



HAL
open science

Les Petits moulins à Rezé : l'exemple d'un habitat participatif?

Adèle Bertrand

► **To cite this version:**

Adèle Bertrand. Les Petits moulins à Rezé : l'exemple d'un habitat participatif? . Architecture, aménagement de l'espace. 2015. dumas-01386836

HAL Id: dumas-01386836

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01386836>

Submitted on 24 Oct 2016

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

LES "PETITS MOULINS" A REZE
L'exemple d'un habitat participatif?

Adèle BERTRAND

Mémoire Master 2015
Sous la direction de Marie-Paule Halgand

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE
NANTES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LES PETITS MOULINS A REZE
L'exemple d'un habitat participatif?

Adèle BERTRAND

Mémoire Master 2015
Sous la direction de Marie-Paule Halgand

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE
NANTES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Je tiens à remercier Marie-Paule Halgand pour son accompagnement.

Merci également aux habitants des Petits Moulins, et plus particulièrement Marylène Briand, Christine Boutet, Violaine Boutet et Marina pour leur accueil chaleureux

Merci à Laurent Raimbault, Valéry Bolo, Olivier Cencetti et Séverine Durando pour leurs précieuses informations et leur regard critique et professionnel.

Enfin, merci à ma famille pour son soutien.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p. 6
HISTORIQUE : UN RESERVOIR D'INSPIRATION POUR REZE	
I/. DES PROJETS PHARES	p. 14
II/. LA PARTICIPATION : UNE IDEE EXPERIMENTEE DU DEBUT DU XXe SIECLE A NOS JOURS	p. 26
III/. AUJOURD'HUI, LES EXPERIMENTATIONS AUTOUR DE CETTE QUESTION SE POURSUIVENT	p. 44
LES PETITS MOULINS A REZE : PRESENTATION FACTUELLE	
I/. LE PROJET : ORIGINE, OBJECTIF, DESCRIPTION.....	p. 56
II/. L' HABITAT PARTICIPATIF : UNE VOLONTE FORMULEE PAR LES ACTEURS MAIS UNE NOTION VAGUE POUR BEAU- COUP	p. 84
LES «PETITS MOULINS» : COMMENT ? OU LES COULISSES D'UN ENTRELACEMENT PSYCHO-SOCIOLOGIQUE ET TECHNIQUE	
I/. DES CRITERES D'EVALUATION INCONTOURNABLES POUR DES CHOIX COMPLEXES	p. 94
II/. CONSTRUCTION D'UNE DEMARCHE COLLECTIVE	p. 98
III/. L'ELABORATION ARCHITECTURALE ET LA MISE EN OEUVRE FINALE DU PROJET	p. 104
BILAN, PROSPECTIVE	
I/. L' OPINION GLOBALE	p. 112
II/. DES ELEMENTS DE SATISFACTION	p. 116
III/. DES DECEPTIONS IDENTIFIEES	p. 122
IV/. ENSEIGNEMENTS ET PERSPECTIVES: SI C'ETAIT A REFAIRE?	p. 128
CONCLUSION	p. 136
SOMMAIRE DETAILLE	p. 142
BIBLIOGRAPHIE	p. 148
ICONOGRAPHIE	p. 152

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

INTRODUCTION

Victor Hugo disait de l'architecture qu'elle était « l'écriture universelle jusqu'à Gutenberg ». Le poète voyait à travers elle « l'expression principale de l'homme à ses divers états de développement ». Il était notamment rejoint dans cette approche par l'écrivain romantique Astolphe de Custine qui la considérait comme « la physionomie des nations ». On voit d'emblée combien des créateurs non spécialisés dans cet art presque aussi vieux que l'humanité, ont placé l'architecture dans une perspective beaucoup plus large que celle d'une simple « ornementation esthétique et pratique » de l'habitat. Car l'architecture est un art, mais un art d'expérimentations et de revendications. Elle reflète son époque, ses rêves, ses illusions perdues. Utopie pour les uns, vecteur minéral et modelé des systèmes ou des espérances pour les autres, elle est l'expression de valeurs éthiques, politiques, écologiques, sociologiques et économiques, temporelles ou éternelles, locales ou universelles. Pourtant, sa définition littérale, très laconique, ne semblait pas la prédisposer à ce grand destin. A en croire le Larousse, l'« arkhitektôn », pour les grecs, est ainsi décrit comme celui qui conçoit le parti, la réalisation et la décoration de bâtiments de tous ordres, et en dirige l'exécution. Dans le petit Robert, qui retient surtout de la racine grecque le mot « ouvrier » (tektôn), l'architecte est la personne diplômée capable de tracer le plan d'un édifice et d'en

diriger l'exécution. Dans une édition ancienne, on parle même d'un « ouvrier travaillant le bois » (1361).

S'il est vrai que tous s'accordent à dire que l'architecte dirige l'exécution du bâtiment, l'étymologie du terme est suffisamment floue pour ouvrir le champ de toutes les interprétations. Doit-on parler de l'architecture ou « des » architectures ? De l'« ouvrier » (ou l'« ouvrier travaillant le bois ») au « maître constructeur », comment définir le rôle de l'architecte ? Quelle est sa légitimité au sein du processus de construction ? A quel niveau se situe-t-il dans la chaîne créative et décisionnelle ? Dans quelle proportion doit-il intervenir ? Ces questions trouvent autant de réponses qu'il y a de positionnements sociétaux, idéologiques ou conceptuels, de la part des théoriciens ou des hommes de l'art. Le feuilleton historique ne connaît pas de fin. Certains iront même jusqu'à prôner une architecture sans architectes. C'est ce que fait Bernard Rudofsky en 1964 lors de l'exposition au MoMA « Architecture without Architects »¹.

C'est suite à la lecture de l'ouvrage lié à cette exposition que je me suis intéressée aux différentes formes d'architecture dites « alternatives ». Ainsi, des simples réformistes aux groupes alternatifs les plus engagés, nombreux ont été et sont encore aujourd'hui les architectes qui remettent en cause l'exclusivité conceptuelle de la profession dans l'élaboration des espaces de vie. Pour eux, l'architecte ne doit plus être le seul « expert », décideur unique pour la mise en forme du projet. Cette tâche incomberait pour partie aux intervenants n'ayant jusqu'à présent qu'un rôle consultatif (habitants, constructeurs, artistes, corps professionnels divers, philosophes, ingénieurs...).

L'« architecture participative » est une vision alternative de l'architecture qui, comme son nom l'indique, vise à intégrer l'utilisateur de manière active au processus d'élaboration du projet architectural. Cette notion est un terme très employé, voire sur-employé, dans la société française contemporaine ; au sein des administrations notamment. Mais que signifie alors exactement cet intitulé ? Quelles pratiques recouvre-t-il ? Les mises en application sont multiples et s'échelonnent dans le temps. En effet, cette notion semble trouver ses origines au début du XXe siècle. Il est donc difficile d'en cerner les limites et d'en

(1) Bernard RUDOFSKY, *Architecture Without Architects, A Short Introduction to Non-Pedigreed Architecture*, University of New Mexico Press, 1964, 128 pages.

définir de manière précise les caractéristiques. Le mouvement est à son paroxysme dans les années soixante-dix.

Jusqu'en deux-mille, cette forme d'architecture restait l'apanage de l'architecte qui entretenait une relation privilégiée avec les habitants. Ainsi, Judith Lemaire, dans son ouvrage *Lieux, Biens, Liens communs, Émergence d'une grammaire participative en architecture et urbanisme, 1904-1969*², fait ressortir différentes figures de l'architecte suivant la posture adoptée vis à vis de l'usager. Cependant, dans les années deux-mille, le concept connaît une évolution significative. Il se démocratise peu à peu. Les institutions s'en emparent. Une multitude d'acteurs entrent en jeu et les expérimentations se développent.

La ville de Rezé (Loire-Atlantique), située à la périphérie de Nantes, est depuis plusieurs années très sensibilisée à ce type d'expérimentations. Cette attitude d'ouverture a permis à la Maison Radieuse de Le Corbusier, ou encore aux Castors à la Claire Cité de s'implanter dans la ville après la seconde guerre mondiale. Ces réalisations ont pris aujourd'hui leur rythme de croisière. Elles ont sans doute entretenu plus ou moins consciemment les bases d'une disponibilité citoyenne et institutionnelle pour des programmes originaux sur cette commune. De cette dynamique de l'innovation, l'idée d'une initiative participative est née au milieu des années deux-mille. Le projet participatif des « Petits Moulins » a ainsi éclos d'ambitions croisées avant d'être délivré en 2011. Il s'agissait de bâtir un quartier suivant les principes de l'autoconstruction. Les futurs logements seraient destinés pour parties à des accédants et à des locataires. Cette donnée n'étaient pas sans laisser augurer des difficultés juridiques, humaines et administratives. Pourtant, tous les partenaires indispensables à la conduite d'un tel dossier se sont engagés jusqu'à son aboutissement et ce, malgré des niveaux de motivation très disparates. On observera en effet que les enjeux divergents n'ont guère entamé l'assiduité des acteurs qui ont joué le jeu jusqu'au bout. Le défi présenté par les « Petits moulins » était à la hauteur de la volonté de ses initiateurs. Cette réussite n'était pas sans intérêt.

(2) Judith LE MAIRE, *Lieux, biens, liens communs. Émergence d'une grammaire participative en architecture et urbanisme, 1904-1969*, Bruxelles, Architecture, aménagement du territoire et environnement, 2014, 252p.

La question des « Petits moulins » m'est donc apparue très attractive, tant au regard de sa vocation avant-gardiste qu'en raison du contexte. Les mécanismes mis en route promettaient d'être riches d'enseignements. Ils semblaient reposer sur des choix relevant plus d'une conception de la vie en collectivité, pour ne pas dire d'une vision globale de la société, que d'une recherche personnelle d'un cadre de vie esthétique et confortable. Le développement durable se dessinait de surcroît en toile de fond. Il s'agissait donc bien, a priori, d'un projet alternatif, dans la mesure où il rompait avec les menées architecturales habituelles sur le secteur. Corrélativement, j'ai souhaité « décortiquer » toutes les phases du montage pour en appréhender les articulations concrètes mais aussi les impulsions sous-jacentes. Je voulais comprendre comment la part de subjectivité et de psychologie pouvait emporter la décision sur des obstacles matériels souvent décourageants. Il m'était aussi important de quantifier les différences entre les postures théoriques pouvant être à l'origine du projet et leur survivance au contact des réalités. L'étude chronologique des courants de pensée alternatifs dénotent en effet des décalages parfois conséquents entre la vision idéalisée d'un habitat parfait et la satisfaction, dans les faits, des aspirations les plus conventionnelles de la nature humaine. Sublimier est une chose, vivre un quotidien en est une autre. Enfin, la singularité démographique et géographique de Rezé a également retenu mon attention. Il s'agissait d'une petite communauté (39000 habitants), certes composante à part entière d'une agglomération d'envergure particulièrement dynamique (le « grand » Nantes), mais autonome. Cette conjugaison d'une collectivité à dimension humaine et de son appartenance à une entité élargie, était un portage à mon sens idéal. En effet, en matière d'architecture « progressiste », les mégalo-poles font souvent figure de laboratoires. Or, une ville petite ou moyenne n'a pas au demeurant la possibilité de se payer le luxe d'une expérimentation coûteuse. Les administrés ne le pardonneraient probablement pas. J'avais donc toutes les chances d'étudier aux « Petits moulins » de Rezé un programme, certes novateur, mais visant à l'aménagement d'un espace de vie et rien d'autre...

Fort de cette orientation, il devenait impératif de déterminer un axe d'investigation. Fallait-il me cantonner à l'événementiel, au bâti et au phasage ou devais-je au contraire me pencher sur le pourquoi

des choses ? J'ai rapidement compris que les deux approches étaient complémentaires. L'abstraction au service de la construction ou le « comportemental » comme moteur de l'innovation : ces pistes de réflexion paraissaient des plus pertinentes. Elles portaient en elles un corollaire : la question du degré d'intégration des « Petits Moulins » au courant architectural participatif. Quel était en effet le poids de ce dernier qualificatif dans le projet porté par les habitants et leurs partenaires ? Avait-on à faire à un réel engagement participatif ou simplement à un programme de construction classique agrémenté de quelques actions périphériques de participation ? On ne pouvait cependant en rester là. Une autre interrogation demeurait, celle portant sur la pérennité de tels projets. Qu'est-ce qui, à partir du bilan que l'on pouvait en tirer, était transposable sur d'autres programmes ? Que nous apprenait après-coup la critique, positive et négative, des « Petits moulins » ? La problématique ainsi posée, et que je me propose d'analyser, peut se résumer de la façon suivante :

En quoi le projet des « Petits Moulins » de Rezé est-il emblématique d'une démarche architecturale participative ? Quel bilan en tirer, notamment dans une dimension prospective ?

Pour apporter des éléments de réponse cohérents, il convenait de privilégier dans mon étude les indicateurs importants d'un projet participatif. En premier lieu, la place de l'architecte. J'aurais pu choisir de consacrer un chapitre entier au rôle de cet acteur majeur mais j'ai préféré diluer l'observation de ses interventions et de ses commentaires au gré des différents points abordés. J'ai ainsi voulu respecter, dans mon choix épistolaire et de présentation, l'« esprit » de la participation: l'architecte apparaît en fil rouge ; il est un élément central, mais il n'est pas mis sur un piédestal. Par ailleurs, il m'a paru fondamental de porter sur le programme un regard double : vertical et horizontal. Verticalement tout d'abord, le projet s'inscrit dans une continuité historique. Il est le reflet de préoccupations temporelles mais ne saurait se départir d'une histoire plus ou moins éloignée, dont les tâtonnements ont pétrifié peu à peu les fondations parfois insoupçonnées sur lesquelles il s'appuie aujourd'hui. Cet aspect est très important. L'ignorer occulterait des outils déterminants de compréhension. Sous l'angle horizontal, les « Petits Moulins » englobent

des partenaires aux objectifs croisés, qu'il s'agisse des habitants, du bailleur, de la mairie, des soutiens associatifs, des professionnels et plus généralement de l'environnement sociétal et culturel. Il était donc pertinent de porter un regard affiné sur chacun de ces acteurs, soit en les présentant indépendamment si le sujet le justifiait soit collégalement. Par ailleurs, il me semblait réducteur d'envisager l'analyse sous le seul aspect factuel. Je voulais en effet me garder d'une énumération détaillée des étapes techniques et administratives, au risque de présenter un énième programme immobilier sans grand intérêt. Je me suis attachée a contrario à décoder les stratégies de « coulisse », les états d'âme et les commentaires « de comptoir », baromètres incontournables d'un projet participatif. Le traitement approfondi que j'ai consacré aux imbrications psycho-sociologiques, techniques et environnementales, atteste de cette option. Enfin, il m'a semblé indispensable de tirer les conséquences du projet abouti. Les enseignements qu'il a suscité n'ont en outre de sens que dans une projection à plus ou moins long terme. Telle est ma conviction...

Dans un premier temps, nous dresserons l'historique des initiatives alternatives qui ont constitué autant de sources d'inspiration pour Rezé. Une deuxième partie sera consacrée à la présentation des « Petits Moulins », en mentionnant le positionnement de chacun des intervenants. Un troisième point abordera le « comment » d'une réalisation collective en incluant le terreau complexe sur lequel elle a pris forme. Enfin, il sera dressé un bilan du projet abouti en tenant compte des erreurs à ne pas renouveler, des points positifs et des gages de faisabilité dans la perspective de chantiers similaires à venir.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

**HISTORIQUE : UN RESERVOIR D'INSPIRATION
POUR REZE**

I/. DES PROJETS PHARES

I.1/. L'EXPÉRIENCE DES CASTORS: LA CLAIRE-CITÉ À REZÉ

Les origines du mouvement des Castors³

Les « Castors », par analogie avec les mammifères rongeurs travailleurs qui construisent des barrages à l'aide de branches, sont un mouvement d'autoconstruction coopérative. A l'origine, il s'agissait d'actions isolées. C'est en 1927, en Suède, qu'une première organisation est créée dans le but d'apporter des conseils techniques aux autoconstructeurs. Le mouvement se développe ensuite en Belgique, Canada, Grande Bretagne, Italie, Pays-Bas et Union soviétique.

En France, le premier mouvement organisé d'autoconstruction apparaît en 1931 : « Le Cottage Stéphanois », société coopérative d'Habitations à Bon Marché (HBM). Ce dernier met en place des techniques, des financements et une organisation spécifique. En effet, l'ingénieur Géorgia Knapp est à l'origine de la création de matériaux de

(3) Charles RICHARD, *Un village dans la ville (Claire cité) : histoire d'une cité construite par les habitants eux-mêmes, les castors de Rezé, Saint Vincent sur Oust*, ELOR, 1996, 153p

construction peu onéreux et dont la mise en œuvre est simple. Ainsi, il invente des panneaux en béton faciles à assembler et à monter. De plus, sur le plan financier, des crédits immobiliers et HBM sont mis en place, notamment grâce à la loi Loucheur (1928) qui prévoit l'intervention financière de l'Etat afin de favoriser l'habitation populaire, permettant ainsi aux particuliers d'emprunter à taux réduits. Enfin, les « cottagistes » effectuent la totalité des opérations de construction de leur maison durant leur temps libre. Plus de mille habitations sont construites grâce à cette organisation.

Exode rural, poussée démographique importante, conséquences d'après guerre, lenteur politique : tous ces éléments constituent le contexte dans lequel se développent de telles démarches.

Le terme des « Castors » apparaît à la fin de la seconde guerre mondiale. Ainsi, l'autoconstruction par des accédants organisés en groupe se développe véritablement à partir de 1950 en France ; L'objectif premier est de trouver une solution afin de loger correctement sa famille. Ainsi, le castor se doit de participer activement et financièrement à la construction avec le groupe. Il y a un nombre d'heures à effectuer sur le chantier qui s'organise autour d'un seul mot d'ordre : économie. Pour cela, il faut trouver des fonds, mutualiser, autoconstruire.

La première « construction Castor » française importante a lieu à Pessac en 1948. En 1951, le mouvement prend une ampleur nationale. Effectivement, l'Union Nationale des Castors est fondée en Bretagne. Le but est de crédibiliser les Castors auprès des institutions afin d'augmenter leurs chances de bénéficier d'aides financières. Ils sont conseillés administrativement, juridiquement, financièrement et techniquement. L'idée est aussi de coordonner et de mettre en cohérence les actions des différents groupes en France.

En 1954, la confédération Française des Unions de Castors (CFUC) voit le jour. Cependant, celle-ci décline rapidement, l'attention étant plutôt portée sur les opérations de grands ensembles qui font leur apparition.

« Ça ne pouvait pas durer »...

A la fin de la guerre, à Nantes, comme partout en France, les conditions de vie sont déplorables pour bon nombre de Français. En

effet, Nantes est déclarée ville sinistrée en 1943. Le parc immobilier est gravement touché (35% détruit). Les logements sont insalubres. « Ça ne pouvait pas durer »⁴. C'est ce qu'affirmaient des Castors à propos de leur conditions de vie avant d'emménager dans leur maison autoconstruite. Pour exemple, il n'est pas rare que des familles avec trois voire cinq enfants vivent dans une pièce unique et 20% des habitants nantais n'ont pas accès à l'eau courante⁵. Le budget de l'Etat ne prévoit que 1,2 % pour le logement. La ville de Nantes prend donc la décision de participer d'urgence à la reconstruction pour compenser. Cependant, la priorité est donnée au centre ville. Il faut donc trouver des solutions alternatives.

« Nous sortions du marasme de la guerre et de quatre années de privation sous l'occupation allemande. Certains avaient été prisonniers, d'autres déportés. Construire une maison, notre maison, c'était le plus beau rêve de notre vie »⁶. Ainsi, les habitants les plus démunis sont prêts à beaucoup de sacrifices pour accéder à un logement décent...

L'expérience des Castors nantais

Durant les années 1948-1949, quatre familles ouvrières en grande difficulté financière se rencontrent à Nantes Chantenay. Elles mettent alors en place un système mutuel d'entraide financière : « la cagnotte ». L'Association Nantaise d'Aide à la Construction (ANAC) est créée. Cela permet de récolter des fonds permettant à ceux qui souhaitent construire d'avoir un premier apport financier, souvent utile à l'achat du terrain.

Une réunion d'information sur le site d'autoconstruction de Pessac a lieu en 1949. Un des membres du groupe s'y rend. Suite à cet événement, le processus s'accélère. Une réunion est organisée au café du Beffroi. Le groupe s'est agrandi. L'association des Castors de la Loire voit le jour. Elle sera reconnue officiellement en 1950. Un plan d'action est mis en place. Il concerne l'organisation des sources de financement,

(4) Charles RICHARD, *Un village dans la ville (Claire cité) : histoire d'une cité construite par les habitants eux-mêmes, les castors de Rezé, Saint Vincent sur Oust*, ELOR, 1996, 153p

(5) D'après le recensement de l'INSEE de 1946

(6) Charles RICHARD, op. cit.

la gestion du lieu, et l'atmosphère souhaitée autours d'une devise : « Nous ne bâtissons pas chacun notre maison, mais nous construirons ensemble notre cité »⁷.

La question du financement sera une préoccupation majeure tout au long de la construction de la cité, les subventions fluctuantes fragilisant le projet de manière récurrente.

Le groupe souhaite de l'accession et non un financement HBM locatif comme à Pessac par exemple. L'idée est donc de mettre en place un cadre juridique solide pour bénéficier d'un maximum d'aides. C'est pourquoi le groupe s'organise en Société Coopérative HLM d'accession à la propriété. Les Castors de la Loire sont soutenus par le ministre Monsieur Claudius-Petit et le Comité de Patronage des HLM de Nantes. Les travaux débutent donc grâce à des apports mensuels de l'Etat mais aussi personnels.

L'apport-travail est un mode de financement majeur pour les Castors. Chaque Castor doit fournir un temps de travail : entre 24 et 32h par mois, plus deux semaines prises sur les congés payés (3 semaines à l'époque). L'apport-travail est reconnu comme « mode de financement acceptable » par Eugène Claudius-Petit, ministre de la reconstruction, le 12 août 1951, ce qui donne accès à des aides publiques complémentaires. Le travail des Castors réalisé sur le chantier représente entre 15 et 20% du coût des opérations. Cela sert de garantie auprès des établissements financiers et est un moyen pour bénéficier des aides de l'Etat, permettant ainsi à ceux qui n'avaient pas les moyens de solliciter un prêt et d'accéder à la propriété.

C'est le terrain de la Balinière à Rezé qui est finalement sélectionné grâce au vote des cinquante castors concernés. L'architecte Léon Peneau s'engage dans le projet et dessine le plan masse bénévolement. Ce dernier organise des réunions de quartier afin de choisir les typologies et emplacements des maisons avec les habitants. Le chantier est ouvert en 1950 et durera quatre ans. Quatre ans durant lesquels les Castors travaillent pendant leur temps libre, leurs congés... d'autant que, rappelons le, l'apport-travail comptabilisé est une source de financement non négligeable. Trente mois supplémentaires

(7) Charles RICHARD, op. cit.



Illustration 1. Une maison de la Claire-Cité

**Aboutissement de 4 ans d'efforts et de la volonté farouche de se loger
d'autant de ménages de travailleurs nantais**

**Les 101 logements Castors de "Claire-Cité"
à la Balinière en Rezé ont été inaugurés dimanche**



Illustration 2. Inauguration de Claire-Cité (12 juillet 1954)

sont nécessaires pour les finitions de chaque maison. Les castors autoconstruisent la totalité de la cité; du nettoyage du site à la fabrication des parpaings en passant par les canalisations. Tout le monde doit participer à part égal. En effet, un minimum d'heures est à effectuer, vérifiable par pointage. La construction prenant tout le temps libre des hommes, les femmes assurent le reste des tâches quotidiennes. En juillet 1953, douze maisons sont habitées. Un comité de gestion est mis en place. A terme, 101 logements ont été autoconstruits dans la Claire-cité de Rezé. L'entraide continue avec la création en 1954 d'une coopérative de consommation.

Les institutions ont, de manière plus ou moins constante, soutenu le projet jusqu'au bout. Ainsi, M. Pierre Courant, le ministre en exercice, s'est déplacé pour l'inauguration de la Claire-Cité et a déclaré : « la formule Castor n'est qu'un palliatif aux graves problèmes du logement et ne peut et ne doit en aucun cas constituer un remède »⁸. Ce commentaire « réservé » ne doit pas faire oublier que les Castors sont apparus comme une solution alternative arrangeante pour l'Etat qui n'était pas en mesure de subvenir aux besoins de tous.

