage et leur quartier.

Ce processus d'investissement, dynamique, monte en charge durant la phase de conception pour se développer en autonomie durant la phase de vie du projet, au sein du groupe, puis s'étend au voisinage.

Ainsi, dans l'opération « la rue Fin », les habitants proposent, à leur initiative, des cours de néerlandais pour les adultes et les enfants (Fig. 112). C'est clairement une évolution de leurs pratiques. Ils ne faisaient pas cela avant le projet. C'est notamment une initiative de femme, ce qui est également une évolution sensible de leurs pratiques personnelles (femmes maghrébines). Tout comme l'est pour deux d'entre-elles, leur parcours résidentiel au travers de ce projet (parcours

individuel de deux femmes seules avec enfants). Le syndic est aussi consécutivement une femme puis un homme.

Cette créativité fait écho à une citation de Richard Florida (2002, *op. cit.*) :

*« Marx, il y a longtemps, a dit que ce qui fait de la classe ouvrière une classe universelle, était la nature collective du travail manuel. Mais ce qui nous distingue des autres espèces, c'est notre créativité. Quelque chose qui est inné, dans chacun de nous et partagés par tous. »*

Au-delà du collectif autour du projet, les habitants démontrent et partagent effectivement leur créativité. Ils développent des actions à l'échelle du collectif, de leur voisinage et de leur quartier (comme un jardin potager collectif de quartier, une restructuration du stationnement des véhicules en lien avec les services de la ville, une rediscussion du parcours de collecte des ordures ménagères...). Ils font de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité<sup>44</sup>, de leur propre initiative, suscitant la surprise des collectivités et de leurs voisins. Ils s'enracinent sur le quartier et dans la ville.



Figure 112 : Opération « la rue Fin », organisation du soutien scolaire et de cours de Néerlandais, organisés par les habitants de l'opération, photo association l'Espoir, 2011.

Cette opération et son développement, ont ainsi permis d'optimiser la préparation des autopromoteurs des futurs CLT de la région bruxelloise. Orlando Sereno Regis de l'association « Periferia », en charge de l'équipe CLT de Bruxelles, dit à ce propos :

*« Suite à l'expérience de « la rue Fin », nous avons fortement précisé notre méthodologie d'accompagnement des habitants. Dans les ateliers d'architecture » (groupes de concertation avec les habitants), nous avons*

---

<sup>44</sup> Gestion Urbaine et Sociale de Proximité : dispositifs participatif, visant à croiser les acteurs de la cité pour optimiser les services urbains.

*désormais tout un processus. Le premier atelier est un atelier de découverte, de compréhension du quartier, pour des questions architecturales mais aussi et surtout pour voir tout ce qu'il existe comme dynamique locale... »*

### **2.3.8 L'exemplarité (encore), au quotidien**

On le voit dans les développements précédents, que ce soit un objectif de départ (notamment dans les collectifs « d'engagement de « posture sociale »), ou que cela arrive « naturellement » dans le processus collectif (notamment pour les groupes « d'engagement d'opportunité »), l'exemplarité est un élément très présent dans le quotidien de ces habitants. Cela se traduit par de la communication, mais également par de l'engagement individuel. On peut citer l'exemple des habitants de l'opération de « la Salière » et du « Passage », fortement impliqués dans les réseaux de promotion de l'habitat participatif, ou encore, celui des habitants de l'opération de « la rue Fin », fortement impliqués dans un travail de promotion de l'habitat passif.

On observe une logique de responsabilisation, propre à l'engagement collectif, vecteur d'insertion sociale ; mais également un désir d'implication dans une activité individuelle, via le collectif, qui traduit deux tendances fortes :

- un désir de quotidienneté intense ;
- un désir d'exemplarité au travers d'une exposition de la vie quotidienne.

Le désir de « quotidienneté intense », apparaît dans les entretiens, tant dans les groupes « d'engagement d'opportunité », que « de posture sociale ». L'opération « Sud-Ouest », représentative du type de collectif d'engagement « idéologique et philosophique », montre très clairement que dans les faits, la gestion de la vie quotidienne correspond à la fois au projet initial, et à la mobilisation permanente des habitants qui investissent énormément dans cette dimension. Il ressort des entretiens et des observations, que la quotidienneté représente le moment présent, et est assimilée au premier résultat visible et objectivable du collectif.

La gestion dans le temps du processus de développement de projet n'est pas une priorité en soi. La qualité de vie et du lien social du quotidien, ainsi que la gestion du relationnel (notamment des éventuels conflits) sont des préoccupations, quant à elles, jugées très (plus) importantes. Ainsi, tout événement quotidien peut être une opportunité d'implication personnelle et collective forte.

Thomas et Garance, de l'opération « Sud-Ouest » :

*« Nous voulons être là au quotidien, travailler ici. Même les enfants sont toujours là. C'est notre projet, notre qualité de vie. »*

Pour les collectifs « d'engagement d'opportunité », cette dimension vient peu à peu au cours de la vie du projet. On ressent comme une découverte de la part des habitants, qui n'avaient pas envisagé, ou même soupçonné, cette qualité de vie quotidienne en intégrant le projet.

Monsieur Hindawi, habitant de l'opération « la rue Fin » :

*« Tous les enfants se connaissent et ils vont et viennent, c'est une bonne qualité de vie. Tout le monde s'implique, plus que nous le faisons avant (quand ils habitaient ailleurs). »*

Monsieur Fadel, habitant de l'opération « la rue Fin » :

*« Quand on gère les conflits, cela nous fait parler ensemble, nous retrouver pour résoudre. C'est bien. (...) Les voisins du quartier viennent nous solliciter pour faire des projets, c'est très intéressant. (...) Nous avons, dans la montée, une très belle ambiance, tous les jours. »*

Pour les collectifs de « posture sociale », le désir de quotidienneté intense est un objectif à par entière des projets. Cela est à rattacher directement à la notion de « village retrouvé », qui symbolise cette recherche de qualité de vie au travers le l'habitat.

Il y a un parallèle parfait entre ce que nous avons observé sur le spatial, avec un renforcement de l'intimité au travers du collectif, et ce que nous observons sur l'organisation collective, qui, également, renforce l'individu (au sens de la réponse à des besoins individuels) au travers du collectif (et notamment au travers d'une « quotidienneté intense »).

La porosité et la perméabilité spatiale, que nous avons analysées précédemment, trouvent un écho direct dans le vécu au quotidien ; où le vécu de la cellule familiale vient se renforcer et s'enrichir au travers du vécu collectif. On note dans les entretiens des références claires à cette notion d'effet miroir, où le vécu au sein du collectif, permet de mettre en évidence un quotidien qui, peut-être, passerait inaperçu s'il restait dans le cadre de la seule intimité.

Louis Marie Saglio de l'opération « le Passage » :

*« On ne s'ennuie pas ici. Même si rien de spécial ne se passe, la vie est riche de ces relations au quotidien. C'est la grande différence avec une copropriété « normale ». »*

Enfin, il transparait parfois un élément, qui vient peut être avec un effet culturel, et/ou générationnel, mais que l'on a noté à plusieurs reprises. Il y a dans cette recherche de quotidienneté intense, à croiser avec la notion d'exemplarité, le désir de proposer un mode de vie « remarquable », qui passe notamment par le besoin « d'exposition » (certainement propre à l'époque : réseaux sociaux et exposition en continu de la vie quotidienne), qui impose donc à la vie quotidienne d'être « remarquable ».

### 2.3.9 Synthèse des leçons pour l'insertion territoriale et sociale

#### Dimension Insertion urbaine :

- Les programmes en autopromotion ont une approche résolument urbaine. Leur échelle proprement dite n'est pas urbaine, mais leur logique d'insertion au territoire en fait des objets urbains (qui traitent de questions urbaines). Proposition de « polarité citoyenne », rattachée à une notion « d'inclusion territoriale », en ce sens, c'est du vrai projet urbain.
- L'exemplarité de ces projets est révélatrice et constitue un outil de l'intégration, liée à la représentation (à ce qu'ils représentent), mais aussi à la nature du type d'engagement collectif des groupes qui les portent. Pour ceux qui ont un projet collectif préalable, c'est une forme de « droit à l'œuvre » au sens de Lefebvre. Cette exemplarité est une forme d'exercice d'ingérence urbaine (« droit à l'œuvre »). L'exemplarité désirée et réalisée est révélatrice d'un ancrage territorial, fruit notamment d'une notion élargie de la propriété.
- Il y a un désir d'exemplarité au travers d'une exposition de la vie quotidienne, vécu comme un acte de citoyenneté.

#### Dimension humaine et insertion sociale :

- La représentation est au cœur de l'insertion sociale.
- Un processus collectif qui crée ou génère de la confiance (indicateur fort), qui crée du lien social, dans un contexte qui pourtant favorise plutôt le développement individuel.
- Ces collectifs assument une logique « communautaire » (au sens anglo-saxon), qui n'est pas limité au seul collectif d'autopromoteurs. La pratique quotidienne (dans la phase de réalisation, puis dans la phase de gestion) du travail collectif, permet aux habitants de gérer les projets, du point de vue technique, mais surtout du point de vue humain (y compris au-delà de leur collectif).
- Les collectifs ont une dimension sociale qui dépasse leur groupe, par la modélisation et le message qu'ils projettent (comme pour les mouvements sociaux).
- Le collectif produit de la citoyenneté, par l'engagement qu'il génère.
- On note une inclusion sociale forte notamment générée par un sentiment élargi de la propriété et par une projection du collectif, et des individus, sur une durée longue.
- On note un renforcement des liens sociaux, associés à un sentiment de confiance et de sécurité, qui favorisent un attachement à l'habitat au sens large (en lien avec la notion élargie de propriété), ainsi qu'une implication forte sur l'environnement social et urbain (immédiat au départ, puis élargi ensuite).
- Le désir de quotidienneté intense génère du collectif et de l'ouverture.

- Le processus collectif permet de renforcer la notion de maîtrise d'ouvrage et donc potentiellement l'insertion sociale et urbaine, donc « l'approche urbaine.
- Ces projets ne produisent pas du logement, mais produisent de l'habitat», au sens d'une notion spatiale et sociale élargie (au-delà du seul logement et de la seule cellule familiale). C'est un saut qualitatif directement lié à la dimension collective du projet.

## Conclusion

### Sur la méthode, l'approche et les questions de recherches

#### Sur la méthode de recherche

Dans le déroulement de notre recherche, nous avons fait différents constats qui ont fait évoluer notre méthode de travail. Nous avons abordé notre recherche sur la base d'études de cas parallèles, que l'on a complétées au fur et à mesure et dont les résultats nous ont amené peu à peu à adopter une méthode plus comparative.

C'est l'observation de l'usage qui a déclenché cette évolution. D'une construction initiale très structurée et systématique, nous avons admis, que notre compréhension de l'objet et de ses occupants, n'étaient ni uniforme (cela nous nous en doutions), mais surtout n'étaient pas linéaire ; c'est-à-dire que de notre compréhension de l'usage des lieux, découlait petit à petit une compréhension des processus.

Cette dialectique « processus / produit », fil rouge de notre travail, a donc trouvé du sens dans un aller-retour permanent entre observation, collecte de données et analyse, sous une forme très itérative. Ainsi, plusieurs personnes ont été interrogées à plusieurs reprises, et les espaces ont été observés à différentes reprises également. Ces visites répétées, que l'on a réalisées « à l'avancement de la recherche », nous ont porté vers des thèmes de réflexion et des besoins de compléments d'informations que nous n'avions pas soupçonnés initialement. Par exemple, la question de l'usage « générationnel » des espaces communs, ou la fonction d'échange et d'espace commun des circulations, sont des sujets que nous avons observés à plusieurs reprises, et dont l'importance était soulignée dans les entretiens. La question de la sécurité fut également un sujet qui est apparu spontanément dans les entretiens, devenant un sujet récurrent, qui ne figuraient pas initialement dans notre grille d'entretiens.

Cette construction empirique fut très bénéfique pour notre travail, tant du point de vue des objets à analyser, bien sûr, mais surtout de la capacité à briser les certitudes qu'elle provoque. Dans la recherche en architecture, nous pensons souvent qu'il est important d'avoir des hypothèses fortes. Elles sont la base de nos observations et de notre capacité de remises en questions de la production de notre discipline, mais également de notre implication sur la demande sociale, que nous considérons essentielle à la motivation de la recherche. Toutefois, notre expérience nous a convaincu que ce cadre d'hypothèses peut évoluer en étant confronté au réel, et même, qu'il se renforce lorsqu'il est considéré comme malléable. En ce sens, notre discipline doit s'inspirer fortement de l'anthropologie dans une approche sans préconçus et dans l'idée d'une démarche d'ouverture complète.



A l'heure où notre discipline se construit encore dans la définition de son cadre de recherche, s'il est une conviction que nous nous sommes forgés au cours de ce travail, c'est qu'au-delà de l'objet bâti, l'usage et les usagers ne doivent pas être exclus de nos approches de recherche sur l'objet architectural ; dont la phase de conception n'est qu'une étape, certes essentielle, mais ne correspondant qu'à une très courte période de la vie de l'objet. La réalité, la vraie finalité et vie de l'architecture, c'est aussi l'usage. Ce croisement entre processus et produit, entre conception et usage, place les usagers dans le cadre des acteurs clés de la production architecturale et de son impact sur son environnement social et bâti.

### **Sur notre approche par les typologies d'organisations collectives**

Notre premier constat dans ce travail fut ce que nous avons qualifié « d'amalgame indifférencié », qui entoure notre sujet. L'habitat « participatif » est un vocable très imprécis, qui masque des réalités très différentes. Nous avons voulu apporter de la précision autour de cet objet qui suscite tellement d'attentes, en particulier de la part de ceux qui élaborent les politiques publiques de l'habitat. Il y a une confusion totale entre l'objet produit, son utilisation et son mode de production.

Pourtant, ce n'est pas l'objet produit qui doit définir une production, mais, notamment en matière d'habitat, son mode de production, et en l'occurrence sa maîtrise d'ouvrage (maîtrisant la commande, par définition). On a ainsi un référentiel commun avec les autres modes de production du logement (public ou privé).

Nous avons donc choisi de nous pencher plus précisément sur le type de maîtrise d'ouvrage, à l'initiative de cette forme d'habitat, et que l'on a du mal à qualifier. Cela fut une réelle évolution dans notre processus de travail. La nécessité de clarification de ce type de production nous a amené à inverser le processus habituel d'analyse des produits. Nous nous sommes donc penchés vers la source de cette production, c'est à dire ce qui la motive et donc, logiquement, vers les acteurs à l'incitative de ces projets. C'est ce qui nous a permis de clarifier ce type de maîtrise d'ouvrage.

Nous avons ainsi dégagé quatre typologies d'organisations collectives. Cette classification s'est avérée très pertinente dans sa capacité à classer les différents types de projets, et en tant qu'outil d'analyse. La lecture des collectifs donne des clés essentielles pour les attentes et les modes de fonctionnement des individus qui constituent ces maîtrises d'ouvrages.

Toutefois, au-delà des constats et du décryptage des fonctionnements, notre travail d'interprétation s'est éloigné graduellement de cette classification. La dialectique processus / produit est devenue une dominante dans l'explication des processus de production et dans la compréhension du produit architectural et de son usage.

Au terme de notre travail, nous concluons que cette classification est pertinente pour la dimension analytique. C'est également un bon support de compréhension, mais dont il faut savoir s'émanciper pour la description de l'habitat produit et des

processus. Dans les interprétations, d'autres regroupement, liés aux questions deviennent forcément nécessaires (les opérations sans assistance à la maîtrise d'ouvrage, où sans architectes...). Cette classification reste également très intéressante, notamment en ce qui concerne l'insertion sociale et urbaine, puis le croisement de ces résultats avec les différents publics concernés, qui sont les principaux attendus en matière de politiques publiques.

### **Sur l'habitat et l'innovation**

Notre recherche met en évidence trois points essentiels, sans ordre hiérarchique :

- le poids (l'influence) de l'usage dans la dimension spatiale (surfaces, organisation, limites...);
- le lien fort et multiforme entre intimité (spatiale et d'usage du logement) et espaces communs ;
- le poids de la dimension collective du projet sur le vécu et la conception spatiale.

Il en découle plusieurs conclusions :

L'usage de l'habitat permet de générer des modalités d'usages qui ont un impact direct sur les espaces. Cette logique évidente prend une réalité très spécifique dans les programmes réalisés en autopromotion. La dimension collective agit ainsi sur la dimension spatiale de manière très importante, en générant des phénomènes de porosité et de perméabilité spatiale qui modifient fortement la nature et les fonctions des espaces, tant intimes que communs. Cela a un impact sur la conception du logement et des espaces communs, qui ne remplissent pas exactement les mêmes fonctions que dans un immeuble produit de manière classique. Les usages et les codifications sont différents, et dans les programmes produits en autopromotion, la qualité d'usage s'en voit considérablement augmentée.

Les espaces communs remplissent, au-delà des fonctions de distribution ou de service et d'activités, une fonction à la fois complémentaire à l'espace intime et une fonction de révélateur d'un référentiel d'habitat qui constitue l'objectif central des autopromoteurs. L'ensemble, « logements et espaces communs », génère une qualité d'usage transcendée par le collectif. Cette qualité d'usage se joue dans l'espace bâti, en le qualifiant, mais aussi et surtout, dans l'espace non bâti, qui apparaît essentiel.

Cette forme d'usage de l'espace, générée par le processus collectif de production et de gestion de l'espace, crée un référentiel de « propriété élargie » (au sens d'appropriation élargie), qui s'étend à l'ensemble de l'immeuble, au-delà du seul logement. Cette modification du référentiel, ainsi que la qualité d'usage créée, provoquent une projection dans l'habitat, sur le long terme, s'éloignant fortement de la dimension spéculative, qui préside généralement au logement en accession dans le contexte actuel.

Ce changement de référentiel de propriété, couplé à ce changement de temporalité (projection dans l'habitat sur le très long terme), provoquent un enracinement important au territoire qui nous permet de conclure que les autopromoteurs construisent de « l'habitat et de la citoyenneté ».

Nos analyses montrent que le potentiel d'innovation est très présent, mais qu'il ne constitue pas un enjeu en soit pour les autopromoteurs, et qu'il dépend fortement de la reconnaissance de la qualité de maîtrise d'ouvrage que l'on peut leur accorder. Ce potentiel est donc important, et s'il est diversement exploité, il est destiné à évoluer, dans nos pratiques professionnelles en fonction de notre niveau de compréhension de ces processus. Ce potentiel d'innovation est logiquement largement plus exploité sur le champ du processus collectif de production et de gestion de l'habitat, au cœur du projet des habitants, sur l'ensemble des typologies.

### **Sur la place de l'architecte**

Il ressort également de nos analyses, que les collectifs à l'initiative de ces projets peinent à être reconnus en tant que « réelles maîtrises d'ouvrages », notamment par les architectes. Ce manque de reconnaissance vient du fait qu'elles ne sont pas professionnelles. Cela place les architectes dans une zone d'inconfort qui peut générer des dysfonctionnements.

L'architecte se place ainsi parfois, et en général de manière inconsciente, en position de substitution, prenant des décisions de maîtrise d'ouvrage. Garant de la bonne exécution du projet, il assume les choix techniques et spatiaux, quelquefois en lieu et place de ses clients. Il s'oriente alors vers des solutions plus traditionnelles et moins novatrices qu'il ne l'aurait fait avec une maîtrise d'ouvrage classique, à qui il concède plus aisément une part d'ingérence dans la phase projet.

Il ressort aussi que la spécificité de « futurs usagers » de l'habitat, si elle est parfois bien intégrée dans la conception architecturale (pour les parties communes par exemple), n'est pas une dimension intégrée dans les choix techniques proposés aux autopromoteurs. Cela constitue une réelle opportunité manquée, car cela permettrait certainement de repenser fortement la dimension environnementale de l'habitat.

Les collectifs porteurs de ces projets, développent pourtant une vraie qualité de maîtrise d'ouvrage, assumant pleinement les choix techniques et spatiaux validés en phase projet. Sur ce point, ils se démarquent particulièrement des habitants des opérations produites de manière classique, qui se retournent presque systématiquement vers les concepteurs et maîtres d'ouvrage professionnels au moindre dysfonctionnement. Cela renforce l'idée que ces projets pourraient être un réel espace d'innovations.

## **Sur la notion d'autopromotion**

Nous avons posé comme préalable à notre travail, que étant donné la faible quantité et l'hétérogénéité de la production d'habitat « participatif » (au sens large), il semble très prématuré de considérer cette dynamique comme une « troisième voie de production du logement » en France. Il s'agit toutefois bien d'une vraie piste qui mérite d'être exploitée. Nous confirmons également, à la fin de notre recherche, le fait que ces projets sont porteurs d'un type spécifique et nouveau de « maîtrise d'ouvrage d'usagers », très complémentaire aux maîtrises d'ouvrages professionnelles.

Cette qualité de maîtrise d'ouvrage est un élément essentiel que nos analyses mettent en lumière. C'est la dimension de maîtrise d'ouvrage qui structure la dimension collective de ces projets, tant au cours de la phase de montage que dans la phase de gestion. C'est également la dimension de maîtrise d'ouvrage d'usagers qui ouvre le potentiel d'innovation, en validant la capacité à produire l'habitat et la ville des citoyens. Cela génère une réelle capacité à agir, à gérer son environnement urbain et social (dit « droit à l'œuvre » par Lefebvre). Enfin, cette qualité de maître d'ouvrage responsabilise les habitants, au travers du collectif, en tant qu'acteurs de leur vie quotidienne, produisant un « habitat », là où les opérateurs professionnels réalisent des opérations de « logements ».

