RENAISSANCE DE L'HABITAT PARTICIPATIF EN FRANCE : VERS DE NOUVELLES FORMES NEGOCIEES DE FABRICATION DE LA VILLE

Deux études de cas dans l'agglomération bordelaise : le projet HNord (Bordeaux) et La Ruche (Bègles).

Ce travail de recherche visait à interroger les modes de production de l'habitat participatif en France, à travers une analyse des systèmes de négociations à l'œuvre dans les processus de mise en projet identifiés. Depuis le début des années 2000, la recrudescence d'expériences citoyennes en faveur de formes alternatives d'habitat, conduit au constat d'une renaissance dont la dynamique persiste et tend à se développer sur le territoire. S'inscrivant dans un contexte de refondation sociale et de renouvellement urbain, l'habitat participatif traduit l'expression d'un mode d'habiter en ville – un « vivre ensemble autrement » – reflet de la combinaison d'enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

L'HABITAT PARTICIPATIF : UNE 3ème VOIE POUR LE « VIVRE ENSEMBLE »

Dans un marché immobilier tendu qui peine à répondre à la demande qualitative et quantitative des ménages, et au moment où l'action de l'Etat est en constant recul sur l'accompagnement des politiques du logement, la société civile affirme sa capacité à innover et réinventer son cadre de vie, en multipliant les initiatives sur le territoire. En effet, la croissance d'une démocratie participative incitée par les idéaux du développement durable, parallèlement à une crise du logement, poussent les citoyens à investir la production, la conception et la gestion de leur habitat. La volonté affirmée d'une prise en charge « par le bas » (*bottom-up*) s'accompagne d'une revendication au droit à l'expérimentation et à l'innovation, et d'un besoin de reconnaissance et de légitimation du mouvement participatif citoyen.

Ainsi, la « 3ème voie » que tracent les citoyens – militants engagés dans la définition d'un « vivre ensemble autrement » au XXIe siècle, a trouvé un écho, en novembre 2012, à Grenoble, auprès de la Ministre du Logement et de l'Egalité des Territoires, Cécile Duflot, qui leur adresse les propos suivants dans une allocution lors des Rencontres nationales de l'habitat participatif (RNHP) : « *Oui,* ***les temps changent*** *pour l'habitat participatif. C'est certain,* ***l'horizon s'ouvre, vous n'êtes plus cantonnés à la marginalité****, personne ne peut plus ignorer les richesses et les potentialités de ce nouveau type d'habitat. […] Les collectivités s'intéressent à vos projets et s'engagent. Le relais des institutionnels a commencé et le soutien de la ministre est assuré.* ***Vous n'êtes plus seuls****, l'habitat participatif va enfin pouvoir être à la hauteur de son ambition, celle de représenter une troisième voie pour le logement* »[1].

[1] La retranscription du discours prononcé par Cécile Duflot, ainsi que la vidéo, sont disponibles en ligne. URL : http://www.passerelleco.info/article.php?id_article=1707

Pour les nombreux acteurs (près de 600 inscrits lors de cette édition) – associations, structures d'accompagnement, architectes, techniciens, élus – venus participer à ce grand brainstorming annuel pour échanger et se former autour d'expériences diverses, le discours mobilisateur et encourageant de la Ministre a suscité un élan d'espoir dans leur quête de reconnaissance. Pas moins de quatre mois après la rencontre, le vote de la loi ALUR, en mars 2014, apporte un encadrement juridique aux formes innovantes d'habitat, notamment par l'article 47 qui définit les sociétés d'autopromotion et les coopératives[2]. Le texte ouvre alors la voie de la démocratisation et de l'institutionnalisation des pratiques concourantes à ce type d'habitat et mode d'habiter.

Aussi, nous avions avancé l'hypothèse principale que : ***à travers le développement de l'habitat participatif en France, s'opèrent l'émergence et la consolidation d'un changement de paradigme sociétal et professionnel***.

Notre démonstration s'est articulée autour de quatre hypothèses secondaires explorant différentes approches imbriquées dans le processus de production et de diffusion du phénomène habitat participatif :

- *L'habitat participatif mobilise de nouvelles formes de relations sociales et modes d'habiter.*
- *L'habitat participatif développe un mode de conception et de production original du logement – ouvrant sur un processus de négociations plurielles.*
- *L'habitat participatif favorise la participation des habitants – usagers en les replaçant au cœur d'une mise en projet.*
- *L'habitat participatif réinterroge les rôles et savoirs d'experts par l'apparition de nouvelles figures de compétences*.