I.2/. LA CITÉ RADIEUSE À REZÉ

Architecturalement parlant...

La Cité Radieuse à Rezé, aussi appelée « Maison Radieuse » ou « Maison Familiale », est l'une des cinq réalisées par Le Corbusier. Elle est comme un « grand paquebot »⁹ massif en béton perché sur des pilotis au milieu de six hectares boisés. L'unité d'habitation est classée monument historique depuis 2001. L'immeuble d'habitation expérimental et révolutionnaire pour l'époque est l'application de la théorie de Le Corbusier sur une nouvelle forme de cité : un village

(8) Charles RICHARD, *Un village dans la ville (Claire cité) : histoire d'une cité construite par les habitants eux-mêmes, les castors de Rezé*, Saint Vincent sur Oust, ELOR, 1996, 153p

(9) Anne BEAUGE, *La Maison Radieuse, Le Corbusier architecte*, [en ligne], <http://www.maisonradieuse.org/decouvrir/plaquetteMR.pdf> (page consultée le 10 mai 2015)



Illustration 3. La Cité radieuse, Le Corbusier

vertical appelé « unité d'habitation ». La notion architecturale du modulator y est notamment développée. L'idée est de créer des espaces de vie à partir d'une taille standard (1m83) pour une économie des mouvements. Les appartements organisés en duplex rappellent l'esprit d'une maison individuelle.

La réflexion sur les espaces communs prend une place tout aussi importante que pour l'aménagement intérieur des logements. On y trouve : le hall qui centralise l'ensemble des circulations, une chaufferie centrale, des couloirs que l'on appelle des « rues » qui recréent une ambiance de quartier, une école sur le toit et des locaux collectifs entre les escaliers. Jusqu'en 2002, se trouvait encore un bureau de poste. De plus Le Corbusier jugeait indispensable de mettre en place une rue commerçante mais celle-ci n'a pas été acceptée par la coopérative.

C'est au cours de mon entretien avec Marina, ancienne locataire à la Cité radieuse de Rezé, que j'ai compris qu'il ne s'agissait pas là d'un logement social comme les autres. Un certain nombre de personnes semblent vivre dans l'immeuble par choix, par adhésion à l'esprit du lieu, poussés par l'envie « d'habiter autrement »¹⁰ : « au Corbusier déjà où on avait choisi de vivre une aventure humaine [...] il y avait cet esprit famille de bienveillance évidente, sur un enfant qui fait partie du bateau »¹¹

Les plans de reconstruction de Nantes

Comme pour la Claire-Cité à Rezé, la Cité radieuse voit le jour peu de temps après la fin de la seconde guerre mondiale. Le développement de cette dernière s'est donc effectué dans un contexte identique : la ville de Nantes est déclarée sinistrée depuis 1943 et la démographie ne cesse d'augmenter. La ville est en pleine reconstruction.

Gabriel Chéneau, jeune avocat, est inquiet à propos des projets de Roux-Spitz pour la reconstruction de Nantes. Il contacte donc Le Corbusier pour qu'il fasse une proposition. Cependant, le projet

(10) Interview de Marina, habitante locataire, le 25 avril 2015

(11) Ibid.



Illustration 4. Chambre d'enfants dans l'appartement témoin, fin des années 1950.

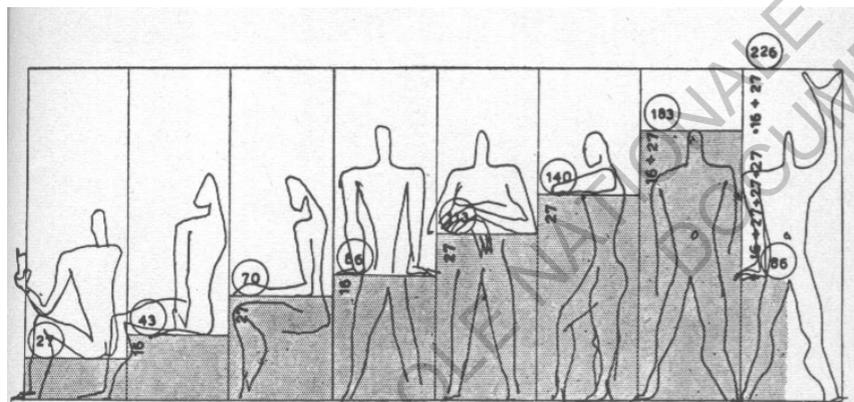


Illustration 5. Concept du Modulor

« Nantes ville radieuse » est refusé, et le plan de Roux-Spitz accepté.

Trois ans plus tard, une société coopérative d'HBM (Maison familiale) dont Gabriel Chéneau est le vice-président, fait de nouveau appel à l'architecte précédemment éconduit pour un projet de logement. Le projet est donc adopté en 1950. La Cité Radieuse de Rezé est la première à être réalisée dans le cadre du logement social « classique », à la grande satisfaction du concepteur puisque son concept devait, avant tout, s'adresser aux personnes aux revenus modestes.

Les travaux dureront 18 mois. Ils débutent en juin 1953, soit un mois à peine après l'achèvement des dernières maisons de la Claire-Cité. Rezé semble ainsi être une commune très encline à ce type d'expérimentations. Les premiers habitants intègrent leur logement le 16 mars 1955 et l'inauguration aura lieu en juillet 1955.

Une troisième voie pour le logement ?

L'historique de la Maison Familiale, puis de la Cité Radieuse, nous éclaire sur un dénominateur commun, qui apparaît de toute évidence comme une conception unitaire et innovante du logement d'inspiration alternative.

La Maison Familiale est fondée en 1911. A sa création, l'objectif est de construire des pavillons pour aider les familles modestes à accéder à la propriété. Cependant, en 1928, la société fait faillite car la loi Loucheur privilégie l'emprunt bancaire. Mais elle n'a pas dit son dernier mot ! En 1930, la société retombe sur ses pieds grâce à la CAF administrée par l'avocat Gabriel Chéneau. C'est ainsi que quelques années plus tard, la société coopérative d'HBM est à l'initiative de la Cité Radieuse Rezéenne. L'objectif est en outre de montrer qu'il est possible de construire des logements modernes à bas coût. Le challenge est de taille puisque le budget alloué pour cette opération est moins important que celui pour la Cité Radieuse à Marseille. En effet, l'opération rezéenne ne bénéficie que des crédits HLM, l'Etat ne finance pas. La charge est trop lourde pour la Maison Familiale. Cependant, contrairement à la commune de Nantes, Rezé se positionne favorablement par rapport au projet et se porte caution pour les 85% prêtés par l'Etat.

Néanmoins, les coûts de revient sont toujours trop élevés. La Maison Familiale met alors en place un financement original : un système de location coopérative qui permet d'accéder progressivement à la propriété. Celui-ci impacte directement de statut de l'occupant : ce dernier prend à sa charge la part hors emprunt de l'Etat (15%). L'habitant est alors locataire copropriétaire. Au bout de plusieurs années, il devient propriétaire. Ce système assurait la stabilité des occupants et une vie associative de qualité. De plus, cette 3ème voie pour le logement était une notion chère à Le Corbusier. « Par le système de location-vente, les vieux systèmes caducs de propriété n'existent plus. On ne paie plus de location; on possède un capital qu'on libère en vingt ans et dont l'intérêt représente un loyer infime»¹².

En 1971, la loi Chalandon met fin à ce système. Deux structures supposées être complémentaires sont mises en place: une société HLM chargée de la construction des logements et une société civile coopérative de construction composée des habitants. Structure et habitants deviennent deux entités dissociées. Les locataires accédants doivent choisir entre le statut de propriétaire privé ou de locataire social. Seulement 20% acquièrent leur logement. Cela crée une scission de la communauté et une grande rotation des habitants locataires.

Aujourd'hui, l'Unité d'Habitation est une société HLM majoritaire et les propriétaires individuels sont regroupés en syndicat de copropriété. Si les habitants ont toujours une part de main mise sur la Maison Radieuse, c'est parce-qu'ils sont depuis toujours acteurs dans la gestion de la vie de la Cité et demandeurs d'autonomie par rapport à la société HLM. L'association des habitants, créée en 1955, existe toujours. Elle contribue à conserver « l'esprit maison »¹³ du lieu.

Ces deux réalisations sont bien différenciables de part leur mise en forme, cependant elles répondent toutes deux à un besoin commun de retour vers « l'autre », de mutualisation, de participation. Elles sont

(12) Le Corbusier, *Vers une architecture*, Paris, édition en fac-similé de 1995 d'après celle de 1923, p209

(13) Anne BEAUGE, *La Maison Radieuse, Le Corbusier architecte*, [en ligne], <http://www.maisonradieuse.org/decouvrir/plaquetteMR.pdf> (page consultée le 10 mai 2015)

deux réponses communautaires à un même contexte de crise. La Claire-Cité et la Cité Radieuse ne sont pas à étudier comme des cas solitaires. Il s'agit en effet de les replacer dans une pensée participationniste plus globale qui, selon Judith Lemaire dans son ouvrage *Lieux, Biens, Liens communs. Émergence d'une grammaire participative en architecture et urbanisme, 1904-1969*¹⁴, voit le jour dès le début du XXème siècle avec le biologiste et botaniste britannique Geddes.

(14) Judith LE MAIRE, *Lieux, Biens, Liens communs. Émergence d'une grammaire participative en architecture et urbanisme, 1904-1969*, Bruxelles, Architecture, aménagement du territoire et environnement, 2014, 252p.

II/. LA PARTICIPATION : UNE IDEE EXPERIMENTEE DU DEBUT DU XXe SIECLE A NOS JOURS

Pour bien comprendre les projets novateurs de Rezé, il faut les replacer dans un contexte élargi et analyser l'évolution du concept « participatif » en général.

Judith Le Maire dans son ouvrage *Lieux, Biens, Liens communs. Émergence d'une grammaire participative en architecture et urbanisme, 1904-1969*¹⁵ met en relief des tendances participationnistes qui apparaissent du début XX^e siècle aux années 70 et qui correspondent effectivement à trois grands moments de crise. Ainsi, les conditions pour développer un processus de participation sont la présence d'un groupe de personnes en parallèle d'une situation de précarité (le système est défaillant, donc les citoyens doivent se « débrouiller par eux-mêmes »). Geddes, avec ses récits sur « la lutte contre le super-taudis »¹⁶ apparaît comme un inspirateur majeur de cette notion. Judith Le Maire met en exergue le « flou » engendré autour du terme « participation »¹⁷. Elle rend compte de la diversité des actions réalisées autour de cette

(15) Ibid.

(16) Ibid.

(17) Auparavant, on utilisait par exemple les termes « coopération » ou « concertation » pour désigner le phénomène. Le mot « participation » est apparu dans les années 70.

pensée. Ainsi, elle en analyse les outils, les acteurs et les formes, et dégage des figures d'architectes et urbanistes participationnistes qui sont :

Les figures des maîtres :

Le maître démiurge impose ses connaissances, sans échange. C'est un expert qui montre, mais ne démontre pas.

Le maître paternaliste enseigne sa propre vision mais n'utilise pas les compétences de ses sujets. La distribution des savoirs est unilatérale.

Le maître contextuel recueille des données par analyse de l'environnement. Son projet reflète une réalité déjà présente issue du contexte. Son approche est scientifique (histoire, géographie, statistiques d'un lieu), mais pas « humaine ».

Les figures du pédagogue :

Le pédagogue coconstructeur montre un fort intérêt pour le lieu, son histoire, ses traditions, son folklore : il s'inspire du passé pour projeter. Dans son raisonnement, les faits tangibles ont autant d'importance que les faits sensibles. L'objectif du militant est de créer une architecture en collaboration qui soit le reflet de son milieu et de ses habitants.

Le pédagogue chef d'orchestre arbitre les controverses, y prend part et en fait la synthèse. Le processus cesse à la fin de la phase de programmation. L'architecte seul réalise la suite.

Le pédagogue organisateur met en place des outils afin de permettre à la collectivité d'apprendre et d'agir face aux administrations. Pour s'adapter à la volonté du groupe, il a souvent recours à la standardisation plus qu'à l'ajustement personnalisé du projet¹⁸.

Ces figures illustrent bien le large éventail de postures qu'un « architecte participatif » peut adopter et montrent bien le flou autour de cette notion.

(18) Judith LE MAIRE, op. cit.

II.1/. DES INSPIRATIONS POUR LES ACTEURS DE LA PARTICIPATION

Geddes : Redéfinition de la pensée urbaine

Patrick Geddes (1854-1932) était un botaniste et biologiste britannique. Son étude sur la planification urbaine, privilégiant l'individu plutôt que la masse, est un pont entre biologie et sciences sociales. Il critique vivement la ville industrielle qu'il nomme « super-taudis » et déplore la progressive banalisation de l'Homme. Il est pour une reconstruction urbaine, humaine et sociale de la ville. Celle-ci doit se faire par le citoyen actif et spécialiste de son environnement. L'individu occupe en effet une place centrale dans son raisonnement, d'où l'importance de penser la ville localement pour mieux cerner les besoins de chacun: « une communauté est le groupement d'une multitude de particularités donc chacune a autant de valeur que l'autre »¹⁹. Ainsi, observer la ville à différentes échelles permet d'avoir une compréhension large mais précise de celle-ci. Subjectivité, spontanéité, créativité, constituent la base de sa théorie. Par ailleurs la question de la transmission, de l'éducation, est primordiale pour Geddes. C'est la raison pour laquelle il participe à de nombreuses expositions partout dans le monde. Ces dernières ont permis la diffusion des idées geddesiennes. Ainsi, certains ont pu se les approprier à l'image de Paul Otlet (1868 - 1944) qui imagine l'Urbaneum, musée mondial pour la diffusion des savoirs²⁰.

Le Corbusier a aussi eu l'occasion de rencontrer la pensée de Geddes lors de l'exposition de Berlin en 1910 puis lors de congrès internationaux organisés en Angleterre, Pays-Bas, Belgique pour préparer la reconstruction d'après 14-18.

Patrick Geddes met en application sa théorie grâce à trois instruments didactiques : les machines à penser.

La coupe dans la vallée : Cette coupe longitudinale de la vallée

(19) Ibid., p. 48.

(20) Il est à l'origine du Palais Mondial-Mundaneum de Bruxelles, intégrer tous les savoirs du monde. Père de la documentation, souhaitant diffuser le savoir pour tous, comme une banque de données commune, il était en quelques sortes le précurseur d'internet.

aménagée constitue un instrument d'analyse des villes. Geddes fait le parallèle entre le progrès de la civilisation humaine au cours du temps et le cours d'un fleuve, de sa source jusqu'à la mer. Elle est considérée comme une des premières affirmations du concept d'aménagement territorial. En effet, la *Valley section* illustre très bien sa volonté d'élargir son champ d'investigation et de considérer la ville dans son territoire, formant un tout. Il est par ailleurs à l'origine du terme « conurbation » (il s'agit d'un ensemble urbain composé de plusieurs noyaux urbains). Ce terme s'apparente à la mégapole d'aujourd'hui.

Place - Work - Folk : Geddes comprend la ville par l'analyse du travail, étant déterminé par le lieu et ses habitants. Ainsi, Geddes participe à une anthropologie humanisée qui s'intéresse aux traditions d'un milieu. Selon lui, une ville n'est pas simplement un lieu dans un espace donné. Pour la comprendre il faut en cerner le milieu, ses habitants, son histoire.

Outlook Tower : Geddes aménage trois tours d'observation. Cette morphologie permet d'avoir un regard global sur un lieu et de comprendre des singularités dans leur ensemble. On comprend bien ici l'importance de la question de l'échelle pour le savant.

Des inspirations diverses et lointaines pour les Castors

Pierre-Joseph Proudhon (1806-1865), théoricien révolutionnaire du XIX^{ème} siècle d'origine ouvrière, associationniste, est le précurseur de l'anarchisme. Il développe des notions qui se révéleront des sources durables d'inspiration, telles que le pluralisme social, être collectif, les ensembles coopératifs, le syndicat, le solidarisme, la participation à l'entreprise. Il remet notamment en question la propriété²¹.

Les Fourieristes et Robert Owen²² pratiquent un urbanisme

(21) Dans son premier ouvrage majeur, *Qu'est-ce que la propriété ? ou Recherche sur le principe du Droit et du Gouvernement*, il rend célèbre la formule « la propriété c'est du vol ».

(22) Robert Owen (1771-1858) était un entrepreneur, socialiste britannique. Il est considéré comme le père fondateur du mouvement « coopératif ».

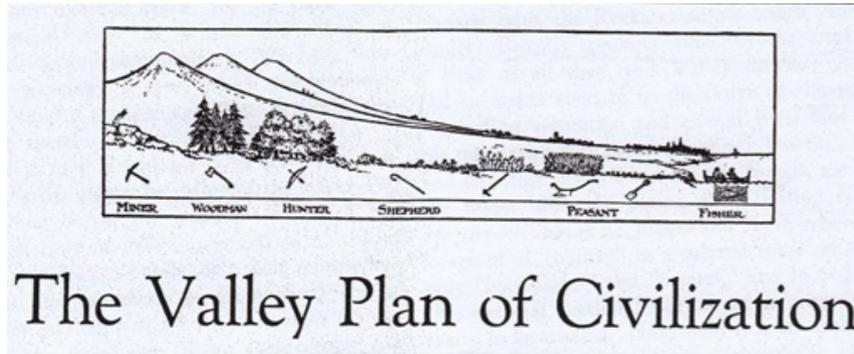


Illustration 6. La coupe dans la vallée

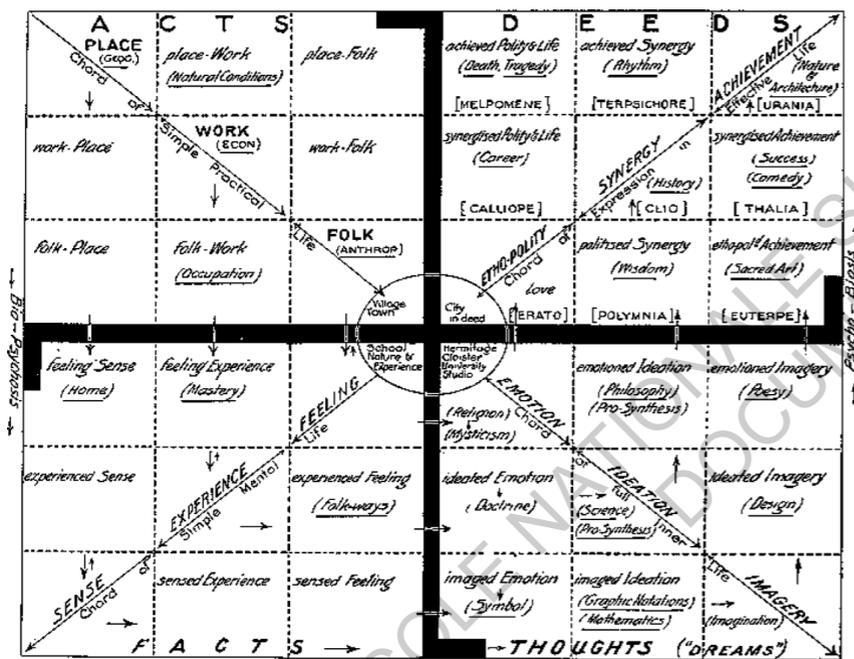


Illustration 7. Place - Work - Folk

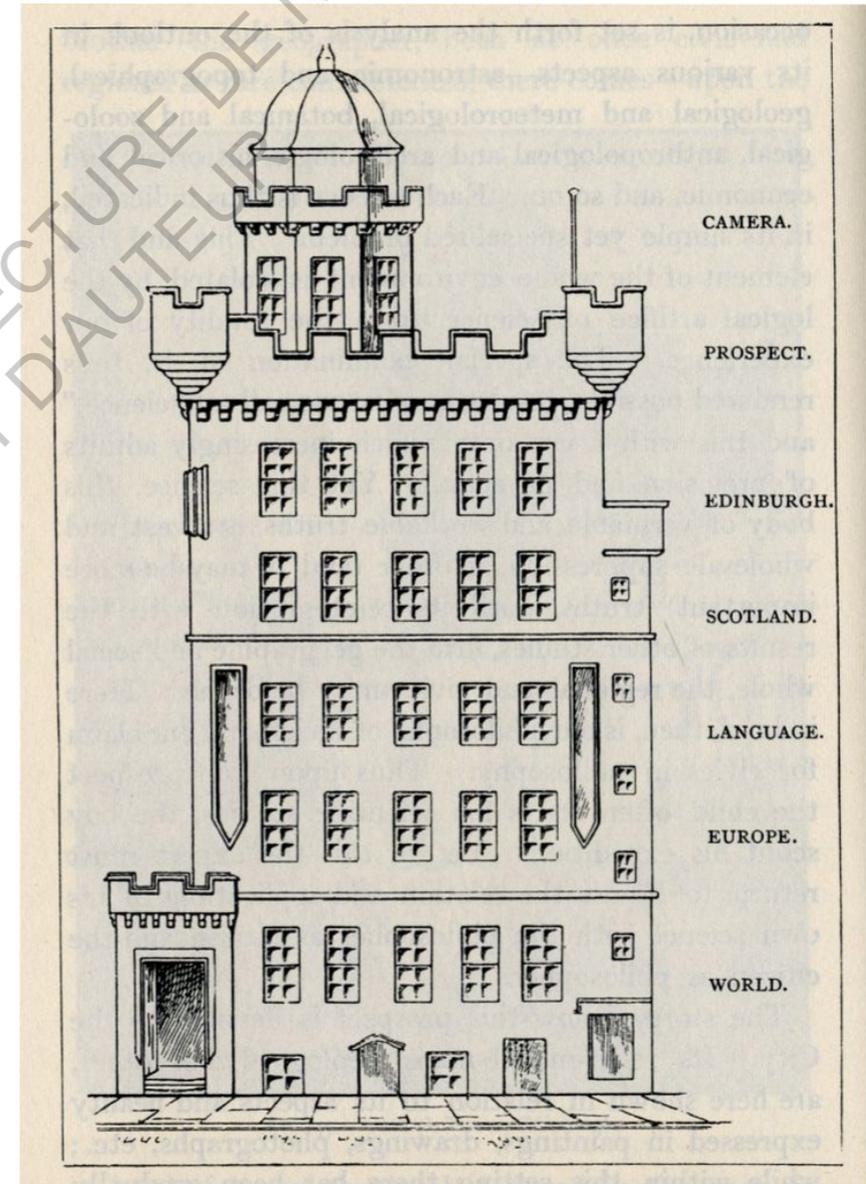


Illustration 8. Outlook Tower

progressiste²³ selon lequel la cohésion et le regroupement du peuple sont primordiaux pour assurer un bonheur collectif. Charles Fourier (1772 – 1837) va plus loin en focalisant son attention sur l'individu même, qu'il instrumentalise en tant que « pièce agissante d'une mécanique collective » et qu'il nomme « le disciple actif »²⁴. Un citoyen actif est un citoyen qui participe au bonheur de la société dont il fait partie. Le philosophe développe un système autour de l'harmonie communautaire : le phalanstère, lieu de vie communautaire, correspond en fait à un ensemble de logements autour d'une cour centrale.

Par la suite, le concept du Phalanstère a été repris par des industriels idéalistes. Jean-Baptiste Godin (1817-1888) par exemple, favorable à la disparition de toute propriété individuelle, a souhaité utiliser sa fortune pour améliorer les conditions de vie de ses employés. Ayant lui-même été ouvrier, il désirait permettre aux ouvriers de bénéficier d'un confort auquel seuls les plus aisés avaient accès. Il a ainsi fait construire le familistère de Guise.

On perçoit donc, parfois même avant Patrick Geddes, des échos à ses propos chez divers théoriciens, comme les socialistes utopistes Charles Fourier en France, Robert Owen en Grande Bretagne (qui, on peut le supposer, ont constitué pour partie les piliers de sa réflexion) ou encore Le Corbusier. On retrouve également sa trace à travers des expérimentations construites telles que le familistères. Cette impulsion intellectuelle a fortement marqué l'évolution sociale et le « sens » de l'habitat. Son influence sur les Castors est indéniable.

(23) Françoise CHOAY, *L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie*, points-essais, 1979, 446

(24) S. DEBOUT-OLESZKIEWICZ, « fouriérisme », op. cit., p.751 ; cité dans Judith LE MAIRE, *Lieux, Biens, Liens communs. Emergence d'une grammaire participative en architecture et urbanisme, 1904-1969*, Bruxelles, Architecture, aménagement du territoire et environnement, 2014, 252p.