Ces conclusions sont validées quelles que soient les typologies d'organisation collective, y compris celles « d'opportunité », qui n'ont pas de dynamique collective initiale (au lancement du projet). Cela nous fait dire que le processus participatif construit de la citoyenneté et de l'insertion, au travers de sa dimension collective. Le processus de consolidation de la maîtrise d'ouvrage citoyenne et collective constitue donc un enjeu essentiel de ce type de production de l'habitat.

## **Sur l'insertion au territoire et sociale**

La dimension des opérations produites en autopromotion, est très généralement d'une échelle qui ne permet pas de les qualifier de projets urbains. Toutefois, nos analyses montrent que ces opérations ont été pensées avec des approches résolument urbaines.

Elles sont porteuses d'ambitions et de dynamiques qui interrogent très directement les notions de justice spatiale et sociale et ont un impact fort sur le micro-territoire qui les accueille. Si la résolution spatiale de leur insertion urbaine est très inégale, leur ambition en la matière est réelle. Elles constituent toujours une polarité de citoyenneté, qui se traduit souvent par une architecture, une identité et un fonctionnement qui affichent un désir d'exemplarité.

Elles constituent des programmes immobiliers dont la dimension de réalisation concrète, portée par des citoyens, est une représentation significative du « droit à l'œuvre », selon Lefebvre, au sens, à l'échelle près, d'une réalisation d'un morceau de ville. En ce sens aussi, ces opérations sont des polarités résolument urbaines.

Une réelle dynamique sociale émerge de ces collectifs qui s'impliquent dans la gestion de leur habitat et dans leur environnement immédiat. Le voisinage constitue un espace approprié par les autopromoteurs, qui consolide la démarche de communauté, au sens anglo-saxon, mais sur une dynamique d'ouverture à l'environnement social. La dimension collective, acquise dans la phase de conception est renforcée dans la phase de gestion.

Ces opérations n'échappent pas aux difficultés de gestion, ce qui fait parfois dire qu'elles sont difficiles à gérer. Il semble pourtant que ces difficultés apparentes soient plutôt le résultat d'une transparence, où la résolution des conflits fait partie du processus de fonctionnement. Si les complexités de gestion sont visibles, c'est qu'elles ne sont pas masquées ou ignorées, mais mises au jour pour être résolues par le collectif, et qu'elles construisent du projet commun par de la réalisation concrète.

Le collectif constitue ainsi petit à petit, un réel capital social, qui s'étend souvent à son environnement urbain. Il ressort de nos analyses que ce capital social ne dépend pas vraiment de la typologie du collectif. Ainsi, des collectifs « d'engagement d'opportunité », dont la dynamique collective était très faible au départ du projet, construisent souvent (dans la vie du projet) une réelle dynamique sociale profitable à leur environnement.

Cela renforce l'idée du poids du processus collectif, construit sur une dynamique de maîtrise d'ouvrage d'habitants, qui produit une réelle capacité à générer de la dynamique sociale et urbaine. C'est un résultat fort qui dépasse la seule idée de la participation citoyenne (et du seul partage de la décision), en construisant une réelle capacité à faire du projet (le « pouvoir d'agir »). En ce sens, la dimension collective et participative (au sens de l'action « sociale ») joue un réel rôle de transformateur du groupe, en une « maîtrise d'ouvrage populaire » (d'habitants – usagers), qui contribue à qualifier le « corps social », comme acteur de la production de la ville.

Ce qui ressort enfin de ces projets, porte sur la place de l'habitant dans son habitat et dans la ville. Ces projets montrent clairement que l'habitat a une place essentielle dans la capacité à générer de la qualité de vie quotidienne. Les habitants montrent unanimement que le résultat le plus évident de ces projets se trouve dans la qualité de vie quotidienne. Même lorsque la dynamique collective n'est pas le moteur initial des habitants impliqués dans ces projets (notamment pour les collectifs « d'engagement d'opportunité »), la dynamique collective construite dans le processus de production de l'habitat crée un phénomène d'appropriation, qui génère, sur la durée, un fort investissement individuel et collectif. Ce dernier devient le moteur d'une vie quotidienne riche de son environnement construit et humain. La confiance mutuelle acquise par la dynamique collective, génère un réel enracinement et élargit l'appréhension spatiale et sociale d'un habitat, bien plus ample que la seule dimension du logement, habituellement proposée par les modes de production classiques.

## Croisement des conclusions avec la pensée de H. Lefebvre

### **Sur la spatialité :**

H. Lefebvre (1974, *op. cit.*) part du principe que même si l'espace ne change pas, notre perception dans le temps peut changer, s'approfondir, se complexifier. Il construit sa pensée sur la base de son analyse de la peinture, cubiste notamment. Il extrapole cela en mettant en évidence le lien intrinsèque et itératif entre le corps et l'espace ; notamment en extrapolant le lien entre l'ouvrier et la technologie, sur une large temporalité, dans la production artistique de Pignon. Par ailleurs, passionné de sciences et de mathématiques, il est extrêmement influencé par la pensée des mathématiques non euclidiennes, qui agit comme révélateur de la « multiplicité des espaces ».

Nos analyses, sur l'espace produit en autopromotion, sont très révélatrices de cette multiplicité des espaces et de l'évolution des perceptions. Nos conclusions sur l'élasticité et la porosité spatiale montrent que dans le temps, l'usage et la relation à l'espace des habitants, peuvent fortement évoluer.

H. Lefebvre construit sa pensée sur ces deux bases, extrapolant son analyse de l'espace à l'échelle urbaine. Il dit ainsi que la ville s'écrit sur une base spatiale (les plans) et temporelle (une graduation de temporalités). Il s'insurge contre l'idée que l'espace serait l'affaire des techniciens (qu'il qualifie de technocrates). Affirmant que « *il y a une politique de l'espace, puisque l'espace est politique* », il nous dit que l'espace est non seulement produit par la technique, mais aussi par un processus historique, et notamment politique.

Notre analyse sur l'approche urbaine des programmes d'autopromotion s'inscrit dans cette ligne de pensée. Nous pensons que les autopromoteurs, à leur échelle de projet, s'approprient cet espace comme un enjeu politique, qu'ils inscrivent dans leur époque (au sens d'un déplacement du champ politique vers l'action, au travers du quotidien). Ils souhaitent ainsi, le plus souvent sciemment, construire l'histoire.

Dans sa réflexion sur l'espace, H. Lefebvre met en évidence le lien entre appropriation, domination et destruction de la nature, qui génère à la fois un conflit et transforme le lieu en espace. L'espace est ainsi non seulement le lieu de l'occupation, mais aussi et surtout le lieu de la transformation ; ce qui raisonne particulièrement avec la notion d'autopromotion.

L'espace n'est pas seulement le lieu de ce conflit presque œdipien (entre nature et occupation), mais est aussi la raison de la lutte elle-même, au sens de la construction de l'espace. H. Lefebvre ouvre ainsi les portes d'une analyse de l'espace au travers de sa construction et de son usage (sur le même plan), ce qui donne du sens à la logique d'expérimentation et d'empirisme de fonctionnement, que nous avons observée dans les opérations d'habitat réalisées en autopromotion.

Dans la pure pensée marxiste, l'espace social est considéré comme une infrastructure à part entière. H. Lefebvre (1968, *op. cit.*) a donné une nouvelle perspective à cette idée, en considérant celui-ci comme une production de

première importance, au sein du jeu politique de la division du travail et des séparations de classes sociales. Il conçoit cette production dans le sens de la création portée par la pensée de Marx, Engel, ou Nietzsche, qui rassemble production concrète et intellectuelle, et qu'il nomme le « *droit à l'œuvre* » (H. Lefebvre, 1968, *Ibid.*). Ce qui donne une réelle perspective à la notion d'appropriation dans le processus de création, au travers de l'autopromotion, au sens de ce « *droit à l'œuvre* » de Lefebvre.

Ces deux points rejoignent pleinement nos principales conclusions sur l'importance de la notion d'autopromotion dans la phase de conception de l'habitat et sur l'importance de l'usage dans la qualification des espaces.

À l'échelle de ces projets, notre modeste apport complémentaire à cette structuration de la pensée spatiale proposée par Lefebvre, réside d'une part dans la notion d'exemplarité. Il s'agit ici d'une exemplarité au sens d'une « œuvre », telle qu'approchée par H. Lefebvre au travers de la symbolique de « l'œuvre d'art », comme source d'inspiration. Cette exemplarité donne une dimension urbaine aux opérations en autopromotion, qui se positionnent sur leur droit à l'expérimentation, dans une approche empirique, pragmatique et constructive de la ville (la ville par morceau) ; ce que nous nommons « l'approche urbaine » (à l'échelle micro-locale du quartier immédiat) de ce mode de production de l'habitat. D'autre part, ces programmes mettent en évidence une spatialité, qui mêle usage, codification d'usage et formalisation, révélant un équilibre subtil entre affirmation de l'intimité et révélation du projet collectif.

### **Sur l'espace social :**

La théorie de H. Lefebvre sur l'espace social vient de la mise en parallèle de la réalité urbaine et de la vie quotidienne. C'est ce qui en premier lieu nous a mobilisé dans notre travail sur l'autopromotion.

Dans la suite de cette pensée, David Harvey (2011, *op. cit.*) a développé l'idée que la ville était le lieu de la survie du capitalisme, qui par sa flexibilité a réussi à pénétrer la vie quotidienne et au travers de celle-ci, l'espace qui l'accueille, c'est-à-dire l'espace social. Cet impact est fortement ressenti, et exprimé par les autopromoteurs qui y trouvent une forte source de motivation, en réaction à cette réalité à laquelle ils souhaitent résister activement.

Sur la production sociale de l'espace, H. Lefebvre distingue clairement la notion de production d'un espace social, d'une production sociale de l'espace. Il entend cela comme une production réalisée par des forces sociales, et non pas uniquement à destination d'un usage social. Il intègre donc la destination d'usage dans le processus de production. Ici aussi, c'est un des points essentiels, vérifié par nos observations du processus d'autopromotion, au sens d'une production sociale de l'espace, qui révèle un réel potentiel, même s'il n'est pas forcément mis totalement à profit dans toutes les opérations étudiées.

### **La temporalité :**

Selon H. Lefebvre, espace et temporalité sont indissociables, et d'autre part, on ne peut pas analyser et comprendre l'espace en dissociant son mode de production de son usage ; entendu que selon H. Lefebvre, cette production est le fruit d'une production sociale et d'un travail de conception, qu'il concentre dans deux notions :

- la production sociale de l'espace ;
- le droit à l'œuvre.

H. Lefebvre met notamment en évidence que l'espace, y compris dans le langage, est lié à la notion de contestation, de lutte, en lien avec sa symbolique et son usage, c'est-à-dire le vécu qui le qualifie.

Au-delà de la spatialité et de la temporalité, il met en évidence la complexité et la nécessité d'intégrer la notion de mouvement (« *gestes et mouvements du corps* » (Lefebvre, 1974, *op. cit.*), démontrant également la dualité entre la « conception de l'espace » et la « perception de l'espace » ; que l'on retrouve dans nos conclusions sur l'importance de l'usage dans la qualification de l'espace, au-delà de la seule conception spatiale (intégration de la notion de gestion et de codification).

Nous nous retrouvons donc pleinement dans la pensée de Lefebvre, lorsqu'il conteste fortement la réduction de « l'habiter » à « l'habitat », sur le fait que le premier est une activité, alors que le second n'est qu'une fonction (réduite à sa seule matérialisation). Le sociologue Stuart Elden (2004) le résume ainsi :

*« Comme Lefebvre le note (...) cette crise de l'espace tient à une étrange sorte d'excès, une obsession de mesure et de calcul où la qualification de l'espace est remplacée par la quantification de l'espace. »<sup>45</sup>*

### **La triade de l'espace :**

H. Lefebvre consacre le corps (humain), comme support de résistance à ce qu'il qualifie comme le « *pouvoir de l'espace* » (1974, *op. cit.*). Nos conclusions sur l'usage et les codifications d'usage liées directement au niveau de formalisation spatiale, corroborent pleinement ces affirmations.

H. Lefebvre met en évidence une autre dualité, au cœur de la production de l'espace, entre « idéalisme » et « matérialisme », qu'il décrit comme étant les miroirs de la « conception » et de la « perception » ; soit la notion de « vécu ». Stuart Edén (2004, *Ibid.*), dit à ce propos :

*« Lefebvre argue que l'espace humain et le temps humain sont composés pour moitié de nature et pour moitié d'abstraction. »<sup>46</sup>*

Ainsi, autour de l'approche spatiale selon la « triade de l'espace » de H. Lefebvre, il y a la question et l'importance du ressenti (perception et abstraction). Si H. Lefebvre la pose comme une notion attachée à la nature humaine, à l'être humain,

---

<sup>45</sup> Traduction de l'auteur.

<sup>46</sup> Traduction de l'auteur.



au travers de notre travail, nous nous sommes approprié cette notion au travers de la dualité « ressenti individuel » / « ressenti collectif ».

Cette dualité est au cœur de l'usage et de l'appropriation de l'espace. On ne peut comprendre la logique des usages et de la codification des usages sans croiser le vécu individuel et le vécu collectif des habitants. La force des projets en autopromotion, c'est de construire ce lien, par la pratique et la gestion collective des espaces. Cette capacité transparait dans le vécu individuel de l'espace intime et collectif, et dans la transposition de cette intelligence d'usage vers l'extérieur du projet. En ce sens, les opérations réalisées en autopromotion construisent l'espace urbain vécu, au travers de leur ressenti et de leur dynamique collective.

### **Sur la vie quotidienne :**

H. Lefebvre défend et tente de réintroduire la pensée complète de Marx sur la vie quotidienne, notamment au travers des rapports sociaux dits « dialectiques ». On entend par « rapports sociaux dialectiques », les rapports contradictoires liés aux rapports humains (de domination, d'association, d'exploitation).

H. Lefebvre dénonce ceux (ses contemporains marxistes) qu'il qualifie de « marxistes dogmatiques », et qu'il accuse d'exclure volontairement cette dialectique de la sociologie, pour la réduire à des doctrines purement matérialistes et excluant la nature humaine des rapports sociaux.

Il dénonce ces « dogmatiques » de réduire la société à un système économique, limitant la vie quotidienne à une simple valeur résiduelle. Il dit notamment que si les « dominants » déterminent la vie de tous, l'inverse est également vrai, mettant en évidence les interactions entre les différentes classes sociales.

En ce sens, on peut conclure que les opérations en autopromotion se mettent dans cette même ambition, au travers de ce que nous nommons la « recherche de la vie quotidienne intense », que l'on peut rapprocher de ce que Lefebvre nommait « le premier moteur de la société »<sup>47</sup> (et que d'autres philosophes s'approprièrent par la suite). Hannah Arendt notamment, traduira cette pensée en une notion de « vie active », dans une vision très pessimiste du capitalisme ; alors que H. Lefebvre voyait dans la vie quotidienne un facteur vivant, transcendant les modèles économiques.

La « recherche de quotidienneté intense » semble se positionner vis-à-vis de la vision « macro-sociale » de H. Lefebvre, comme « l'approche urbaine » des opérations en autopromotion, vis-à-vis de la notion de « droit à la ville », c'est-à-dire dans un rapport d'échelle. Cela nous semble relever de la même posture de « résistance active » et pragmatique, face au modèle social imposé, et notamment, dans ce cas précis, de ce que Lefebvre qualifiait « d'aliénation ».

Au travers de cette dernière notion, H. Lefebvre mettait notamment en évidence les jeux d'équilibre entre « vie privée » et « sphère publique », ce qui résonne fortement avec l'interaction entre « l'intimité » et « le collectif », qui domine nos analyses sur le spatial et l'usage.

---

<sup>47</sup> Henri Lefebvre, « Critique de la vie quotidienne », diverses publications (de 1962 à 1981)

## Croisement de nos conclusions avec la pensée de E. Ostrom

Les biens communs sont au cœur de nombreuses réflexions sociales et économiques. Ils intéressent des domaines fondamentaux qui régissent notre environnement humain, économique et social. Notre recherche est bien plus modeste, ne se centrant « que » sur la production et l'usage de l'habitat.

Toutefois, si les théories portant sur la gestion des biens communs ne sont pas directement liées à notre sujet de recherche, elles soulèvent des interrogations centrales et proposent des notions clés, pour analyser et comprendre l'usage des espaces et les modes de vie en habitat collectif.

Trois modèles théoriques sont à la base des réflexions sur la gestion des biens communs :

- La « tragédie des biens communs » de Garrett Hardin (1968), qui met en évidence ce qui est qualifié comme impossibilité pour des individus de gérer un bien commun, du fait de leur intérêt personnel, donc l'individualité. Hardin met en évidence un besoin de contrôle.
- La théorie du « dilemme du prisonnier » de Mansur Olson (1965), arrive aux mêmes conclusions, et suggère que la coopération spontanée entre individus est impossible, mettant en évidence un besoin de gestion des biens communs.
- La théorie de « l'action collective », également de M. Olson, est basée sur l'idée de la difficulté à inciter les individus à rechercher le bien être collectif (par opposition au bien-être individuel). Cette théorie prône le contournement du problème, en mettant l'accent sur l'intérêt de la privatisation.

L'une des citations les plus utilisées de M. Olson (*Ibid.*, p. 2) dit que :

*« (...) à moins que le nombre d'individus soit assez réduit, ou qu'une forme de contrainte ou tout autre dispositif particulier destiné à faire en sorte que les individus agissent en vue d'atteindre l'objectif commun existe, des individus rationnels et intéressés n'agiront pas de manière à réaliser leurs intérêts communs ou collectifs. »*

C'est souvent l'idée avancée pour expliquer les difficultés de gestion de l'habitat collectif, présentant comme inéluctable le fonctionnement individualiste, confronté à un espace collectif (à vivre et/ou à gérer collectivement). Nos analyses divergent de cette pensée et s'inscrivent plus aisément dans la pensée de E. Ostrom.

Elinor Ostrom (1990, *op. cit.*) relativise le texte de M. Olson, et nous que ce dernier était beaucoup moins catégorique dans ses analyses, que cette simple phrase le laisse entendre. Elle note notamment un élément essentiel pour notre recherche, qui est la question de l'échelle des organisations collectives. M. Olson admettait que sa théorie manquait de solidité pour les structures organisationnelles de petite taille, ce qui est le cas des organisations collectives portant les programmes en autopromotion que nous avons étudié.

E. Ostrom précise notamment que la question de l'échelle n'est pas qu'une question de nombre d'individus, mais d'une certaine manière, dépend aussi de leur implication dans le processus collectif, ce qui résonne particulièrement avec notre sujet. Elle écrit à ce sujet (*Ibid.*, p. 19) :

*« Sa définition d'un groupe de taille moyenne dépend non pas du nombre d'acteurs impliqués mais de la perceptibilité des actions de chacun de ses membres. »*

E. Ostrom nous instruit donc fortement sur l'importance des acteurs, en tant que groupes, dépassant la seule dimension individuelle, et mettant en évidence la notion de « jeux d'acteurs » dans la gestion des biens communs.

E. Ostrom nous rappelle ce qui soutient les théories avancées par G. Hardin et M. Olson, notamment les logiques de « passagers clandestins » (le resquilleur qui profite des efforts des autres), et qui permettent d'expliquer de manière « rationnelle » des résultats qui ne le sont pas (échecs de gestion de biens communs, comme des ressources naturelles, du point de vue des individus concernés). Elle admet le bien fondé de ces conclusions, tout en mettant en évidence leur caractère trop théorique (presque « de laboratoire »), ne pouvant être suffisant pour expliquer les processus réels, qui sont le fruit de variables beaucoup plus nombreuses que celles qui permettent de conclure aux théories de G. Hardin et M. Olson.

Elle propose une analyse qui pondère fortement la réalité de ces modèles, très similaire à notre analyse des espaces communs que nous avons observées (*Ibid.*, p. 221) :

*« Lorsque des individus ont vécu dans de telles situations (interactions répétées dans un environnement localisé) pendant une longue période et partagé des normes et modèles de réciprocité, ils possèdent un capital social qui les aide à mettre en place des dispositifs institutionnels pour résoudre leurs problèmes de ressources communes. »*

E. Ostrom nous interpelle sur le danger à prendre ces théories pour des modèles immuables, notamment pour la construction de modes politiques et règlementaires ou encore (en ce qui nous concerne) de production.

Souvent ces théories sont utilisées comme des pensées collectives ou communes, des *a priori* définitifs, hors de leur cadre scientifique. C'est ce qu'elle présente comme des visions « popularisées », servant des discours préconstruits (au sens d'instrumentalisation). Cela génère plus de contrôle, dans un objectif de maîtrise du processus de gestion, mais qui au final produit moins (voire pas) d'efficacité.

Il ressort des écrits de E. Ostrom un autre point qui nous conforte dans nos analyses. Elle dit notamment que cette logique de contrôle, de centralisation et d'individualisation au travers du mirage de la privatisation, génère un durcissement des limites. Dans le cas des ressources naturelles, les limites deviennent des enjeux qui génèrent de l'improductibilité (par le besoin de contrôle, voire de défense). Elle met en évidence l'importance de la notion de gestion (au sens d'une gestion partagée et collective). Nos analyses mettent profondément en évidence l'importance des limites. Nos observations mettent

également en évidence la capacité de gestion collective des limites, les sortant de leur nature de frontière, pour en faire des éléments structurants, à la fois de l'espace, mais également, au sens de E. Ostrom, des lieux de production de valeur sociale.