Dès lors, afin d'observer les dynamiques de mise en projet et les stratégies d'institutionnalisation de ce phénomène social, nous avons construit notre modèle d'analyse autour d'une trame de négociation multidimensionnelle (valorielle, organisationnelle et relationnelle, processuelle) pour décrypter à la fois les logiques d'engagement telles qu'elles apparaissent dans les interactions entre acteurs, le socle des transactions sociales qui sont en jeu, ainsi que les mécanismes de structuration de l'action collective, tant du côté de la société civile que des institutions politiques et des professionnels de l'aménagement urbain.

Nous avons axé nos observations sur les dynamiques à l'œuvre dans la métropole bordelaise, elle-même en cours de renouvellement, avec le suivi approfondi de deux projets d'habitat participatif (non achevés en 2014) :

[2] URL : http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id

- ***La première étude de cas*** présente un projet citoyen, ***la coopérative d'habitants HNord***, située en plein cœur de Bordeaux sur l'îlot Dupaty. Impulsée dès 2004 par un groupe d'habitants (amis, voisins du quartier) animés par l'envie commune de s'impliquer dans la définition de leur cadre de vie, une quinzaine de personnes se fédère autour de la création d'une association en juin 2006. Affrontant tour à tour des difficultés portant sur les dimensions foncière, juridique, financière et politique du projet, les actions du groupe s'inscrivent dans une dynamique constante de revendication d'une expression citoyenne, par la recherche de reconnaissance et de légitimité auprès des collectivités locales. Fort d'une solide structuration interne, appelant des logiques d'organisation collective et de management social, les membres ont su s'adapter et renouveler sans cesse leur mode d'action afin de maintenir dans le temps une cohésion autour du projet. Ainsi, en 2014, soit plus de 8 ans après l'entrée en projet, l'association regroupe une trentaine de membres et entrevoit enfin le passage à la concrétisation de son programme avec l'appui d'un bailleur social, la SNI – Coligny, venant ainsi renforcer la faisabilité et la sécurisation de l'opération immobilière, en même temps que sa capacité de négociation avec les collectivités.
- ***La seconde étude de cas*** illustre une démarche institutionnelle, avec le lancement d'un projet pilote multi-partenarial, ***le collectif La Ruche***, implanté sur la commune de Bègles, au sein de l'OIN Bordeaux-Euratlantique. Exemplaire d'une approche « par le haut », l'expérience démarre en septembre 2012, à l'occasion d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) organisé par trois partenaires institutionnels locaux – instigateurs du projet : l'EPA Bordeaux-Euratlantique, la ville de Bègles et l'opérateur HLM Axanis. Ceci marque l'entrée dans une phase de recrutement et de formation d'un groupe d'habitants, assurée par le suivi et l'encadrement méthodologique d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), l'équipe Cerises. Plébiscitant « *une posture de maïeutique* », la structure accompagnatrice sensibilise plus d'une quinzaine de ménages à travers un cycle de réunions thématiques (architecture, juridique, financier), durant lequel s'organise progressivement une passation de savoirs et de pouvoirs, afin de concourir à l'autonomisation des habitants et encourager leur appropriation du projet. Constitué selon une procédure de cooptation « *réfléchie* », le collectif actuel compte onze ménages et s'apprête à entrer dans la phase de réalisation des travaux (automne 2014).

Les investigations ont été menées selon une approche ethnographique dans le cadre d'une observation participante, privilégiant une vision micro-sociale, appréhendée de l'intérieur. Des enquêtes plus globales ont complété cette analyse de cas pour mieux saisir les mécanismes de diffusion du mouvement à l'échelle nationale et internationale (méso et macro-sociale).

Les données d'observations recueillies ont été confrontées et complétées par l'analyse documentaire de diverses sources d'informations : rapports et études scientifiques, presses locales et nationales, internet et plate-forme collaborative de travail, support de communication et d'échanges administratifs, médias (radio, reportages vidéo).

QUELLES PERSPECTIVES DE RECHERCHE ?