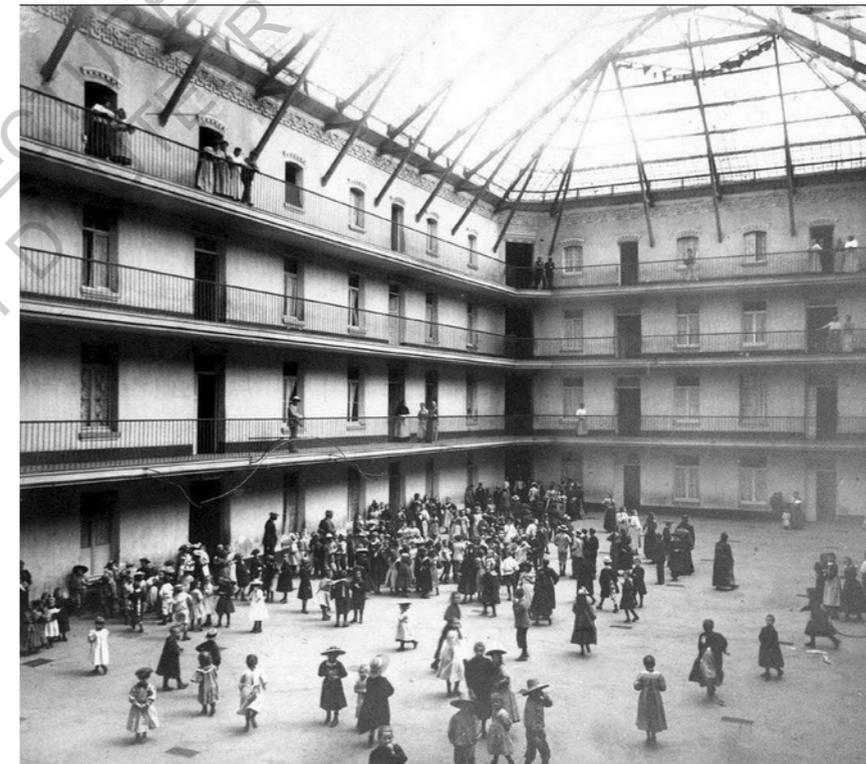


Illustration 9. Le Familistère de Guise

II.2/. REDONNER UNE PLACE À L'HOMME ORDINAIRE : « BACK TO PEOPLE »²⁵

La seconde reconstruction voit le jour et se développe sur fond de crise de 1929 et de seconde guerre mondiale. Peu de temps après la fin du conflit, le logement est en crise. Certains architectes dénoncent l'état alarmant des habitations et déplorent notamment leur standardisation. Ils souhaitent retrouver la notion de particularité. Cette période est marquée par une lutte contre l'individualisme moderne et une volonté humaniste de retour à l'ordinaire, au « common man »²⁶. Ainsi, nous pouvons distinguer trois propositions.

Trois réponses à une situation

En 1933, le président américain Franklin Roosevelt met en place le « New Deal ». Cette politique interventionniste est destinée à lutter contre les effets de la paupérisation consécutive à la crise. Ainsi, l'Etat investit dans la construction de logements et l'assainissement des quartiers. Déjà, une forme de coopération avec les citoyens est mise en œuvre. Les écrits de Lewis Mumford²⁷ (1895-1990) ont fortement influencé le « New Deal ». En effet, la politique de Roosevelt suit de nombreux aspects de la Regional Planning Association of America²⁸ qui prône un retour à la vie rurale, aux périphéries. Le concept de Cité-jardin²⁹ est au goût du jour. Cependant, il semble que l'institutionnalisation de certaines procédures participatives aux Etats-Unis ait quelques conséquences néfastes. D'après Paul Davidoff³⁰, les processus de concertations ne donnent en réalité pas de voix à tous.

(25) Slogan du settlement movement. Le settlement movement était un mouvement social libéral de réformation, avec un pic autour des années 1920 en Angleterre et aux États-Unis. L'objectif du mouvement était de réunir les riches et les pauvres pour vivre plus étroitement ensemble dans une communauté solidaire au sein de la société.

(26) Judith LE MAIRE, op. cit.

(27) Historien américain, spécialisé dans l'histoire de l'urbanisme.

(28) Association fondée par Lewis Mumford.

(29) Concept théorisé par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard en 1898 en opposition à la ville industrielle polluée dans l'ouvrage *To-morrow : A peaceful path to real reform*.

(30) Avocat américain et urbaniste formé à l'école de Mumford.

En 1969, Sherry Arnstein, travailleuse sociale américaine, publie une échelle de la participation. Cela va de la non participation où le citoyen ne fait qu'adopter une décision déjà programmée à la délégation de pouvoir en passant par la consultation du citoyen. Ces critiques, formulées aux USA, se propagent en Europe dans les années 1970, lorsque les institutions commencent à intervenir dans ces pratiques.

André Lurçat (1894-1970) est un architecte français. Praticien et théoricien marxiste, il est un des fondateurs du Front National des Architectes Résistants. Pour lui, le communisme remet l'Homme au centre des préoccupations. Il donne une valeur politique aux bâtiments. Ceci explique probablement l'apparence homogène de ses réalisations.

Il a participé activement à la reconstruction d'après-guerre en prenant soin d'informer les sinistrés et de prendre en compte leurs désirs. A l'époque, la tendance des pouvoirs publics était, semble-t-il, de chercher surtout à être persuasifs, pour convaincre les habitants du bien-fondé des décisions prises. Lurçat cherchait au contraire à les impliquer activement dans l'élaboration décisionnelle. La reconstruction de Maubeuge lui a notamment été confiée en 1945.

Cet architecte militant met en place une commission locale de reconstruction : Elle comprend deux commerçants, deux sinistrés, trois membres de syndicats, un patron, des techniciens de l'industrie, des enseignants, des membres de la santé publique, des sports, de l'agriculture, divers fonctionnaires et le chef du service des dommages de guerre et du relogement. Le but est d'élaborer une synthèse des besoins de chacun pour y répondre au mieux. L'architecte seul apporte des réponses.

Les congrès internationaux d'architecture moderne ou CIAM visent à diffuser l'architecture et l'urbanisme moderne. En 1947, le CIAM VI Bridgwater en Angleterre est l'occasion d'une remise en cause. Les plus jeunes professionnels, fortement influencés par l'architecture participative scandinave, questionnent le statut de l'architecte, ainsi que le langage architectural. L'architecture moderne serait-elle trop élitiste ? Les professionnels oscillent entre deux prises de positions : Est-ce à l'Homme ordinaire de s'adapter et d'apprendre à aimer l'art moderne ? Ou bien l'art moderne doit-il s'adapter à l'Homme ? L'intégration de la participation chez les modernes fait cependant

polémique. Certains reprochent une approche trop superficielle de la notion selon laquelle la participation serait une forme de censure, utilisée dans le seul but de légitimer les « modernes ».

L'architecte moderne Le Corbusier s'essaye lui aussi à la participation. A l'occasion de la deuxième reconstruction, Le Corbusier poursuit ses échanges avec les paysans pour l'urbanisme et le village radieux. Cependant il semble faire preuve de retenue pour adhérer à la participation, notamment lorsqu'il intervient au Bridgwater et affirme que « l'expérience personnelle, l'œuvre privée, c'est la participation de chacun à la construction de l'ensemble »³¹. L'architecte n'entend pas partager la conception architecturale. Elle est l'apanage du maître d'œuvre : les habitants sont des « inconnus qui existent, qui sont là, qui attendent (...) »³².

II.3/. VERS UNE DÉMULTIPLICATION DES EXPÉRIENCES PARTICIPATIVES

Le CIAM connaît une crise interne qui conduit à sa dissolution à l'occasion du 10ème congrès. Les jeunes architectes forment alors un nouveau groupe, Team X, qui prône la spontanéité et le militantisme au service d'une architecture « plus humaine » en réponse au mouvement rationaliste du CIAM. Contrairement à ce dernier, le besoin de « l'autre » prime sur le raisonnement abstrait. Une citation de l'artiste Friedensreich Hundertwasser³³ (1928 – 2000), illustre bien la posture du nouveau groupe : « Droit à la fenêtre : Un locataire doit avoir le droit de se pencher à sa fenêtre et de changer tout ce qu'il veut du mur extérieur, aussi loin que peut aller sa main. Et il doit avoir le droit de prendre un long pinceau et – aussi loin que peuvent aller ses bras – de tout peindre en rose, afin que l'on puisse voir de loin depuis la rue : là vit un être humain qui se distingue de ses voisins, le bétail

(31) S. Giedion, *A decade of new architecture, dix ans d'architecture contemporaine*, op. cit., p.36 cité dans Judith LE MAIRE, op. cit. p 152

(32) Ibid.

(33) Artiste autrichien, Friedensreich Hundertwasser Regentag Dunkelbunt LiebeFrau, artiste, peintre, penseur et architecte, propos écologistes, artiste inclassable, amoureux de la nature, un des pionniers d'une architecture humaniste et écologique.

frustré ! »³⁴. En fait, la scission se fait selon deux directions : l'un (CIAM) privilégie l'objet architectural tandis que l'autre (Team X) donne plus d'importance au processus pour y arriver.

Giancarlo De Carlo (1919 – 2005) est l'un des membres fondateurs de Team X. La pensée anarchiste sous-tend tout son travail. Il déplore la séparation du savoir de l'architecte de celui de l'homme de la rue. En effet, il prône « une architecture vers le bas ». Cette situation résume bien sa vision politique de l'architecture participative: « La participation est un processus qui a l'objectif d'attribuer à tous le même pouvoir décisionnel, ou une série d'actions continues et interdépendantes vers une situation où chacun partage à part égale le pouvoir. Cela signifie une situation où l'exercice du pouvoir est aboli, le pouvoir étant instrument d'exploitation et de répression »³⁵.

De Carlo élargit le logement à la notion de « home »³⁶. Le « home » n'est pas juste un abri construit, c'est aussi l'espace, la lumière, le soleil, l'environnement extérieur, des écoles, des services... En fait, il considère le lieu de vie dans son environnement plus large. Dans le manifeste de Doorn³⁷, l'habitat est envisagé de la même manière. Celui-ci est issu d'un contexte, en dépend, et l'influence à la fois.

La mégastructure : Une réponse participative face à un contexte fluctuant

Avec le concept de mégastructure, le processus s'inverse. L'objet architectural appartient aux usagers tandis que la phase préalable de conception est l'apanage des architectes. En effet, ces derniers questionnent le contexte dans lequel s'inscrit une architecture : comment anticiper le changement d'un bâtiment alors que le milieu dans lequel il s'inscrit est en perpétuel changement ? Ainsi, ils proposent des formes, des mégastructures, qui soient flexibles afin de

(34) *Manifeste de la moisissure contre le rationalisme en architecture*, 1958. Discours tenu par Hundertwasser dans l'abbaye de Seckau, le 4 juillet 1958.

(35) Thierry Paquot Yvette Masson-Zanussi Marco Stathopoulos, *Alterarchitectures Manifesto*, Eterotopia et Infolio, 2012, 343 p. La théorie de Giancarlo De Carlo p. 131-136

(36) Judith LE MAIRE, op. cit.

(37) Le manifeste de Doorn, fortement inspiré par la pensée de Geddes, fondera en 1954 team X.

permettre aux habitants de les modifier au cours du temps.

Pour Bruno Zévi³⁸, un architecte n'est tout simplement pas en mesure de planifier à long terme. Effectivement, dès l'instant que le bâtiment aura été édifié, sa présence même aura un impact sur son environnement, modifiant ainsi les données de bases observées. Partant de ce postulat, sa mégastructure est une œuvre non-finie qui demande à être transformée par l'usage. Sa flexibilité permet en effet des expressions spontanées.

Dans cette même logique, Georges Candilis³⁹ (1913 – 1995) et Shadrach Woods⁴⁰ (1923 – 1973), choisissent de développer ce qu'ils appellent le « web ». Il s'agit d'un lieu de vie qui se présente sous la forme d'une infrastructure régulière que l'on remplit à la demande. L'architecte conceptualise la base à l'échelle de la collectivité tandis que les modules d'habitations individuelles sont totalement laissés aux habitants. In fine, après avoir accompli sa tâche, l'architecte se retire totalement pour céder sa place à l'usager. Toulouse-le-Mirail⁴¹ en est un exemple.

Aux yeux de Yona Friedman⁴² (1923), la mégastructure représente un idéal de liberté. Elle prend en compte une échelle large et micro. Elle considère une infrastructure primaire, stable et rigide tandis que les modules de remplissage sont des microstructures mobiles et adaptables⁴³.

Le discours de Lucien Kroll⁴⁴ porte sur la prise en compte

(38) Architecte Italien, historien, professeur, auteur et éditeur. Intéressé par l'architecture organique, critique vive du postmodernisme.

(39) Il est l'un des membres fondateurs du Team X.

(40) Il participe aux débats du Team X.

(41) Toulouse-le-mirail est réalisé par Candilis et Woods. Le concours est lancé en 1960 et la construction débute en 1964.

(42) Architecte et sociologue français d'origine hongroise. On le qualifie « d'architecte de papier » bien qu'il ne se considère pas comme utopiste.

(43) Dominique ROUILLARD, *Superarchitecture – Le futur de l'architecture 1950-1970*, Paris, Editions de La Vilette, 2004, 500p.

(44) Membre fondateur de l'institut d'esthétique industrielle. Réalisateur de nombreuses constructions en Belgique, Lucien Kroll s'est notamment illustré dans

de la complexité habitante. L'architecte est un « expert attentif » à l'écoute de la « complexité habitante ». En effet, Lucien Kroll déplore l'attribution d'éléments identiques issus de l'« industrialisation » à des personnes pourtant bien différentes les unes des autres. Il résulte de cette observation des logements complexes, qui peuvent effectivement sembler « bricolés » au premier abord. Lucien Kroll s'intéresse ainsi à la mutabilité des logements. En effet, ces derniers doivent être adaptables et modifiables au gré des habitants. L'objet construit doit plus appartenir à l'usager qu'à l'expert. Il réalise entre autre « La Mémé », maison médicale, en 1970. Il livre le bâtiment sous sa forme primaire et laisse l'aspect esthétique aux habitants, d'où son apparence chaotique (couleurs et matériaux multiples). L'architecte participe aux réunions entre habitants, mais en silence.

Controverse et limites de telles solutions : Le constructeur, une figure de l'entre-deux ?

Ainsi, les participants au CIAM s'attachent à illustrer les figures des maîtres dont l'objectif est de faire accepter le langage architectural moderniste par le grand public. Ils abordent le thème de la participation certes, mais finissent par le laisser de côté. Les membres de Team X, en débattant sur la question du langage à tenir pour un échange de savoirs, adoptent les figures des pédagogues. En exemple, l'esthétique vernaculaire est une tentative d'être populaire sans être populiste.

Les figures des maîtres se tiennent donc hors du débat sur l'esthétique qui est l'apanage de l'architecte seulement. Le pédagogue est en revanche chef d'orchestre. Il finit le projet une fois l'échange des savoirs terminé. C'est lui qui a la main mise sur l'esthétique de la construction. Pour le pédagogue organisateur, le design importe peu. Il

la conception de bâtiments à vocation pédagogique (universités, collèges) mais aussi dans les logements collectifs (Auxerre 2002) et les logements à très basse consommation énergétique (Auxerre 2008). Il partage sa conception avec sa femme, Simone Kroll, paysagiste, qui s'inscrit dans la complémentarité créative de son époux. La théorie du couple a été assez bien résumée par le compte-rendu d'un journaliste après la rétrospective portant sur 50 ans de travail des Kroll, organisée récemment à Nantes : une « utopie habitée ».



Illustration 10. *La Mémé*, Lucien Kroll

met en place des outils mais n'intervient pas dans la formalisation qui appartient à ceux qui participent. Son attitude peut parfois glisser vers le populisme. En disant « oui » à tout, l'architecte s'éloigne de l'objet architectural, de son rôle. Le coconstructeur, lui, se place comme l'un des participants. Il résiste en refusant d'accorder systématiquement une suite favorable à toutes les requêtes des habitants.

Pour résumer, l'architecte chef d'orchestre, malgré des échanges, voit tout de même la finalité de son projet dans sa mise en forme alors que le pédagogue organisateur délaisse cet aspect pour accorder plus d'importance au processus de concertation. Le coconstructeur apparaît donc comme une figure de l'entre-deux. C'est cette posture que tente d'adopter De Carlo à Terni.

De Carlo à Terni : le coconstructeur, ou l'équilibre du compromis⁴⁵

On aborde ici une nouvelle conception « intermédiaire » de l'architecture partagée, qui peut se décrire de la façon suivante :

Tous les membres du groupe discutent du projet en général, sans qu'aucun ne sache quelle sera sa maison une fois le programme achevé. De ce fait, chaque logement résultera d'une volonté partagée. La « création » collective prime sur l'ambition individuelle. Dans cette approche, la question de l'esthétique n'est pas prioritaire. C'est l'usage de la future construction qui occupe une place prépondérante dans le raisonnement initial.

On remarque cependant que les particuliers n'ont pas forcément les compétences requises pour appréhender efficacement toutes les données nécessaires à l'imagination de leur espace de vie. Ainsi, quand l'architecte demande aux acteurs de réfléchir à l'habitat qu'ils souhaitent, il réalise que leur savoir se limite aux connaissances conventionnelles. Il leur présente donc d'autres références, choisies par ses soins et qui sortent du cadre, pour ouvrir leur réflexion.

Après la « mise à niveau » des intéressés, les réunions commencent. Les habitants participent oralement via des médiums variés (dessins, maquettes...). L'architecte propose plusieurs plans d'urbanisme. Les habitants sont invités à apporter des modifications. Celles-ci concernent en priorité l'utilisation des locaux et zones

(45) Judith LE MAIRE, op. cit.



Illustration 11. Terni, De Carlo

ouvertes. De Carlo en tient compte. Il peut radicalement changer son point de vue sur un aspect du programme. Pour l' exemple, sur la question des espaces verts, l'architecte a été incité à remettre en cause ses certitudes. En effet, certains ne croyaient pas que les espaces partagés étaient des lieux de sociabilité mais au contraire qu'ils étaient le théâtre de conflits⁴⁶.

En conclusion, De Carlo préconise un échange architecte/habitants tout au long de la conduite du projet, sur la base de médiums et d'enquêtes. L'architecte reste « la » référence à l'origine d'un choix esthétique. Lorsqu'il sélectionne des projets, il utilise son savoir, sa sensibilité et son expérience, pour ouvrir le champ de réflexion des habitants. En retour, ces derniers lui décrivent leurs usages et influencent ainsi ses décisions. De Carlo, en adoptant la figure du coconstructeur, tente de donner autant d'importance à la forme qu'au processus d'intégration de l'usager. Il ne s'efface pas totalement mais donne largement la parole aux habitants, essentiellement sur le volet « utilisation concrète des lieux ».

Le pédagogue coconstructeur autorise par conséquent un « dosage » ciblé de l'implication « participative ». Cette vision de l'architecture laisse entrevoir une recherche fondamentale et omniprésente du compromis. De Carlo nuance pourtant la figure du coconstructeur, dont il s'éloigne parfois, notamment lorsqu'il met en lumière les risques que présente le processus participatif si les habitants ne sont pas demandeurs d'une telle démarche. En effet, l'architecte participatif ne peut parvenir à un échange constructif face à des habitants démobilisés. De plus, la participation induit, selon lui, une difficulté supplémentaire. Comme il a pu l'observer à Terni, les participants manifestent inconsciemment ce que la culture dominante leur a inculqué. Ce conformisme présente un risque pour l'architecte, celui d'avoir une vision erronée des volontés réelles. Il propose donc une participation indirecte sans usager, le « reading », qui consiste à émettre une série d'hypothèses en observant le site.

(46) Chombart de Lauwe décrit aussi la difficulté de rapport voisinage dans *Espace contraint*.

III/. AUJOURD'HUI, LES EXPERIMENTATIONS AUTOUR DE CETTE QUESTION SE POURSUIVENT

Nous l'avons vu, la sensibilité des architectes à la participation n'est pas nouvelle. Durant des décennies, le concept était interprété très différemment, suivant la posture de l'architecte, qui accordait plus ou moins d'importance aux habitants, à l'échange ou à la destination finale des lieux. Aujourd'hui, en parallèle d'une multiplication des partenaires autour de cette thématique, on constate qu'elle constitue désormais un volet à part entière du développement durable. Ainsi, des acteurs issus d'horizons diversifiés, font leur apparition. Simultanément, on assiste à une transformation des savoirs et savoir-faire de l'architecte.

III.1/. L'INSTITUTIONNALISATION DE LA PARTICIPATION : UNE REMISE EN QUESTION DU MÉTIER D'ARCHITECTE

Des années 70 à aujourd'hui, la figure de « l'architecte participatif » change

Dans les années 70, l'architecture participative est une réponse alternative au logement considéré comme un produit, à la standardisation et au besoin de solidarité. Trois acteurs sont alors

indispensables à cette démarche : un « habitant aventurier », un « jeune architecte militant » et une « administration fraîchement créée »⁴⁷. L'habitant et l'architecte entretiennent donc une relation privilégiée.

Depuis les années deux-mille, les revendications restent globalement les mêmes. Le citoyen souhaite rester un réel acteur de son cadre de vie. Cependant, la question de la participation intéresse de plus en plus d'intervenants. Elle s'institutionnalise progressivement. Plus qu'à l'architecte, la mobilisation habitante semble liée d'abord aux pouvoirs publics et aux collectivités qui facilitent l'accès au foncier et le montage de l'opération. Par ailleurs, auparavant, les expériences participatives étaient davantage centrées autour d'un objet bâti. Aujourd'hui, elles se globalisent et s'intègrent davantage dans des logiques territoriales (à l'image des écoquartiers par exemple). L'architecte semble ainsi perdre son exclusivité. Il devient un « technicien » (au sens large), un prestataire parmi tant d'autres.

D'après Véronique Biau et Anne d'Orazio⁴⁸ cette marginalisation relative de l'architecte s'expliquerait aussi par la manière dont il est choisi, apprécié en priorité sur ses références et performances techniques plus que sur sa dimension militante. En outre, d'un point de vue purement matérialiste, il semblerait que l'intégration d'un procédé participatif dans le processus de conception soit parfois plus motivé par l'intérêt professionnel que militant, en ce sens que ce type d'expérience peut constituer un tremplin intéressant, pour les jeunes agences notamment.

Un cadre juridique en évolution

A mesure que la thématique participative se démocratise, le cadre juridique autour du logement s'adapte de manière à faciliter la mise en œuvre de ce type de projets⁴⁹.

Ainsi, la loi ALUR voit le jour en février 2015. Elle consiste en la réforme en profondeur du droit du logement français pour « l'accès au logement et urbanisme rénové ». Elle vise à accompagner

(47) V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, *L'implication des habitants dans la fabrication de la ville, Métiers et pratiques en question*, Paris, Editions de La Villette, Cahiers Ramau, n°6, 2013, 362p., page 165.

(48) Ibid., p. 165.

(49) [en ligne], www.strasbourg.eu, (page consultée le 8 mai 2015).

le développement de nouvelles formes d'habitat alternatives, l'habitat participatif notamment. Elle permet ainsi de simplifier le montage juridique d'une part, et de sécuriser les dispositifs financiers d'autre part.

Elle précise entre autres l'existence de deux nouveaux statuts juridiques en faveur de l'habitat participatif. Ces deux types de structures sont une société coopérative d'habitants (les habitants gèrent ensemble démocratiquement les logements qu'ils occupent) ou une société d'autopromotion (des particuliers se regroupent afin de concevoir, financer et réaliser ensemble un projet immobilier). On parle ainsi d'une « troisième voie au logement » qui serait un compromis entre accession et location et permettrait à des propriétaires de réaliser ensemble une opération immobilière de cinq à vingt logements. Cette démarche se développerait à tel point qu'elle constituerait une nouvelle concurrence sur le marché immobilier⁵⁰.

En 2002, on parle donc d'« impératif participatif »⁵¹ pour les institutions. La thématique de la participation semble donc être un enjeu central pour les collectivités territoriales. Leur espace devient un véritable terrain d'expérimentation pour de nouvelles manières de construire en collaboration.

De nouveaux outils de communication

L'intégration de la participation du citoyen dans l'élaboration architecturale amène le professionnel à développer de nouvelles compétences. En effet, ce dernier doit notamment imaginer de nouveaux outils de communication afin de pouvoir échanger avec des « profanes ». Ces médiums sont un moyen de faciliter la compréhension entre les différents acteurs et de trouver un langage commun pour discuter et avancer ensemble sur le projet.

Cependant, certains outils peuvent présenter des limites. La

(50) Laurence Boccara, *Habitat participatif, la "copro" de demain?*, [en ligne], www.lemonde.fr, 16.11.2013.