Cette gestion collective, en opposition au modèle « dur » (de contrôle et de privatisation), montre que le vécu (dans un cadre de gestion collective) produit de l'efficacité (au sens d'une gestion apportant des résultats supérieurs à la somme d'intérêts théoriques individuels), et au sens d'E. Ostrom (*Ibid.*, p. 28) :

*« J'entends par « efficace », les institutions (ou organisations<sup>48</sup>) qui permettent aux individus d'obtenir des résultats productifs dans des situations où les tentations de resquiller et de tirer au flanc sont toujours présentes. »*

Les notions de propriété élargie, de sens commun et de l'interaction des usages dans les espaces privés et communs sont autant de résultats qui rejoignent les conclusions de E. Ostrom quand à la nécessité d'expérimentation et de production empirique. Elle écrit à ce sujet (*Ibid.*, p. 27) :

*« (...) je soutiens que « trouver les bonnes institutions » est un processus difficile, chronophage et propice aux conflits (...) à moins que les modèles ne soient bien spécifiés et valables sur le plan empirique, et que les participants comprennent la manière de faire fonctionner les règles. »*

E. Ostrom défend une quatrième voie, la « stratégie coopérative », dont on peut retenir, pour le sujet qui nous intéresse, qu'elle prône la complexité, comme richesse d'alternatives. Elle introduit la notion d'arbitrage (par opposition au contrôle) et d'expérimentation (au sens d'alternatives empiriques).

C'est le droit à l'expérimentation, à forte valeur symbolique (voire artistique), porté par les opérations en autopromotion et sur lequel E. Ostrom et H. Lefebvre peuvent être réunis dans nos conclusions.

## **Sur la demande sociale**

Notre question générale de recherche était :

*« Ce type de production propose-t-il des processus ou des solutions qui méritent d'être soutenus de manière spécifique par les pouvoirs publics, et si oui, sur quels aspects ? »*

Nous avons émis l'hypothèse selon laquelle :

*« Ce type de production apporte des solutions sur des problématiques mal résolues par la production classique, notamment du point de vue du droit à la ville et de la notion de biens communs. »*

---

<sup>48</sup> Précision de l'auteur.

Notre approche nous a amené à nous placer du point de vue des autopromoteurs, des habitants, afin de comprendre ce que les opérations d'habitat, portés par ces maîtrises d'ouvrage, produisaient concrètement, du point de vue architectural, environnemental et de l'insertion.

Comprendre de manière fine ce que ce type de maîtrise d'ouvrage propose de différent, par rapport aux maîtrises d'ouvrage professionnelles « classiques » est nécessaire. La demande sociale est importante et d'actualité. Les citoyens et les élus sont fortement impliqués dans leur désir de promotion de ce type de projets d'habitat.

Suite à notre travail de recherche et en conclusion, nous souhaitons revenir sur quelques éléments que nous considérons importants au regard de cette demande sociale, à la base de notre travail :

- L'autopromotion est un nouveau type de maîtrise d'ouvrage très complémentaire aux maîtrises d'ouvrage « classiques » (privées et publiques).
- Les opérations produites par ces maîtrises d'ouvrage ont une réelle dimension d'habitat, dépassant la seule notion de production de logements.
- Ces opérations proposent des solutions à des problèmes qui ne sont pas, ou sont mal résolus par les maîtrises d'ouvrage dites « classiques », notamment en terme de citoyenneté, de logique spéculative (proposant un habitat attractif au-delà de sa dimension habituelle « de marché »), d'approche environnementale et d'insertion, ce qui justifie pleinement que les politiques de l'habitat les soutiennent (en particulier pour les typologies d'organisations collectives « d'engagement d'opportunité », notamment du fait du public concerné, et « de posture sociale », notamment du fait de l'exemplarité).

Si l'on considère la dimension collective de l'habitat et de la ville comme ayant une certaine dimension, et valeur de « bien commun », les opérations produites en autopromotion proposent incontestablement des solutions innovantes, dont les résultats concrets sont palpables.

Ostrom (1990, *Ibid.*, p. 19), revenant sur la notion du « dilemme du prisonnier » (supposant que les acteurs sont « prisonniers » du contexte), qui est une métaphore habituellement utilisée pour expliquer la notion de « tragédie des biens communs », place les élus face à la nécessité de dépasser un simple constat trop court et pessimiste, et propose « d'ouvrir le jeu » à des alternatives proposées par les acteurs concernés (les habitants en ce qui concerne notre sujet) :

*« Les prisonniers du fameux dilemme ne peuvent modifier les contraintes (...) Ils sont en prison. Tous les utilisateurs de ressources naturelles ne se trouvent pas dans une telle incapacité. Tant que les individus seront vus comme des prisonniers, les directives politiques s'intéresseront à cette métaphore. Il serait préférable de se pencher sur la manière de renforcer la capacité des acteurs concernés à changer les règles contraignantes du jeu, afin de parvenir à d'autres résultats que d'implacables tragédies. »*

Ce travail de recherche vise à apporter de nouvelles connaissances et une compréhension plus fine de la contribution de cette forme de maîtrise d'ouvrage et de ce qu'elle génère de spécifique, qui intéressent tant le champ de l'architecture que la construction des politiques publiques de l'habitat. L'idée est que ces dernières puissent opportunément intégrer les projets construits avec, ou portés par, des collectifs d'autopromoteurs, dans le panorama global de la planification de l'habitat.

L'apport de ces projets est indéniable, fortement complémentaire à ce que les maîtrises d'ouvrage professionnelles peuvent proposer. Les autopromoteurs agissent, produisent de l'habitat, de la citoyenneté et de la ville. Ils proposent une action concrète et mesurable, et, à leur échelle, offrent des solutions exemplaires sur bien des aspects qui reposent notamment la question urbaine à l'échelle locale.

Les élus, très à l'écoute de ces initiatives citoyennes peuvent légitimement, et facilement, s'emparer de l'alternative et de l'apport, très complémentaire aux solutions existantes, que peut représenter l'autopromotion pour la production de la ville et de l'habitat. Ils rejoindront ainsi Lefebvre qui disait, dans « le droit à la ville » (1968, *op. cit.*) :

*« L'humanité ne se pose que des problèmes qu'elle peut résoudre, a écrit Marx. Certains pensent qu'aujourd'hui les hommes ne se posent que des problèmes insolubles. Ils démentent la raison. Toutefois, il y a des problèmes faciles à résoudre, dont la solution est là, toute proche, et que les gens ne se posent pas. »*

La question de la sortie de l'expérimentation, du passage à une large échelle, reste posée. La petite dimension de ces projets ne doit toutefois pas masquer les apports importants qu'ils proposent. Nos observations laissent supposer qu'une large diffusion de ces « micro-projets » peut constituer un réel complément à la production classique de l'habitat et peut avoir un impact fort sur le modèle urbain actuel.

Enfin, la production de ces maîtrises d'ouvrage constitue un véritable champ de recherche en architecture, qui reste à défricher, et qui doit faire germer un espace d'évolution des pratiques professionnelles.

Cette « action sociale » est une source d'inspiration inépuisable pour la production de l'espace et de la ville, où l'architecture tient (ou peut et doit tenir) un rôle de support, d'accueil et de moteur d'une transformation sociale et spatiale.

*Sur le sujet, au débouché de cette immersion réflexive, il ressort la conviction profonde qu'un pan immense de recherche s'ouvre à nous, porteurs de connaissances fondamentales et essentielles à notre domaine de compétence.*

*A titre plus personnel et en tant que (jeune) chercheur, ce travail de recherche et le sujet choisi, ont constitué un apport essentiel à l'approche très pragmatique qu'un praticien (de longue date)<sup>49</sup> est amené à avoir par habitude. Lorsqu'on a un mode de pensée et des « réflexes » professionnels, fruits de l'expérience, le travail de la recherche, l'exercice d'une thèse de doctorat, nous imposent une remise en question salutaire. Cet exercice nous amène à revoir nos fondamentaux, à nous « sécuriser » sur le plan théorique et méthodologique. C'est, je pense, l'une des spécificité de ce travail, qui fut autant un travail d'approfondissement d'une question de recherche, qu'une recherche sur la méthode. L'importance de la première partie de cette thèse en témoigne.*

*Au-delà de la compréhension d'une question passionnante, la réalisation de ce type de travail implique de se mettre dans un cadre exigeant par sa rigueur et sa complexité, implique un effort essentiel et un exercice initiatique, qui nous (re)projette vers notre domaine professionnel, transformés. Un cheminement intellectuel que je souhaite sincèrement à d'autres.*

---

<sup>49</sup> L'auteur a réalisé cette recherche doctorale à l'âge de 50 ans, fort d'une expérience professionnelle de 25 ans, comme architecte opérationnel puis dans le cadre de l'élaboration de politiques publiques d'aménagement urbain et d'habitat.

## Bibliographie

### Ouvrages, thèses et rapports de recherche :

- AMPHOUX et al., 2007. « Les dimensions émergentes de l'intimité au dehors de chez soi dans les zones d'habitat individuel dense. La notion d'ambiance comme élément permettant de questionner l'intimité ». Rapport de recherche du CRESSON pour le PUCA, 2007.
- ASHFORD S., TIMMS N., 1983. « What Europe Thinks ». (s.l.) : Aldershot and Dartmouth, 1983.
- BOLLE DE BAL Marcel, 2005. « Le travail, une valeur à réhabiliter. Cinq écrits sociologiques et philosophiques inédits. », Bruxelles : Labor, 2005.
- BURBACK Roger, 1997. « Globalisation and its Discontents », Londres : Pluto Press, 1997.
- CASTEL Robert, 2007. « La discrimination négative. Citoyens ou indigènes ? », Paris : Le Seuil, 2007.
- CHARMES Eric, 2003. « Les tissus péri-urbains français à la menace des gated communities. Éléments pour un état des lieux », (s.l.) : PUCA, juillet 2003.
- CHARME Éric, 2011. « Densité, formes urbaines et vile durable », In : ouvrage collectif réalisé sous la Direction de Jaques Pradon, « Villes à Vivre, modes de vie et défis environnementaux », Odile Jacob, 2011.
- CHAMODOT Mathilde, Thèse, 2013. « Pour un habitat écoresponsable, de qualité et financièrement accessible en Saône et Loire », thèse de Doctorat en architecture sous la Direction de Hubert Guillaud et codirigée par Anne-Monique Bardagot (ENSAG).
- CLOQUET Basile, Thèse, 2013. « Vers un habitat éco-responsable en Saône-et-Loire, qui privilégie les ressources locales », thèse de Doctorat en architecture sous la Direction de Hubert Guillaud et codirigée par Anne-Monique Bardagot (ENSAG).
- COOKE Bill et KOTARI Uma, 2001. « Participation : The New Tyranny ? », UK : Zed Books, 2001.
- CRESSON, 2007, « Les dimensions émergentes de l'intimité au dehors du chez soi dans les zones d'habitat individuel dense », Programme de recherche Habitat Pluriel : densité, urbanité, intimité - PUCA Pôle Concevoir, Construire, Habiter, 2007.
- CROZIER M., FREIDBERG E., 1977. "L'acteur et le système : Les contraintes de l'action collective", Editions du Seuil, 1981, Première parution en 1977, dans la collection "Sociologie politique".
- CUSSET Pierre Yves, 2011. « Villes à vivre, modes de vie et défis environnementaux », In : ouvrage collectif réalisé sous la Direction de Jaques Pradon, « Villes à vivre, modes de vie et défis environnementaux », Odile Jacob, 2011.
- DAMON J. (Dir.), 2001. « Villes à vivre, modes de vie et défis environnementaux ». Paris : Odile Jacob, 2011.
- ELDEN, Stuart, 2004. « Understanding Henri Lefebvre », (c.l.) : Continuum, 2004.



- ESPOSITO Roberto, 2000. « Origine et destin de la communauté », Paris : PUF, 2000.
- ESPOSITO Roberto, 2002, « Immunitas. Protezione e negazione della vita », Turin : Einaudi, 2002.
- HARVEY David, 2011. « Le capitalisme contre le “droit à la ville”. Néolibéralisme, urbanisation, résistances. », (s.l.) : Éditions Amsterdam, 2011.
- HICKEY Samuel et MOHAN Gilles et al., 2004. « Participation : From Tyranny to Transformation ? », UK : Zed Books, 2004.
- FLORIDA Richard, 2002. « The Rise of the Creative Class », New York : Basic Books, 2002.
- FLORIDA Richard, 2008. « Who’s your City ? How the creative economy is making where to live the most important decision of your life? », New York : Basic Books, 2008.
- FUKUYAMA Francis, 1995.« Trust : The Social Vertues and the Creation of Prosperity », LONDRES : Hamish Hamilton, 1995.
- GREBOVAL P., 2013. « Vivre en habitat participatif ». Paris : Ed. Alternatives, 2013.
- GIDE Charles, 1999. « Écrits, 1869-1886 », Paris : Éditions L'Harmattan / Comité pour l'édition des œuvres de Charles Gide, 1999.
- GIDDENS Anthony, 1991. « Modernity and Self-Identity », Cambridge : Polity Press, 1991.
- GOFFMAN Erving, 1959. « La mise en scène de la vie quotidienne, édition confidentielle en 1956, seconde édition en 1959.
- GORDEN R.L., 1996. « Interviewing. Strategies, Techniques and Tactics. », Homewood : the Dorset Press, 1996.
- GUILLAUD Hubert (Dir.) et al. « Culture scientifique et technique de l'éco-habitat Solidaire, Projet Université citoyenne et solidaire, appel à projet de recherche “Université Citoyenne et Solidaire”, lancé par la Région Rhône-Alpes », (s.l.) : Laboratoire CRATerre-ENSAG, 2012.
- HARVEY D., 2011. « Le capitalisme et le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistance. » Paris : Éditons Amsterdam, 2011.
- HESPÈRE21, Ouvrage collectif, 2011. « Livre Blanc de l’habitat participatif », (c.l.) : (c.i.), 2011.
- HOPPER P., 2003. « Rebuilding Communities in Age of Individualism », (c.l.) : ASHGATE - USA, 2003.
- HOWDEN Jim, ROUILLER Yviane, 2010. « La pédagogie coopérative, reflets de pratiques et approfondissements », (c.l.) : Ed. Chenelière Education, Collection Éducation à la coopération, 2010.
- KELOGUE Thérasmé, 2011. « Dyanmiques sociales et appropriation informelle des espaces publics dans les villes du Sud : Le cas du centre ville de Port au Prince. », Montréal : Thèse de Doctorat, Université du Québec à Montréal, 2011.
- LEFEBVRE Henri, 1968. « Le droit à la ville », Paris : Economica Anthropos, 1968.
- LEFEBVRE Henri, 1974. « La production de l’espace », Paris : Anthropos, 1974.
- LEMOINE J.Y., 2008. « Le Grand Livre de la gestion de projet », AFNOR Edition, 2008.
- <http://www.generationcyb.net/IMG/pdf/methodoprojet.pdf>, site consulté en Mai 2011.

- MACAIRE Elise, 2006. « Actions pédagogiques et participatives en architecture. Construction d'une hypothèse sur la socialisation "démocratique" de l'activité de l'architecte », mémoire de Master en sociologie, sous la Direction de F. Dubet, EHESS, 2006.  
<http://www.didattica-asso.com/article75.html>, consulté en mai 2011.
- MIALET F., 2006. « Le renouveau de l'habitat intermédiaire. », (c.l.) : coédition CERTU / PUCA, collection Recherche, 2006.
- MELUCCI Alberto, 1989. « Nomads of the Present: Social Movements and Individual Needs in Contemporary Society », Londres : Hutchinson Radius, 1989.
- OCDE, 2001. « Du bien être des nations = le rôle du capital humain et social », Paris : OCDE, 2001.
- OLSON Mansur, 1965. « The Logic of Collective action. Publics Goods and Theory of Groups », UK : Harward UP, 1965.
- OSTROM Elina, 1990. « Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action », Cambridge : Cambridge University Press, 1990.
- PARK R.E., BURGESS E.W., MCKENZIE R.D., 1992. « The city. », Chicago et Londres : The University of Chicago Press, 1992.
- PRADES Jacques, 2006. « Compter sur ses propres forces », Toulouse : Editions de l'Aube, 2006.
- PUTMAN Robert, 2000. « Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community », New York : Simon & Schuster, 2000.
- RAPPOPORT Amos, 1969. « House Form and Culture », Paris : Dunod, 1969.
- RAWLS John, 1971. « A Theory of Justice », Harvard : HUP, 1971, réédité en 1975 et 1999.
- SARLA Jean-Pierre Olivier, 1995. « Anthropologie et développement. Essai en socio-anthropologie du changement social. » Paris : Karthala Éditeur, 1995.
- SOJA Edward W., 2000. « Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions », Oxford : Basil Blackwell, 2000.
- SOJA Edward W., 2010. « Seeking Saptial Justice », (s.l.) : University of Minnesota Press, 2010.
- TREMBLAY Rémy et Diane-Gabrielle, 2010 a. « Un paradigme urbain plaisible ? », Quebec : Presse Université du Quebec, 2010.
- VELTZ Pierre, 1996. « Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel. », Paris : PUF, collection Economie et Liberté, 1996.

## Articles et sites :

- AUTHIER J-Y, GRAFMEYER Y, 1997, « Les relations sociales autour du logement, état des savoirs et perspectives de recherche. », In : plan construction et architecture, nov 1997.
- ATTAL Y., 2002. « Fiche sur CROZIER et l'acteur et le système ». In : les fiches de lecture de la chaire DSO, 2002.Consultable en ligne : [http://mip-ms.cnam.fr/servlet/com.univ.collaboratif.utils.LectureFichiergw?ID\\_FICHIER=1295877017933](http://mip-ms.cnam.fr/servlet/com.univ.collaboratif.utils.LectureFichiergw?ID_FICHIER=1295877017933), consulté en juin 2012
- BAC-UÉ Marie-Hélène, 2013. Interview disponible en ligne. <http://www.laviedesidees.fr/L-empowerment-de-la-theorie-a-la.html>, consulté en septembre 2013.
- BORNE Emmanuelle, « Actu | L'innovation architecturale menacée, la norme au banc des accusés », In : Le courrier de l'architecte, revue en ligne, le 23/03/2011. [http://www.lecourrierdelarchitecte.com/tetiere\\_21](http://www.lecourrierdelarchitecte.com/tetiere_21), consulté en juin 2012.
- CABANNES Yves, 2012, « Une ville par, et pour les habitants », Conférence introductive du forum de l'habitat de Genève en 2012, consultable en ligne : <http://vimeo.com/channels/455051>, consulté en mai 2013.
- CABIN Philippe, JARDIN Evelyne, LALLEMENT Michel, LHÉRÉTÉ Héloïse, VELLIN Dominique, 2013. « Michel Crozier, l'homme des organisations », In : La revue en ligne « Sciences Humaines », 2013. <http://www.scienceshumaines.com/>, site consulté en janvier 2014.
- CROSIER H., 2010. « La gouvernance du document: référence au cadre des biens communs de la connaissance. » Diffusion par ATAC. [https://france.attac.org/archives/IMG/pdf/le\\_crosnier\\_biens\\_communs.pdf](https://france.attac.org/archives/IMG/pdf/le_crosnier_biens_communs.pdf), consulté en juin 2013.
- CUSIN François et DAMON Julien, 2010. « Les villes face aux défis de l'attractivité. Classement, enjeux et stratégies urbaines », In : Futurable, n°367, Oct. 2010.
- DONZELOT Jacques, 2004. « La ville à trois vitesses », In : Esprit, n° 203, mars-avril, Paris (s.n.), 2004.
- EMELIANOFF Cyria. 2008. « La ville durable : vers un modèle d'action conjointe, Responsabilité et environnement », In : Annales des Mines, n°52, (s.I.), 2008.
- FERRAROTTI Franco, 2005. « Note sur la compréhension du pré-compris », In : Jeffrey Denis et Michel Maffesolie (dir.), 2005.
- GADREY J., 2012. « Des biens publics aux biens communs ». In : revue Alternatives Économiques, 2012. Consultable en ligne : <http://www.atlandes.org/article/blog-de-jean-gadrey>, consulté en juin 2013.
- GERVAIS-LAMBONY P., DUFAUX F., 2009. « Justice ... Spatiale ! ». Armand Colin I Annales de la géographie, 2009. Disponible en ligne : <http://www.cairn.info/revue-annales-de-geographie-2009-1-page-3.htm>, site consulté en juin 2013.
- HARDIN Garrett, 1968. « The Tragedy of the Commons ». In : Science n° 182, 1968.