L'approche généalogique puis une mise en perspective de notre objet d'étude à l'échelle nationale, nous ont tout d'abord renvoyé au constat d'une dynamique principalement régionale dans la répartition des initiatives sur le territoire. S'il est souvent fait référence, dans les publications autour de l'habitat participatif, à une « nébuleuse » d'expérimentations (D'Orazio, 2011), les facteurs de localisation des opérations pourraient être étudiés afin de mettre en évidence des stratégies d'implantation. Nous pouvons dès lors supposer que les projets initiés sont en partie conditionnés par : l'attractivité économique de certaines métropoles ; le passé coopératif de régions ; la proximité frontalière avec des pays précurseurs en matière d'habitats alternatifs ; l'effet levier que peut générer la présence et le regroupement de structures d'accompagnement dans un secteur géographique. Pour l'heure, la région parisienne, l'Alsace-Lorraine et la vallée du Rhône apparaissent comme les zones les plus prolifiques en termes de projets impulsés. Ainsi, l'étude fine de la géolocalisation des initiatives participatives nous renseignerait sur les dynamiques de diffusion du mouvement à l'ensemble du territoire. Nous pourrions alors mettre en regard l'évolution des bassins de vie des projets avec, parallèlement, la multiplication des professionnels de la participation et la structuration des réseaux d'associations citoyennes (CNAHP), d'accompagnateurs (RAHP) et de collectivités engagées (RNCHP). La professionnalisation de l'habitat participatif et la constitution de ressources de données peuvent-elles alors influer sur la généralisation d'un développement national ?

A travers nos investigations auprès de plusieurs « groupes projets », nous nous interrogeons, dans un deuxième temps, sur la pérennité des valeurs participatives et autogestionnaires des initiatives de départ, dès lors que les habitants emménagent dans les logements et que plusieurs générations de ménages se succèdent. Le caractère renaissant et mouvant de l'habitat participatif depuis le début des années 2000, n'a pas permis la concrétisation de nombreux projets. En effet, encore rares sont les « groupes projets » qui passent le stade du collectif d'étude, l'acquisition du foncier apparaissant comme un frein majeur. En 2012, une étude révèle que sur 364 projets recensés[3] sur le territoire, près de la moitié se situe dans une phase de lancement et définition, et seulement un tiers sont en cours de

[3] Etude réalisée par Emilie Cariou pour l'Association de Développement de l'Economie Sociale et Solidaire (ADESS) du Pays de Brest, le 26 novembre 2012 et actualisée le 30 septembre 2013.

construction ou réalisés. D'autant plus que, parmi ces derniers, figure une part élevée de la production d'habitats autogérés des années 1970. Dans ce contexte, il devient difficile de pouvoir étudier et évaluer les effets d'un turn-over des ménages dans ces expériences. Cependant, bénéficiant aujourd'hui d'une reconnaissance juridique apportée par la loi ALUR (mars 2014), nous pensons que la diffusion des pratiques et le développement des projets vont s'accélérer dans les prochaines années. Nous pourrons alors compter sur un plus grand nombre de réalisations qui, sur le long terme, permettront de dresser un bilan des expériences. Il serait alors intéressant de retracer les différentes générations de cohabitants par opération, pour mener une enquête sur les pratiques du lieu de vie et la capacité à maintenir une dynamique participative et solidaire au fil des années. La question d'une relation au choix du statut juridique pourra également être envisagée, ainsi qu'effectuer un parallèle entre le niveau de participation des habitants et la démarche de mise en projet, selon qu'elle relève d'une approche par la bas (bottom-up) ou pas le haut (top-down).