(51) V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, op. cit., p. 109. Cite Blondiaux, Sintomer, 2002.

3D par exemple peut éventuellement devenir un objet marketing plus qu'un « outil de travail ». En effet, son esthétique attrayante peut être avant tout utilisée pour vendre l'objet non pour le remettre en cause et l'améliorer. Il en est de même pour les outils de représentation trop techniques que le citoyen ne maîtrise pas et avec lesquels l'architecte impose en quelque sorte son savoir-faire.

Ainsi, la participation remet en question les rôles du citoyen et de l'architecte mais le bon fonctionnement dépend principalement de la volonté du concepteur de faire des concessions sur le monopole du projet architectural⁵².

La participation a déjà été expérimentée pour l'urbanisme du Grand Lyon ou encore des Halles à Paris. Dans le cas des Halles, il semble que la modification des pratiques soit restée limitée. L'implication des habitants est certes repensée mais l'élaboration technique de la conception demeure l'apanage du professionnel.

Les freins à la participation du point de vue du concepteur⁵³

Bien que la participation puisse constituer une source d'inspiration intéressante et qu'elle soit un bon moyen pour intégrer les citoyens au projet, elle est tout de même perçue négativement par certains concepteurs. En effet, la notion semble parfois ressentie comme une remise en cause des compétences de l'architecte. Le professionnel peut craindre la perte de « sa chasse gardée » de l'esthétique et donc de sa reconnaissance professionnelle.

De plus la participation est une notion encore nébuleuse pour certains. En effet, le discours s'est développé bien plus vite que les actes et donc, les savoirs et savoirs-faire des professionnels n'ont pas toujours suivi l'évolution des théories. Cette démarche reste quelque chose de globalement flou pour les architectes qui n'ont, pour un grand nombre d'entre eux, encore aucune certitude quant à l'impact de tels projets réalisés.

En outre, le maître d'œuvre doit faire face de nos jours à de plus en plus de contraintes. Au nom du développement durable, les exigences

(52) V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, op. cit., p. 151.

(53) V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, op. cit., p. 199.

et les normes se multiplient et la participation n'en représente qu'un volet. Ainsi, cette dernière apparaît souvent comme un « obstacle » parmi tant d'autres et ne figure pas dans les priorités.

Les pratiques participatives ne sont pas encore pleinement intégrées dans les habitudes de construction, du moins leur diversité est-elle encore trop grande pour qu'on puisse parler de réflexe participatif selon un schéma bien rôdé. C'est là un frein majeur à la pérennisation du concept. Camille Gardesse le confirme⁵⁴. Pour cette chercheuse, ce procédé ne fait pas encore partie de nos codes culturels. On peut cependant espérer que la nouvelle génération, à force de formations et d'actions de sensibilisation, intégrera mieux ces logiques de concertation.

Malgré tout, même si « faire avec le client » présente quelques difficultés de taille, cela s'impose aujourd'hui comme une nécessité sociale. Sylvère Tribout énonce alors trois manières (repérées) pour les architectes de mettre en place la participation. Première voie : le volontarisme local qui se matérialise par l'action après la concertation (avec tous les acteurs). Mais l'architecte peut aussi adopter une attitude pédagogique qui vise à apprendre au citoyen « comment habiter ». La déconnexion de l'habitant de la phase de conception est une troisième possibilité. Elle prend très souvent la forme de réunions publiques qui ont pour but de l'informer (mais aussi à le mettre devant le fait accompli).

III.2/. DE NOUVEAUX ACTEURS ET DES PROFESSIONS REQUESTIONNÉES AU NOM DE « L'IMPÉRATIF PARTICIPATIF »⁵⁵

***Les organismes HLM*⁵⁶**

Pour les organismes HLM la participation est souvent vue

(54) V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, op. cit., p. 133.

(55) Bacqué, Rey et Sintomer, 2005 ; Bacqué et al., 2006 ; Blondiaux, 2008 ; Bacqué et al., 2010. Cité dans V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, op. cit., p. 151.

(56) V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, op. cit., p. 55.

comme une contrainte. Le plus souvent, il est question d'entretenir des relations apaisées avec l'habitant, mais la finalité n'est pas la participation. L'habitant est vu comme un client et les liens que le bailleur entretient avec celui-ci sont surtout d'ordre commercial. L'impératif n'est pas de donner la parole aux habitants mais d'offrir une qualité de service pour le client.

Cependant, la « concertation » avec les locataires a été rendue obligatoire par la circulaire Charrette 1993 et la loi SRU 2000. De ce fait, les organismes HLM ont dû intégrer la logique participative à leurs démarches.

Ainsi, chez un même bailleur social expérimentant la participation habitante, on peut distinguer quatre catégories d'acteurs:

La maîtrise d'ouvrage est représentée par les chargés d'opération du siège et des agences décentralisées. Pour certains d'entre eux, la concertation habitante apparaît comme une contrainte supplémentaire dans un système déjà très complexe. D'autres y voient une utilité, en ce sens que la participation permet de limiter la parole tout en la donnant. Elle deviendrait ainsi un moyen pour « faire accepter le projet ».

La gestion de proximité est constituée du personnel de l'agence. Le gardien par exemple est le premier interlocuteur. Il est un intermédiaire entre les habitants et la société HLM. Le chef de secteur en fait aussi partie. Celui-ci va à la rencontre des locataires. Il effectue un travail direct avec eux, l'objectif étant la pérennité des équipements.

Le service du Développement Social Urbain (DSU) mène des actions plus « engagées » pour améliorer les conditions de vie des locataires. L'objectif est de permettre à ces derniers de s'émanciper. Cependant, leur place « en bas de l'échelle » ne leur laisse que peu de marge de manœuvre.

Le service de relation, quant à lui, effectue des enquêtes de satisfaction, après les travaux notamment. Ces démarches visent essentiellement à évaluer les performances de l'entreprise.

On se rend donc compte, qu'auprès d'un même bailleur social, les enjeux varient d'un acteur à l'autre. Les attentes divergent. Elles peuvent même se contredire. Cette instabilité est une gageure pour quiconque veut se lancer dans un projet participatif avec ce type de partenaire. Elle peut cependant être surmontée.

Les associations et collectifs

Les démarches participatives ont conduit à l'apparition de nombreuses associations et collectifs. Ces médiateurs, accompagnateurs, animateurs... semblent répondre à un déficit social, un manque d'écoute dans la société. Ils apparaissent pour certains comme une bouffée d'air frais dans un monde normé. Parmi eux, on distingue deux grandes catégories.

Les acteurs associatifs adoptent une posture militante. Ils revendiquent que l'urbain joue un rôle de taille dans l'amélioration de la vie sociale. L'intérêt général est souvent porté à l'échelle locale. Ces acteurs ont une proximité forte avec le quartier et ses habitants. Ils en connaissent bien les besoins. L'enjeu de leurs démarches est d'être en mesure de négocier avec les institutions. Pour ce faire, il faut mobiliser des compétences techniques et adopter un langage institutionnel afin d'être crédible et de convaincre. Leur posture est en tension entre une importante liberté d'action sur le champs local et le besoin d'être reconnu aux yeux des institutions pour pouvoir avancer⁵⁷.

Les postes d'acteurs socioculturels sont plus institutionnalisés. Ces professionnels, souvent issus de cultures populaires, ainsi que les actions qu'ils mènent, montrent une grande variété. Luc Greffier définit leur rôle: C'est un « mode militant d'intervention sociale, travaillant à la mobilisation des individus, des groupes et des collectivités en vue d'une réappropriation politique et socioculturelle de leur cadre de vie et des espaces publics par les citoyens-habitants. »⁵⁸. Plus concrètement, ils peuvent avoir recours à des pratiques artistiques, faire de l'éducation à l'environnement, du soutien aux sociabilités ou encore être un appui organisationnel au projet urbain. La fonction d'acteur socioculturel

(57) V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, op. cit., p. 71.

(58) V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, op. cit., p. 89.

évolue et s'intègre de plus en plus aux institutions. A l'origine, elle reflétait d'abord une idéologie, sa position était plus militante. Le professionnel de l'animation était un « agitateur » qui dénonçait la société alors qu'aujourd'hui il la produit, il est « activateur » de la facette participative du projet politico-urbain. En effet, cette profession constitue désormais la continuité des municipalités qui lui délèguent des missions.

Les acteurs publics locaux⁵⁹

Les acteurs publics locaux peuvent être déclinés selon trois catégories.

La « cellule dédiée » est une cellule participative à part entière au sein de l'institution. Cette dernière s'est dotée de spécialistes de la participation. Ces professionnels sont un relais pour informer les politiques de « l'actualité participative ». Ils ont une influence en ce sens qu'ils transmettent une culture de la participation en interne. Cependant, leur marge de manœuvre semble relativement réduite. Effectivement, la cellule participative n'a pas de budget propre, elle dépend entièrement de l'institution dont elle fait partie. Leur actions s'apparentent donc plus à une traduction de la commande politique qu'à une initiative pure et simple.

Les agents territoriaux viennent d'horizons très variés. Ils gèrent les « dispositifs participatifs » mis en place. Pour certains, la participation apparaît plutôt comme une contrainte technique qui complexifie davantage les démarches. Les agents territoriaux deviennent de plus en plus des « spécialistes de la participation ». Pour cette raison, ils sont souvent amenés à suivre des formations.

Les consultants externes forment une sphère plus militante. Ils peuvent s'agir d'acteurs privés ou associatifs. Ce sont les collectivités qui les sollicitent par appel d'offre dans le cadre de missions ponctuelles. Ces professionnels sont donc plus indépendants face aux institutions que les précédents. Ils sont un gage d'une certaine neutralité. Leur cadre

(59) V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, op. cit., p. 109.

d'intervention est bien défini par la commande passée. Néanmoins, leurs approches peuvent varier. Elles peuvent aller de la simple animation à l'élaboration complète de démarches participatives applicables à un projet. Le consultant peut être un conseiller qui organise des réunions publiques ou encore un médiateur, plus didactique, dont le but est de redonner le pouvoir aux citoyens.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

**LES "PETITS MOULINS": PRESENTATION
FACTUELLE**

I/. DES PROJETS: ORIGINE, OBJECTIF, DESCRIPTION

I.1/.LA POSTURE DE REZÉ : « I LOVE DD »⁶⁰

L'importance du développement durable à Rezé

Il est ici établi que la participation habitante contemporaine en architecture est à replacer dans un contexte plus large. Désormais, cette notion à multiples facettes ne peut être appréhendée indépendamment. Elle constitue seulement un volet d'une politique foncière, immobilière et urbanistique, organisée autour du thème majeur du développement durable.

Rezé est très investie dans ce domaine. Le slogan de la ville « I love DD (développement durable) » en dit beaucoup à lui seul. En effet, la collectivité a toujours accordé de l'importance à l'innovation sur son territoire. C'est ainsi que la Cité Radieuse et les Castors ont vu le jour. Aujourd'hui, c'est le développement durable qui est à l'affiche.

Effectivement, la commune est engagée dans le développement durable depuis 2002. En 2001 déjà, lors des élections municipales, le

(60) Slogan de la ville de Rezé ; DD signifiant Développement Durable.

programme des élus rezéens était « Rezé ville durable et solidaire ». En 2002, le conseil municipal adopte le plan d'action « Agenda 21 ». En 2007, l'agenda est reconnu par le ministère pour la période 2007-2010. En 2008, Rezé obtient le Certificat d'Economie d'Energie (CEE). En 2008-2009, un partenariat est créé avec Veolia Environnement dans le cadre d'un programme de recherche portant sur le développement durable. En 2010, fort du succès du premier, un deuxième « Agenda 21 » est lancé. Enfin, celui-ci est de nouveau reconnu par le ministère pour la période de 2011-2013. Les aspects économique et social ainsi que la question de l'emploi sont au cœur du programme.

Agenda 21

Pour mettre en place des dispositifs autour de cette thématique, Rezé a adopté le programme d'actions « Agenda 21 ». Ce concept est national mais il est adapté à l'échelle locale. Chaque territoire a son propre agenda, en réponse au contexte dans lequel il s'inscrit. Ainsi, le programme à Rezé concerne six thématiques :

Le déplacement : L'idée est d'encourager les habitants à privilégier les transports en commun, le vélo, ou le covoiturage. Ainsi, Pédibus et Vélibus sont des organisations de parents d'élèves pour accompagner les enfants sur le chemin de l'école à pied ou à vélo. Elles sont soutenues par le service éducation de la ville pour la logistique.

L'alimentation : Rezé privilégie les produits frais et locaux et met donc en avant ses marchés et amap.

La prévention des déchets : Des dispositifs sont mis en place pour encourager le tri, les compostes...

La maîtrise de l'énergie : La ville de Rezé propose par exemple des permanences éco-conseils et des rencontres thématiques sur les consommations énergétiques, à la maison des projets. En outre, la commune construit des bâtiments basse consommation.

La nature en ville : Sur le site internet de la mairie de Rezé, on trouve des conseils pour ne pas utiliser d'engrais.

La solidarité : La création d'associations et de coopératives est encouragée. Des ateliers (atelier « fabrication de meubles en carton ») et expositions (ex « Naître dans un bidonville à Jaipur » de Camille Maloisel et de Médecins du Monde) sont organisés à la maison du développement. Par ailleurs, la commune souhaite permettre la participation des habitants, favoriser le partage d'expériences et d'initiatives, maintenir et accentuer la mixité sociale et avancer vers un urbanisme durable.

C'est sûrement ce dernier aspect de la solidarité qui montre au mieux l'attrait que la ville de Rezé porte à la question de la participation et son ouverture aux initiatives et expérimentations sur son territoire.

La cité est dotée de « la maison du développement durable ». Il s'agit d'un lieu d'animation et d'un centre de ressources dédié au développement durable. On y trouve des ouvrages sur ce sujet. Des animations, des visites, des expositions, sont organisées en cours d'année autour des six thématiques liées au programme de l' « Agenda 21 » précédemment évoquées.

La participation habitante, l'économie d'énergie, l'alimentation locale et saine... sont autant de thématiques qui peuvent brouiller notre compréhension du développement durable. Ce dernier semble s'engager dans plusieurs directions. Il faut en réalité comprendre qu'il s'agit surtout de revendiquer un mode de vie global, qui vise à être plus respectueux des autres, de son environnement, de soi-même. Ainsi, la participation habitante (en architecture notamment), la coconstruction, la coopération en matière d'habitat,... sont des vecteurs qui répondent bien à la philosophie du développement durable. Ces composantes peuvent ainsi aisément prendre place au cœur d'une gestion politique générale de la ville.

On comprend donc naturellement dans quelle mesure la ville de Rezé a accueilli et soutenu un projet d'habitat participatif en 2006. L'écohabiteau des « Petits Moulins » est le premier projet de ce type dans l'agglomération Nantaise.

Adoption du projet : convaincre la mairie⁶¹

Au départ de cette innovation, trois accédants potentiels qui, pour des raisons diverses, aspiraient à l'habitat participatif : Marylène, Violaine et Reno. Ces deux derniers avaient posté des annonces dans des magazines spécialisés dans l'autoconstruction ou l'habitat groupé. Ils espéraient trouver un groupe qui serait intéressé par une telle démarche. C'est ainsi qu'ils ont été contactés par l'association HEN qui les a conviés à l'une de leurs réunions. Marylène, quant à elle, habitait dans un vignoble en campagne. Étant à la retraite, elle ne souhaitait plus vivre isolée après le décès de son mari. Elle ressentait le besoin de « retrouver du lien ». C'est sur les conseils d'un ami architecte qu'elle s'est intéressée à ce type d'habitat alternatif et qu'elle a participé aux réunions HEN. C'est cette rencontre qui est à l'origine du projet.

Tous ces protagonistes ont ensuite recherché une commune susceptible de soutenir le projet. Rezé sera la seule ville qui proposera un terrain communal pour l'accueillir.

Marylène Briand prend ensuite contact avec Gerard Allard, en charge de l'urbanisme et du développement durable dans le cadre de l' « Agenda 21 » à Rezé. Un groupe d'éventuels habitants commence à se constituer.

(61) Les informations suivantes sont issues de plusieurs entretiens menés avec les habitants et les acteurs ayant contribué à la réalisation des Petits Moulins. Ainsi, j'ai pu interviewer :

Les habitants :

Marylène Briand et Violaine Boutet (propriétaires), le 4 mars 2015.

Christine Boutet (propriétaire), le 9 avril 2015.

Marina (locataire), le 23 avril 2015.

L'architecte :

Laurent Raimbault, de la SCOP Solécité, le 20 mars 2015.

Le bailleur social :

Valéry Bolo, Directeur de la Politique Sociale & Chargé de Mission auprès du Directeur Général à Harmonie Habitat, le 20 mars 2015.

L'association Echos-Habitants :

Olivier Cencetti, membre de l'association, le 6 mars 2015.

La commune de Rezé :

Séverine Durando, directrice du service Développement Urbain, le 2 avril 2015.

La première réunion entre le groupe, HEN, et la mairie a lieu en juillet 2006. L'objectif est de finir de convaincre le Conseil Municipal pour obtenir le soutien total de la mairie. Pour cela, il faut être crédible. Le groupe s'est appuyé sur des références pour présenter le projet (et l'association). Le but était de prouver la viabilité de ce type de programme alternatif par des exemples aboutis. Il fallait avant tout atténuer l'inquiétude des élus, leur démontrer que la chose était réalisable. D'autres réunions auront lieu par la suite.

Toujours dans l'objectif de convaincre, les habitants ont fait appel à l'architecte Laurent Raimbault. Celui-ci a élaboré bénévolement les premiers éléments graphiques à destination de la mairie. L'architecte a aidé le groupe à structurer sa proposition face à un interlocuteur institutionnel, rassuré par l'intervention d'un professionnel. Les plans masses et les images de synthèse se sont avérés des outils très efficaces pour étayer la motivation du groupe. Monsieur Raimbault lui-même affirme qu'il n'y a « rien de mieux que de montrer qu'on a déjà dépensé de l'argent là dedans pour montrer qu'on est déjà investi dans l'affaire ».

Il se trouve par ailleurs que les élus étaient déjà partants pour monter un projet d'autoconstruction dans leur ville. Cela faisait en outre un moment qu'il n'y avait pas eu de proposition innovante sur le territoire. Le groupe et le projet ont donc été bien accueillis.

I.2/.ENTRE L'ADOPTION DU PROJET ET LA CONSTRUCTION : LES DIFFÉRENTES ÉTAPES

Le choix du terrain

Les initiateurs ont tout d'abord besoin de la commune pour bénéficier de foncier. Trois sites d'implantation leur sont proposés. Il ne s'agit pas seulement de terrains communaux. En effet, la commune de Rezé a peu de foncier disponible. L'une des surfaces, notamment, était située sur un terrain privé. La mairie a dû sonder le promoteur pour évaluer l'étendue financière qu'il était prêt à engager. Les habitants ont étudié les sites en fonction de leur proximité avec les transports en

communs, les services, etc ... Les responsables ont finalement arrêté leur choix sur un terrain sis rue Isaac Newton et rue Nicolas Copernic. Sa surface est de 3825m². Il est situé au cœur d'un lotissement. D'après Madame Durando (directrice du service Développement Urbain) le repérage et l'acquisition de ce terrain n'ont pas été les étapes les plus faciles. C'est pourquoi cette phase a été très longue (quinze mois). Il y a deux raisons à ce délai :

En effet, ce terrain appartenait certes à la ville mais il faisait partie d'un lotissement ancien répondant aux règles d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL). L'AFUL est issue des anciennes associations syndicales de propriétaires définie par une loi de 1865 et par un décret du 18 décembre 1927. C'est une collectivité de propriétaires réunis pour exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux qu'elle énumère. Ce statut permet à des propriétaires de participer activement à l'aménagement urbain. La particularité des AFU libres est que, pour envisager une nouvelle opération sur le territoire, il doit y avoir accord à l'unanimité des membres de l'association. Le groupe s'est donc heurté à une première difficulté. Il était nécessaire de convaincre les habitants les plus réticents du lotissement pour espérer obtenir le terrain. Il a donc fallu accomplir un gros travail avec les riverains pour changer les règles du lotissement. En effet, le terrain initial se trouvait derrière un espace vert à l'abandon, peu entretenu par la collectivité. Des règles du lotissement s'appliquaient donc à cette surface, auxquelles s'ajoutaient deux autres parcelles communales hors lotissement. Des réunions ont été organisées avec des habitants de la Trocardière car la ville a mis en place un groupe de travail incluant les habitants volontaires. Ce même groupe a participé à l'élaboration du nouveau plan masse lorsqu'il a fallu inverser la disposition des bâtiments en accession et locatif pour des questions budgétaires.

Globalement, le projet a été soutenu par certains riverains, et mal reçu par d'autres. La commune a joué un rôle majeur pour convaincre les opposants. Les élus se sont déplacés pour faire du porte-à-porte et expliquer l'importance de la réalisation projetée. Cet élément montre bien l'intérêt que la ville portait au projet participatif.

De plus, le terrain était dans une servitude de mixité sociale au PLU. Il fallait donc obligatoirement intégrer 50% de logement



Agence d'architecture Laurent RAIMBAULT - Nantes

les Petits moulins

Un éco-quartier à Rezé ?

De la nécessité de créer à une échelle citoyenne des manières alternatives et reproductibles de vivre en ville, prenant en compte les empreintes sociales, économiques et écologiques, est né le projet de l'éco-lotissement des Petits Moulins situé sur la commune de Rezé.

Un geste localisé, dans un champ d'actions commun(autaire).

«[...] un lieu de convergence des envies de chacun dans un projet plus global ayant pour dénominateur commun l'éco-construction et la création d'un véritable quartier intégré à la commune.»

L'Atelier blanc

Démarches participatives d'habitat

Un projet solidaire et intégré une empreinte sociale

Le projet se compose de douze logements, dont six gérés par un bailleur social. Il répond ainsi à la recherche d'une nécessaire mixité sociale, pour une répartition spatiale plus juste.

La conception architecturale du bâti contribue à diversifier le paysage urbain, tout en respectant les typologies du quartier. Les matériaux et les couleurs participent néanmoins à l'animer visuellement, dans le respect de l'identité rezéenne.

Les aménagements extérieurs et construits seront conçus dans le souci d'une accessibilité maximale.

Cet innovant mode d'«habiter ensemble» encourage des relations intergénérationnelles, basées sur l'entraide et le respect mutuel. Cette sociabilité est facilitée par la mitoyenneté et l'usage d'espaces partagés : extérieurs (le verger, le potager, la placette) ou construits (la buanderie, l'atelier et la salle polyvalente, potentiellement ouverte aux habitants du quartier), ils sont autant de lieux propices à la rencontre, à l'échange. De petits jardins privatifs non clos préservent des espaces d'intimité.

Situé en coeur d'îlot, à l'abris des circulations motorisées, un square public lie l'éco-lotissement à l'ensemble du quartier. Point de ralliement entre les résidents, il est accessible par des cheminements doux rayonnants.

C'est un esprit de village qui peut alors être initié !



un square public, coeur de quartier



une mixité de logements, pour un paysage diversifié



le verger, un lieu propice aux rencontres



Andréasimondet (Dun)

Landrestum (59)

Ventelles-sur-Saône (82)

Illustration 12. Document d'information réalisé par le groupe des Petits Moulins pour le quartier



Agence d'architecture L. Raimbault - Nantes

les Petits moulins

Un projet respectueux de l'environnement une empreinte écologique

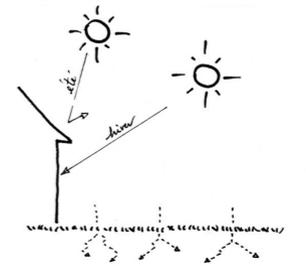
Le projet d'éco-lotissement s'évertue à respecter le site préexistant, ses usagers et leurs pratiques : ainsi, le square public préserve une occupation ludique et les cheminements transversaux. L'imperméabilisation des sols est limitée par le maintien d'espaces libres, la mise en oeuvre de surfaces poreuses et la maîtrise des eaux pluviales.

Par ailleurs, il prévoit la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales non allergisantes. Un compost de quartier permettrait de participer à la gestion des déchets putrescibles.

Les logements, de conception bioclimatique, répondent à des principes de haute qualité environnementale, à travers leur orientation, l'optimisation des apports solaires (confort d'hiver, d'été), l'isolation et l'usage de matériaux écologiques. Les ombres portées sont étudiées pour en limiter l'impact, tant pour les résidents de l'éco-lotissement que pour leurs voisins.