- HILLEN Véronique, « Design Thinking et D-schools : retour d'expérience des meilleures formations internationales à l'innovation par le design », enregistrement vidéo, 2009. Consultable en ligne : <http://vimeo.com/44192908>, consulté en juin 2012.
- HARRIBEY Jean-Marie, 2011. « Le "bien commun" est une construction sociale. Apports et limites d'Elinor Ostrom », In : L'Économie politique, n° 49 (p. 98-112), janvier 2011.
- HAUMONT Nicole, 1968. « Habitat et modèles culturels », In : Revue française de sociologie, IX-2,1968.
- IORIO Annalisa, 2011. « Habitat et participation. Une approche anthropologique de projets d'habitat alternatif dans les contextes italien et français », Paris : Communication à la deuxième journée doctorale sur la participation du public et la démocratie participative, École des Hautes Études en Sciences Sociales, 18 octobre 2011. disponible en ligne, [http://www.participation-et-democratie.fr/sites/default/files/atelier\\_3-1\\_annalisa\\_iorio.pdf](http://www.participation-et-democratie.fr/sites/default/files/atelier_3-1_annalisa_iorio.pdf), consulté en juin 2012.
- IVEKOVIC Rada, 2008. « Autour de 'Communitas' », In : Collège International de Philosophie, Papiers n°59 2008.
- LECLERC A., 2013. « Habitat participatif : le lien social en milieu urbain est de plus en plus difficile à créer ». In : Libération.fr, 10 décembre 2013.
- LE CROZIER Hervé, 2010. « Référence au cadre des "biens communs" de la connaissance », (s.l.) : ATTAC, disponible en ligne. Sept. 2010. [https://france.attac.org/archives/IMG/pdf/le\\_crosnier\\_biens\\_communs.pdf](https://france.attac.org/archives/IMG/pdf/le_crosnier_biens_communs.pdf), consulté en juin 2013.
- LEJEUNE L., 2014. « L'habitat participatif, terrain fertile ». In : Libération.fr, 19 janvier 2014.
- LOOCKE J., PASCOE E., 2000. « Can a Sense of Community Flourish in Ciberspace ? », In : The Guardian, 11/03/2000.
- MAGIOLLOU Thalia, 2008. « L'entretien non directif comme modèle générique d'interactions. », In : Les cahiers internationaux de psychologie sociale, 2008.
- PAQUOT Thierry, 2008. « Vers un urbanisme sensoriel », In : revue urbanisme, Hors Série n°34, 2008. Disponible en ligne : <http://www.cairn.info/publications-de-Paquot-Thierry--4629.htm>, consulté en juin 2013.
- PERALDI-LENEUF Fabienne, 2010. « Les enjeux de l'évolution de la normalisation en Europe : gouvernance et démocratie », colloque international : « La fabrique du bien commun des normes techniques aux normes de service », Acte du colloque du 18 mars 2010.
- RAYNAUD Dominique, 2004. « Contrainte et liberté dans le travail de conception architecturale », In : Revue Française de Sociologie, 45(2) : 339-366, 2004.
- RODRIGUEZ-PAGÈS S., 2006. « Dossier De la ville dense à la ville intense », In : revue d'Architecture, n°158, oct 2006.

- de SINGLY François, 2006. « Le sens de la chambre personnelle pendant la seconde modernité. Le cas de l'adolescence. ». Intervention lors du colloque PUCA du 14 et 15 mars 2006 : « Un programme de recherche sur le changement Habitat et vie urbaine - changements dans les modes de vie. » Disponible en ligne : [rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/.../actes\\_habitat\\_vie\\_urbaine.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/.../actes_habitat_vie_urbaine.pdf), consulté en juin 2012.
- TREMBLAY Rémy et Diane-Gabrielle, 2010 b. « Le dossier des villes créatives », In : Urbanisme, n° 373, Paris : (s.n.) 2010.
- VELTZ Pierre, 2011. « Mondialisation = opportunités urbaines ? », In « Villes, changer de trajectoire ». In : Paris : Presses de Sciences, 2011.
- YOUNG Marion, 2006. « Responsibility and Global Justice : A Social Connection Model. », In : Social and Philosophy and Policy, n°23 (p. 102-130), 2006.

## Bibliographie consultée complémentaire

### Ouvrages, thèses, mémoires et rapports de recherche :

- ARCHER F. (coord.), 1995. « Le logement en question : l'habitat dans les années quatre vingt dix : continuités et ruptures »(c.l.) éd. De l'Aube, 1995.
- ATTAR M., LOURIER V., VERCOLLIER J.-M., 1998, « La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France ». Paris : DGUHC, PUCA, Février 1998.
- AUGÉ M., 1992. « Non-lieux: introduction à une anthropologie de la surmodernité ». Paris : Seuil, 1992.
- AUTHIER J-Y, GRAFMEYER Y, 1997. « Les relations sociales autour du logement, état des savoirs et perspectives de recherche ». Paris : éd.PUCA, nov 1997.
- AYDOGAN N., POR CHEN Y., 2008. « Social capital and business development in high-technology clusters : an analysis of contemporary U.S. agglomerations ». New York : Springer+Business Media, 2008.
- BARDIN L., 2001. « L'Analyse de contenu ». Paris : Presses Universitaires de France, 2001.
- BECKER H.S., 2002. « Les Ficelles du métier. Comment conduire sa recherche en sciences sociales ». Paris : La Découverte, 2002.
- BENDIMERAD S., 2010. « Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité ». Paris : éd. PUCA, mai 2010.
- BENSA A., 2010. « Après Levi-Strauss. Pour une anthropologie à taille humaine ». Paris : Les éditions Textuel, 2010.
- BERNFELD D. et MABARDI J.F. (Dir.), 1984. « Habitat groupés au Benelux dans le contexte européen. » Louvain la Neuve : CIEDAT Fichier de la Participation « Albert Leister » /8, 1984.

- BONNI P. (Dir.), 1983. « Habitat autogéré ». Paris : Editions alternatives/Syros, 1983.
- BONNIN P., 2007. « Architecture, espace pensé, espace vécu ». Paris : Ed Recherches, 2007.
- BRENNER N., Theodore N., 2002. « Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in Western Europe and North America ». Oxford and Boston : Blackwell ed., 2002.
- BRENNER N., 2004. « New State Spaces: Urban Governance and the Rescaling of Statehood ». Oxford New York : Oxford University Press, 2004.
- BUGAUD D., 2011. « Vers de nouveaux rapports de proximité ? De l'espace public de la rue à l'intimité du logement dans la ville européenne ». Mémoire de Master, ENSAG, 2011.
- CABANNES Y., ROSS P., 2013. « 21st Century Garden Cities of Tomorrow. A Manifesto ». Londres : Lulu Editions, 2013.
- CASTELLS M., 1977. « The Urban Question : A Marxist Approach ». London : E. Arnold, 1977.
- DEBOUT S., 1998. « L'utopie de Charles Fourier. », (c.l.) : éd. Les Presses du Réel, 1998.
- DI MÉO G., 1996. « Les territoires du quotidien ». Paris : ed. L'Harmattan, coll. Géographie sociale, 1996.
- ELDEN S., 2003. « Understanding Henri Lefebvre ». (c.l.) : Continuum, 2003.
- ELEB M., VIOLEAU J-L, 2000. « Entre voisins, dispositif architectural et mixité sociale ». Paris : les éditions de l'épure, 2000.
- d'ERM P., Vivre ensemble autrement, écovillages, écoquartiers, habitat groupé..., les nouvelles utopies, éd.Ulmer, 2009
- FIDJALKOW Y., 2011. « Sociologie du logement ». Paris : La Découverte, 2011.
- FISHMAN R., 1979. « L'utopie urbaine au XXe Siècle », (c.l.) : éd. Architecture + Recherche, 1979.
- GALERA V. (Dir.), 2012. « Experiencia y reflexiones en cooperacion al desarrollo. Sevilla : Ed. Arquitectura y compromiso social, 2012.
- GEHL J., 2010. « Cities for people ». Washington USA : Island Press, 2010.
- GOTTDIENER M. 1985. « The Social Production of Urban Space ». Austin: University of Texas Press ed., 1985; 2nd ed. 1994.
- HARVEY D., 1973. « Social Justice and the City ». Baltimore : Johns Hopkins University Press, 1973.
- HARVEY D., 1982. « The Limits to Capital ». Oxford : B. Blackwell, 1982.
- HARVEY D., 2005. « A Brief History of Neoliberalism ». Oxford and New York : Oxford University Press, 2005
- HATZFELD H., SPIELGELSTEIN J., 2000. « Méthodologie de l'observation sociale ». Paris : Dunod, 2000.
- LAGRANGE C., 2008. « Habitat groupé, écologie, participation, convivialité ». (c.l.) : éd. Terre vivante, 2008.
- LAUREAU V., 2014. « La ville et la terre, apprendre de Bamako. Le cas de Bozobuguni, un quartier autoconstruit ». Thèse de doctorat en Urbanisme, Université Paris Ouest - Nanterre la Défense, 2014.
- LEFEBVRE H. 1970. « La révolution urbaine ». Paris : ed. Gallimard, 1970.

- LOW S., 2003. « Behind the Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America ». New York : Routledge, 2003.
- LUCAN J., 2012. « Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines, et mixités. » Paris : Editions de la Villette, 2012.
- MARTIN R., 2002. « The Financialization of Daily Life ». Philadelphia : Temple University Press, 2002.
- MASSEY D., 2007. « Worl city ». Cambridge : Policy Press, 2007.
- MIALET F., 2006. « Le renouveau de l'habitat intermédiaire ». (c.l.) : coll. Recherche, coéd. CERTU / PUCA, 2006.
- MAURY Y. (Dir.), 2009. « Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire. » Paris : Bruyant, 2009.
- MORISSET L. K., BRETON M.E., 2011. « La ville. Phénomène de représentation. » Québec : Presses Universitaires du Québec, 2011.
- NIFLE R., 2011. « Le sens du bien commun. Pour une compréhension renouvelée des communautés urbaines. » Paris : Ed ; Temps présents, 2011.
- OSTROM E., GRADNER R., WALKER J., 1994. « Rules, Games, and Common-Pool Resources ». Ann Arbor : University of Michigan Press, 1994.
- OSTROM E., 2005. « Understanding Institutional Diversity ». U.S.A. : Princeton University Press, 2005.
- PAQUOT T. (dir.), 1982. « Le familistère de Godin à Guise. Habiter l'utopie ». Paris : ed. de la Vilette, 1982.
- PAUGAM S., 2008. « La pratique de la sociologie ». Paris : PUF, 2008., rapports
- RAPPOPORT A., 1982. « The Meaning of the Built Environment, a Nonverbal Communication Approach ». Tuson, The University of Arizona press, 1982.
- RAPOPORT A., MEISTERSHEIM A., 1985. « Pour une anthropologie de la maison ». Paris : Dunod, 1985.
- RAPOPORT A., EL SAYEGH S., 2003. « Culture, architecture et design ». (c.l.) : GOLLION Infolio édition, 2003.
- RAYNAUD D. 1992. « Anthropologie et architecture : recueil d'articles 1987-1992 ». Montpellier : EARL, 1992.
- REIGNER H., 2013. « Sous les pavés de la qualité urbaine. Gouvernement des territoires, gouvernement des conduites et formes renouvelées de la domination dans la ville néohygiéniste ». IEP de Paris : Dossier pour HDR, juin 2013.
- ROSENVALLON P., 1995. « La nouvelle question sociale ». Paris : éd. Seuil, 1995.
- SOJA E., 2010. « Seeking Spatial Justice ». Minneapolis USA : University of Minnesota Press, 2010.
- SEGAUD M., 2007. « Anthropologie de l'espace. Habiter, fonder, distribuer, transformer ». Paris. Ed. Armand Collin, 2007.
- de SINGLY F., 1998. « Habitat et relations familiales. Bilan ». Paris : La Documentation Française, 1998.
- STIGLITZ J. E., 2010. « Le triomphe de la cupidité. » New York : W.W. Norton & Company, Inc., 2010.
- THÉVENOT L., 2006. « Grand résumé général de l'action au pluriel. Sociologie des régimes d'engagement ». Paris : Ed. La Découverte, 2006.
- THRIFT N., Crang M., 2000. « Thinking Space. Eds. Nigel Thrift and Mike Crang ». London & New York : Routledge, 2000.

- VESTBRO D.U., 2010. « Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World. », Stockolm,
- YOUNG I.M., 2002. « Inclusion and Democracy ». Oxford and New York : Oxford University Press, 2002.

### Articles, rapports et sites et séminaires :

- ANDERSON K., OSTROM E., 2008. « Analyzing Decentralized Resource Regimes from a Polycentric Perspective ». In Policy Sciences n°41, 2008.
- BENJAMIN, I., Aballéa F., 1990, « L'évolution de la professionnalité des architectes ». Revue Recherches sociales, ° 113-114, 1990.
- BIAU V., 2012, « Les architecte de l'habitat participatif, entre militance et compétence », Métropolitiques.eu, 2012.
- BIÉTRY L., 2006. « Les coopératives d'habitation en tant qu'acteurs du développement urbain. Un regard sur Genève ». Mémoire de DESS, Institut d'architecture de l'université de Genève, 2006.
- BONNEAU G. et al. , 2006. « Les coops d'habitation, pour ne plus se casser la tête ! ». Contribution au cours introduction aux coopératives de l'université de SHERBROOKE, Faculté d'administration IRECUS, 2006.
- BRENNER N., 2000. « The urban question as a scale question: reflections on Henri Lefebvre, urban theory and the politics of scale ». In : International journal of urban and regional research, vol 24, juin 2000.
- BUSQUET G., 2013. « Hanri Lefebvre à l'usage des architectes ». Revue Métropolitiques, 10 juillet 2013.
- CABANNES Y., 2002. « Urbanisme négocié au Brésil : bilan d'une expérience à Fortaleza ».
- CARDENA J.C., OSTROM E., 2004. « What do people bring into the game? Experiments in the field about cooperation in the commons ». Elsevier – Agricultural systems, n°82, 2004.
- Champlain Housing Trust, 2007. « Anual report 2007 ». USA, 2007.
- CONSTANTIN F., 2000. « L'humanité, l'éléphant et le paysan. Bien commun et pouvoir local. ». Variation, Critique Internationale n°9, 2000.
- COSTES L., 2010. « Le droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique ? ». In : Espaces et sociétés n°140-1, 2010.
- DRIANT J.C., 2009. « Concevoir le logement « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants ». IUP de Paris, Mémoire de Master, 2009.
- ELEB M., 2012. « Entre confort, désir et normes : le logement contemporain (1995-2010) ». Paris : PUCA, rapport Août 2012.
- FERON P., 2010. « La participation, moteur d'un habitat durable ». Mémoire de master en architecture, Faculté d'architecture La Cambra-Horta, ULB, 2010.
- FITOUSSI J.P., 2004. « La démocratie et le marché ». Paris : Bernard Grasset, 2004.
- GADAIS M. et al. , 2010, « Les dossiers techniques du programme d'acteur ; quelle est la répartition spatiale des différents types de logements et son évolution ? ». Rapport d'étude, Certu, 2010.



- GASNIER A., 2004. « Requalification, ré-appropriation et urbanité ». Revue ESO, n°21, mars 2004.
- GERMAIN S. « Pour une approche ethnologique de l'architecture d'innovation ». Diaporama. s.germain@architectes.org
- GUMBAU G., 2008. « Quels statuts pour l'habitat groupé ». (c.l.) : Soté Pile, la lettre des pôles d'initiatives locales d'économie solidaires en PACA, n°1, dec. 2008.
- GUYARD A. 2008. « L'autopromotion d'habitat groupé, lieu politique de la fraternité ». Montpellier : Toits de choix, 2008  
<http://www.toitsdechoix.com>, consulté en mai 2011.
- Habitat et Participation, 1992. « Community Design Centers », Dossier spécial, N°51, mai 1992.
- HARRIBEY J.M., 2011. « Le bien commun est une construction sociale. Apports et limites d'Elinor Ostrom ». L'économie politique, n°49, janv. 2011.
- HAUMONT B., 2000. « État des questions – Organisation et compétences de la conception et de la maîtrise d'ouvrage en Europe ». Cahier Ramau, n°1, 2000.
- INGALLINA P. 2001. « Le projet urbain ». Paris : PUF, 2001.
- INSEE, 2010. « France, portrait social ». Paris : rapport annuel 2010.
- JOLIVEAU T., 2001. « Construire en préservant l'environnement : La participation à la décision territoriale, dimension socio démographique et enjeux informationnels d'une gestion politique ». (c.l.) : Géocarrefour, vol. 76, mars 2001.
- JORION P., 2013, « Amnistie financière ». Paris : Le Monde, 26 nov. 2013.
- KARPIK L., 1996. « Les dispositifs de confiance ». Sociologie du travail, n°4, 1996.
- KOSFELD M., OKADA A., RIED A., 2009. « Institution Formation in Public Goods games ». In American Economic Review, n°99, 2009.
- LEMERCIER, C. 2005, « Modes d'habiter », séminaire, Calenda Publication : le 13 juillet 2005.  
<http://www.calenda.revues.org/nouvelle5896.html>, consulté en juin 2011.
- MACAIRE E., 2006. « Actions pédagogiques et participatives de l'architecture ». Mémoire de Master, EHESS, sept. 2006.
- MADORÉ F. et al. , 2002. « Insécurité, habitat et risques de sécession sociale dans les villes européennes et nord-américaines ». Contribution au programme ACI VILLE, 2002.
- MARCUSE P., VAN KEMPEN R., 2000, "A New Spatial Order?" In Globalizing Cities: A New Spatial Order? Edited by Peter Marcuse and Ronald van Kempen, 249-275. Oxford: Blackwell Publishing, 2000.
- MAURY Y., 2008. « Les coopératives d'habitants, troisième voie du logement populaire ». Vaux en Velin : ENTPE, conférence du 30.05.2008.
- MAURY Y., 2009. « Les coopératives d'habitants : de l'habitat insalubre et illégal à l'éco-habitat ». Intervention au colloque ENS Lyon & PUCA & Habitat et Humanisme : « Habitat partagé : un enjeu pour la ville durable », les 17 et 18 nov. 2009.
- MELLON C. (Dir.), 1995. « Pour la ville. », Paris : revue Projet, 1995.
- MERCIER A., 2005. « Les coopératives d'habitation au Québec ». Montréal : Direction des coopératives du MDEIE, rapport 2005.
- MONASTA A. 2011. « L'intellectuel selon Gramsci », note de lecture, Encyclopédie de l'Agora, revue en ligne :

- [http://agora.qc.ca/documents/intellectuel-lintellectuel\\_organique\\_selon\\_gramsci\\_par\\_attilio\\_monasta](http://agora.qc.ca/documents/intellectuel-lintellectuel_organique_selon_gramsci_par_attilio_monasta), consulté en juin 2013.
- MONGIN O. (Dir.), 2004. « La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation. » Paris : Revue Esprit, Mars-avril 2004.
- MONGIN O. (Dir.), 2010. « Les Etats et les pouvoirs des marchés » Paris : Revue Esprit, Dec. 2010.
- MONGIN O. (Dir.), 2012. « Le logement au cœur de la crise. » Paris : Revue Esprit, Janv. 2012.
- MONGIN O. (Dir.), 2012. « Reconquérir l'espace public » Paris : Revue Esprit, Nov. 2012.
- ORHA Nord Pas de Calais, 2004, « Le souhait des ménages : un logement adapté aux besoins dans un environnement de qualité ». Les Cahiers de l'Orha, avril 2004.
- OSTROM E., 2006. « The Value-added of Laboratory Experiments for the Study of Institutions and Common-pool Resources ». *Journal of Behavior & Organization*, n°61, 2006.
- OSTROM E., 2010. « Revising Theory in Light of Experimental Findings ». *Journal of Economic Behavior & Organization*, n°73, 2010.
- PECK J., 2004. « Geography and Public Policy: Constructions of Neoliberalism ». *Progress in Human Geography* n° 28, 2004.
- PEREIRA E. M., PERRIN M., 2011. « Le droit à la ville. Cheminements géographique et épistémologique (France – Brésil - International) », *L'Information Géographique*, n°75 ; janv. 2011.
- PETERS K.A., 2011. « Current and Emerging Issues in the New Urban Agriculture : A case study ». (c.l.) : HeinOnline, 2011.  
<http://heinonline.org>, consulté en juin 2011.
- PHUONG MAI HUYNH (coordination), 2006. « Habitat et changements de modes de vie ». Actes de colloque du PUCA, 2006.
- PRADES J., 2007. « De l'économie solidaire au renouveau de la coopération ». Contribution journées HABICOOP, 31 mars 2007.
- RAYNAUD D., 2001. « Compétences et expertise professionnelle de l'architecte dans le travail de conception ». *Slightly Revised for Sociologie du Travail*, 43(4): 451-469, 2001.
- ROSENBERG G., YUEN J., 2012. « Beyond Housing : Urban Agriculture and Commercial Development by Community Land Trusts ». (c.l.) : Lincoln Institute of Land Policy, 2012.
- ROUX N. et DENÈFLE S., 2007. « Des locataires coopérateurs aux habitants coopérateurs ». Contribution au colloque : « Il coloquio international RULESCOOP », Costa Rica, 2007.
- SANGLA S., 2010. « Politique de l'espace chez Henri Lefebvre ». Thèse de doctorat en philosophie, Université Paris III, dec. 2010.
- SERFATY-GARZON P., 2003. « Le chez-soi : habitat et intimité ». In *Dictionnaire Critique de l'habitat et du logement*, sous la Direction de Marion Segeaud, Jacque Brun et Jean-Claude Driant. Paris : Ed. Armand Colin, 2003.

- SERFATY-GARZON P., 2003. « L'appropriation ». In Dictionnaire Critique de l'habitat et du logement, sous la Direction de Marion Segeaud, Jacque Brun et Jean-Claude Driant. Paris : Ed. Armand Colin, 2003.
- SERVIGNE P., 2010. « La gouvernance des biens communs ». Belgique : Publications Barricades, 2010.
- de SINGLY F., 2003. « Quatre histoires et un seul récit, l'individualisme ». Paris : Habitat et Société, revue de l'USH, dec.2003.
- SOJA E. W., 1989. « Postmodern Geographies ». London and New York : Verso Edition, 1989.
- STONE M. E., 2003. « Social Housing in the UK and US : évolution, issues ans prospects ». PHD report, Oct. 2003.
- SUNGUN-ERYILMAZ Y., GREENSTEIN R., 2007, « A national Study of Community Land Trusts ». Cambridge : Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, 2007.
- TREBITSCH M., 1997. « Henry Lefebvre et la critique radicale ». In : Les années 68 : événement, cultures politiques et modes de vie, lettre d'information n °27, séance du 17 mars 1997.
- TRUDEL S., 2010. « Histoire de l'habitat coopératif en France ». HABICOOP, 2010.
- UNWIN T., 2000. « A Waste of Space? Towards a Critique of the Social Production of Space... ». In : Transactions of the Institute of British Geographers, jan. 2000.
- VELTZ P. (Dir.), PARIS T., 2010. « L'économie de la connaissance des territoires ». Paris : Ed. Herman, 2010.
- WILSON B. J., « Social Preferences aren't Preferences » . Journal of Economic Behavior & Organization, n°73, 2010.