Ensuite, nous pourrions interroger le potentiel de l'habitat participatif à répondre à la problématique du vieillissement de la population. Lors de nos investigations, nous avons été confrontée à des groupes projets revendiquant un droit à « *vieillir ensemble et autrement* ». Face aux projections démographiques qui mettent en avant un accroissement progressif de la tranche des « 65 -75 ans et plus »[4] dans la population française, il devient urgent d'anticiper l'adaptation des logements et la création de nouvelles formes d'habitat offrant une alternative à l'accueil en établissements spécialisés et au maintien à domicile. Les personnes rencontrées et engagées dans des initiatives de coopératives d'habitants pour personnes âgées, telles que le projet très médiatisé des Babayagas[5] de Montreuil à Paris ou encore l'association Boboyaka[6] sur l'agglomération bordelaise, soulignent l'importance de l'intégration dans un cadre social dynamique pour rompre avec l'isolement et l'éloignement : « *Il convient de réfléchir aux enjeux liés à la place des aînés dans les villes ou les villages, en inventant de nouvelles formes de structures et d'organisation dans les domaines de l'habitat et du logement, de l'urbanisme, des transports, des prestations de services, de l'offre culturelle et des activités d'utilité sociale. La réalité des réponses d'aujourd'hui nous amène à nous responsabiliser dans la recherche de solutions alternatives. Nous voulons anticiper, inventer et participer à de nouvelles politiques pour vieillir autrement* » (Association Boboyaka – Présentation du projet). L'une des valeurs fondamentales véhiculées par les projets d'habitat participatif, affirme la volonté de créer les conditions d'une mixité intergénérationnelle et d'une solidarité de voisinage. Ces projets représenteraient une source de développement pour la

[4] D'après une étude de l'INSEE : « Projections de population pour la France métropolitaine à l'horizon 2050 ». URL : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1089

[5] Pour plus d'informations sur ce projet, nous renvoyons au reportage réalisé en 2009 à l'initiative de la Mairie de Montreuil et de l'office HLM partie prenante. URL : http://gensol.arte.tv/babayagas/

[6] La plaquette de présentation du projet de l'association Boboyaka est téléchargeable en ligne. URL : http://hnord.org/hn/lib/exe/fetch.php?media=et-autour:boboyaka01.pdf

question du vieillissement appliqué au champ de l'habitat, d'autant plus qu'une « *société qui s'adapte mieux aux plus âgés, c'est une société qui s'adapte mieux à tout le monde* », comme le souligne Serge Guérin, sociologue spécialiste de la seniorisation de la société[7].

En dernier lieu, nous tenons à ouvrir la réflexion sur les potentialités de l'habitat participatif en termes d'innovations architecturales et urbaines. Combinant des enjeux environnementaux, économiques et sociaux, ce type d'habitat présente un terrain propice à l'expérimentation de nouvelles formes urbaines, alliant densité, éco-construction et démarche d'ouverture sur le quartier. La dynamique de programmation collective puis de coproduction du projet favorisent l'élaboration de solutions inédites pour améliorer le cadre de vie mais aussi contribuer à renforcer la solidarité et l'appropriation des lieux. L'analyse spatiale des configurations de logements et de leur articulation à l'ensemble du projet pourront mettre en évidence une rédéfinition des seuils entre ce qui relève de l'espace privé – propre à chaque ménage et relevant du domaine de l'intime, et ce qui relève de l'espace partagé et mutualisé – lieu de partage, d'échanges et de rencontre, à l'échelle du collectif puis du quartier. Ces lieux de sociabilité et de sociabilisation, sont alors l'expression directe des pratiques collectives du cohabitat par les membres du groupe. Existe-t-il alors une architecture de la participation qui peut susciter et encourager certaines formes de coopération et de responsabilisation des habitants au sein du projet ? Sont également menées des réflexions sur : la flexibilité des logements, l'emploi de matériaux sains, la mise en place de chantiers participatifs, les pratiques éco-responsables.
Dans le prolongement d'une réflexion à l'échelle de la ville, le croisement entre les enjeux de l'habitat participatif et la montée de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), pourrait contribuer au renforcement de la pérennisation du mouvement participatif et à étendre son influence à d'autres champs et problématiques dans la fabrication de la ville : espaces publics, question des circuits-court, espaces de coworking, économie collaborative.

Finalement, la thèse éclaire les capacités d'une forme alternative de production du logement à accompagner la construction des villes de demain, à définir une nouvelle urbanité, en générant des modes de gouvernance urbaine plus démocratiques et solidaires. Aussi, les pistes de réflexion que nous lançons, pourront notamment étudier l'instrumentalisation de l'habitat participatif comme un potentiel outil de management territorial préfigurant le devenir des sociétés du XXIe siècle. Face à une crise de légitimité de l'action politique et de représentativité de la démocratie, cela constitue une manière de rétablir un rapport de confiance et de rallier la société civile aux logiques sous-jacentes de la

[7] URL : http://alternatives-economiques.fr/blogs/guerin/

métropolisation – oscillant entre attractivité et « *compétitivité urbaine* » (Lévy & Emelianoff, 2011) – de leur territoire.