Par ailleurs, il est prévu d'intégrer des chauffe-eau solaires, la récupération des eaux de pluie ou encore de végétaliser en partie les toits. Le chauffage sera assuré individuellement par des poêles à bois. Une centrale à énergie solaire est aussi envisagée.

Le covoiturage limite les déplacements automobiles et l'impact visuel des véhicules. Au contraire, l'usage des modes doux est plébiscité (garage à vélos, proximité des commerces, équipements et transports en commun).



apports solaires et maîtrise de l'imperméabilisation des sols

Un projet économe une empreinte économique

L'optimisation des apports solaires et la grande attention portée sur l'isolation des logements répondent à une double attente écologique et économique. Ainsi, le bâti ne nécessitera dans son ensemble qu'une très basse consommation d'énergie.

La mutualisation de certains équipements (buanderie, salle polyvalente, chambres d'hôtes, automobiles) dispense les résidents de redondances coûteuses.



Association les Petits Moulins - 31, rue du Coudray - 44.000 Nantes - t. 02.40.03.62.47 / m. 06.61.81.33.29



ECO-QUARTIER D'INFORMATION DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE VUE - marylene.briand02@wanadoo.fr

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE NANTES
 DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE VUE

social au projet. Le groupe a donc rencontré plusieurs bailleurs sociaux. Harmonie Habitat a donné suite à cette demande en premier. L'apport de logement locatif social (connoté péjorativement pour certains) constituait la raison majeure pour laquelle certains riverains exprimaient des réticences. Ils craignaient un développement des troubles.

Ainsi, le groupe a pu accéder au terrain et changer certaines règles du lotissement. Les obligations concernant les hauteurs ont été conservées, mais la mise en œuvre de matériaux nouveaux tels que le bois a été autorisée. Le permis de construire a donc été délivré en mai 2010.

Définition d'un statut juridique pour le groupe

L'association Echo-Habitants, et plus particulièrement Monsieur Cencetti, a joué un rôle très important pour cette étape du projet. La première question était de savoir quel type de partenariat mettre en place entre les accédants et les locataires. Il fallait réfléchir à la mutualisation et à la répartition des parts de chacun. Qui paye quoi et en fonction de quels critères?

Au début, le groupe d'habitants avait émis le souhait de mettre en place un projet coopératif. Les propriétaires et le bailleur devaient être propriétaires du terrain de manière indivisible. Les habitants auraient été propriétaires de parts sociales de la coopérative relatives à leur logement. Cette solution économique devaient permettre à ceux qui n'avaient pas les moyens d'acheter, mais dont les revenus étaient suffisants pour payer un loyer, d'accéder à la propriété immobilière.

Toutefois, le bailleur était réticent à l'idée d'être copropriétaire. Il était aussi nécessaire aux futurs habitants d'avancer vite sur le projet sans dépendre de celui-ci. La solution retenue a donc été de s'organiser en deux lots séparés, avec, en revanche, un unique architecte pour assurer une cohérence esthétique, un suivi d'ensemble et un chantier commun. En outre, les propriétaires sont organisés en copropriété. Chacun possède 1/6 de la totalité des parts. Si l'un d'entre eux souhaite partir, il lui est possible de le faire sans que cela

n'ait d'incidence sur le groupe. Il revendra simplement ses parts. En revanche, la famille qui décidera de s'installer aux « Petits Moulins » devra respecter le règlement de copropriété. Elle devra tacitement adhérer à la philosophie du lieu.

La phase de définition du statut juridique est très importante dans la constitution de projets de ce type. D'autres Rézéens ont tenté par la suite une expérience similaire mais ils n'ont pu la mener jusqu'au bout, ce qui démontre la complexité du « montage ». Par exemple, le « Hameau des champs », à la recherche d'un terrain, avait été mis en relation avec un propriétaire foncier par l'intermédiaire de la mairie. Or, faute de structure juridiquement définie lors de l'entrevue, il ne leur a pas été possible de donner des certitudes au vendeur. Malgré le soutien de la municipalité et ses efforts pour trouver des solutions, le groupe s'est disloqué et le projet est tombé à l'eau.

I.3/. APPROCHE TECHNIQUE DU PROJET ARCHITECTURAL

Description du projet

Le projet est constitué de douze logements dont six en accession et six en locatif social. Il est séparé en deux corps de bâtiments distincts. A l'origine, les logements sociaux étaient situés en fond de parcelle et les habitats en accession en bordure de voirie. Cependant pour des questions financières concernant le raccord aux réseaux, le bailleur social a exigé que la partie en locatif soit placée en premier plan, le long de la rue.

Des parties communes ont aussi été réalisées, à savoir une chambre partagée, une salle commune, une buanderie, un garage à vélos. Ces espaces sont ouverts à tous les propriétaires. Concernant les locataires, l'utilisation qu'ils peuvent en faire est un peu floue. Juridiquement, ces espaces n'appartiennent qu'aux accédants. Ils n'ont donc aucun droit dessus. Cependant, les propriétaires souhaitaient aussi créer du lien avec leurs voisins et mettre ainsi à disposition ces espaces. Il était question de rédiger un règlement d'utilisation des parties communes incluant les habitants des logements sociaux avec



Illustration 13. Les Petits Moulins, ancienne implantation (novembre 2008)



Illustration 14. Les Petits Moulins, implantation actuelle



Illustration 15. Les Petits Moulins, plan masse



Illustration 16. *Les Petits Moulins, partie en accession*



Illustration 17. *Les Petits Moulins, partie en location*

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ



Illustration 18. *Les Petits Moulins, espaces communs*



Illustration 19. *Les Petits Moulins*

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



Illustration 20. *Les Petits Moulins, logement de Christine Boutet, salon*



Illustration 21. *Les Petits Moulins, logement de Christine Boutet, vue sur l'espace extérieur commun*

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ

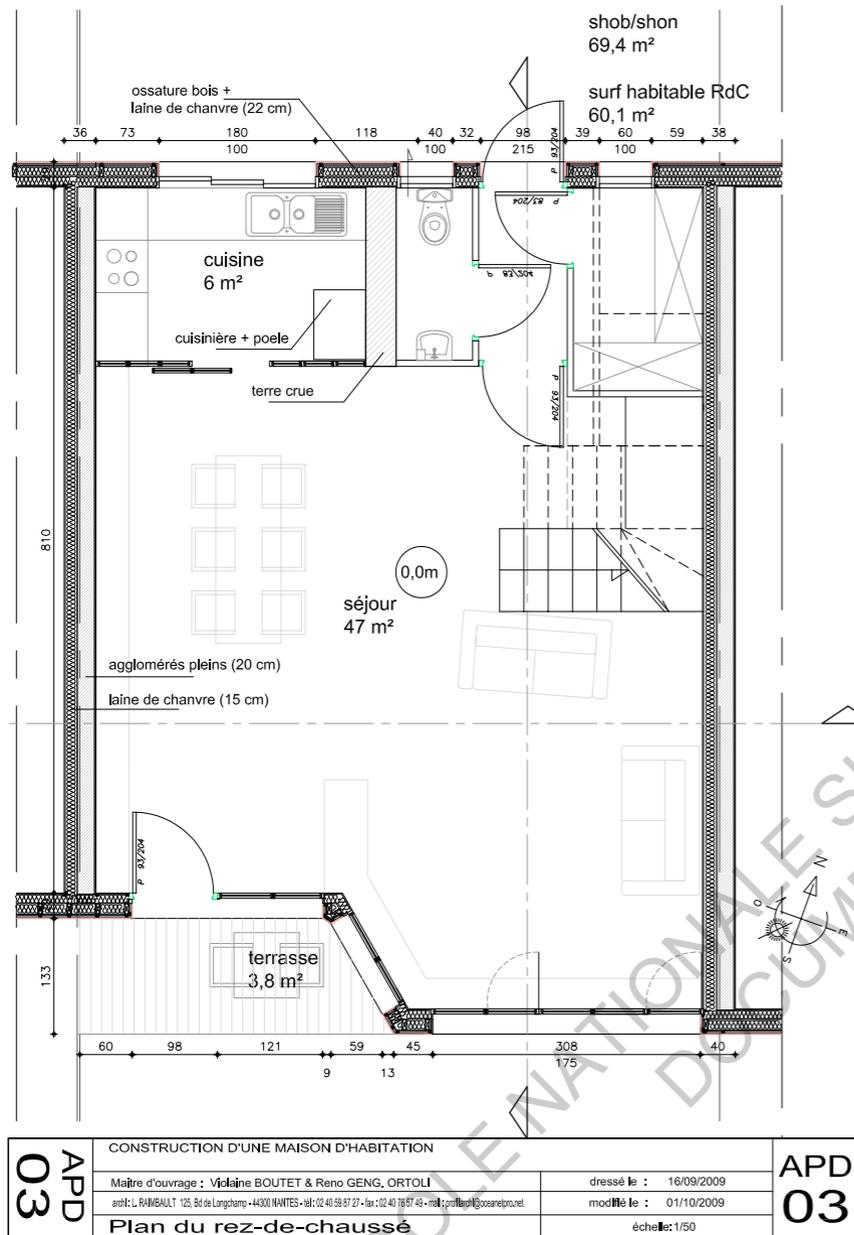


Illustration 22. Les Petits Moulins, logement de Violaine et Reno, plan

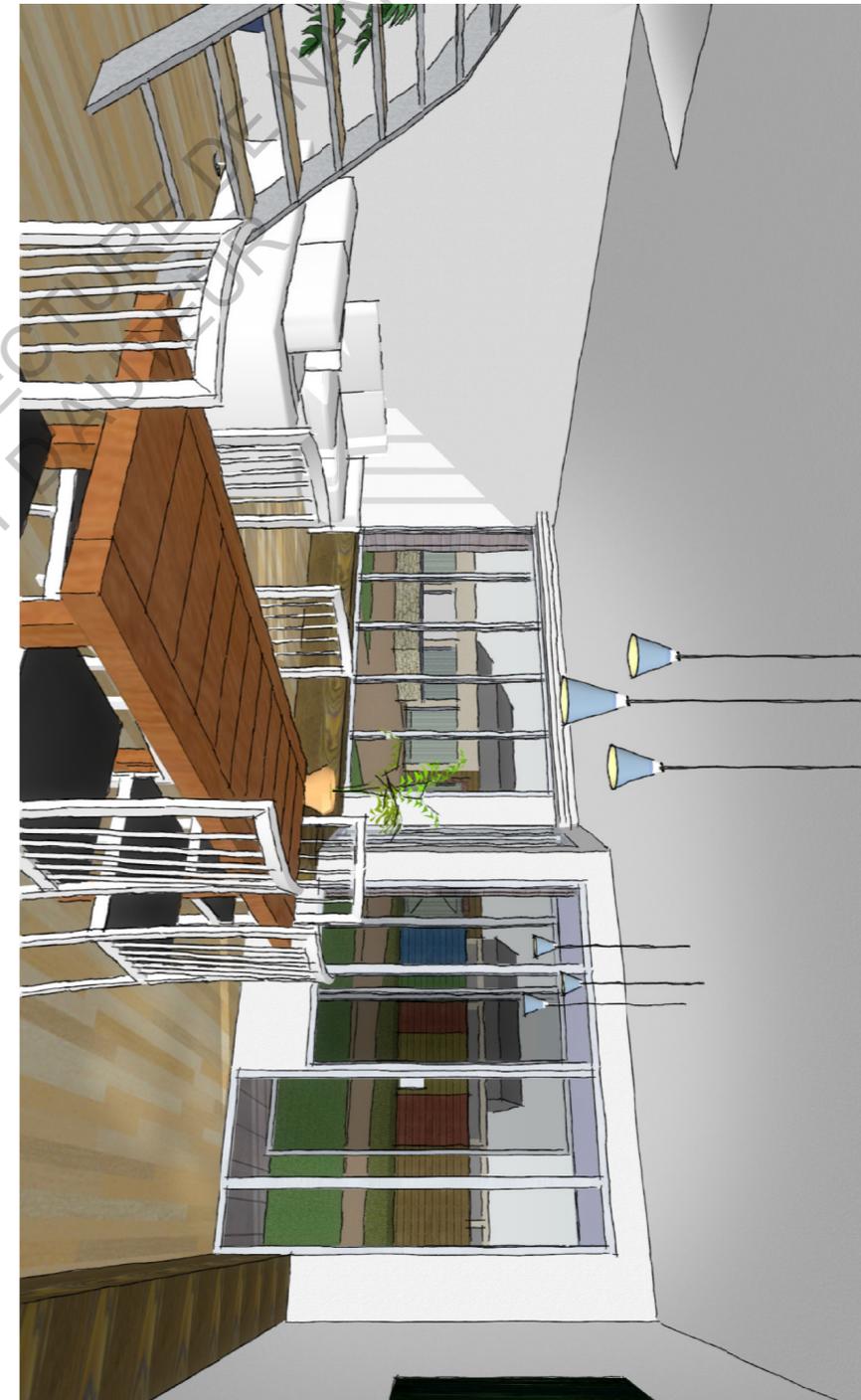


Illustration 23. Les Petits Moulins, logement de Violaine et Reno, image

une cotisation à définir pour les signataires. Par ailleurs, l'ensemble du bâti est construit en R+1 maximum (imposé par la réglementation PLU). Chaque maison détient en outre un espace privatif extérieur en bordure de logement. Tout le reste est commun. On y trouve un potager, un espace paysagé, des animaux (poules, lapins...).

L'architecture bioclimatique comme référence

Le tout a été réalisé selon les préceptes de l'architecture bioclimatique, chers au groupe et à l'architecte. Les bâtiments sont construits en briques monomur au sud, les murs de refend en parpaings et le reste est en bois avec une isolation plus forte au nord et à l'ouest. L'architecte a mis un point d'honneur à utiliser des matériaux écologiques et locaux. Il a particulièrement porté attention à l'isolation acoustique, à la réutilisation de l'eau de pluie et à l'économie d'énergie. Les maisons sont toutes orientées plein sud. Leur compacité permet d'économiser de l'énergie. Tous les logements ont été labellisés bâtiments BBC. Un mode de chauffage collectif a été mis en place avec une chaufferie commune. Elle appartient à Harmonie Habitat⁶². Une convention avec les propriétaires a été signée pour vingt ans. Le système de chauffage se fait par plancher chauffant.

Des réunions en groupe et individuelles ont été organisées avec l'architecte. Certaines parties ont été autoconstruites. Par ailleurs, le choix des entreprises s'est fait en concertation, privilégiant les entreprises de taille petite ou moyenne et locales.

I.4/. LES DIFFÉRENTS ACTEURS AUTOUR DU PROJET

Les habitants

Les habitants sont soit des accédants, soit des locataires. Je n'ai pas eu l'occasion de tous les rencontrer. J'ai pu m'entretenir avec Violaine Boutet qui vit avec son conjoint (Reno) et ses enfants, avec sa mère Christine Boutet qui vit seule, avec Marylène Briand, également

⁶² [en ligne], <http://esha-les-verts.fr/?p=1460>, (page consultée en avril 2015)

seule et retraitée, et avec Marina, locataire qui a ses enfants à charge. Ces interlocutrices se sont en outre faites l'écho d'autres habitants dont elles m'ont rapporté certains commentaires et impressions. J'ai ainsi pu me faire une idée assez précise des courants de pensée majoritaires au sein de la population locale.

Par ailleurs, de par nos discussions, j'ai pu connaître la composition de certains autres foyers. Parmi les propriétaires, il y a Pauline et Pierre Yves, Sylvie et Olivier, Amandine et François. Tous ont des enfants. Parmi les locataires, on compte deux couples avec un enfant chacun, deux femmes retraitées et une femme seule qui garde des enfants et des adolescents.

Globalement, le profil le plus représenté est le suivant : couple de 30-40 ans avec jeunes enfants. Dans le quartier, il y a donc beaucoup d'enfants du même âge qui sont un facteur de sociabilité.

L'association HEN 44

Habitats et Energies Naturels est une association nantaise qui organise des activités autour de l'énergie renouvelable et de l'habitat écologique. Des visites de chantiers, de bâtiments dits « sains » et de projets participatifs sont organisées. Le but est d'analyser les différentes mises en œuvre possibles à partir de matériaux écologiques. Il est aussi d'étudier le fonctionnement des groupements solidaires, dans la perspective d'une éventuelle transposition sur un autre site. Tout membre de l'association peut également assister à des ateliers ou des formations sur des techniques et innovations écologiques (Chauffe-eau solaire, isolation extérieure, terre crue, amélioration technique de l'habitat ancien, éolien, pompe à chaleur, ...) et sur la manière d'élaborer un projet participatif. Quatre thèmes sont alors privilégiés : les aspects juridique et financier, le foncier et la relation avec les professionnels engagés. Des forums d'information sur la question de l'habitat sain et de la santé, ainsi que sur le chantier participatif, sont aussi prévus. Ces forums sont des moments d'échange notamment entre des candidats à l'habitat participatif et des personnes ayant déjà monté un projet.

Ainsi, la mission de l'association est d'accompagner, par

différents médiums, les particuliers dans leur projet d'habitat éco-construit, sain et écologique, dans le département de Loire Atlantique. Les adhérents, grâce aux différentes activités mises en place, s'entraident. Ils partagent leurs connaissances et leurs savoir-faire.

L'architecte Laurent Raimbault⁶³

L'agence a été créée en 1993 par Laurent Raimbault. Depuis ses débuts, les notions de développement durable et de bioclimatique sont chères au cabinet. En 2011, l'agence devient une SCOP ARL (société coopérative de production à capital variable). Ce statut enlève toute forme de hiérarchie au sein du cabinet. Chaque membre est un « collègue », et chacun dispose des mêmes pouvoirs de décision. L'idée était de pérenniser une dynamique de groupe déjà impulsée. Chacun est amené à s'investir dans l'agence de manière durable. Ainsi, l'agence prend le nom de Solécité en juillet 2012. La terre, le socle, le soleil, la solidarité, la cité grecque,... sont autant de termes qu'il faut lire à travers ce nom qui résume bien l'esprit de l'agence.

Celle-ci construit tous types de bâtiments : équipements scolaires, culturels, commerciaux et tertiaires, logement collectif et individuel, construction neuve, rénovation, extension.

Depuis quelques temps, les membres se sont spécialisés dans l'habitat participatif. Les « Petits Moulins » auront été leur premier projet. D'autres lui ont succédé (exemple: Escapades, Copropriété Les Bords de Sèvre, Les Voisins Volontaires, etc...)

Quatre notions constituent la base de la philosophie de l'agence :

La durabilité du projet, aussi bien économique qu'écologique : Il s'agit de réfléchir à une volumétrie « intelligente », à des matériaux respectueux de l'environnement, à un projet peu coûteux. L'agence est notamment reconnue par l'ADEME pour ses compétences thermiques.

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite : Le groupe, depuis quelques années, effectue beaucoup de remises aux normes, ce

(63) [en ligne], <http://www.solecite.fr/agence>, (page consultée en avril 2015)

qui a forgé son expérience dans le domaine.

L'échange et la concertation pour répondre au mieux aux attentes des usagers.

La garantie du respect des coûts et des délais.

Le bailleur social Harmonie Habitat⁶⁴

Harmonie Habitat prend racine dans l'après guerre, avec l'expérience des Castors. En effet, André Hougron est l'une des personnes à l'origine de l'ANAC (Association Nantaise d'Aide à la Construction) avec la Cagnotte. Ce dernier craint que des familles soient entraînées vers l'acquisition d'une propriété trop lourde à assumer financièrement. Il met donc en place le Toit Coopératif en 1958 pour construire des logements locatifs avec deux priorités majeures : la défense de la citoyenneté des habitants et leur implication dans une autogestion locale. Le but est de mobiliser les habitants et de les intégrer à l'élaboration de leur projet. Ainsi, la société coopérative construit plusieurs immeubles destinés à la location à Nantes, notamment à Claire-cité en 1959. Plus les années passent, plus les bâtiments collectifs construits sont conséquents. L'ANAC devient L'ANEAC (Association Nantaise d'Etude et d'Aide à la Construction) quelques années après sa création. L'association s'impose alors en promoteur important pour l'étude d'installation des centres sociaux. En 1968, L'ANEAC et le Toit Coopératif créent une société HLM, le Home Atlantique, qui finit par remplacer la société coopérative. André Hougron et Daniel Asseray (directeur du Home Atlantique en 1972) sont à l'initiative de la réalisation de la Bugalière (720 logements) et du Sillon de Bretagne (900 logements).

La société construit donc de l'habitat social et permet aussi l'accession sociale. Le rythme s'accélère et Home Atlantique prend de l'importance. Cet organisme passe de 700 logements en 1969 à 3000 en 1975. En 1973, la société déménage au dernier étage du Sillon de Bretagne alors que des problèmes sont en train de survenir : c'était

(64) [en ligne], <http://www.harmoniehabitat.org/>, (page consultée en mai 2015).

aussi une manière de prouver son implication. Cet important logement collectif deviendra en quelque sorte l'emblème de la société.

Dès 1975, de nombreuses actions sont entreprises pour améliorer le confort du patrimoine bâti. C'est dans cette logique que le Sillon sera entièrement rénové en 1977. Cette grande transformation ne sera pas finie avant 2013.

Le 4 mai 1996, la mutualité de Loire Atlantique, sise rue de Bel-Air, fusionne avec Home Atlantique et donne naissance à CIF/Home Atlantique. Le siège social s'implante à l'adresse initiale du CIF. Une antenne reste cependant au Sillon de Bretagne. En 2002, le Home Atlantique fusionne avec Atlantique logement. Le groupe devient CIF Habitat. Cette alliance permet l'apport de fonds supplémentaires de la part de la Caisse d'Épargne et du CIL. Le 9 novembre 2007 a lieu l'inauguration des nouveaux bureaux de CIF Habitat au seizième étage du Sillon.

En 2008, CIF Habitat redéfinit ses missions et devient Harmonie Habitat qui est aujourd'hui un acteur majeur du logement social en Loire Atlantique (5ème acteur du logement social sur le département).

Ainsi, l'histoire d'Harmonie Habitat peut expliquer pourquoi le bailleur a accepté de s'engager dans le projet des Petits Moulins malgré sa faible ampleur comparé aux projets dans lesquels celui-ci a l'habitude de s'investir.

La mairie de Rezé

En matière d'architecture innovante, Rezé s'appuie sur deux symboles forts de son territoire : l'ancien village de pêcheurs de Trentemoult et la Cité Radieuse du Corbusier. Ces deux réalisations ont contribué à affirmer son identité face à la ville de Nantes. La commune connaît une bonne croissance démographique. En 2012, elle abritait 39 377 Rezéens⁶⁵ soit 3000 de plus qu'en 1999. Elle est la 4ème cité la plus peuplée du département.

(65) D'après l'Insee.

Rezé était initialement une commune rurale. Cependant, après la guerre, elle connaît une très forte expansion urbaine. La ville fait partie de Nantes-métropole. Le profil sociologique de sa population évolue. Elle est politiquement « à gauche » depuis 1959.

Rezé prend de l'ampleur, innove et, comme nous l'avons vu précédemment, est ouverte depuis longtemps à toute forme d'expérimentations sur son territoire. Elle a logiquement apporté un soutien non négligeable et indispensable pour la réalisation des « Petits Moulins ».

L'association Echo-Habitants (EH)

Echo-Habitants est apparu comme un partenaire essentiel du projet des « Petits moulins ». A l'origine, la création de cette association a été motivée par des raisons économiques et humaines. Tout est parti d'une initiative entre amis. Avec l'augmentation du foncier, ces derniers ne pouvaient plus acheter de maisons. L'architecture participative s'est présentée à eux comme une solution alternative. Très vite, ils ont voulu entreprendre des démarches réduisant les coûts de revient. Pour cela, s'est imposée au groupe la nécessité d'économiser par tous les moyens : mutualisation, optimisation du coût des travaux, espaces, services... Il leur fallait donc concevoir un plan de financement.

Parallèlement, les intéressés ont souhaité pallier des carences en matière d'accompagnement des personnes soucieuses de monter leur propre projet, sans faire appel à un promoteur pour les aspects juridique, financier et architectural. Il s'agissait sur ce point de mettre en place des outils.

Les créateurs d'Echo-Habitants ont d'emblée pressenti l'émergence d'un « métier » nouveau. Ils ont logiquement envisagé d'intégrer leur démarche dans des réseaux d'associations nationales et régionales pour partager les expériences. Cette posture a été à l'origine du terme « habitat participatif ». Selon leur propre expression, ils désiraient surtout « faire du participatif accessible à tous, pas uniquement pour les cadres ».