## Liste des personnes rencontrées en entretien semi-directif

Les entretiens ont tous été réalisés en 2012 et 2013.

### Région bruxelloise :

- Maria Elvira Ayalde, association « Bonevie », Bruxelles.
- Patrick Bodart, architecte, spécialiste de la participation habitante, Periferia Bruxelles.
- M. Fadel, M. Indawi, Mmes Benattou, habitants de l'opération de « la rue Fin », Molembek.
- Loïc Genovez, conseiller du Ministre du logement de la Région Bruxelloise
- Laurella Pazielnza, CLTB, Bruxelles.
- Michel Renard, Ville de Molembek, service Habitat, Molembek.

### Région –grenobloise :

- Carole Bertaud, Christophe Weber, Cédric Tel boïma, Xavier Fabre, et 4 enfants, habitants de l'opération « la Salière ».
- Christian Charignon et Sarah Viricel, architectes, agence TEKHNÉ, Lyon.
- Laurent Gaillard, habitant de l'opération « Chemin Villebois », responsable de l'urbanisme de la ville de Grenoble.
- Anne Gestin, habitante du programme « Chemin Villebois » de Grenoble et Responsable du logement à la Direction du Territoire de l'Isère, Préfecture de l'Isère.
- François Mollard, habitant de l'opération « la Salière », Responsable du service habitat de la ville de Grenoble.
- Bruno Ranfeild, Responsable de la maîtrise d'ouvrage, SEM-Grenoble Habitat.
- Jean-Paul Roda, architecte de l'opération « les Dominos ».

### Région « sud-ouest » de la France :

- Six habitants, habitants de l'opération « Sud-Ouest ».

### Région Londonienne :

- John Gillespie, Directeur du CSBA, Londres.
- Linda Swenton et Claire Lomix, habitantes de l'opération « Mya Court », Harlow.

### Acteurs experts, en lien avec les régions observées :

- Yves Cabannes, Professeur à la Barklett University College of London, Chaire Urban Planing, DPU, Londres.
- Bénédicte Leroy, membre d'un collectif d'autopromoteurs sur la commune de Grenoble et technicienne de l'association « les Habiles ».

- Louis Marie Saglio, habitant de l'opération « le Passage », membre du bureau national du réseau éco-habitat groupé et du réseau national pour l'habitat participatif (ayant contribué à la rédaction de la loi pour le logement de la Ministre Cécile Duflot).
- Orlando Sereno Régis, coordinateur du programme CLT de Bruxelles, association Periferia.
- Gérard Vabre technicien de l'association « les Habiles ».

Autres entretiens semi-directifs ayant été réalisés par l'auteur en 2011 dans le cadre de la recherche sur l'éco-habitat groupé et ayant fourni de la matière pour cette recherche :

- Olivier Brachet, Vice Président de l'habitat au Grand Lyon.
- Catherine Chanal, Technicienne Responsable de l'habitat au Grand Lyon.
- Philippe Fages, Technicien, Responsable de l'EPFL de la région urbaine grenobloise .
- Jean-Philippe Motte, Vice Président de l'habitat à Grenoble Alpes Métropole
- Frédéric Saboureau, Directeur de l'association « villages et quartiers solidaires ».

## Liste des figures

Toutes les photos ont été réalisées, sauf mention spécifique, en 2012 et 2013.

<b>N° Figure : Nom</b>	<b>Page</b>
Figure 1 : Synthèse des choix des étapes temporelles approfondies dans la recherche, Tableau conçu par l'auteur.	45
Figure 2 : Synthèse des choix des étapes temporelles approfondies dans la recherche, Tableau conçu par l'auteur.	62
Figure 3 : Projet participatif, étape finale telle que mis en œuvre, Castelinho, maquette Ceara Periferia.	62
Figure 4 : réunion de projet participatif au Castelinho, crédit photo Patrick Bordart, Perifera	63
Figure 5 : Projet Christiana à Copenhague, crédit photo : Andrey Bodrov	63
Figure 6 : Lutte pour l'occupation du site de Christiana, crédit photo : Mark Knudsen / Monsun	64
Figure 7 : Réunion de projet, la Rue Fin Molembeek, Crédit photo : association l'Espoir.	68
Figure 8 : Université populaire, Fortaleza, Brésil, Ceara Periferia, Crédit Photo Y. Cabannes.	69
Figure 9 : Réunion communautaire, quartier « Christiana », Copenhague, crédits photo, free use web.	70
Figure 10: Grille d'observation qui définit les éléments d'observation factuels et liés aux usages et perception, grille réalisée par l'auteur.	76
Figure 11: Les éléments de perception, éléments d'observation et de scoring, schéma réalisé par l'auteur.	78
Figure 12 : Le rapport aux espaces, éléments d'observation et de scoring, schéma réalisé par l'auteur.	78
Figure 13 : Éléments factuels et spatiaux, éléments d'observation et de scoring, schéma réalisé par l'auteur.	78
Figure 14 : Les espaces et les limites, éléments d'observation et de scoring, schéma réalisé par l'auteur.	79
Figure 15 : Schéma explicatif (sans valeur statistique), qui montre les tendances, pour chaque item analysé, toutes opérations en autopromotion confondues : en termes de liens entre les items (interconnexions et dépendances) et leur importance (scoring), schéma réalisé par l'auteur.	80

<b>N° Figure : Nom</b>	<b>Page</b>
Figure 16 : Schéma synthétique du processus d'émergence et de pratiques de l'intimité, modèle de production classique, schéma réalisé par l'auteur.	84
Figure 17 : Schéma synthétique du processus d'émergence et de pratiques de l'intimité, modèle de production en autopromotion, schéma réalisé par l'auteur.	85
Figure 18 : Espace extérieur « été », cuisine repas, détente, accueil. Yourte Isabelle, opération « Sud Ouest », source E. Ruiz.	86
Figure 19 : Exemple sur l'opération « la Salière » de porosité spatiale entre une terrasse privative, une circulation commune et une terrasse collective. Coupe / Façade / Plan. Source TEHKNE, photos E. Ruiz.	87
Figure 20 : Tableau de synthèse sur l'intimité en fonction des typologies d'organisations collectives, tableau réalisé par l'auteur.	90
Figure 21 : Façade de « la rue Fin », chaque couleur correspond à un logement, donnant la trame y/c pour l'étage. Plan concepteur.	92
Figure 22 : Une diversité culturelle qui se retrouve dans l'organisation spatiale des logements. Opération « la rue Fin ». Photo association Bonevie.	94
Figure 23 : Logement de « la Salière », avec un espace « bureau/couloir/chambre d'amis » et séparation enfants à l'étage inférieur et parents à l'étage courant, Plan TEHKNE.	95
Figure 24 : Plan et salons : « de représentation », photo à gauche, et « intime », photo à droite, logement de M. Fadel, habitant de « la rue Fin », plan du concepteur et photos Eric RUIZ.	97
Figure 25 : Exemples d'accès directement sur les espaces collectifs intimes. Opération de « la Salière », Plan TEKHNE.	98
Figure 26 : Accès du logement de Thomas et Garance, opération « Sud Ouest », photos E. Ruiz.	99
Figure 27 : Jardin extérieur de l'opération « les Dominos », photo E. RUIZ.	100
Figure 28 : Espaces objets d'intrusions (usages intimes et usages collectifs sur le même lieu), circulation, accès à une terrasse privés, stockage temporaire d'objets personnels, opération « la Salière », photo E. RUIZ.	101
Figure 29 : Organisation des espaces dans un espace non cloisonné, Yourte d'Isabelle, opération Sud-Ouest, sources E. Ruiz.	102
Figure 30 : Habitat de Johakim, opération « Sud Ouest », surfaces intérieures réduites, sources E. Ruiz.	102
Figure 31 : plan RdC, opération « la Salière », surfaces extérieures et annexes : atelier et préau. Plan TEKNHE.	104

<b>N° Figure : Nom</b>	<b>Page</b>
Figure 32 : Habitat de Johakim, opération « Sud Ouest », espaces détachés de la cellule du logement, sources E. Ruiz.	105
Figure 33: Immeuble coopératif « les Voirets » en Suisse, proposant des espaces salons communs en terrasse, ouvrant une conception très novatrice de l'espace et laissant l'usage construire la fonction. Opération et photo CODHA.	109
Figure 34 : Jardin collectif, opération « la rue Fin » et M. Fadel, Président de l'association « L'espoir ».	110
Figure 35: Opération « Chemin Villebois », entrées individuelles, sans parties communes. Photo Laurent Gaillard.	110
Figure 36 : Tableau de synthèse des résultats sur les espaces communs en fonction des diverses typologies de collectifs.	112
Figure 37 : Salle commune de l'opération « la Salière ». Crédit Photo, la Salière.	116
Figure 38 : Espaces libres (stationnements non utilisés) du rez de chaussée de l'opération « la Salière », qui jouent un rôle différent selon les besoins (flexibilité d'usage non formalisée). Plan TEHKNE.	117
Figure 39: Appartement vacant ayant fait fonction de salle commune (LCR) pendant plusieurs mois au début du projet. Opération « la rue Fin », plan concepteur.	119
Figure 40 : Schéma du triptyque usage/espace/travail collectif.	119
Figure 41 : Schéma d'observation. Opération « Mya Court », Eric RUIZ.	122
Figure 42 : Vue des espaces extérieurs de l'opération « Mya Court », photo Eric RUIZ.	122
Figure 43: Schéma d'observation opération « la rue Fin », Eric RUIZ.	123
Figure 44 : Plan masse, opération « la rue Fin ». Plan concepteur.	123
Figure 45 : Espaces communs opération « Sud Ouest », salle commune, cuisine et stockage, photo E. RUIZ.	124
Figure 46 : Photo de la montée centrale d'escalier de « la Salière », crédit photo : « la Salière ».	125
Figure 47: Opération « les Dominos, couloir de distribution des logements, photo E. RUIZ.	126
Figure 48 : Plan masse et croquis de l'opération « Chemin Villebois ». Plan Autopromoteurs et croquis d'observation E. RUIZ.	127
Figure 49: Terrasse sur le toit, opération « la Salière, plans TEHKNE, photo E. RUIZ.	128
Figure 50 : Illustration de la sphère intime, cernée des espaces communs au sein du volume de l'immeuble. Schéma réalisé par l'auteur.	129



<b>N° Figure : Nom</b> -----	<b>Page</b>
Figure 51: Illustration des transferts d'usages et de la porosité entre sphère intime et espaces communs (spécifiques ou de circulation = non-bâti) au sein du volume de l'immeuble. Schéma réalisé par l'auteur. -----	129
Figure 52: Illustration des différentes étapes entre le volume de l'immeuble et l'espace extérieur à celui-ci, se traduisant par la mise en évidence d'une nature spécifique d'espaces communs (ceux ouverts à des personnes extérieures) et la formalisation des limites et espaces de transition entre l'intérieur de l'immeuble et l'espace extérieur. Schéma réalisé par l'auteur.-----	130
Figure 53 : Habitants du « planalto Benjamin » manipulant les plaques préfabriquées par les femmes pour la réalisation de leurs logements en «aide mutuelle. Projet COMUNIDADES, photo Eric RUIZ. -----	131
Figure 54 : Projet « Planalto Benjamin », Pacatuba Ceara Brésil, plan masse Projet COMUNIDADES, image google map. -----	132
Figure 55 : Réunion communautaire au « Castelinho », photo Patrick Bodart. -----	133
Figure 56: Maquette de travail participatif de la partie urbanisée du projet « Castelinho » (conforme à la réalisation définitive), Fortaleza Ceara Brésil, photo Patrick Bodart. -----	133
Figure 57 : Limites de l'opération « la rue Fin » avec la rue principale. Photos E. Ruiz. -----	138
Figure 58 : Façade principale, entrée de l'opération « La Salière », qui « ouvre » sur les espaces communs partagés. Photo E. RUIZ -----	139
Figure 59 : Espaces communs en rez de chaussée, opération « la Salière », Photo « La Salière ». -----	140
Figure 60: Opération « Le Passage ». Relation à l'extérieur (espace intermédiaire) et entrée de l'immeuble. Photos LM Saglio. -----	141
Figure 61 : Opération « Mya Court ». Changement de traitement d'aménagement entre espace collectif privé et espace public. Photo E. Ruiz -----	141
Figure 62 : Opération « Sud Ouest ». Long cheminement d'accès à la Yourte d'« Isabelle », image prise sur le sentier d'accès, à mi-parcours. Photo E. Ruiz. -----	142
Figure 63 : Schéma de la gestion des limites à l'intérieur de l'immeuble, entre espace intime et espaces communs. -----	145
Figure 64 : Schéma de la gestion des limites entre communs et espaces extérieurs et voisinage au projet. Schéma réalisé par l'auteur. -----	145
Figure 65 : Schéma de la gestion des limites au sein du logement. Schéma réalisé par l'auteur.-----	145

<b>N° Figure : Nom</b>	<b>Page</b>
Figure 66 : Schéma de la gestion des limites entre l'intérieur de l'immeuble et l'extérieur, avec une gestion en rupture. Schéma réalisé par l'auteur.	146
Figure 67 : Schéma de la gestion des limites entre l'intérieur et l'extérieur de l'immeuble, en gérant la transition par un espace intermédiaire. Schéma réalisé par l'auteur.	146
Figure 68: Façade sur jardin de l'opération « le Passage », photo L.M. Saglio.	149
Figure 69 : Façade de l'opération « les Dominos ». Rez de Chaussée très ouvert : équipement public totalement vitré. Photo E. RUIZ.	150
Figure 70 : Façade et rez de chaussée très fermé de la façade principale de l'immeuble de « la Salière ». Photo E. RUIZ.	151
Figure 71 : Portail d'entrée de l'opération « la Salière ». Photo E. RUIZ.	151
Figure 72: Façade principale de l'opération de « la rue Fin », photo E. RUIZ.	152
Figure 73 : Opération « Mya Court ». Changement de revêtements et bornes béton, formalisant la limite extérieur/intérieur du projet. Photo Eric RUIZ.	153
Figure 74 : Opération « la Salière », façade sur rue très ouverte et RdC fermé. Photo « la Salière ».	154
Figure 75 : Opération « Chemin Villebois », façade ouverte, sans volets sur rue et RdC fermé. Photo L. Gaillard.	155
Figure 76 : Façade Est de l'opération « les Dominos », photo E. RUIZ.	156
Figure 77 : Tableau de synthèse d'analyse des limites.	160
Figure 78: Opération « La rue Fin », travail avec les habitants, photo association Bonevie.	165
Figure 79 : Synthèse des projets analysés et des typologies d'organisation collective. Tableau réalisé par l'auteur.	165
Figure 80 : Schéma du processus d'innovation, Eric Ruiz.	168
Figure 81 : Opération « la rue Fin », travail avec les habitants sur le programme, photo association Bonevie.	169
Figure 82 : Expérimentation d'une charpente en bambous récoltés sur le site. Cette technologie a été reprise par plusieurs autres auto-constructeurs. Opération « Sud Ouest », expérimentation de charpente en bambous liés, photo E. Ruiz.	171
Figure 83 : Schéma de principe de la courbe participative en croissance participative et en ruptures successives (dus à des décisions « couperets»). Schéma de l'auteur.	172

<b>N° Figure : Nom</b>	<b>Page</b>
Figure 84 : Expérimentation de poêle de masse, en terre, auto-construit, reproduit dans la majorité des habitats du programme, Opération « Sud Ouest », photo E. Ruiz.	173
Figure 85 : Opération « la rue Fin », exemple d'un panneau de rendu du concours d'architecte, décrypté avec le collectif d'habitant, plan David Mukile, Elodie Degrave.	178
Figure 86 : maquette du processus participatif avec les habitants dans le cadre de la production d'une opération en Community Land Trust à Bruxelles, Photo Orlando Serreno Regis, Periferia.	178
Figure 87: notes réalisés lors du travail de programmation et d'analyse du concours d'architecte de l'opération « la rue Fin ». Source association de quartier Bonevie.	179
Figure 88 : Tableau synthétique du triptyque « Nature du groupe / type d'approche participative ou d'empowerment / générateur de l'initiative du projet », Tableau réalisé par l'auteur.	189
Figure 89 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « d'opportunité ». Schéma réalisé par l'auteur.	190
Figure 90 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « d'opportunité ». Schéma réalisé par l'auteur.	191
Figure 91 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « d'opportunité ». Schéma réalisé par l'auteur.	191
Figure 92 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « de posture sociale ». Schéma réalisé par l'auteur.	192
Figure 93 : Schéma du processus décisionnel pour la typologie d'engagement « d'opportunité ». Schéma réalisé par l'auteur.	192
Figure 94 : Exemple de maquette « basique » de travail avec les familles, photo et maquette Periferia.	198
Figure 95 : Façade Sud de l'opération « la Salière », sans brises soleils, crédit photo : collectif d'habitants de la Salière.	203
Figure 96 : Monsieur Fadel, occupant de la « rue Fin » face à sa VMC double flux, crédit photo Eric Ruiz.	205
Figure 97 : Tableau de synthèse de la maîtrise des choix techniques et rôle des conseils techniques, par typologie de collectif. Tableau réalisé par l'auteur.	208
Figure 98 : source : Etude sous la Direction de J. Damon , « Villes à Vivre », pp52, Ed. Odile Jacob, 2011.	210
Figure 99 : Espace laissé pour « s'échapper en cas d'incendie » au fond de la parcelle individuelle. Opération « la rue Fin ». Photo E. Ruiz.	213

<b>N° Figure : Nom</b>	<b>Page</b>
Figure 100 : Schéma habituellement proposé pour illustrer la notion de développement durable.	215
Figure 101 : Dimension environnementale dans le cadre de la production d'habitat en autopromotion collective.	215
Figure 102 : Opération « la rue Fin », fête de quartier organisée par l'association l'Espoir, photo association Bonevie.	223
Figure 103 : Schéma synthétisant le principe d'ouverture « en rupture », observé dans l'opération « Sud Ouest ». Schéma réalisé par l'auteur.	224
Figure 104 : Schéma synthétisant le principe d'ouverture « introverti », observé dans l'opération « la rue Fin ». Schéma réalisé par l'auteur.	225
Figure 105 : Schéma synthétisant le principe d'ouverture « extraverti », observé dans l'opération « Mya Court ». Schéma réalisé par l'auteur.	225
Figure 106 : Opération « la rue Fin ». Une architecture très visible dans son environnement. Photo E. Ruiz.	228
Figure 107 : Opération « la rue Fin », situation en milieu urbain dense, Molenbeck. Image Google MAP.	235
Figure 108 : Opération Mya Court, situation en milieu péri urbain. Image Google MAP.	235
Figure 109 : Opération « la rue Fin », jardin potage ouvert à l'ensemble des habitants du quartier créé par les habitants de l'opération, Photo association l'Espoir.	239
Figure 110 : Opération « Mya Court », groupe d'auto-constructeurs, photo Linda Swenton.	239
Figure 111 : Opération « Mya Court », voisinage immédiat constitué exclusivement de maisons individuelles. Photo E. Ruiz.	241
Figure 112 : Opération « la rue Fin », organisation du soutien scolaire et de cours de Néerlandais, organisés par les habitants de l'opération, photo association l'Espoir.	245

## **ANNEXES**

ANNEXE 1 : Fiches de présentation des projets étudiés.

ANNEXE 2 : Logigrammes de travail d'analyse des espaces, usages et codifications

ANNEXE 3 : Tableau de proposition de concepts (document de travail)

ANNEXE 4 : Tableau de synthèse des analyses spatiales

ANNEXE 5 : Tableau de synthèse des critères des catégories d'organisations collectives

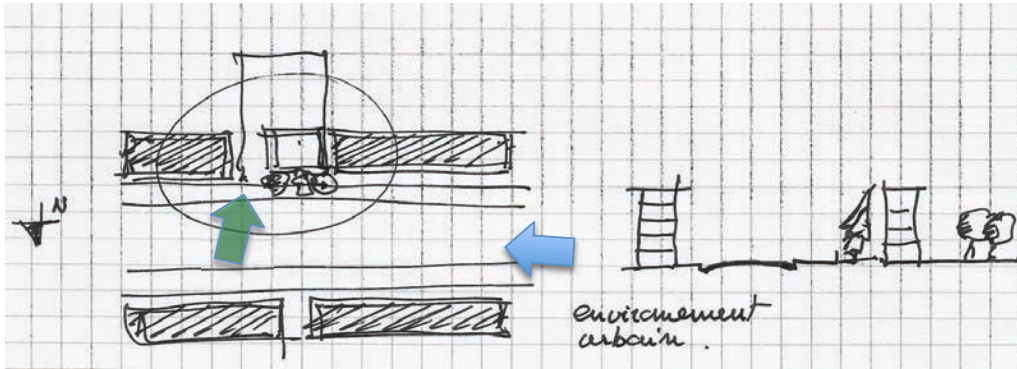
ANNEXE 6 : Brochure de présentation du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

ANNEXE 7 : Manifeste des coopératives d'habitant au Québec

*Note : Schémas et photos de l'auteur, sauf mention spécifique.*



## Fiche présentation projet « le Passage »



**Grenoble, France**

6 logements, livrés en 1996

Accession.