L'objectif associatif était de mutualiser certes, mais aussi

d'impulser une manière de vivre autrement. Il fallait se rendre service par exemple, d'où l'importance de l'intergénérationnel : les plus âgés qui gardent les enfants et les plus jeunes qui donnent un coup de main. Il s'agissait aussi de monter des projets en collaboration (type amap, coworking, covoiturage...). Les responsables de l'association entendaient enfin adapter « la fête des voisins », très présente en campagne, à l'univers urbain.

Les expériences de chacun devaient enrichir le projet. Certains membres de l'association actuelle travaillaient en effet dans des SCOP. Il leur était ainsi possible de transposer certaines références acquises dans ce milieu coopératif. Le contexte était de surcroît favorable. Il correspondait à une période de création de beaucoup d'associations autour des thèmes de la participation et de l'écologie. D'une façon générale, les animateurs d'EH semblent nourrir une vision très concrète de l'architecture participative. Ils en maîtrisent a priori trois phases :

La phase programmation : « On travaille à partir des besoins de chacun et on fixe des priorités ». Ce propos d'un membre du bureau illustre la démarche intellectuelle préalable de l'association. La différence avec la consultation classique d'un architecte pour un logement individuel réside dans le fait que les espaces communs prennent une place centrale dans la réflexion : qu'est ce qu'on mutualise ? Quelle forme cela prend-il ? Quelle taille y consacrer ? Jusqu'où on va ?

La phase avant-projet : Monsieur Cencetti, représentant éminent d'Echo-Habitants, a une vision très définie du rôle de l'architecte pour un projet participatif. Ce dernier doit traduire les attentes des habitants (individuelles et pour le groupe) et la programmation en volumes et matériaux. Cependant, il ne doit pas intervenir dans la définition du programme, tout en faisant preuve d'une grande capacité de maîtrise économique. A ce stade, la réflexion sur la répartition des espaces communs et privés est également primordiale.

La phase chantier: L'association a pour rôle de développer le chantier participatif. Il y a plusieurs cas de figure, mais, quoiqu'il en soit,

il n'est pas rare de faire appel à contribution. Pour cela, un encadrant peut intervenir. On peut aussi avoir à faire à de bonnes volontés qui viennent aider bénévolement sur le chantier.

Quand Echo-Habitants adhère à un projet participatif, l'engagement de l'association se décline selon le protocole suivant :

Lorsqu'un groupe se constitue, l'association apporte son aide, mais partiellement et en fonction des besoins et compétences des habitants. Le but est de présenter un dossier « solide » à la collectivité territoriale. Mieux vaut donc faire « moins » mais « bien ».

Si une association est déjà constituée, la réflexion sur le projet se fait dès le début et de manière continue, avec les membres de cette structure mais aussi avec les professionnels.

Pour l'acquisition du terrain, EH retient plusieurs possibilités. Soit la collectivité lui indique qu'elle possède du foncier. Les membres de l'association sont alors chargés de trouver des personnes intéressées par un tel projet. Soit de futurs habitants font appel à l'association pour trouver un terrain. Dans ce cas, elle intervient pour les aider à obtenir satisfaction.

Dans ces deux situations, Echo-Habitants génère de la mobilisation et finit par négocier avec la collectivité.

Pour Echo-Habitants, les « Petits Moulins » étaient l'une des premières expériences de ce type. Conformément à son mode de fonctionnement, l'association a dû notamment assurer des formations pour expliquer à des professionnels les spécificités des démarches participatives, afin que chaque technicien trouve son rôle dans ce processus.

II/. L'HABITAT PARTICIPATIF: UNE VOLONTÉ FORMULÉE PAR LES ACTEURS MAIS UNE NOTION VAGUE POUR BEAUCOUP

II.1/. DU POINT DE VUE DES ACCÉDANTS

Au sources de l'engagement, des expériences

La volonté des accédants de s'impliquer dans un projet participatif était généralement inspirée par des expériences antérieures (personnelles ou observées ailleurs). Madame Briand par exemple, a évoqué une situation repérée à Sidney (Australie) où des logements collectifs étaient équipés de buanderies communes. Elle avait été séduite par la convivialité et le respect (pas de vol de linge) entretenus autour de ces dispositifs. Elle avait également entendu parler des « babas yaga ». Elle en avait retenu l' « extravagance », le côté « hippies » et n'était pas prête à se lancer dans ce genre d'aventure. Elle gardait toutefois à l'esprit l'intérêt d'une structure collective de même inspiration. Elle avait, semble-t-il vécu une courte expérience d'hébergement groupé à Paris. Elle espérait surtout trouver une « mixité sociale » dans son nouvel habitat de Loire-Atlantique. Par le biais de Reno, elle avait également pu participer en 2006 à une réflexion sur le sujet avec l'association HEN. Une autre accédante, madame Boutet, avait expérimenté diverses ébauches de vie en communauté dans le

cadre d'un « retour à la campagne ». Elle avait tenté, en vain, de vivre une expérience communautaire dans les Pyrénées.

Les futurs accédants ont eu connaissance du projet par ouïe-dire ou suite à une annonce. Cette proposition leur est apparue en parfaite adéquation avec leurs attentes concernant leur futur logement. Les protagonistes se sont ensuite mis en quête de renseignements plus précis, d'abord auprès de proches concernés par cette problématique pour l'avoir vécue ou pour s'y être intéressés. Ils ont également échangé avec l'association HEN (Mme Boutet surtout). Mais surtout, ils ont compris que l'éclairage d'un professionnel était indispensable. C'est pourquoi ils se sont rapidement tournés vers un architecte pour de plus amples informations.

La recherche du « mieux vivre ensemble »

Tous les candidats à l'accession aux « Petit Moulins » exprimaient un désir commun : vivre « autrement » et « mieux ensemble ». Chacun voulait de surcroît « consommer intelligemment ». Ce point particulier concordait notamment avec la dimension de développement durable qui accompagnait l'élaboration du projet. Toutefois, derrière cette expression générique, les intéressés étaient incapables d'apporter suffisamment de précisions pour définir des actions cohérentes sur la durée. Ils parlaient de « mutualiser des biens et des espaces », mais, lors des entretiens, on se rendait vite compte que l'absence de professionnalisme et de recul entretenaient l'imprécision. On ressentait bien que l'affectif les poussait vers l'innovation tandis que leur raisonnement les tenait encore éloignés d'une implication participative organisée.

L'avis général rejoignait celui de madame Boutet, qui insistait sur la recherche d'une mixité sociale. Elle ne voulait pas, au demeurant, vivre entourée de gens aux profils socio-culturels identiques. Elle n'était pas attirée par un projet « engagé » mais simplement par l'idée du « partage ». Elle voyait cela sous la forme d'un « endroit tranquille pour se retrouver », ou d' « espaces où il y a des affaires qu'on se partage ». On notera que l'idée communautaire était sous-jacente mais qu'elle restait limitée. Pour Madame Briand, en revanche, il s'agissait

plus de pallier sa solitude et la monotonie de ses journées. La mise en place d'une structure facilitant le rapprochement en rendant les propriétaires dépendants les uns des autres sur quelques espaces, devait renforcer la convivialité et l'entraide. Elle créerait du lien entre voisins.

L'argument récurrent concernant l'intérêt d'un habitat participatif résidait toutefois dans la recherche d'un mélange intergénérationnel. Ce souhait était très fort chez les habitants rencontrés. Sur cet aspect, ces derniers se montraient d'ailleurs plus précis quant aux avantages à en tirer. On imaginait ainsi que les plus jeunes pourraient aider les personnes âgées pour les tâches physiquement pénibles (déplacer des objets lourds, sortir les poubelles, faire les courses ou des travaux,...). Les anciens en retour pourraient garder ponctuellement les enfants, pourquoi pas préparer les repas pendant les travaux ou en cas d'obligations professionnelles tardives.

De plus, l'ambition des futurs accédants était portée par l'idée de « faire voir que c'est possible ». Mesdames Briand et Boutet, notamment, exprimaient une certaine fierté par rapport à la valeur d'exemple que pouvaient apporter par la suite les « Petits Moulins ». Elles voulaient montrer qu'un habitat participatif ne correspondait pas forcément au « cliché communautaire » que d'aucuns pouvaient véhiculer autour de ces initiatives.

Et l'architecture participative dans tout ça ?

Pour les personnes interrogées, c'est un concept qui incite les futurs habitants à être « acteurs de l'architecture du site ». Nos interlocuteurs opposaient ainsi l'architecture participative au « clef-en-main ». Ils voyaient à travers cette idée novatrice un processus qui consistait à « créer sa maison soi-même ». Sur ce point, ils semblaient appréhender la notion de co-construction. Ils restaient cependant très vagues quant aux modalités de mise en œuvre de ce principe. La répartition exacte des tâches leur paraissait en effet abstraite. Ils n'étaient pas en mesure de citer celles qui incomberaient aux entreprises et celles qui devaient leur être déléguées. Des divergences concernant l'organisation et la finalité du bâti, notamment des espaces

communs, étaient également perceptibles.

On peut donc dire que les futurs habitants des « Petits Moulins » avaient une connaissance globale du « principe général » de l'architecture participative mais qu'ils en comprenaient difficilement la déclinaison à l'échelle de leur futur quartier. Si le mot « indépendance » est revenu plusieurs fois dans la bouche de nos interlocuteurs, à aucun moment nous n'avons perçu d'intention militante au sens politique du terme. Les personnes impliquées restaient en effet sur le registre du bien-être, de l'entraide et de la convivialité, pas sur celui d'un programme immobilier au service d'une idéologie quelconque.

II.2/. DU POINT DE VUE DU BAILLEUR SOCIAL

Les « Petits Moulins », une perspective nouvelle mais d'emblée peu séduisante

Harmonie Habitat a été sollicité initialement par la ville de Rezé et par le collectif d'habitants. Pour ce bailleur, il s'agissait là du premier projet de ce type. Ce dernier n'a pas déclenché son enthousiasme immédiat, dans la mesure où il a ressenti la présentation du concept comme très éloignée des préoccupations de sa « clientèle ». Il a en effet retenu que cette démarche était essentiellement motivée par « le désir de vivre ensemble », une façon « d'être entre soi », afin d'évoluer dans l'harmonie et l'entraide. Selon l'organisme HLM, ce programme supposait une adhésion consensuelle à des repères communs. Or, cette finalité lui est apparue très éloignée des aspirations majoritaires de ses locataires. Sur ce point, il a opposé la vision « écologiste bobo » à celle des « petites gens », plus attentifs à leur bien-être au quotidien qu'au militantisme. Il n'a toutefois pas apporté d'argument quantitatif ni analytique susceptible d'étayer son point de vue.

L'architecture participative : Quid ?

Interrogé sur la notion d'architecture participative, le

responsable d'HH⁶⁶ a exprimé sa méconnaissance du principe. Il a en tout cas mentionné que la réception de bâtiments nécessitant encore des travaux était au demeurant incompatible avec le logement social.

« Unicité » et Sillon : Des « galops d'essai » partiels ?

Spontanément rétif, le bailleur a cependant fait référence à sa maîtrise d'expérimentations autour de la question du développement durable. Il a ainsi précisé qu'il favorisait des dynamiques prenant en compte les questions économique, sociale et écologique, mais uniquement sur de petites actions. Il a notamment cité son partenariat avec l'association « unicité ». Cette coopération vise à entraîner le jeune public pour l'accompagnement des locataires vers l'adoption d'écogestes. Il a également abordé l'exemple du « Sillon » et ses jardins familiaux : ceux qui le souhaitent peuvent y planter « quelques tulipes et carottes » ! Ce détail anecdotique est à l'image des priorités exprimées par Harmonie Habitat, qui opte pour des projets certes modestes mais selon lui plus facilement réalisables.

Une conclusion encourageante

Dans sa globalité, l'entretien avec ce professionnel du logement social a démontré, qu'au delà des inquiétudes de principe, ses « pas feutrés » sur le terrain du développement durable pouvaient constituer une « ouverture » vers des programmes innovants pouvant relever de l'architecture participative.

II.3/. DU POINT DE VUE DE L'ARCHITECTE

De l'impérieuse nécessité d'un regard professionnel omniprésent

L'architecte Laurent Rimbault est intervenu à presque tous les stades de la maturation du projet, ce qui lui a valu, en outre, de devoir s'atteler à des tâches qui ne lui étaient pas normalement dévolues. Ce professionnel, notamment sensible à l'éthique et au développement

⁶⁶ Harmonie Habitat.

durable, explique avoir été contacté très tôt par les habitants. Ces derniers déploraient en effet l'insuffisance de leurs connaissances quant aux exigences techniques, esthétiques et administratives de leurs ambitions. C'est pourquoi ils ont décidé collégalement de se tourner vers les professionnels ad'hoc. Tout naturellement, ils ont privilégié l'architecte qui leur semblait le mieux à même de porter un regard global sur leurs perspectives.

L'architecture participative : Un concept globalisant en phase incubatoire

Laurent Rimbault précise d'emblée que l'architecture participative est presque comme « l'Arlésienne » : on en parle beaucoup mais elle n'est pas très répandue !

Cet associé d'une SCOP nantaise appréhende de surcroît ce concept sous l'angle d'un projet global n'isolant pas sa discipline du reste des actions. Pour lui, cette approche relève ainsi du développement durable à part entière, c'est à dire qu'elle s'appuie sur un volet social mais aussi économique et bien sûr environnemental. L'intéressé indique à ce sujet que son agence travaille depuis trente ans au respect de l'environnement. Il se considère même comme un « spécialiste de l'architecture bioclimatique ».

L'architecture participative : Une démarche d'humilité au service des futurs « usagers »

Dans ce contexte, l'architecte n'est pas voué au leadership permanent. Il demeure un équipier à part égale, animateur d'un projet porté par les exigences des besoins d'usage et du quotidien. Sa démarche d'humilité place d'abord son art au niveau des demandes et non de son instinct créatif. Ce dernier devient l'instrument d'un programme collectif voué à satisfaire les revendications initiales des futurs habitants. En ce sens, l'architecture participative ne serait, selon lui, pas tellement novatrice. Sa spécificité résulterait toutefois de sa capacité à proposer un nouveau vecteur à la mixité sociale des semi-collectifs.

Une cheville ouvrière fondamentale : L'architecte

Par ailleurs, son approche essentiellement pragmatique le conduit à dire qu'il ne peut y avoir de projet participatif abouti sans accompagnement « professionnel ». Sur ce point, il place tout de même l'architecte au centre de la conception.

En résumé, on ne peut s'interdire l'analogie entre l'approche de Monsieur Raimbault et le fonctionnement d'un orchestre symphonique : l'architecte ne tient certes pas la baguette mais il est au moins « premier violon » ; tous les autres musiciens calquent leur jeu sur le sien mais lui ne peut jouer sans être accompagné par eux.

II.4/. DU POINT DE VUE DE LA MUNICIPALITÉ

Une attitude d'ouverture

Au milieu des années 2000, le Conseil Municipal de Rezé était favorable au principe d'un programme d'autoconstruction sur le territoire de la commune. Aucune projection concrète n'était en cours d'étude mais cette prédisposition encourageait au dialogue avec un éventuel porteur de projet. Qui-plus-est, cette perspective s'inscrivait dans la continuité d'une logique rézéenne d'innovation en matière d'habitat (voir supra).

L'architecture participative : Une idée connue mais peu exploitée

Sur la question de l'architecture participative, Madame Durando a présenté un niveau de connaissance assez complet au regard de son manque d'expérience concrète en ce domaine. Elle a ainsi décrit le concept comme une participation directe des futurs habitants à la préparation de leur lieu de vie à venir. Elle a évoqué des aspects variés du processus, privilégiant deux grandes catégories de possibilités : le montage de A à Z par les habitants ou la simple association à la maîtrise d'œuvre privée exercée par un tiers. Elle a précisé que la « participation » pouvait aussi concerner les riverains et les habitants des territoires mitoyens.

II.5/. DU POINT DE VUE DE L'ASSOCIATION « ECHO-HABITANTS »

Les principes de fonctionnement de l'association : un potentiel au service d'une initiative participative

Il semble utile de rappeler qu'« Echo-Habitants » est partie du besoin de proposer une solution alternative aux particuliers ou collectifs soucieux de monter un projet sans promoteur. La mise à disposition d'outils par la mutualisation éthique constitue le fondement de ses interventions. Cette structure, dont beaucoup de membres ont une expérience des SCOP, nourrit une vision très concrète de l'architecture participative. L'adéquation avec le projet des « Petits Moulins » est apparue comme une évidence aux responsables. Ils étaient également tentés par une expérience quasi nouvelle pour eux.

« Echo-Habitants » et les « Petits Moulins »

Pour « Echo-Habitants », les « Petits Moulins » étaient l'une des premières expériences de ce type. Le responsable interviewé a exprimé un certain enthousiasme à cette idée.

Conformément à son mode de fonctionnement, l'association projetait d'assurer des formations pour expliquer à des professionnels les spécificités des démarches participatives, afin que chaque technicien trouve son rôle dans le dispositif. Cette démarche se présentait comme un outil utile à mettre à la disposition des « Petits Moulins ».

Dans son intégration au projet, l'association EH prévoyait logiquement de prendre part à tous les stades du développement, de la programmation au chantier, en passant par l'avant-projet. Contrairement à son habitude, son rôle d'« initiateur » devait demeurer très feutré, ce dernier étant dévolu en priorité à l'architecte. Ces ambitions paraissaient conformes à l'objectif commun des « Petits Moulins ».

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

**LES "PETITS MOULINS": COMMENT? OU LES
COULISSES D'UN ENTRELACEMENT PSYCHO-
SOCIOLOGIQUE ET TECHNIQUE**

I/. DES CRITERES D'EVALUATION INCONTOURNABLES POUR DES CHOIX COMPLEXES

Bien avant la conceptualisation, le phasage et la mise en œuvre du projet, les interrogations initiales que devaient formuler les protagonistes pour définir leurs objectifs ne pouvaient s'émanciper de données primaires, dont ils étaient appelés à tenir compte tout au long du programme. Ces critères inévitables étaient de trois ordres :

I.1/. SOCIAUX ET ÉTHIQUES

Parmi les premières difficultés à résoudre, la nature humaine et ses tendances quasi instinctives à craindre le changement, ont constitué tout de suite des obstacles de taille.

Un ghetto ?

Ainsi, l'intégration du projet dans le quartier a entraîné aussitôt les réticences d'une partie de la population, des élus et même du bailleur, en raison de la présence de logements sociaux déjà présents sur la zone. On craignait l'accumulation de profils sociaux « difficiles » et la ghéttoïsation d'une partie de la ville.

Préjugés et divergences de points de vues

Des antagonismes sont rapidement apparus entre Harmonie Habitat et les propriétaires sur la façon de mener la maîtrise d'œuvre. Les personnes concernées n'ont cependant pas souhaité se montrer plus précises sur ce point. Le bailleur exprimait une relative méfiance vis à vis de propriétaires assimilés à des « écolos bobos » avant tout soucieux, selon ses dires, de « s'amuser à partager un espace ».

Par ailleurs, les différences de référentiels et de compétences entre les partenaires ont mené à des incompréhensions, chacun faisant le parallèle avec son domaine de prédilection et son vécu. Ainsi, ce que d'aucuns ont appris dans le cadre du logement social au sens large n'était pas systématiquement adaptable à l'habitat participatif.

Les limites de la mutualisation

L'engagement conjoint de l'association et des habitants détermine une forte mutualisation. Toutefois, il convient d'en fixer les limites, de cadrer le projet. Par exemple, pour la réflexion sur la collaboration avec locataires, il faut s'interroger sur le nombre, la nature et la superficie des espaces communs concédés aux locataires. Leur permettra-t-on en outre d'intervenir dans la gestion des habitants propriétaires? Quelle sera leur marge de pouvoir décisionnel ?

Des limites éthiques et réglementaires

Les propriétaires voulaient choisir les locataires. Ils envisageaient de retenir les personnes les plus aptes à adhérer à leur projet. Or il leur a été opposé l'exigence légale d'un parcours sélectif encadré. Le bailleur a précisé aux intéressés que cela lui posait deux problèmes : celui de l'éthique et celui de la réglementation. En effet, l'attribution d'un logement ne peut pas s'intégrer arbitrairement à un projet, une philosophie ou une politique. Elle est neutre et non orientée. Elle tient compte de critères objectifs, fixés par un cadre législatif destiné à protéger des favoritismes et des tentations élitistes. Le statut juridique des locataires interdisait ainsi toute sélection empirique, tant par le bailleur que par la mairie, l'architecte ou les habitants.

I.2/. TECHNIQUES ET FINANCIERS

Les spécificités matérielles

Il s'est avéré très rapidement que les acteurs, notamment l'architecte, devraient relever des défis techniques et matériels atypiques. L'aménagement de salles et d'espaces extérieurs communs, très différent de l'organisation classique d'un habitat collectif, représentait une gageure d'envergure.

De plus, sur le détail, chacun était porté par des visions différentes. A titre d'exemple : à l'origine, sur les plans conçus par l'architecte les jardins des accédants et des locataires n'étaient pas clôturés. Harmonie Habitat semblait opposé à cette idée. Un compromis a finalement été trouvé (aujourd'hui, les jardins des locataires sont dotés d'un portillon donnant accès au jardin des propriétaires).

La représentante de la municipalité interviewée (directrice du développement urbain) a quant à elle déploré la lenteur initiale pour lancer le projet. Elle a convenu que les démarches fondatrices étaient empreintes de lourdeurs liées à la situation (statut de lotissement, consensus de tous les partenaires, adhésion des habitants). Le point de vue de cette fonctionnaire territoriale est apparu plutôt pertinent dans la mesure où les missions de l'intéressée englobent l'urbanisme réglementaire, l'instruction des permis de construire, mais aussi l'information auprès des habitants sur le PLU et les grands outils de planification urbaine. Elle bénéficiait donc d'une vision large sur les dispositifs d'aménagement immobilier urbain.

La communication

Communiquer pour mieux garder le cap paraissait d'emblée indispensable. On ne pouvait en effet concevoir que chacun serait livré à lui-même pour programmer son autoconstruction selon son bon vouloir. La problématique originelle était double. Il fallait, d'une part, sans cesse prendre en compte les aspirations individuelles, donc être à l'écoute de chacun, d'autre part, informer régulièrement chaque acteur, de l'évolution du projet collectif et de ce qu'on attendait de lui, à un instant « t ». La tâche se révélait déjà difficile sur le papier. On pressentait en effet qu'elle demanderait du temps et de la disponibilité.

La réalité du quotidien allait confirmer ces craintes. Dès les premiers balbutiements du projet, en effet, les futurs usagers ont déploré un manque de communication. Marina, par exemple, dit avoir compris la nature du programme « par hasard » au cours d'une discussion avec Reno. D'après cette locataire, « cela tombait bien », car elle partageait la même vision des choses.

Plus tard, la difficulté à communiquer se révélera être une problématique récurrente. Faute de temps (architecte) ou d'information (habitants), par manque d'assiduité ou de connaissances techniques suffisantes, les partenaires n'auront pas toujours à leur portée tous les éléments inhérents à la pertinence de leur jugement. Tant bien que mal, les habitants et l'architecte ont tout de même réussi à maintenir une fréquence acceptable (quoique perfectible) de réunions.

L'argent ou le « nerf de la guerre »

Comme on peut le prévoir dans pareil projet, les questions fondamentales se sont très vite posées aux intéressés : qui va financer ? comment rechercher les financeurs ? comment les convaincre ? De plus, le portage fondé sur la constitution d'un groupe hétérogène instaurait une instabilité sous-jacente, préjudiciable à la confiance qu'on pouvait apporter aux initiateurs. L'autopromotion, initialement valorisante en raison du cumul d'expériences diverses qu'elle représentait, se révélait aussi être un facteur de fragilité. Comment garantir, en effet, l'aboutissement d'un programme si l'un ou l'autre des partenaires abandonnait le programme en cours de route ou si les promoteurs étaient des novices en la matière ?

II/. CONSTRUCTION D'UNE DEMARCHE COLLECTIVE

II.1/. LES COULISSES DES ACTES PRÉPARATOIRES : UN TRAVAIL D'ÉQUIPE DE PLUS D'UN AN

Il paraît ici utile de rappeler certaines démarches effectuées par le groupe, non pas sous l'angle strictement factuel, mais pour montrer que l'unité dans l'action était la condition sine qua non de la réussite. « Prospection, cadrage et charte », sont les trois principales fondations du projet qui ont été cimentées par la cohésion du groupe. Sans elles, les « Petits Moulins » n'auraient sans doute jamais vu le jour.

L'unité au service de la prospection (foncière, juridique et financière)

En 2007, les futurs habitants se sont regroupés sous la bannière de l'association HEN pour démarcher les élus à la recherche d'un terrain.