Maîtrise d'ouvrage : Autopromotion

Architecte : Charles Furrey,  
atelier F4

Assistance à la maîtrise d'ouvrage :  
aucune

Subventions spécifiques : aucune

Le Passage



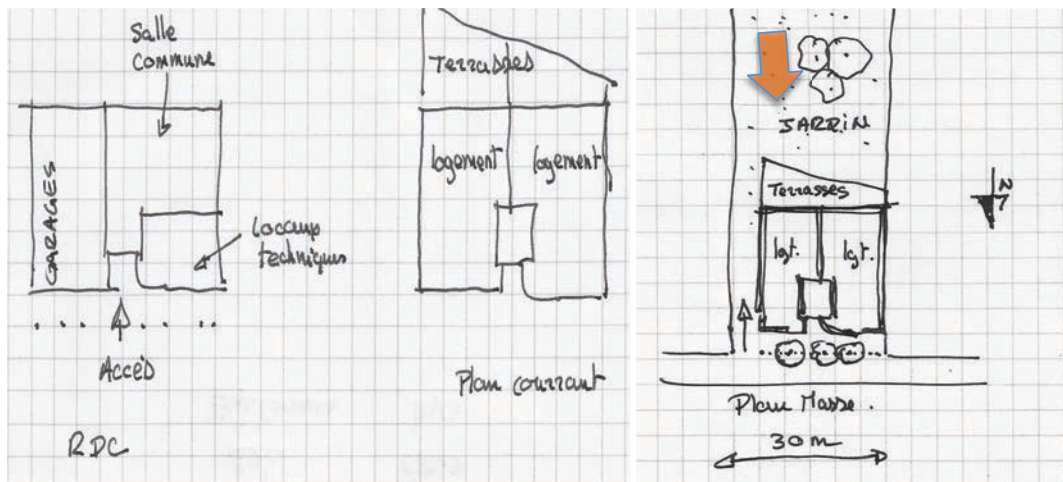
### Principe du projet



Le projet est une copropriété.

Parmi les membres du collectif, une famille avait déjà participé à plusieurs expériences d'autopromotion. L'un des membres, architecte, fut le maître d'œuvre de l'opération. Ce projet a vu le jour dans une période où peu de projets en autopromotion voyaient le jour en France. Il y eut une vraie dynamique dans les années 70-80, puis on assiste à un renouveau de ces démarches aujourd'hui. Cette opération fait donc figure d'exception entre ces deux périodes.

## Fiche présentation projet « le Passage »



### Description générale du projet :

Il s'agit d'un immeuble d'un volume. Les communs sont situés au RDC et sont constitués d'un logement d'accueil, d'une salle commune de garages et d'un atelier collectif. L'immeuble est architecturalement, très discret, dans son environnement. Son expression architecturale est beaucoup plus libre sur sa façade Sud, donnant sur le jardin commun.

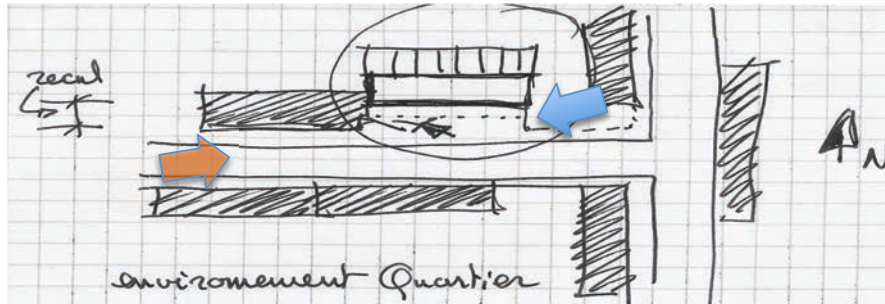
L'immeuble de 4 niveaux est situé proche du centre ville, dans une zone relativement dense (entre des immeubles collectifs de grande taille (R+5) et des espaces d'activité artisanale (en mutation: devenant peu à peu du logement)).



Photo de L. M. Saglio



## Fiche présentation projet « La rue Fin »



Molenbeek Saint-Jean, Belgique

14 logements, livrés en 2010

Accession.

Maîtrise d'ouvrage :  
Autopromotion - Fond du  
logement

Architecte : Damien Canoy

Assistance à la maîtrise d'ouvrage :  
Association Bonevie

Subventions spécifiques : Fond du  
logement et contrat de ville (fonds  
politique de la ville)

La rue Fin



### Principe du projet :

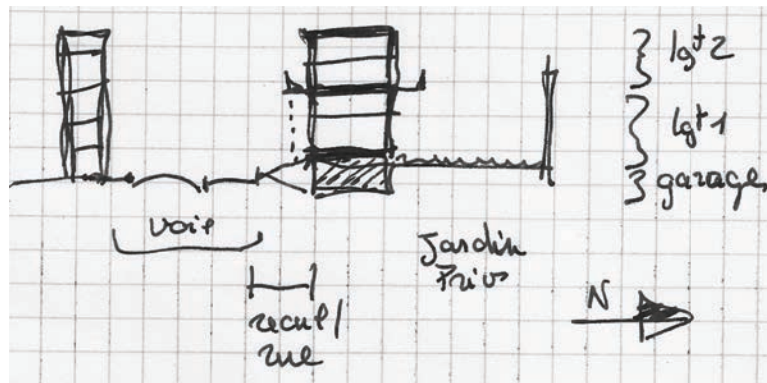


A l'initiative du fond du logement (structure en charge du financement et de la promotion du logement social), ce programme visait à expérimenter un modèle participatif et de démonstration d'une construction durable, performante au niveau énergétique et dont le coût était maîtrisé (inférieur au coût du logement social classique).

Les habitants ont été fortement accompagnés par l'association Bonevie, tout au long du processus.

Le projet est une copropriété.

## Fiche présentation projet « La rue Fin »

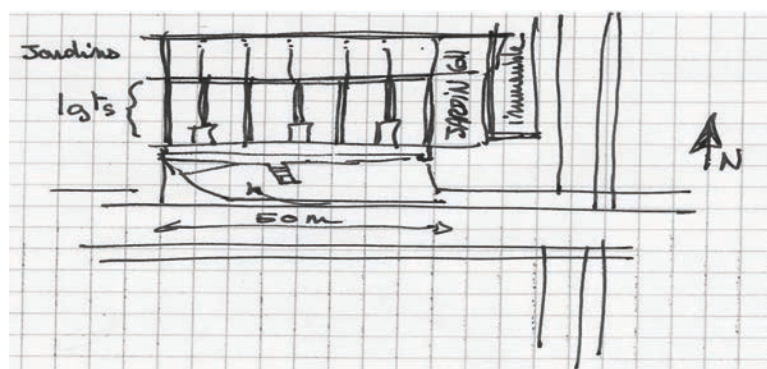


### Description générale du projet :

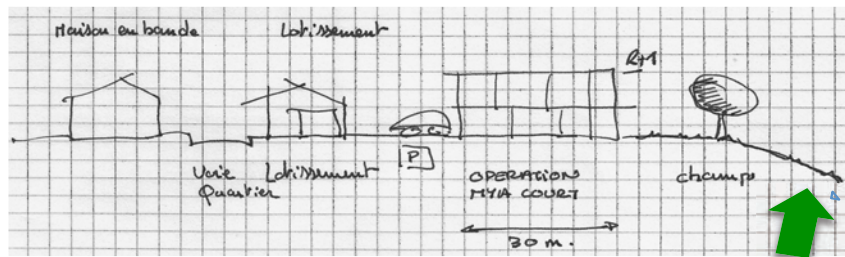


Il s'agit d'un immeuble d'un volume. Les logements ont presque tous différents (1à modèles sur 14 logements). L'immeuble, passif, est entièrement en bois.

Son architecture tranche fortement dans le contexte urbain qui l'accueille. D'une volumétrie comparable, en zone urbaine dense, il se démarque par son rapport à la rue, sa forme et ses couleurs.



## Fiche présentation projet « Mya Court »



Harlow, Essex, England

12 logements, livrés en 2006.

Locatif.

Mya Court

Maîtrise d'ouvrage Housing Association.

Architecte : Dukan House

Assistance à la maîtrise d'ouvrage : CSBA.

Subventions spécifiques : Commune de Harlow



### Principe du projet :



d'une formation (dynamique de groupe, accompagnement social, compréhension du processus et organisation du projet collectif).

Les bénéficiaires sont des personnes en très forte précarité sociale, sans solution propre de logement.

Les bénéficiaires ont participé à la construction de l'immeuble. Minimum de participation 1 journée par semaine, y compris pendant la phase de conception, durant laquelle ils ont bénéficié





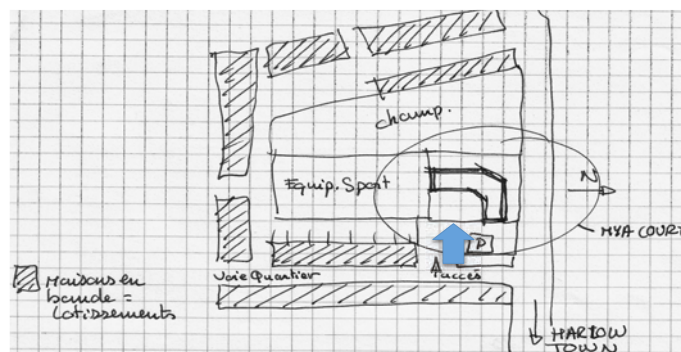
## Fiche présentation projet « Mya Court »

Le loyer est modéré par rapport au marché privé. Les cinq premières années, le loyer est très bas, montant progressivement pour faciliter le parcours d'insertion et pour valoriser la participation à la construction.

Durée du processus pour les habitants : environ 20 mois.

6 bénéficiaires sont partis et ont trouvé un parcours d'insertion et une solution de logement pérenne.

Les nouveaux entrants sont accueillis par les anciens qui maintiennent ainsi la logique communautaire et d'insertion du programme.



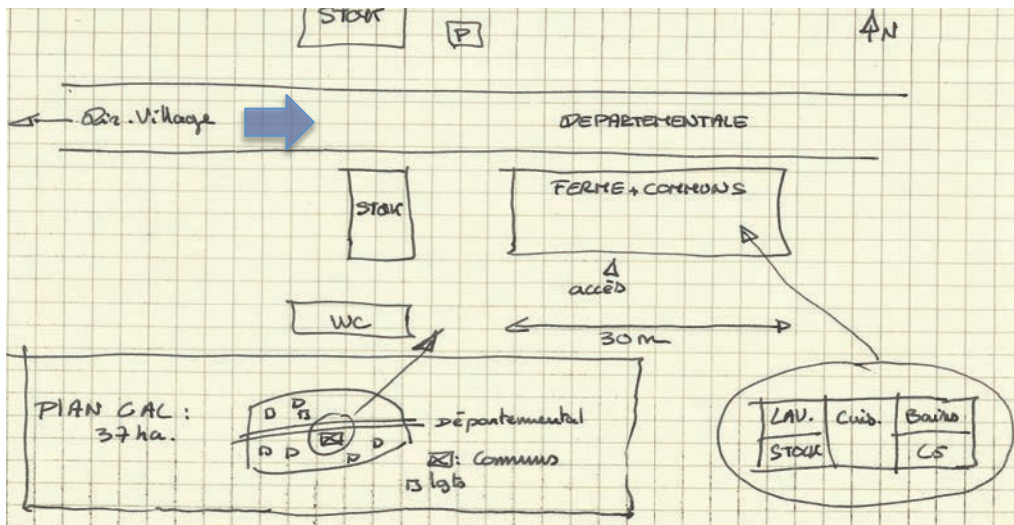
### Description générale du projet :

Les logements sont organisés autour d'une cour ouverte centrale. Les immeubles sont pour partie en duplex (pour 50% d'entre-eux). L'immeuble a été construit en ossature bois pour des objectifs de performance énergétique, mais également pour faciliter l'implication des habitants dans le chantier de construction.

L'immeuble est dans un environnement de proche périphérie (à environ deux kilomètres du centre ville et d'un grand centre commercial) constituée de lotissements de maisons mitoyennes.



## Fiche présentation projet « Sud-Ouest »



### Sud Ouest de la France

12 logements, objectif : une quarantaine.

Acquisition foncière : 2010.

SCI pour la propriété foncière.

Maîtrise d'ouvrage : SCI des copropriétaires

Assistance à la maîtrise d'ouvrage : aucune

Architecte : aucun

Subventions spécifiques : soutien d'une fondation pour l'acquisition foncière

Sud-Ouest



### Principe du projet :

La SCI a contracté un emprunt auprès d'une fondation (proche de la dynamique « terre de liens »). Chaque nouvel entrant paye 12.500 euro qui correspondent à sa part dans la SCI. Cet argent permet de rembourser l'emprunt de la SCI et est remboursé si le propriétaire décide de sortir du projet (sans plus-value). Les travaux sont financés par la SCI, qui rembourse le constructeur si il sort du projet. La main d'œuvre n'est pas valorisée financièrement. Les logements sont propriétés de la SCI.

## Fiche présentation projet « Sud-Ouest »

Il y a un processus d'intégration au projet pour les personnes qui postulent à l'entrée dans le projet.

Le groupe a demandé à ne pas être explicitement cité dans la thèse, c'est pourquoi les témoignages ne sont identifiés pas les seuls prénoms des interlocuteurs et que l'opération a été rebaptisée au nom de la région d'implantation du projet.



Source Habitants

### Description générale du projet :

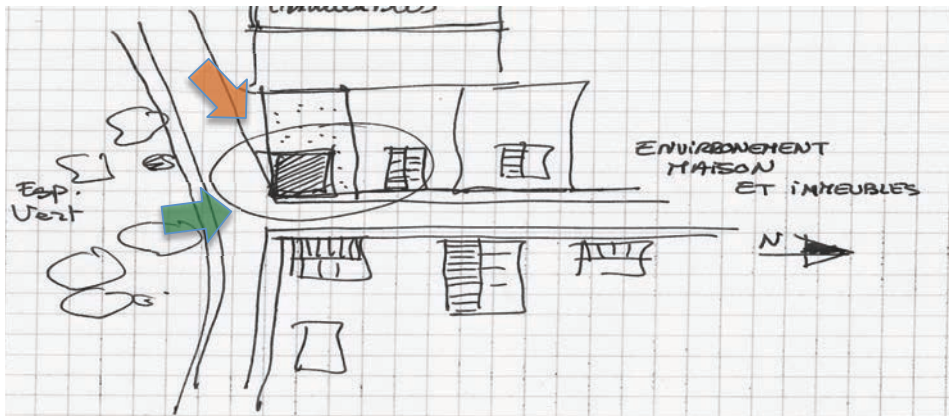
Il s'agit d'une ancienne propriété agricole. Le bâti existant est constituée d'un corps de ferme et de ses dépendances. Le bâtiment principal accueille les communs (cuisine collective, salle de réunion et espace de communication internet, salle de bain et laverie collective). Quelques foyers habitent provisoirement dans ce bâtiment en attente de la réalisation de leur logement (à construire sur la propriété). Certains membres du collectif créent leur activité professionnelle sur le projet (espace de travail pour un praticien de médecine alternative). Le tènement foncier est traversé par une voirie départementale. Le paysage est vallonné, constitué de champs et de bois, faciles à exploiter, à bâtir et d'accès.



Le projet est situé à environ trois kilomètres du village.



## Fiche présentation projet « La Salière »



**Grenoble, France**

5 logements, livrés en 2006

Accession.

La Salière

Maîtrise d'ouvrage : autopromotion

Assistance à la maîtrise d'ouvrage : aucune

Architecte : Agence TEKHNE

Subventions spécifiques : foncier cédé au prix du logement social par la ville de Grenoble



Photo « la Salière »



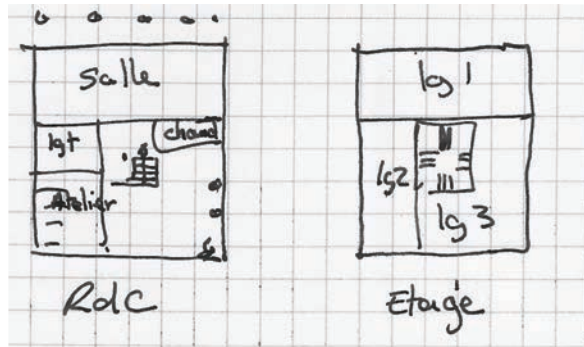
### **Principe du projet :**

Liées par des liens d'amitié, les familles étaient à la recherche d'un foncier. Elles ont répondu à un appel à projet de la ville de Grenoble et ont été sélectionnées pour réaliser leur projet. L'un des membres du projet est aménageur de profession. Il a fortement contribué à faciliter le processus d'autopromotion.



## Fiche présentation projet « La Salière »

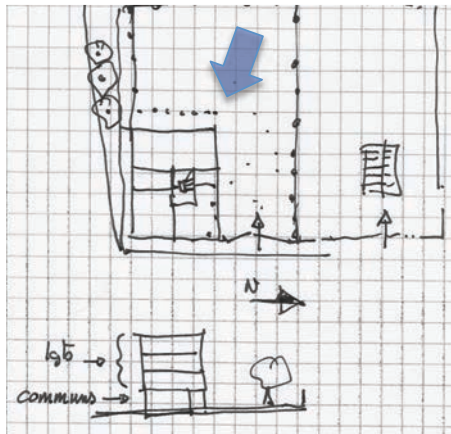
Le bâtiment a été primé à plusieurs reprises pour ses performances énergétiques (immeuble en bois et béton). Les cinq familles sont toujours présentes dans le projet. Le prix des communs a été réparti en fonction des moyens des membres à l'époque de la construction (pas au prorata des millièmes).



Les décisions de la copropriété se prennent à l'unanimité.

Les logements sont sortis à un prix inférieur de 20% par rapport au prix du marché de l'époque (coûts accession libre).

### Description générale du projet :



Les cinq logements sont intégrés dans un seul volume, un immeuble de 4 niveaux. Les logements sont tous des duplex. Les parties communes sont principalement concentrées en RdC et consistent en une salle collective, des espaces de stockage, un atelier commun, un studio pour accueillir des visiteurs et une terrasse commune en toiture. L'espace

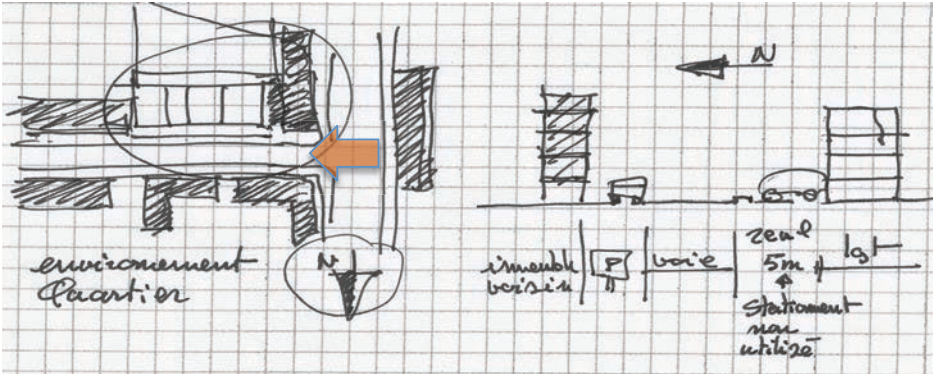
extérieur est un jardin collectif. Le principal espace commun est la montée centrale d'escalier de distribution des logements où se passe l'essentiel des échanges.

L'immeuble est dans une zone urbaine peu dense, mêlant maisons individuelles et immeubles, bien distribuée par les transports en communs, à environ 20 minutes du centre ville (selon le mode déplacement choisi).





# Fiche présentation projet « Chemin Villebois »



Chemin Villebois

**Grenoble, France**

4 logements, livrés en 2010

Accession.

Maîtrise d'ouvrage : Autopromotion

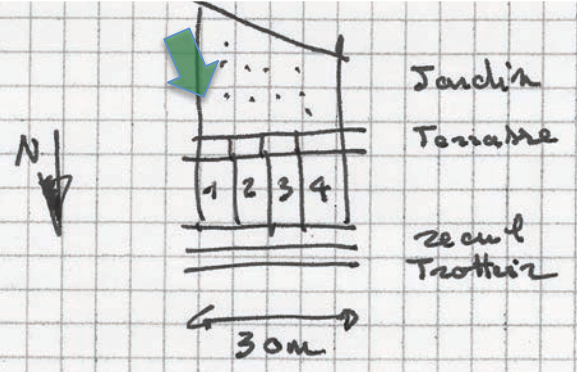
Architecte : AKTIS

Assistance à la maîtrise d'ouvrage : aucune

Subventions spécifiques : aucune



**Principe du projet :**

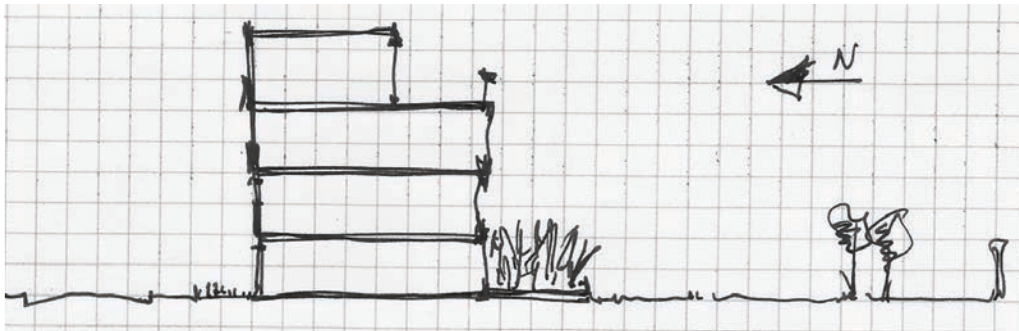


4 familles se sont regroupées pour réaliser leur lieu de vie. Deux familles avaient déjà vécu l'expérience d'un projet en autopromotion. L'un des membres du collectif travaillait dans l'agence d'architecte qui a réalisé le projet. Le projet a été pour une large part réalisé en auto-construction (second œuvre).