Les trois sites d'implantation proposés par la municipalité ont été étudiés en fonction des services présents, notamment la proximité des transports en commun. Le choix a finalement été arrêté sur un terrain de la ville relevant de l'« Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)». Cette option a engendré une situation complexe car la parcelle

concernée, sise à la Trocardière, couvrait un ancien lotissement et qu'elle était parallèlement frappée par une servitude de mixité sociale liée au PLU. Le terrain était proposé par la ville au prix du marché. L'intervention parallèle de la mairie et de l'association a permis de résoudre cette difficulté.

Parmi les bailleurs, (appuyés par la mairie) Harmonie Habitat a donné suite en premier. Il a obtenu gain de cause.

Les contraintes légales du lotissement se sont rapidement opposées aux porteurs du projet. Il fallait notamment tenir compte des quotas d'occupation (deux tiers des habitants sur les trois-quarts du terrain). Une concertation soutenue a alors été indispensable.

De plus, la question financière a fait l'objet de recherches approfondies. En effet, Monsieur Cencetti (association Echos-Habitants) était notamment en charge du budget global. Il fallait trouver des fonds afin de financer le projet. C'est en effectuant des recherches poussées qu'il a réalisé que les caisses de retraites par exemple étaient en mesure de proposer des prêts. Cet intervenant est aussi à l'origine de la définition d'un statut juridique pour les habitants afin que les parts soient bien réparties entre tous les accédants. Pour raisons financières, M Cencetti a dû lâcher le projet, c'est donc l'architecte qui a pris le relais.

On le voit, la phase de prospection n'a pas été la plus facile. Elle n'aurait certainement pas abouti sans l'implication assidue de chacun au service de tous.

Réflexion communautaire sur le cadrage

Dès le début, les réflexions concernant le périmètre éthique, matériel et financier du projet se sont déroulées dans le cadre de réunions de travail avec les habitants de la Trocardière. Étaient notamment présents à ces assemblées : l'association HEN, un architecte à la retraite et monsieur Cencetti, membre de l'association Echo-Habitants. L'adhésion de ces « spécialistes » au « vivier » de réflexion devait rendre le projet plus crédible aux yeux des institutions. Les débats ont été articulés autour d'ateliers par groupes. Cela a permis une approche plus fine et moins dispersée des problématiques. Il a également été organisé des visites de projets similaires pour donner

aux intervenants tous les éléments de comparaison utiles.

Les échanges ont par ailleurs mis en exergue la nécessité d'une stratégie de proximité avec la commune pour faire accepter le projet au sein du lotissement. Cet élément s'imposait comme un préambule incontournable, sous peine d'obtenir un effet contraire à celui recherché (bien vivre ensemble, mixité sociale, complémentarité).

Au départ, quatorze familles étaient sur les rangs. Au final, six sont restées en lice. Les difficultés à se projeter (absence de terrain, certains aspects encore flous) ont sans doute attisé les réticences. Il est vrai qu'au tout début, la concrétisation du projet restait très abstraite. C'était tout du moins l'impression ressentie par la plupart des personnes interviewées.

Mise en place d'une charte

Les échanges, au demeurant constructifs, ont conduit à la rédaction d'une charte rassemblant les volontés et attentes de chacun par rapport à ce dossier.

Ce document a fixé les modalités du partenariat avec le bailleur social, abordant notamment les problèmes réglementaires pour intégrer les locataires au projet. Diverses hypothèses ont été émises. Monsieur Cencetti, par exemple, aurait préféré un modèle inspiré d'une opération participative menée à Angers avec l'association « Habitat Différent » et plaçant accédants et locataires sur un pied d'égalité. L'argument exprimé qui résume sa pensée : « c'est un vrai casse tête mais tous les habitants ont le même cadre juridique et statutaire. Ils ont les mêmes droits et sont gérants ».

La solution retenue a finalement arrêté la mise en place de deux programmes distincts en deux lots mais avec un même architecte.

Finalement, la charte a marqué la première « règle du jeu » fixée par le collectif dans l'intérêt général. Elle concrétisait un consensus.

II.2/. DES PARTENAIRES INQUIETS MAIS IMPLIQUÉS

Je t'aime ! Moi non plus ! Ou les relations fluctuantes entre habitants et « Petits Moulins »

Les relations affectives entre les habitants et les « Petits Moulins » peuvent se symboliser sous la forme d'une courbe sinusoïdale, montrant, pendant cinq ans, des hauts et des bas d'ampleur variable. Cette évolution traduit les appréhensions récurrentes des habitants, perceptibles dès la naissance du projet. Les postures de désamour sont nées, la plupart du temps, d'un décalage entre la réalité vécue et la vision idéalisée qu'on pouvait avoir du projet, mais aussi en réaction au comportement des autres, pas toujours en adéquation avec ce qu'on attendait d'eux. Une propriétaire (Violaine Boutet), notamment, a exprimé son premier désarroi en comprenant que l'ensemble immobilier ne correspondrait pas à ce qu'elle voyait : « je m'imaginai une sorte de grand immeuble avec une grande entrée ! ». Une autre (Marylène Briand) s'attendait à prendre possession d'une maison « clés en main », sans avoir à faire d'autre démarche que de formuler au départ ce qu'elle souhaitait pour son espace privatisé. Les discussions de détail (emplacement d'une lumière, sens d'ouverture d'une porte, etc) ont donné lieu tantôt à un engouement consensuel, tantôt à des tensions quelque peu disproportionnées.

Parallèlement, l'enthousiasme du début a fait place au découragement quand les futurs accédants ont dû comprendre qu'il leur faudrait assurer leur autopromotion, aller à la rencontre de la mairie par exemple. La motivation est revenue quand le bon fonctionnement du groupe a ravivé la dynamique de la réussite. Aux préoccupations collectives, se sont ajoutées les inquiétudes individuelles, consécutives aux demandes de prêts, à la réflexion inter-familiale, à la définition personnelle, pour ne pas dire intime, du projet. Ces sources de stress ont induit un moral en dents de scie, et parasité lourdement les bonnes volontés.

Enfin et surtout, il fallait, dès le début, construire un « groupe » avant de bâtir un « projet ». Cette gestion de l'humain ne pouvait, par définition, donner des gages de stabilité...

Au final, la force du lien entre les habitants et leur projet commun a tout de même survécu aux passages à vide récurrents.

Comment conjuguer empreintes sociétale, économique et environnementale ?

Cette question inhérente à la nature « participative » du projet s'est tout de suite imposée en toile de fond. Il s'agissait en effet de laisser une trace tangible d'un projet novateur, mais aussi de faire en sorte que le bâti et les équipements de confort qui devaient l'accompagner, respectent autant que faire se peut l'environnement. Le tout, bien sûr, restait prisonnier des contraintes économiques, tant pour les accédants (moyens financiers limités) que pour le bailleur.

Cette gageure n'était pas un vain mot pour l'architecte. Ses plans devaient en effet s'orienter selon cette triple exigence. Il devait donc travailler au plus près d'une direction « résultante » en veillant constamment au bon dosage. Les exigences des futurs habitants étaient également susceptibles d'entraîner des complications et de réduire le champ des possibles. L'« aiguillon » bailleur/mairie (contraintes normatives, doléances spécifiques au quartier, ...) ne serait pas là pour arranger les choses. Laurent Raimbault a eu très vite conscience de cette problématique. Cela ne l'a pas découragé.

Des appréhensions diffuses ...

La représentante de la mairie s'est faite l'écho des inquiétudes perçues à l'annonce du projet. Elles se résumaient à des appréhensions diffuses : on « rapportait du social » alors qu'il y en avait déjà dans le lotissement ! Selon cette responsable du service de l'urbanisme, cela se passait « plutôt pas trop mal » jusqu'à présent mais l'utilisation constatée des espaces communs faisait craindre aux riverains une amplification des phénomènes perturbateurs. En effet, des rassemblements de jeunes y étaient mal perçus de même que quelques barbecues clandestins. L'espace « vert » en question était effectivement un lieu de regroupement et, dans l'imaginaire de certains, les habitants des HLM y étaient pour beaucoup. L'apport de logements sociaux dans un « quartier tranquille » en a donc inquiété quelques-uns...

... Mais des initiatives stabilisatrices

Une initiative constructive résulte de l'expérience de Monsieur

Cencetti. Celui-ci est aujourd'hui en mesure de déceler les fragilités de certains groupes constitués. Les départs prématurés d'habitants qui réalisent que le projet ne leur convient pas ou qu'ils n'auront pas les fonds nécessaires, sont fréquents. Il a donc pour habitude de mettre en place des systèmes pour pallier cette instabilité. Ainsi, ce membre éminent de l'association Echo-Habitants formalise très rapidement des partenariats partiels afin d'engager un plus grand nombre de gens sur le projet. Avoir recours à un maître d'ouvrage social, notamment, favorise la sécurité financière⁶⁷. Le projet est délégué à un promoteur coopératif. Ce dernier présente l'avantage de ne pas faire trop de marge. Il partage de surcroît une éthique commune avec les initiateurs. Cela donne plus de souplesse à la conduite du dossier.

Cependant, selon Monsieur Cencetti, il semble plus aisé d'intégrer des maîtres d'ouvrages d'insertion que des bailleurs sociaux « classiques ». En effet, l'échelle des projets participatifs, trop restreinte, ne fait pas partie des priorités des derniers cités. Si l'un s'engage, ce n'est pas pour l'argent mais plus pour « rendre service » à la commune.

D'une façon générale, l'expérience de monsieur Cencetti, notamment auprès des bailleurs et des habitants, a facilité la « prise du ciment » entre divers acteurs des « Petits moulins », avant que le projet soit définitivement lancé.

(67) Les programmes de type participatif à Rennes ne fonctionnent presque que sur des bases partenariales.

III/. L'ELABORATION ARCHITECTURALE ET LA MISE EN OEUVRE FINALE DU PROJET

III.1/. DES ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Habitants/architecte : Un partenariat fondamental

Le tandem architecte/habitants a constitué le fil conducteur de la « vague » collective durant toute la durée de montage et de mise en route du projet. Il a pris la forme de dialogues lors de réunions de groupe mais aussi de rencontres individuelles. La fréquence de ces dernières s'est même révélée insuffisante selon les habitants. Il était en effet matériellement impossible à Monsieur Raimbault de consacrer un temps égal à chaque accédant, ces derniers portant un projet d'aménagement très personnel et donc nécessitant un conseil singulier.

Les visions relatives aux espaces communs, aux lieux de réunion, aux espaces repas, etc, étaient divergentes. Des qualités d'empathie ont été nécessaires à Laurent Raimbault pour discerner, au delà de la formulation officielle des souhaits, ce qui correspondait réellement aux aspirations profondes des personnes. En effet, il soupçonnait parfois un décalage entre la réalité intime des attentes et la vision idéalisée, voire « politiquement correcte », contenue dans les propos. Sur ce

point, ses connaissances en sociologie lui ont été utiles.

Corrélativement, l'architecte a dû prendre en compte toutes les doléances, les décoder, en évaluer la pertinence et le réalisme, pour établir une « synthèse » et finaliser un projet d'ensemble. Fidèle à ses préoccupations environnementales, il s'est notamment appuyé sur son expertise en matière de système bioclimatique pour dispenser sa pédagogie aux propriétaires. Il a surtout tenu à leur faire intégrer la certitude que la dimension économique et l'aspect écologique ne devaient pas être dissociés. Il souligne que ses interlocuteurs se sont montrés particulièrement attentifs à ses propositions et qu'ils en vivent les conséquences vertueuses aujourd'hui. Pour l'anecdote, il déplore cependant le comportement « déraisonnable » de certains clients qui, au nom de l'écologie, engagent des sommes disproportionnées dans des dispositifs complexes, atteignant de fait l'effet contraire à celui recherché. En partenariat avec les habitants, il a préféré marquer le programme des « Petits Moulins » du sceau du « bon sens », loin de toute forme d'« intégrisme vert » à visées (d'après lui) surtout médiatiques.

Un trio au service de l'efficience

L'association s'est chargée du dépôt du permis de construire.

La municipalité a fait preuve d'ouverture d'esprit par rapport aux équipements. Par exemple, elle n'a pas changé les règles de hauteurs mais elle a autorisé les matériaux nouveaux, le bois prenant en partie le pas sur le parpaing-enduit.

Harmonie Habitat assure aujourd'hui un suivi par l'un de ses agents qui se rend régulièrement sur place pour régler des « petites choses ». Il est soutenu par son responsable qui adapte les interventions de son organisme au cas particulier des « Petits Moulins ». Le bailleur est donc enclin à se montrer plus « ouvert » et à débloquer plus facilement des fonds. Par exemple, une ampoule est à remplacer dans le parking car les propriétaires souhaitent un détecteur. Ils estiment en effet qu'une ampoule qui reste allumée toute la journée gaspille de l'énergie. Le bailleur, dans une attitude d'écoute et de confiance, accepte rapidement de financer le changement de luminaire. L'opération est effectuée par son agent dédié.

En outre, Valéry Bolo, salarié de la société, nous a affirmé qu'HH avait des exigences supplémentaires vis à vis des locataires des

« Petits Moulins » par rapport à un habitat social classique.

Cela accentue la différence entre propriétaires et locataires. Pour y remédier, le bailleur et l'agent qui le représente facilitent le relais entre accédants et locataires dès lors que se présente une situation dans laquelle les deux parties ne communiquent pas suffisamment bien qu'elles doivent malgré tout cohabiter et respecter un certain nombre de règles communes.

III.2/. LA CONSTRUCTION : A CHACUN SON RÔLE !

Alternance habitants/entreprises

La construction a été réalisée pour partie par les habitants eux-mêmes. Dans un premier temps, les entreprises ont effectué la mise hors d'eau / hors d'air des logements et espaces communs. Pour le reste, cela dépendait de la volonté et des capacités de chacun. En effet, tout le monde n'a pas les mêmes compétences ni les mêmes disponibilités. Ainsi, la participation des habitants à la construction de leur lieu de vie a varié de l'autoconstruction intégrale à la peinture des murs. Reno par exemple s'est arrêté de travailler pendant un temps afin de se consacrer entièrement à la mise en œuvre de sa maison. Christine Boutet, elle, a fait faire beaucoup de choses par les entreprises. Elle a peint ses murs elle-même et posé de la faïence dans la cuisine et la salle de bain. Reno, son gendre, l'a aidée en installant le parquet.

Quant aux espaces communs, outre la mise hors d'eau / hors d'air, ils ont été édifiés en totalité par les propriétaires. Les garages ont été construits en premier. Ces premiers abris permettaient de stocker les outils durant cette phase chantier. Encore aujourd'hui, les travaux des pièces partagées ne sont pas achevés. Cela demande du temps. Les habitants se retrouvent donc un samedi par mois pour s'atteler ensemble à cette tâche. Ils ne souhaitent pas se réunir plus fréquemment. Le projet a demandé beaucoup d'heures et d'énergie. Maintenant que le « plus gros » est fait, ils ne désirent pas consacrer tout leur temps libre à ça. « On a une vie sociale, et des enfants » affirme Violaine Boutet. Là encore, le groupe s'organise en tâchant de s'adapter aux capacités et aux souhaits de chacun. Ainsi, les plus jeunes bâtissent alors que Christine Boutet et Marylène Briand s'occupent des enfants.



Illustration 24. Logement de Christine Boutet, espace cuisine/salle à manger

Elles préparent également à manger aux « travailleurs ». Madame Briand a en outre en charge toute la comptabilité du groupe.

L'alternance autoconstructeurs/entreprises a été difficile à gérer pour l'architecte. En effet, les habitants, qui ne sont pas du métier, sont naturellement moins efficaces. Il fallait pourtant prévoir des délais et les respecter pour permettre aux entreprises de s'organiser et de prendre la relève.

Un architecte actif

L'architecte a joué un rôle important lors de cette étape. Il a été un accompagnateur pour les habitants en ce sens qu'il les a initiés à l'art de la construction. En effet, malgré quelques savoir-faire épars de la part de certains, construire sa maison est un métier. Laurent Raimbault a donc « mis la main à la pâte » en conseillant et en transmettant ses connaissances aux « apprentis constructeurs ».

Cette tâche de guide dépassait son champs de compétence classique. Elle lui a demandé beaucoup de présence sur site et du temps de travail supplémentaire. Comme l'a dit Monsieur Cencetti, il s'agit là d' « un tiers de temps passé en plus sur le projet mais de 50% de temps intéressant en plus ».

En outre, les propriétaires comptaient dans leurs rangs un architecte de Solécité, en la personne de Pierre-Yves. Ce dernier n'a pas souhaité s'investir, professionnellement parlant, dans ce projet. Il entendait « faire la part des choses ». Son savoir-faire en qualité d'architecte a cependant été rassurant pour le groupe. Par exemple, Violaine avait une inquiétude quant à l'apport de lumière dans son logement en observant les murs se monter. Pierre-Yves l'a rassurée en lui expliquant rationnellement que la disposition des volumes ne serait pas un problème...

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

BILAN, PROSPECTIVE

I/. L'OPINION GLOBALE

Les avis de chacun concernant les « Petits Moulins » trouvent sans doute un dénominateur commun dans ce commentaire a posteriori de l'architecte : « Tout n'a certes pas été parfait dans ce projet (et heureusement!) mais c'était très enrichissant. ⁶⁸

(68) Les informations suivantes sont issues de plusieurs entretiens menés avec les habitants et les acteurs ayant contribué à la réalisation des Petits Moulins. Ainsi, j'ai pu interviewer :

Les habitants :

Marylène Briand et Violaine Boutet (propriétaires), le 4 mars 2015.
Christine Boutet (propriétaire), le 9 avril 2015.
Marina (locataire), le 23 avril 2015.

L'architecte :

Laurent Raimbault, de la SCOP Solécité, le 20 mars 2015.

Le bailleur social :

Valéry Bolo, Directeur de la Politique Sociale & Chargé de Mission auprès du Directeur Général à Harmonie Habitat, le 20 mars 2015.

L'association Echos-Habitants :

Olivier Cencetti, membre de l'association, le 6 mars 2015.

La commune de Rezé :

Séverine Durando, directrice du service Développement Urbain, le 2 avril 2015.

I.1/. LA COMMUNE DE REZÉ : PREMIER BAROMÈTRE

Conformément aux habitudes locales, la mairie de Rezé est souvent le premier destinataire des doléances touchant la vie des quartiers. Aux yeux des usagers, elle apparaît en effet comme un « bureau des pleurs » facilement accessible et éminemment légitime, dès lors qu'on souhaite évoquer des aménagements défailants ou des troubles de voisinage. Or, pour les « Petits Moulins », Madame Durando note qu'aucun recours n'a été exercé auprès des services municipaux et qu'aucune remarque négative n'a été formulée après coup. Cette absence de plainte tend à démontrer que la concrétisation du projet a eu un retentissement plutôt favorable parmi tous les intéressés. Tout du moins les inconvénients qu'elle a engendrés n'étaient-ils pas suffisamment perturbants pour que les personnes lésées s'en plaignent auprès des pouvoirs publics.

Selon la directrice de l'urbanisme, ce satisfecit ne doit cependant pas occulter les difficultés initiales de communication avec l'association représentative, jugée trop « véhémement » et prisonnière de « règles datant des années quatre-vingt ».

Par ailleurs, la responsable de la collectivité territoriale partenaire souligne les contraintes liées à la multiplication des interlocuteurs : « plus il y en a, plus la transmission des informations devient compliquée ! ». Forte de ce constat, elle considère que les dossiers similaires devraient, à l'avenir, s'articuler autour d'un « guichet unique », conception beaucoup plus adaptée en référence à son expérience.

Enfin, les élus locaux estiment que le programme des « Petits Moulins » est une bonne réalisation. Ils se disent partants pour réitérer un tel projet. Ils n'ont néanmoins pas envie de s'impliquer de nouveau sur des dossiers trop complexes. Ils ne veulent plus « démarcher ». Ils entendent juste apporter leur soutien s'ils trouvent le projet séduisant.

D'un constat quasi général, il appert qu'à la lumière des « Petits Moulins », il est désormais souhaitable que les gens arrivent à se structurer par eux-mêmes, si de nouveaux programmes de ce type devaient être menés. On évoque même la possibilité de bâtir, en tenant compte de cette évolution, tout un immeuble collectif, à l'image d'une initiative de la métropole strasbourgeoise.

I.2/. UN OBSERVATEUR DU QUOTIDIEN : LE BAILLEUR SOCIAL

Pour le bailleur social, certains choix faits au départ du projet ne seraient pas forcément les options retenues aujourd'hui. Il regrette par exemple l'absence de copropriété. Il estime qu'on aurait du établir une copropriété générale avec des lots, pour éviter les servitudes de passage et la chaufferie collective. Il souligne surtout que, dès qu'il y a régulation de charges, d'aucuns sont en désaccord.

Il déplore par ailleurs que l'accès aux salles qui devaient être communes est en fait réservé aux adhérents de l'association. Il souligne de surcroît que les locataires tardent à agir pour le composteur commun et que cette négligence entretient la fracture avec les propriétaires. Ceux-ci reprocheraient en effet aux premiers de ne faire aucun effort pour le bien vivre ensemble. Les locataires, quant à eux, se plaindraient de ne pas être suffisamment intégrés par les propriétaires. La mixité sociale ferait les frais de ces litiges persistants.

Selon Harmonie Habitat, cette situation tendue contribuerait parallèlement à éloigner cet organisme de sa mission prioritaire d'aide au droit au logement. Elle serait donc préjudiciable à l'accès au logement des populations défavorisées.

De plus, Harmonie Habitat se plaint d'une conception sans doute un peu trop « dogmatique » du programme, qualifié par lui de « projet de riches ». Pour argument, il s'en réfère à la pyramide de Maslow : les propriétaires des « Petits Moulins » en occuperaient le sommet tandis que les locataires se situeraient deux étages en dessous (ils n'auraient pas encore satisfait certains besoins primaires).

Finalement, le partenaire bailleur convient, qu'en dépit des difficultés multiples essentiellement relatives aux divergences d'intérêt, « on ne vit pas trop mal aux Petits moulins ». Implicitement, il ne regrette donc pas de s'être engagé dans ce projet. Il constate notamment un progrès significatif au niveau de la gestion des ordures et note que le fait de demander aux locataires ce qu'on ne leur demande pas sur d'autres sites est une façon valorisante de les responsabiliser. Cette situation encourageante laisse entrevoir une évolution positive sur le long terme.

I.3/. LE REGARD DE L'EXPÉRIENCE

Le regard expérimenté que porte l'association Echos-Habitants et l'architecte sur les « Petits Moulins » les conduits à dresser un bilan plutôt positif sur ce dossier. Ils considèrent ainsi que la communication habitants/professionnels est restée plutôt bonne malgré quelques réajustements nécessaires au début. Le transfert des savoirs s'est bien opéré, même s'il s'est effectué de manière informelle. D'après monsieur Cencetti (Echo-Habitants), l'expérience a été enrichissante. Elle a notamment renforcé l'apprentissage des premiers rudiments indispensables au montage d'opérations.

Pour monsieur Raimbault (architecte), le quartier des « Petits Moulins » est un bon exemple parmi les différentes typologies d'habitat participatif à Nantes. Il insiste sur la force de l'architecte révélée par ce dossier complexe : « être capable de faire des choix, maintenir l'essentiel en se débarrassant du superflu ». Cette approche singulière est pour l'architecte un défi supplémentaire qu'il a d'autant plus de mérite à relever qu'il entre en contradiction avec l'une de ses tendances spontanées, plaçant l'accessoire au même titre que le principal dans sa conception d'un lieu de vie. Enfin, cet homme de l'art estime que la trilogie « économie, environnement, bien-être » a été respectée et ce, malgré quelques entorses aux « grands principes », rendues incontournables par la confrontation au principe de réalité.

II/. DES ELEMENTS DE SATISFACTION

II.1/. LA RÉUSSITE D'UN COLLECTIF

Des habitants acteurs

L'intervention des propriétaires pour la conception et la mise en œuvre du projet, les a constamment placés en position d'acteurs. De la sorte, ils n'ont pas subi la construction, ils l'ont « co organisée ». L'avantage principal de l'autoconstruction a été pour eux la maîtrise du projet. Ils ont pu se projeter progressivement quant à l'utilisation future des éléments qu'ils voyaient construire, tout en prenant acte de chaque étape du chantier. Cela leur a permis d'avoir une meilleure connaissance de leurs maisons, d'en situer les matériaux recouverts, les équipements et les circuits cachés (électricité, plomberie). A titre d'exemple, Violaine Boutet a indiqué qu'elle savait exactement combien de mètres de fil électrique il y avait chez elle et par où ils passaient. Corrélativement, dès qu'il y a un problème technique, il lui est apparemment très facile de réparer elle-même. Par ailleurs, pendant la construction, cette accédante s'est éloignée sur quelques points de l'aspect conceptuel de son logement. Elle a même apporté des modifications significatives. Ainsi, lors de la pose des poutres avec son

conjoint, elle a réalisé qu'en baissant l'une d'elle, elle pourrait gagner de la hauteur à un endroit précis et créer une pièce supplémentaire. Elle s'est donc attelée à cette tâche avec son compagnon.