Il n'y a pas de parties communes. Seul le jardin est d'usage collectif.

Le projet est une copropriété, réalisé sous la forme d'un permis de construire valant division, sans parties communes.

## Fiche présentation projet « Chemin Villebois »



### **Description générale du projet :**

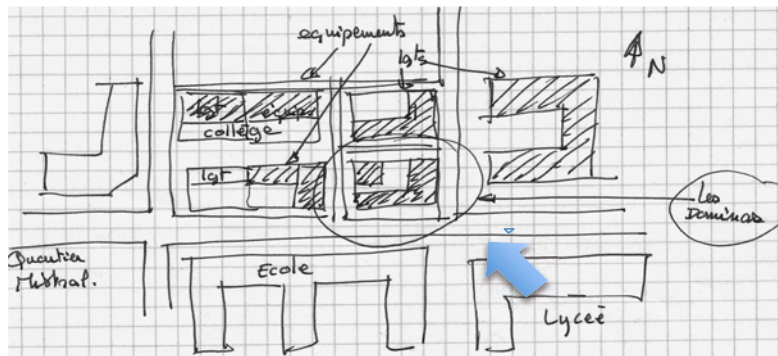
Il s'agit d'un immeuble d'un volume, dont les logements sont adjacents sans superposition. L'immeuble est en ossature bois, de trois niveaux. Il tranche par son architecture (volumétrie et façade en bois brut).

Il est situé dans un environnement urbain dense. Les immeubles voisins sont en général d'une hauteur de 5 à 6 niveaux.



## Fiche présentation projet « Les Dominos »

### Opération témoin



#### Grenoble, France

25 Logements locatifs et 48 en accession, livrés en 2010

Accession sociale et libre, locatif social public.

Maîtrise d'ouvrage : SEM Grenoble Habitat

Architecte : J.F. Roda

Assistance à la maîtrise d'ouvrage : aucune

Subventions spécifiques : aucune

Les Dominos



#### Principe du projet :

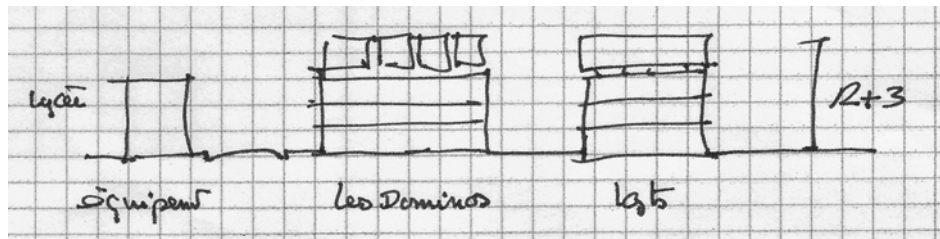
Le projet a été développé de manière classique, par un maître d'ouvrage public (SEM), dans le cadre d'un vaste programme de rénovation urbaine (le programme « Mistral Eaux-Claires »).

Cet immeuble a volontairement été travaillé au niveau architectural pour marquer le renouveau du quartier.

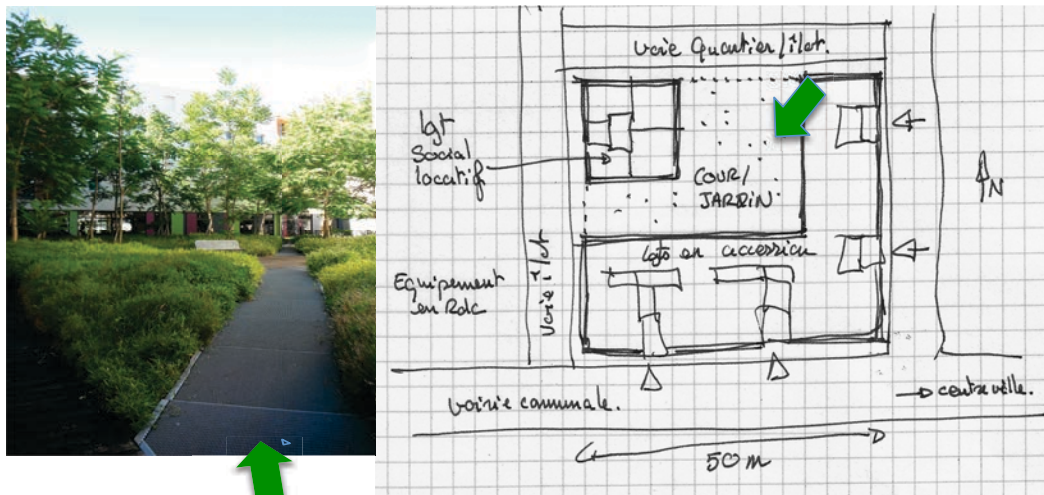


## Fiche présentation projet « Les Dominos »

### Opération témoin



#### Description générale du projet :



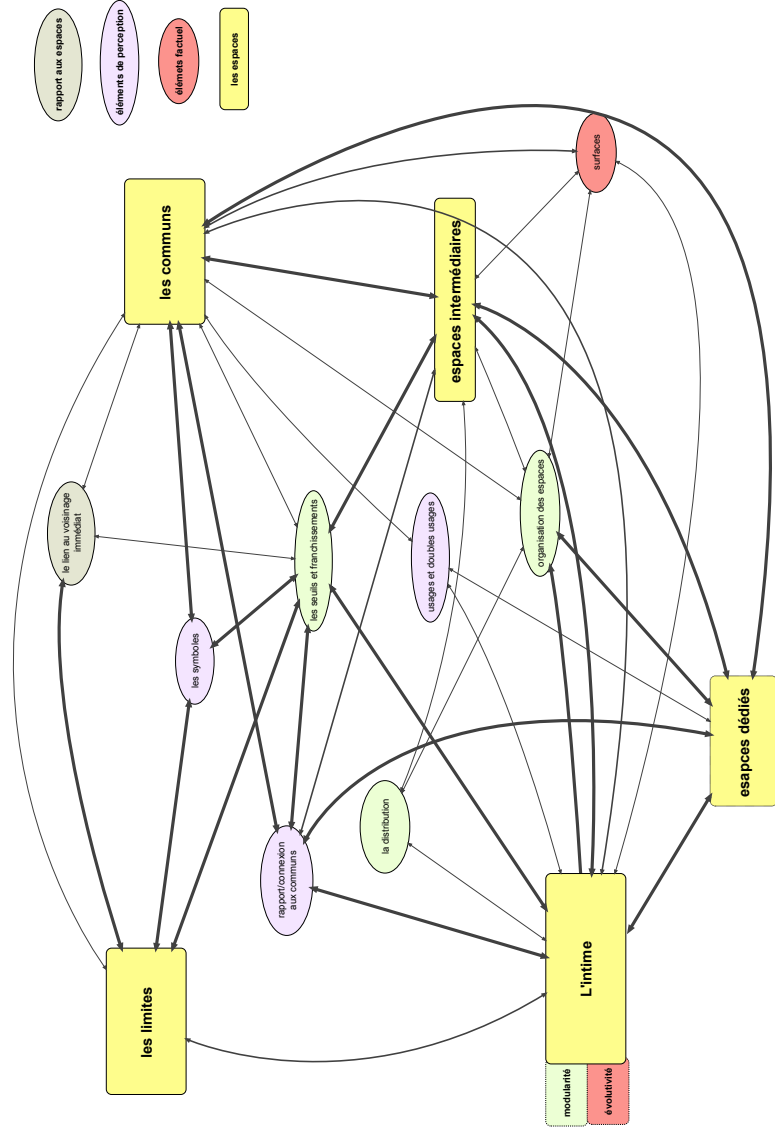
Il s'agit de deux immeubles (l'un locatif, l'autre en accession). Le RDC est occupé par un équipement public (centre social du CCAS de la Ville de Grenoble).

Il est situé dans un environnement urbain dense. Les immeubles voisins sont en général d'une hauteur de 4 et parfois 5 niveaux.

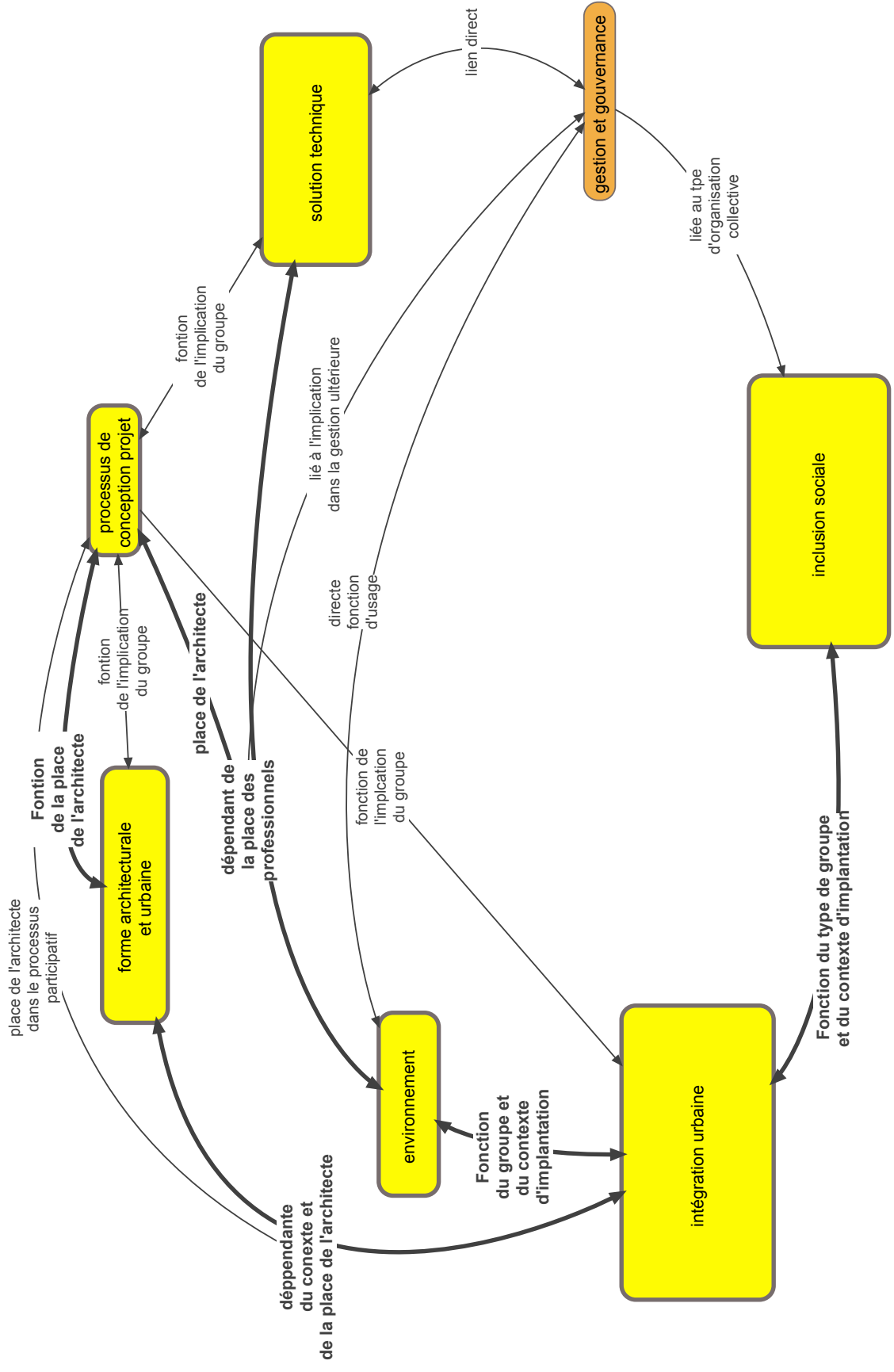


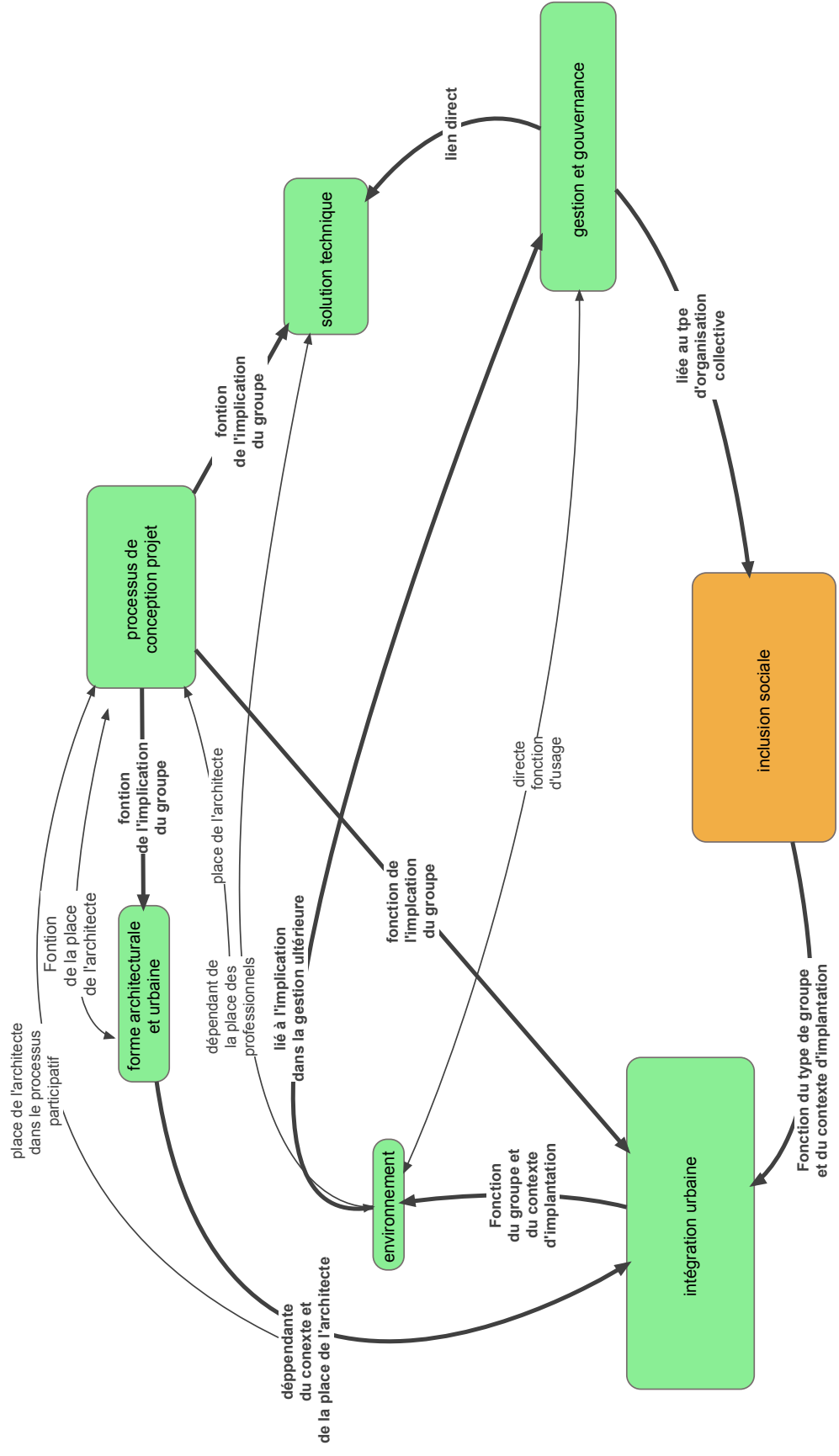
## ANNEXE 2

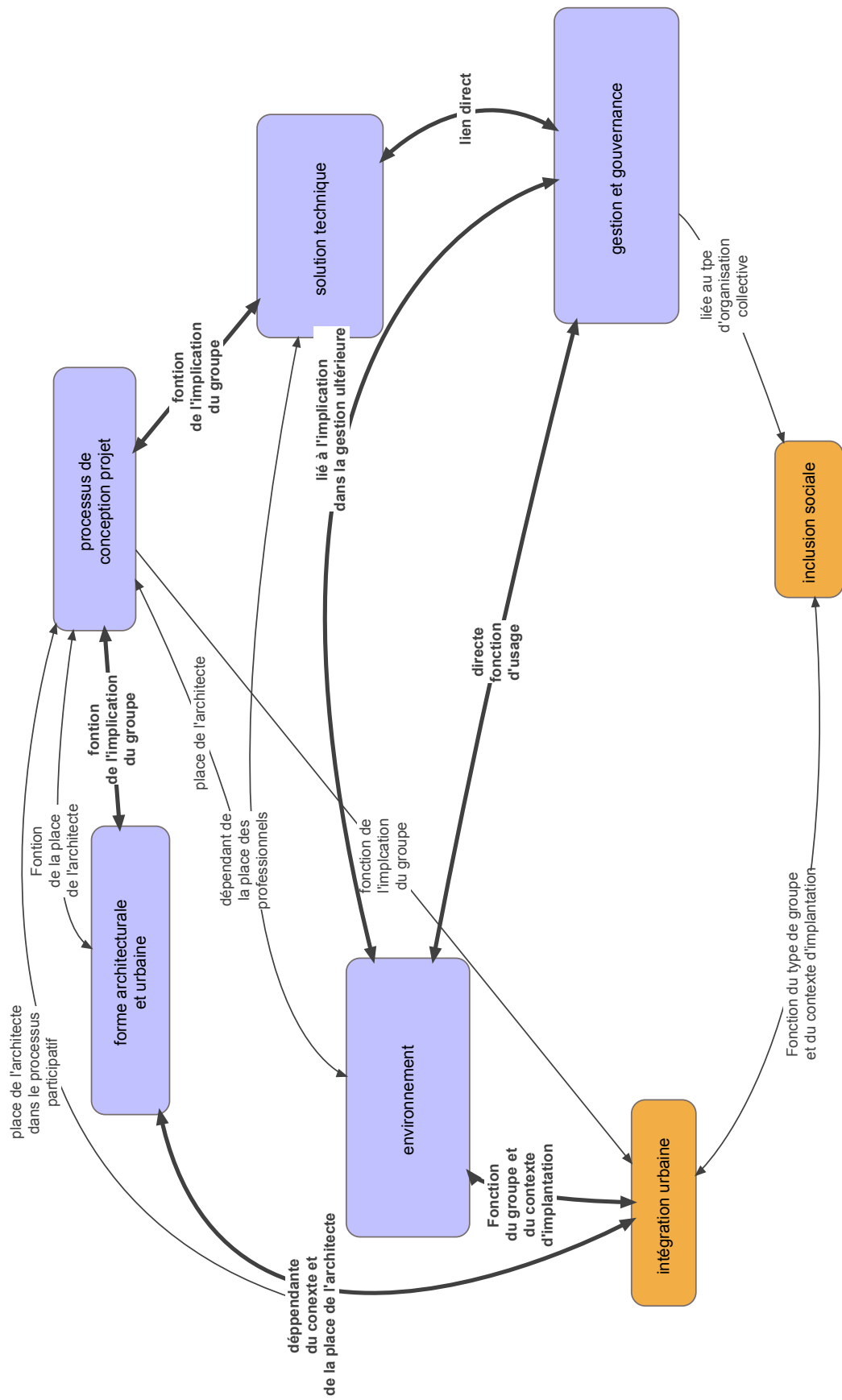
Organigramme d'analyse de l'habitat, réalisé par l'auteur.



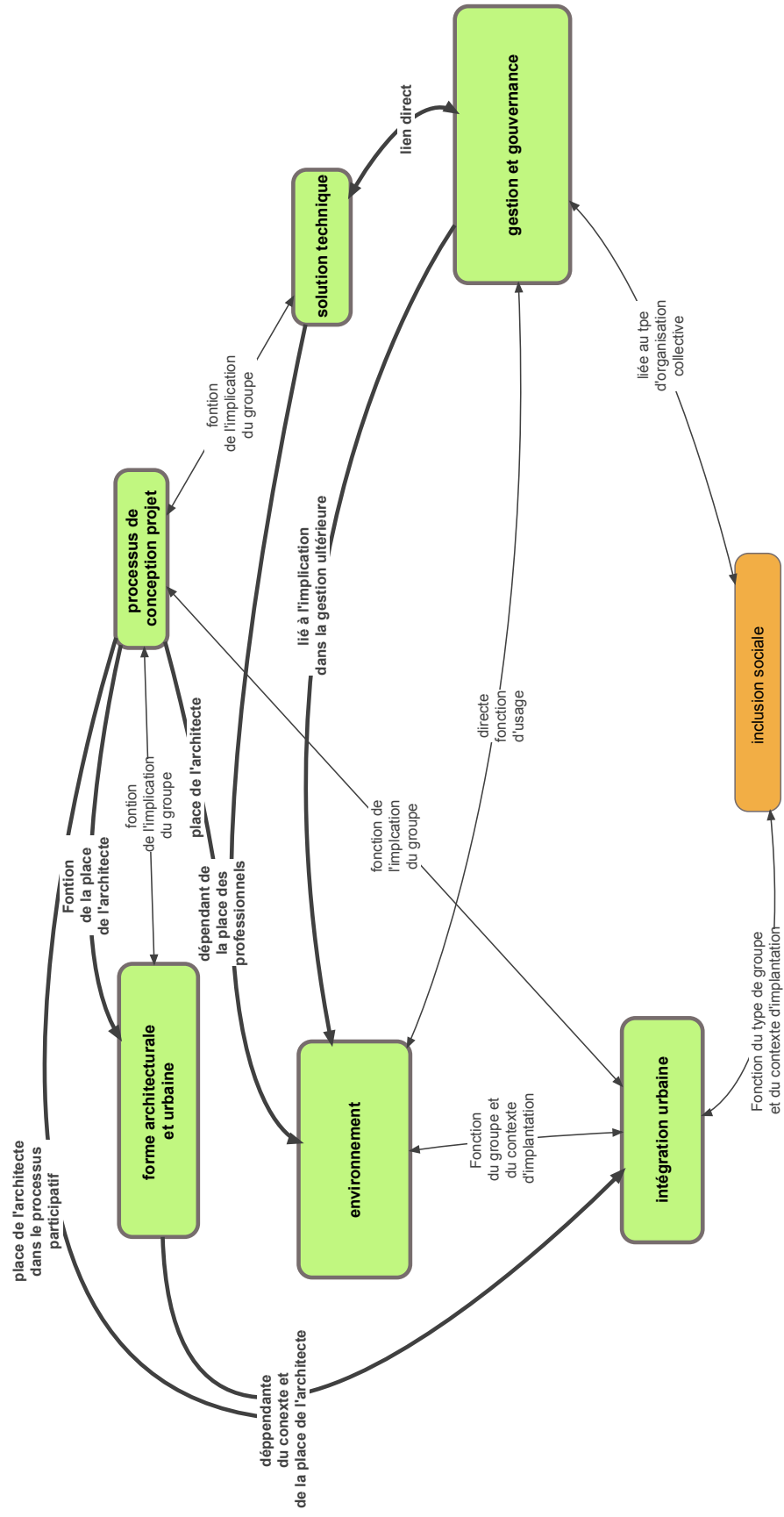
Les logigrammes présentés en annexes, sont produits à l'aide du logiciel « VUE ». Le principe de ces schémas consiste en une mise en relation des éléments spatiaux ou de fonctions, afin d'établir des liens représentant les interactions, les faisceaux de convergences et de mettre en évidence les fonctions ou espaces essentiels. C'est à la fois une représentation et un outil de construction de l'analyse, évolutif.













## ANNEXE 3

### Document de travail préparatoire sur la question des notions et supports théoriques, propositions de concepts.

Notions	Concepts proposés	
<b>Inclusion sociale</b>		
Justice sociale	inclusion sociale et territoriale	<i>La nécessité d'agir sur la justice spatiale comme vecteur de justice sociale par l'inclusion sociale et territoriale.</i>
	espaces de négociation au quotidien, par le vecteur de l'habitat.	<i>Dépassement de la question de la mixité par la promotion et l'interaction entre les groupes, au travers d'espaces de négociation au quotidien, via l'habitat.</i>
Capital social et infrastructure immatérielle	Autopromotion collective	<i>Promotion de l'inclusion par l'initiative collective citoyenne organisée en maîtrise d'ouvrage</i>
<b>Inclusion urbaine</b>		
Droit à la ville	L'accès à la ville Urbanisme inachevé	<i>L'accès à la ville par l'accès au foncier urbain dans une élasticité urbaine (logique d'opportunité, de réservation, d'évolutivité et d'expérimentation)</i>
Justice spatiale	Liberté de choix	<i>Pouvoir choisir la ville. Rendre possible un projet citoyen en lien avec le territoire.</i>
	Limites innovatives	<i>Favoriser l'expérimentation en aménagement et urbanisme, source d'inspiration des politiques d'habitat.</i>
<b>Habitat</b>		
Conception et travail coopératif et Couple client / fournisseur	Intelligence collective	<i>Conception collective émancipatrice d'objectifs et d'ambitions.</i>
	Autopromotion collective	<i>Forme alternative et complémentaire de maîtrise d'ouvrage</i>
Habitat abordable	Habitat inachevé	<i>Habitat évolutif et promoteur d'élasticité conceptuelle. Promotion d'une maîtrise d'ouvrage productive.</i>
	Limites innovatives	<i>Favoriser l'expérimentation en habitat et montage opérationnel, source d'inspiration des politiques d'habitat.</i>



## ANNEXE 4

		<b>Groupes d'opportunité</b>	<b>Groupes politique et social</b>	<b>Groupes Idéologique</b>	<b>Groupes posture sociale</b>
<b>L'intime :</b>					
	<b>modularité des espaces et évolutivité</b>	Programmes standards dans leur forme	Forte recherche sur l'évolutivité des espaces, en surface et en forme	Champs fortement investit, comme le reflet du projet symbolique	Entre standard et très investit selon le projet personnel des habitants
	<b>accès</b>	Programmes standards dans leur forme	assez classique dans la forme	thématique fortement symbolique, objet d'innovation	généralement étudié finement
	<b>organisation des espaces</b>	Assez standardisées, mais prédominance du Duplex = recherche d'une symbolique de maison individuelle	assez classique dans la forme	innovante	généralement étudié finement
	<b>usage / double usages</b>	Organisatio standardisée	assez classique dans la forme	recherche d'évolutivité	généralement étudié finement
	<b>Surfaces</b>	conforme aux normes du logement en accession	recherche d'économie et d'optimisation	volonté de briser les schémas classiques	standards
	<b>Espaces détachés de la cellule du</b>	généralement inexistantes ou de formes standards	en lien avec la recherche d'économie des surfaces intérieures, donc élevées et diverses dans leur	en lien avec le projet commun = espaces partagés ou extérieurs en milieu rural	Recherche d'espaces de stackage (idem maison individuelle)
<b>Les limites</b>					
	<b>les seuils</b>	pas de recherche spécifique sur les limites	assez classique dans la forme	objet d'innovation	généralement étudié finement
	<b>les symboles</b>	pas de recherche de symbolique	Forte recherche de symboles car en lien avec l'image du projet collectif	importants	variables
<b>Les communs</b>					
	<b>les circulations et le rapport à...</b>				
	<b>rapport à la distribution directe des circulations</b>	distribution standard	Source d'innovation car au cœur du projet commun	sujet peu investit	sujet d'investissement et d'une finalisation précise
	<b>rapport au voisinage</b>	idem programmes classiques	Source d'innovation, sujet fortement investit car symbolique pour le projet. Un lien fort entre les espaces urbains et	faible	faible
	<b>rapport aux communs</b>	seule source d'innovation proposée	important	au cœur de la philosophie du projet	faible
	<b>les espaces intermédiaires</b>	inexistants	importants	variables	variables
	<b>les espaces dédiés (internes et externes)</b>	généralement inexistantes ou réduits au minimum	importants	en lien avec l'innovation de l'espace logement et en lien avec les communs (distinction parfois difficile)	importants



## ANNEXE 5

<b>Types de familles de maîtrise d'ouvrage</b>	Maîtrises d'ouvrages mises en places pour produire un habitat abordable	Maîtrises d'ouvrages organisées autour de projets à vocation politique et sociale	Maîtrises d'ouvrages portant une démarche d'engagement philosophique et à visée idéologique	Maîtrises d'ouvrages axées sur le « nucléus » du collectif,
<b>Types de publics (individus)</b>	Le public pour lequel l'habitat est un besoin urgent	Le public pour lequel l'habitat est un support à un combat plus large	Le public pour lequel le logement est un acquis mais qui souhaitent le concevoir un habitat très spécifique	Le public pour lequel le logement est un acquis, mais qui souhaite le concevoir en cohérence avec un projet de vie engagée dans sa dimension collective
<b>Types d'organisations collectives</b>	Organisations collectives « d'opportunité »	Organisation collective « d'engagement politique et social »	Organisations collectives « d'engagement idéologique et philosophique »	Organisations collectives « de posture sociale »
<b>Critères discriminants</b>	Organisations créées spécifiquement pour le projet, dont l'initiative et le cadre de structuration est exogène au groupe	Organisations assises sur des structures préexistantes au projet et à caractère syndicale, citoyenne ou politique	Organisations créées spécifiquement pour le projet, sur la base d'un collectif (parfois préexistant de manière informel) se constituant autour d'une ambition commune en lien avec une ambition citoyenne, démocratique et souvent environnementale	Organisations créées spécifiquement pour le projet, sur la base d'un collectif (pas forcément préexistant) se constituant autour d'un projet d'habitat exemplaire







## Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités (communes, intercommunalités, régions...), souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant mutualiser leurs expériences sur le sujet. Ce réseau constitue à la fois : une plateforme d'échanges d'expériences, un outil opérationnel et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying.

Avec la constitution de ce réseau, l'habitat participatif franchit une nouvelle étape en intégrant les politiques publiques de ces collectivités. Cette démarche se situe à la convergence de 4 enjeux :

- l'enjeu du droit au logement pour tous ;
- l'enjeu urbain dans notre manière de construire et fabriquer la ville ;
- l'enjeu de l'économie sociale et solidaire, dans son insertion entre logement public et promotion immobilière privée ;
- l'enjeu de la citoyenneté dans la capacité d'habitants de mener collectivement un projet pour vivre ensemble dans la ville.

Ceci témoigne d'une volonté partagée de rendre cette forme d'habitat accessible au plus grand nombre, y compris aux familles disposant de revenus modestes.

### 1. QU'EST-CE QUE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Il n'existe pas de définition officielle de l'habitat participatif. On peut néanmoins le caractériser par « la mobilisation des habitants dans la production ou la coproduction de leur cadre de vie et leur implication dans la gestion courante et ordinaire du patrimoine qu'ils occupent<sup>1</sup>. » Le paysage actuel distingue principalement 3 grandes familles : autopromotion<sup>2</sup>, coopérative d'habitants<sup>3</sup>, habitat social<sup>4</sup>. Pour chacune, les engagements se traduisent par la mutualisation d'espaces collectifs et d'ouverture sur la vie de quartier.

#### *Historique et contexte*

Cette démarche s'est concrétisée depuis près de 15 ans dans certains pays d'Europe tels que l'Allemagne, la Suisse ou la Suède. En France, l'habitat participatif a connu en France un premier « âge d'or » dans les années 70-80, durant lesquelles près de 200 projets ont vu le jour en autopromotion sous l'impulsion de Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA). Le mouvement n'est toutefois pas parvenu à s'inscrire durablement comme troisième voie au logement.



*Opération d'habitat participatif*

<sup>1</sup> Anne d'Orazio, Architecte - Urbaniste « L'habitat participatif à Montreuil, une histoire, des initiatives collectives, une dynamique », recueil d'expériences, ville de Montreuil, 2011.

<sup>2</sup> Les opérations en **autopromotion** désignent celles dont l'initiative et la maîtrise d'ouvrage sont portées par le groupe d'habitants. Suivant la nécessité du projet, le groupe peut faire appel à un tiers (AMO) sur des compétences ciblées (programmation, faisabilité financière, animation...).

<sup>3</sup> **L'habitat coopératif** « regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif (...) ». Camille Devaux, *Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif*, USH-FNSCHLM, 2011. *L'habitat coopératif est généralement réalisé en autopromotion*

<sup>4</sup> Les opérations d'**habitat social** désignent celles dont l'initiative est portée soit par un groupe d'habitants qui mobilise un organisme HLM pour porter la maîtrise d'ouvrage soit directement à l'initiative d'un organisme HLM. Ce dernier constitue un groupe d'habitants motivés par une telle démarche et assure la maîtrise d'ouvrage. La production de logements peut être mixte ou sociale (promotion classique, accession-location, locatif social.) Le statut juridique défini pour la gestion des logements est divers mais n'est pas de l'ordre de la propriété collective.

### ***Les raisons d'un nouvel engagement citoyen***

Les motivations des groupes sont multiples et il n'est pas aisé d'en synthétiser les raisons, tant les projets dépendent des priorités fixées par chacun. Elles répondent néanmoins à un besoin d'adapter leur logement à leurs aspirations et d'inventer une vie collective plus riche entre voisins. Les ménages impliqués estiment souvent qu'il n'existe pas une offre de logements répondant aux enjeux sociaux et écologiques actuels. L'expression de cette aspiration citoyenne de se réapproprier l'acte de concevoir leur logement témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé et contribue à la fabrication de la ville au sens large. En cela les projets d'habitat participatif interrogent les politiques publiques au logement et la conception usuelle de la qualité de l'habitat.

### ***Diversité des acteurs impliqués***

Le foisonnement des initiatives s'observe à l'échelle locale dans les territoires où des associations s'investissent sur ce champ aux côtés de professionnels, d'habitants et de collectivités. Une diversité de tendances coexiste au sein des mouvements associatifs. En miroir à la structuration du réseau national des collectivités (RNCHP), ces associations se sont fédérées en plate-forme nationale appelée « Coordin'action ». A ses côtés, quelques professionnels de l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'organisent en réseau pour créer une filière d'accompagnateurs dédiés à ces projets urbains. Plus récemment la montée en puissance des organismes HLM dans les opérations d'habitat participatif vient contribuer à la diversité d'une offre de logements en habitat social ou coopératif accessible à tous.

## **2. UN RESEAU NATIONAL : POURQUOI ?**

---

### ***La création du réseau national***

Le Forum des éco-quartiers de Strasbourg (novembre 2010) a accueilli les rencontres nationales associatives de l'habitat participatif. Une journée au Parlement européen était dédiée à l'habitat participatif réunissant pour la première fois des centaines d'acteurs associatifs, institutionnels et professionnels. C'est à l'issue de cette rencontre, que le réseau national des collectivités, initié par Strasbourg a été créé avec onze premières collectivités.

*Création du réseau national des collectivités, novembre 2010*



### ***Pourquoi s'engager ?***

L'insuffisance de cadres réglementaires et organisationnels freine aujourd'hui l'émergence de tels projets. Le Réseau National des Collectivités s'engage auprès de ses partenaires pour :

- Agir en faveur de la sécurisation juridique et financière du montage des opérations ;
- Créer un statut de coopérative d'habitants ;
- Permettre la réalisation d'habitat social ou coopératif en faveur de la production de logements sociaux et de mixité sociale ;
- Renouveler les modes de production du logement par l'innovation sociale et citoyenne

### 3. L'HABITAT PARTICIPATIF DANS LE CHAMP DES POLITIQUES PUBLIQUES

---

#### *La charte d'orientation*

La Charte du réseau se veut à la fois souple et engageante. Fixant les grandes orientations, elle préserve une liberté d'expérimentation et de soutien local propres à chaque collectivité. Elle garantit donc le développement d'une diversité de modèles.

#### Un réseau actif d'échanges d'expériences

S'il est en priorité dédié aux collectivités intéressées, le réseau vise à faire vivre le débat entre grandes catégories d'acteurs. Il facilitera donc la diffusion des connaissances et le partage des expériences pour réinterroger nos pratiques.

#### Un outil opérationnel

Le réseau vise à établir des solutions facilitant l'émergence de tels logements en :

- s'interrogeant sur la légitimité et la nature du soutien à apporter ;
- recherchant des montages opérationnels stables et reproductibles ;
- évaluant leur coût de sortie au regard de leur qualité et de leur valeur d'usage.

#### Une démarche ouverte

Le réseau demeure ouvert, tout en veillant à conserver un périmètre opérationnel. Conduite entre collectivités cette coopération tissera toutefois des échanges avec d'autres acteurs institutionnels et en direction du tissu associatif. Pour garantir une meilleure impartialité, les échanges se feront vers des instances représentatives de l'ensemble des tendances associatives ou de la filière professionnelle en structuration. Pour optimiser la diffusion, chaque collectivité membre jouera un relais de l'information vers les acteurs de son territoire.

#### Un réseau prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques

Le réseau n'entend pas privilégier une forme d'habitat participatif. S'il n'a pas vocation à orienter les choix fixés par les mouvements associatifs, les collectivités entendent bien privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant les valeurs qu'elles souhaitent promouvoir. Un soutien particulier pourra donc être apporté aux projets caractérisés par une approche engagée en matière sociale et environnementale. Les partenaires se réservent le droit de demander des engagements spécifiques au regard du soutien apporté (introduction de clauses anti-spéculatives,...). L'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques pourra être étudiée pour donner, à cette forme de projets, une place à part entière dans la production des logements.

#### Une force de « lobbying »

En démontrant leur intérêt face aux enjeux sociaux et environnementaux le réseau apportera une crédibilité accrue aux démarches d'habitat participatif. A la mesure des défis posés par leur développement en France, le réseau pourra constituer une force d'interpellation pour appuyer notamment d'éventuelles modifications réglementaires et législatives.

#### **Fonctionnement du réseau**



Le **comité de pilotage**, coordonne la dimension politique du réseau et organise la prise en compte de l'habitat participatif dans les politiques publiques. Il s'efforce de respecter un équilibre politique et géographique.

Un **comité technique** assure la gestion. Il se compose de la collectivité coordinatrice et des collectivités pilotes activement mobilisées sur les chantiers engagés.

*Signature de la Charte à Grenoble, 24 novembre 2011*

Le réseau organise régulièrement des rencontres ou ateliers techniques nationaux permettant de mener des études et enquêtes conjointes et d'échanger sur nos stratégies territoriales spécifiques.

**Le comité de pilotage 2012-2013** est composé des collectivités et représentants suivants :

- M. Frédéric BOURCIER, adjoint à l'Urbanisme et à l'Aménagement – **Ville de Rennes** ;
- M. Stéphane CARASSOU, Président de la commission Habitat et cohésion sociale – **Communauté Urbaine du Grand Toulouse** ;
- Mme Emmanuelle COSSE, Vice Présidente en charge du Logement, de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine – **Conseil Régional d'Ile de France** ;
- M. Régis GODEC, adjoint délégué aux Eco-quartiers – **Ville de Toulouse** ;
- M. Alain JUND, adjoint en charge de l'Urbanisme – **Ville de Strasbourg** ;
- Mme Audrey LINKENHELD, adjointe au Logement – **Ville de Lille** ;
- M. Daniel MOSMANT, adjoint délégué à l'Urbanisme et au Logement – **Ville de Montreuil** ;
- Mme Elizabeth TOUTON, adjointe en charge du Logement – **Ville de Bordeaux** ;
- Mme Monique VUAILLAT, adjointe au Logement – **Ville de Grenoble**.

**Liste des collectivités membres**

- Villes: Angers, Bègles, Besançon, Bordeaux, Grenoble, Lille, Metz, Montpellier, Montreuil, Nanterre, Nantes, Paris, Rennes, Riom, Saint-Denis, Saint-Herblain, Strasbourg, Toulouse, Vandœuvre-lès-Nancy ;
- Communautés urbaines: Arras, Bordeaux, Brest Métropole Océane, Grand Lyon, Toulouse Métropole ;
- Communautés d'agglomérations: Angers Loire Métropole, Plaine Commune
- Conseils régionaux: Ile-de-France, Rhône-Alpes, PACA

---

#### 4. CONTACTS

**Alain JUND**

Porte parole du réseau national  
Adjoint au Maire de Strasbourg,  
en charge de l'urbanisme  
[alain.jund@strasbourg.eu](mailto:alain.jund@strasbourg.eu)  
Tél. : 03.88.60.99.51

**Pierre ZIMMERMANN**

Animateur technique du réseau national  
[pierre.zimmermann@strasbourg.eu](mailto:pierre.zimmermann@strasbourg.eu)  
Tél. : 03.88.43.61.42  
ou 03.88.60.90.90 poste 37 668



*Couleur d'Orange, un habitat autogéré à Montreuil sous Bois - crédit photo Wagner –Couleur d'Orange*

**Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif**

Au service Projets Urbains, Ville de Strasbourg  
1 parc de l'Etoile 67076 Strasbourg Cedex

## ANNEXE 7

*Ce document montre, au-delà des objectifs participatifs et propres à la dimension coopérative, la question essentielle de la notion de propriété, dans ce document de 1977. Il rejoint en cela la logique des CLT :*

# Manifeste des coopératives d'habitation. Québec

Le but du manifeste est d'énoncer des valeurs et des principes de base communs aux coopératives d'habitation qui serviront de référence à toute action relative au mouvement coopératif en habitation.

1.

Une saine politique d'habitation doit reconnaître le droit de tous au logement et appliquer ce droit dans les faits pour satisfaire les besoins de tous en matière d'habitation plutôt qu'à favoriser du profit pour quelques personnes.

2.

Pour répondre aux besoins des gens en matière de logement et favoriser des rapports humains et sociaux égalitaires tout en favorisant la prise en charge par chaque individu de son droit à se loger convenablement, nous préconisons le développement d'un authentique mouvement de coopération dans le secteur de l'habitation.

3.

Un mouvement coopératif en habitation doit permettre à tous d'avoir accès à un logement convenable, à un goût convenable. Un mouvement coopératif en habitation doit toujours reposer sur l'initiative des membres eux-mêmes, respecter et favoriser la participation active et le contrôle aussi bien par les membres des projets particuliers que du mouvement dans son ensemble. Une habitation coopérative doit constituer et demeurer une propriété collective, qui ne cherche pas l'accumulation individuelle de capital, mais plutôt l'accumulation d'un capital collectif.

4.

Le mouvement coopératif en habitation doit éduquer et former ses membres afin d'élargir leurs horizons aux autres dimensions et problèmes de leur quartier et de la société.

5.

La coopérative dans le domaine de l'habitation n'a de sens et d'avenir que si les divers projets s'unissent au niveau régional et national afin de permettre des échanges enrichissants entre les coopératives et de promouvoir et défendre les principes garantissant le développement harmonieux et authentiquement coopératif du mouvement.

Ce Manifeste des coopératives d'habitation a été adopté par les représentants des coopératives réunis à Sherbrooke en 1977.

L'habitat coopératif autogéré est reconnaissable à 6 critères:

- 1) un statut juridique coopératif
- 2) la propriété collective des logements
- 3) un fonctionnement démocratique qui associe tous les membres aux décisions importantes
- 4) un projet de vie communautaire
- 5) des relations avec d'autres coopératives autogérées d'habitation
- 6) une implication dans les transformations de l'environnement immédiat

Sources: « Vivre en coop au Québec », Yves Hurtubis