Des référentiels décroisonnés

La réussite collective des « Petits Moulins » réside également dans une exigence d'ouverture engendrée par l'« esprit » du projet. Chacun a dû sortir de son cadre de référence naturel pour intégrer dans ses décisions des critères normalement dévolus à d'autres partenaires. Les habitants ont réfléchi avec l'architecte. Ils ont intégré sa façon d'imaginer, de concevoir, de créer. L'architecte, pourtant habitué à une démarche d'écoute, a dû rester encore plus attentif, considérer chacune des préoccupations formulées, quelquefois les plus terre-à-terre. Il s'est parallèlement engagé dans des actions administratives ou techniques qui ne relevaient pas de sa compétence. La municipalité et le bailleur ont aussi été contraints d'adopter une même posture d'empathie. La diversité de leurs interlocuteurs, leur mobilisation sur la durée, les a tenus à proximité des individus et de leurs attentes. Cela n'a certes pas été facile mais cette situation a eu le mérite de les éloigner d'une lecture strictement administrative ou financière du programme. Enfin, l'association partenaire a dû elle aussi « mettre de l'eau dans son vin », se montrer plus nuancée, pour ne pas dire moins militante.

Enfin, le choix des compromis constructifs et la recherche du « gagnant-gagnant » a sans nul doute tiré les acteurs vers le haut en même temps que vers les autres.

II.2/. LE MIEUX-VIVRE ENSEMBLE

La solidarité favorisée

Les aspirations annoncées des futurs occupants des « Petits Moulins » portaient en elles les germes de la solidarité. Pourtant, de la théorie à la pratique, il existait un fossé parfois difficile à combler. Rapidement, les réflexes individualistes découlant d'une confrontation soudaine avec la réalité ont malmené quelque peu les bonnes intentions.

Rétroactivement, le bilan est somme toute assez satisfaisant.

L'entraide a survécu aux affres des divergences. On relate de nombreuses « petites attentions » au quotidien. La méfiance s'estompe. L'autoconstruction a vraisemblablement contribué à développer l'idée qu'au delà de « son habitation », on construisait « son quartier », un peu comme une entité supérieure à vocation « familiale ». Bien sûr, la chose est difficile à quantifier. On entrevoit pourtant l'émergence d'un sentiment d'appartenance. Ce dernier se présente sous une forme salutaire. Il est fondé sur l'entraide et la cohabitation harmonieuse, non sur un instinct grégaire confinant au repli sur soi. Le phénomène, qui ne peut évidemment s'illustrer par un graphique, est encourageant. De plus, la coopération intergénérationnelle a pris (timidement) racine. Pour exemple : pendant que d'aucuns travaillaient, d'autres (les plus âgés) gardaient leurs enfants.

Second point fort d'une démarche solidaire : malgré de réelles difficultés pour les intégrer, certains prémices montrent qu'il existait bel et bien, dès le départ, une bonne volonté pour accueillir les locataires dans la communauté des « Petits Moulins ». Des accédants ont très tôt donné des signes dans ce sens. Quelques exemples parmi d'autres :

Une locataire (Marina) a bénéficié d'un carré de jardin ; de son côté, elle a aidé un peu à la construction. Des initiatives comme la « chasse aux œufs » à Pâques et la galette des rois ont encouragé les locataires à participer aux animations. Une tondeuse à gazon a été achetée en commun. Détail peut-être insignifiant mais révélateur : un propriétaire a prêté son vélo à un locataire pour une longue durée.

Du point de vue du développement et de la pérennité des bonnes relations entre locataires et propriétaires, Marina semble en outre être un relais intéressant.

Une appropriation mieux partagée des lieux de vie

Avant leur construction, les espaces communs ont été pensés par le groupe. Leur appropriation sur un plan collectif s'est donc imposée logiquement. Dès les premières concertations, les intervenants ont émis le souhait d'une grande pièce commune. Les objectifs quant à son utilisation étaient assez flous mais chacun était d'accord sur le principe. Pour l'instant, cette salle n'a pas de fonction précise. Elle sert d'entrepôt,

ou à étendre le linge. Son utilisation collégiale ne crée pas de tension. Pour son évolution à court terme, les idées foisonnent. Madame Boutet imagine d'y installer son piano afin que tout le monde puisse en jouer. Elle pense également mettre à disposition ses magazines après les avoir lus. Mme Briand envisage d'y organiser des repas.

Parallèlement, les propriétaires des « Petits Moulins » nourrissent sérieusement le projet de faire fonctionner une chambre d'hôtes dans une pièce commune. Cette espace serait à la disposition des habitants pour des réunions familiales ou des visites d'amis. Marylène Briand et Violaine Boutet se disaient même qu'elle pourrait servir aux locataires qui ont des maisons plus petites que les leurs. Il s'agirait en somme d'ouvrir une chambre d'amis dédiée à tout le quartier, comme si ce dernier était devenu la « grande maison ». de tous ; un clin d'œil anecdotique au succès de l'architecture participative !

II.3/. DES ÉCONOMIES SIGNIFICATIVES POUR UN ENVIRONNEMENT ET UN BIEN-ÊTRE PRÉSERVÉS

A la lecture comptable, les acteurs des « Petits Moulins » ont fait preuve d'une bonne discipline financière. Certaines des maisons sont à moins de mille euros le mètre carré. L'engagement personnel des occupants (dont quelques uns se sont arrêtés de travailler) y est pour beaucoup. Les attitudes solidaires qui leur ont permis de disposer d'une plus grande partie de leur temps pour la construction, ont favorisé cette performance. L'architecte convient que sans cette implication matérielle des accédants, l'étendue financière du projet en aurait été augmentée.

Monsieur Raimbault (architecte) note de surcroît qu'on aurait pu faire de meilleures économies sur le chauffage mais que le bilan est satisfaisant. Il explique que le système de chauffage, imposé par le bailleur et les contraintes financières, n'était pas le choix optimal, tant du point de vue économique qu'écologique. On aurait vraisemblablement pris une autre option si l'on n'avait pas eu à faire à ce type de projet « social ». Malgré tout, on est parvenu à diviser les consommations par dix par rapport à un logement « classique ». Ce chiffre est toutefois

légèrement en dessus des prévisions (150 euros par an au lieu de 100).

A moyen terme, une revendication d'ores et déjà exprimée devra entraîner l'installation de panneaux photovoltaïques et la conception de bâtiments à énergie positive (ce qu'on appelle le B positif). Cette ambition est conforme à la dimension « développement durable » du projet des « Petits moulins ».

Enfin, les résultats sont jugés « exceptionnels » en matière d'acoustique. Ils sont qualifiés de remarquables en terme technique, très au dessus de la moyenne des HLM. De l'aveu majoritaire des occupants cet élément de confort est déterminant pour garantir le mieux-vivre ensemble.

II.4/. UNE VITRINE

Selon madame Durando, les élus municipaux de Rezé considèrent que le quartier des « Petits Moulins » est un exemple à suivre. Il constitue une vitrine pour la ville. Cette image avant-gardiste serait largement porteuse pour eux. Elle refléterait le dynamisme de la cité et son ouverture vers des conceptions « modernes » de l'habitat. Dans le cadre de la mission agenda 21 ⁶⁹, la commune montre une expérience sur le territoire rezéen.

D'un point de vue plus neutre, la dimension « représentative » des « Petits Moulins » semble avérée. Le quartier est un exemple. Chacun retiendra les meilleurs ou les plus mauvais côtés. A terme, ce projet abouti permettra à d'autres candidats à l'autoconstruction de tirer les enseignements utiles et d'adapter les informations recueillies à son propre programme. Aujourd'hui, Le site des « Petits Moulins » est régulièrement visité quand Rezé a besoin de présenter une expérience sur le logement et le développement durable. Par exemple, un projet de ZAC est en cours (secteur de la Jaguère). Mme Durando (directrice du service urbanisme de Rezé) se disait qu'il pourrait éventuellement y avoir de l'éco-construction sur ce site. Elle a donc emmené l'aménageur et les représentants de Nantes métropole visiter l'opération des « Petits moulins » afin de leur montrer un exemple de ce qu'il était possible de faire. La responsable de l'urbanisme explique qu'elle présente le

(69) Rappel : Ce plan d'action décrit les secteurs où le développement durable doit s'appliquer dans le cadre des collectivités territoriales.

bilan des « Petits Moulins » sous tous ses aspects, les bons comme les mauvais.

Pour les habitants également, le quartier est une façon de mettre en avant un esprit d'initiative au service de l'excellence, une capacité à co-créer et à construire ensemble un schéma solidaire à travers un lieu de vie pensé collectivement.

Enfin, le programme soutenu à Rezé est un réservoir d'indicateurs concrets, qu'ils agissent d'éléments techniques, budgétaires, architecturaux, sociaux ou humains. Il permet donc à tout un chacun de mesurer un éventail diversifié de données. Il autorise surtout l'évaluation quantitative et qualitative des impacts sur la vie de tous les jours, indépendamment de visions parfois idéalisées ou victimes d'idéologies trop théorisantes. En ce sens, il est, par anticipation, un « doseur de bien-être ». Le but de l'architecture participative n'est-il pas finalement de contribuer au bonheur des habitants ?

III/. DES DECEPTIONS IDENTIFIEES

III.1/. UN PROJET CHRONOPHAGE

En raison de son caractère atypique, le projet des « Petits Moulins » s'est montré gros consommateur de temps. Or, le temps, c'est de l'argent et l'argent, pour les urbanistes, c'est un carburant incontournable. Une contrainte temporelle pesante est donc un frein à ce type de programme. Elle n'est pas un argument de nature à attirer les élus dans cette voie. En effet, de l'idée à la réalisation presque aboutie, il s'est écoulé plus de cinq ans. Outre les démarches inhérentes à tout programme immobilier d'envergure, il a fallu dès 2006 (premiers rendez-vous avec les élus) assurer une autopromotion, dont l'aspect administratif était particulièrement lourd (d'après Marylène Briand). Le choix du terrain et du bailleur, les efforts destinés à rassurer financeurs et riverains, se sont révélés gourmands en terme d'heures consacrées. Convaincre prend plus de temps que bâtir : c'est une leçon à retenir pour les chantiers similaires à venir.

L'architecte s'est chargé quant à lui de la quasi totalité de la communication. Il a dû y consacrer du temps, non rémunéré ⁷⁰.

(70) D'après Laurent Rimbault, le temps de réunion après 21h n'était plus rémunéré.

Cet investissement personnel l'a éloigné de sa vocation première de conception et d'accompagnement des travaux. Cette attitude a d'ailleurs été ponctuellement controversée, certains acteurs lui reprochant d'outrepasser ses prérogatives et d'autres, paradoxalement, attendant de lui encore plus d'engagement. Sur ce point, Laurent Rimbault reconnaît qu'« il n'a pas su mettre les barrières là où il fallait », et qu'il a ensuite été difficile pour ses partenaires de « couper le cordon ». Il ajoute que l'obsession de coller au développement durable a également pris du temps. Pour limiter les nuisances et les coûts liés aux transports, on a privilégié les fournisseurs locaux. Quand cela n'a pas été possible, il a fallu parfois opter pour des entreprises plus éloignées mais répondant aux normes environnementales souhaitées (pour le bois notamment).

Enfin, qui dit « autoconstruction » dit temps consacré par des profanes à des actions techniques. On ne peut pas demander à un amateur la même efficacité qu'à un homme de l'art. Il a donc fallu plus de temps aux particuliers accédants, a priori moins formés et plus dépendants des obligations quotidiennes (garde d'enfants, emploi, etc), pour finaliser les aménagements de leurs logements. Le jeu en valait certes la chandelle mais les protagonistes se sont parfois retrouvés dans une relation au temps digne des « bâtisseurs de cathédrales », plus soucieux du résultat final que des exigences calendaires.

III.2/. LA DIFFICILE INTÉGRATION DES LOCATAIRES

Dès le départ, l'admission de locataires dans le projet s'est heurtée aux impératifs réglementaires. Or, on ne pouvait envisager de programme à vocation sociale, même axé autour de l'autoconstruction, sur la seule base de l'accession, celle-ci étant pour beaucoup antinomique par rapport à une approche alternative de l'habitat. Il n'a par conséquent pas été possible de désigner d'emblée les futurs locataires du site. Le bailleur se serait ainsi retrouvé dans l'illégalité. Mais le principe de l'autoconstruction supposait un engagement collectif, un objectif commun, en d'autres termes un travail d'équipe et quand on opte pour un tel processus, on « choisit » son équipe. Cette incompatibilité basique a lourdement entaché le programme dans ses premières phases.

Toutefois, les locataires ont adhéré au projet en cours de route.



Illustration 25. Boîtes à lettre des accédants (gauche) et locataires (droite)

Cette arrivée tardive a constitué pour eux un handicap. En effet, les locataires n'ont pas compris tout de suite toutes les composantes du projet. Qu'avaient-ils le droit de faire dans leur logement ? De ne pas faire ? Comment s'approprier les zones communes ? Quelles obligations par rapport à elles, aux autres occupants ? Des règles leur apparaissaient très floues. Par exemple, Marina a cru tout d'abord que le jardin qui lui était prêté était le sien. En outre, le principe du compost ne figurait pas au catalogue de leurs habitudes. Les propriétaires leur en ont tenu rigueur.

Globalement, les locataires n'étaient pas spontanément volontaires pour ce type d'habitat. Ils ont pris un logement qui leur avait été attribué : un point c'est tout ! Ils se sentaient moins impliqués que les propriétaires et ces derniers, forts de leur engagement plus ancien dans le projet, voyaient les locataires comme des « pièces rapportées ». Les envies des uns et des autres n'étaient pas partagées. Il fallait organiser des événements fédérateurs mais la partie n'était pas gagnée ! Le manque de cohésion et de confiance étaient en la matière très pesants.

On a ainsi pu constater que les difficultés liées à l'intégration des locataires confinaient plus à la psychologie qu'aux contraintes pratiques et juridiques. « L'humain plus difficile à maîtriser que le matériel » : voilà sans doute une source majeure de problèmes pour l'architecture participative !

III.3/. UNE COMMUNICATION CONTRARIÉE

Si l'accompagnement du projet a été émaillé de réunions régulières, il n'y a pas eu assez d'entrevues individuelles aux yeux des habitants. Chaque accédant s'est entretenu deux fois en tout et pour tout avec l'architecte. Cette fréquence a été jugée insuffisante, compte tenu de l'ampleur du projet. Les demandes des accédants étaient en effet singulières et chacun considérait que son projet personnel nécessitait un regard différent de celui porté sur les autres (Par exemple, madame Boutet avait réalisé un dessin à la craie de ce qu'elle voulait, avec une définition précise de tous les postes). Il est vrai que l'attention à accorder simultanément à six logements en accession et six logements sociaux ne permettait pas à monsieur Raimbault de

consacrer un temps d'écoute individuelle important. Cette évidence arithmétique fut une entrave à la communication continue même si chacun s'accorde à dire après coup qu'en dépit de ces quelques regrets, les échanges avec l'architecte ont été assez bons.

Par ailleurs, les habitants ont déploré quelques carences en matière de « vision d'ensemble », consécutives à un manque de dialogue entre eux. Ils ont expliqué que les options choisies pour leur propre maison pouvaient avoir un impact inattendu sur celles d'autrui. Le manque de concertation a ainsi conduit à quelques situations insolites quoique sans gravité. Par exemple, Violaine a perdu 2,50 mètres de largeur sur ce qu'elle escomptait initialement car son habitation était située en bout et que ses voisins, de modification en modification sur les plans, avaient fini par « grignoter » peu à peu une superficie non négligeable.

Enfin, la communication a également rencontré des obstacles entre les habitants et le bailleur. Ce dernier a souligné que les accédants avaient eu du mal à comprendre ses impératifs. Le choix de la maîtrise d'œuvre, notamment, a semble-t-il engendré des tensions qui ont pollué quelque peu le dialogue entre Harmonie Habitat et les particuliers tout au long du projet.

III.4/. UNE FINALITÉ PARFOIS FLOUE

Les idées (diverses) que se faisaient initialement chaque participant d'un projet architectural participatif laissent entrevoir dès le départ une compréhension imprécise de la finalité des « Petits Moulins ». Pour les non professionnels, l'absence de recul et de connaissances adéquates entretenait l'incertitude. Les interrogations étaient nombreuses. Quel pourcentage serait réservé aux espaces communs ? Quelles activités leur seraient dédiées ? Quelle serait la part d'autoconstruction ? Qui serait chargé de l'entretien des zones extérieures accessibles à tous ? Qui assurerait les différentes responsabilités ?

Les accédants se posaient essentiellement la question de la destination future des espaces communs. Quelle serait leur fonction ? Quelles en seraient les conditions d'accès et d'utilisation ? Juste après le lancement du projet, un propriétaire a dit : « moi je l'envisageais

comme un lieu de rencontre... ». Il n'a cependant pas été en mesure de préciser la nature des « rencontres » qu'il souhaitait. On se demandait également à qui ces lieux seraient destinés. Serait-il nécessaire d'adhérer à une association ? Pour l'heure, la question n'a pas encore été définitivement résolue.

En outre, faute de lien contractuel avec le bailleur qui ne finance pas ces espaces, des interrogations d'ordre juridique persistaient, notamment au regard des garanties décennales.

En résumé, quelques carences initiales en matière de réflexion et d'information sur les buts recherchés ont sans aucun doute freiné le déroulement optimal du projet, les finalités se précisant parfois tardivement durant la phase de mise en œuvre.

IV/. ENSEIGNEMENTS ET PERSPECTIVES: SI C'ETAIT A REFAIRE?

IV.1/. FAIRE VIVRE LE PROJET

Le premier impératif visé par des acteurs des « Petits Moulins » est de ne pas inscrire leur projet dans une posture figée. Ils considèrent avoir co-créé un processus « évolutif », ce qui implique d'anticiper en permanence : les besoins d'aujourd'hui ne seront pas ceux de demain. C'est pourquoi une attitude d'écoute et de concertation doit accompagner la vie du quartier. Car il s'agit bien d'un « lieu de vie », auquel on a donné naissance, pas d'un « musée vivant », encore moins d'un espace expérimental, une sorte de laboratoire « socio-architecturo-urbanistique ». Et vivre, c'est évoluer !

Ainsi posées les bases « philosophiques » de l'avenir du quartier, ses habitants ont d'abord décidé de porter leur attention sur les équipements de loisir. Leur intention d'installer et d'entretenir un trampoline accessible à tous les a conduits à solliciter des cotisations, au pro rata des foyers présents. Parallèlement des événements festifs et fédérateurs seront organisés. On veut ainsi pérenniser la galette des rois et la quête des œufs de Pâques.

Autre point important de la vie future du quartier : la gestion des espaces verts. Rien n'a encore été décidé mais chacun souhaite une

organisation structurée autour de ce thème afin que l'on sache qui fait quoi. A en croire Christine Boutet, la tâche ne sera pas facile car tout le monde n'a pas les mêmes exigences, ni le même train de vie.

Les enfants apparaissent par ailleurs comme un facteur de sociabilité important. A l'avenir, il faudra mettre en place un système de « dépannage de garde » ou de prise en charge à la sortie de l'école. Cette attente est commune à l'ensemble des habitants.

Mais l'avenir des « Petits Moulins » c'est aussi les changements prévisibles de propriétaires et surtout de locataires. Comment faire adhérer les futurs co-propriétaires et locataires au projet initial voulu par les créateurs du site ? Ce sera un nouveau défi à relever. D'autant que les occupants actuels veulent conserver leur liberté de partir. Ce turn-over est dans l'ordre des choses pour tout habitat collectif. Un projet alternatif ne saurait échapper à la règle.

IV.2/. FAIRE PARTAGER CETTE EXPÉRIENCE, COMMUNIQUER SUR ELLE

En matière d'aménagement urbain, et plus généralement de vie publique, toute expérience collective mérite d'être partagée. C'est la condition sine qua non à l'amélioration de tous les systèmes. Les « Petits Moulins » sont donc appelés à servir de référence. Tous les acteurs du projet en sont convaincus, à commencer par la mairie. Madame Durando a commenté l'expérience des « Petits Moulins » auprès d'élus et d'aménageurs. Elle a présenté le projet sous l'angle du développement durable. Rappelons que les agents de la ville ont été invités à visiter le site dans le cadre du développement durable sur le territoire rézéen. Les représentants de la mairie souhaitent que les futurs candidats aux projet participatifs soient informés de tous les avantages et inconvénients de tels dispositifs C'est également le point de vue de l'architecte, qui estime qu'une critique objective et constructive est seule garante de progrès. Monsieur Raimbault aimerait de surcroît transmettre l'information dans un cadre élargi, peut-être même la diffuser à des étudiants. Ces derniers représentent l'avenir de l'architecture. Ils assureront la relève en autoconstruction. Ils doivent donc être sensibilisés et formés aux programmes participatifs.

Les habitants eux-mêmes sont appelés à communiquer sur



Crédits photographique : Les petits moulins

Et si on habitait ensemble ?

L'habitat groupé participatif, nouvel art de construire

Débat avec

> Pierre-Yves Jan, association Parasol

> Françoise Legendre et Renaud Munch, architectes

Bar le Mod Coz

3 rue Jean-Marie Duhamel - Rennes

LE MARDI 23 SEPTEMBRE À 19H00

Entrée libre

Renseignements : 06 82 66 43 72

Collectif Plan Libre - Débats pour une architecture et un environnement partagés

Blog Le Café ARCHI : <http://lecafearchi.wordpress.com/>

Illustration 26. Affiche pour une réunion d'information sur «habiter ensemble»

ce qu'ils vivent aux « Petits moulins ». Ils sont les mieux placés pour prendre la mesure du bien-être au quotidien, pour apprécier ou regretter les choix faits pour le projet et donc pour conseiller d'autres candidats à l'installation sur ce type de programme immobilier.

IV.3/.SURMONTER LES DIFFICULTÉS : UNE AFFAIRE DE COMPROMIS

Si c'était à refaire ? A cette question, les professionnels, architecte en tête, s'attachent à dire qu'il faudrait d'abord résoudre les difficultés techniques et humaines spécifiques à cette catégorie de projets. Vaste programme au demeurant qui implique une prise en compte très fine des domaines réservés. En effet, les limites des cadres d'intervention devront être fixées avec précision. Entre autres actions préalables, il faudra d'emblée convaincre tous les partenaires que l'architecte n'a pas pour vocation de multiplier ses démarches administratives, ni de participer activement à la construction. S'il passe beaucoup trop de temps à gérer l'appui en tant qu'autoconstructeur et à assurer l'enchaînement avec les entreprises, il sera difficile de tenir les délais. Cette situation pourra représenter un risque par rapport à l'assurance. Dès l'entame du projet, il faudra vraisemblablement interdire statutairement à l'architecte de participer à la construction. Les solutions aujourd'hui sont de faire appel à un tiers (accompagnement à autoconstructeur). Il existe aussi des solutions techniques qui, d'après monsieur Cencetti, demandent à être développées d'avantage, par exemple : un kit de montage électrique avec des explications pour que l'habitant installe l'ensemble lui même.

Il conviendra corrélativement de stabiliser la distribution des rôles autour d'un compromis acceptable pour tous les partenaires. Chacun devra supporter sa part du fardeau, qui devra par ailleurs être sélectionnée en fonction de ses compétences. Le bailleur devra sans doute être associé plus étroitement à la mise en œuvre. Il faudra se concerter plus assidûment avec lui, surtout sur la gestion et l'organisation des espaces communs,

En outre, sur les prochains projets, l'architecte sera de nouveau confronté à un positionnement complexe. Il devra conjuguer le projet global et les attentes individuelles. Par exemple : comment mutualiser si certains veulent des choses trop onéreuses et que d'autres n'ont

pas les moyens ? Capacités financières obligent : il faudra là aussi composer !

En cas de divergences majeures entre les habitants, peut-être faudra-t-il envisager l'intervention de médiateurs? C'est un recours quasi systématique pour des projets similaires menés en Suisse et en Allemagne. L'intervention précoce d'un régulateur au centre d'un programme potentiellement générateur de tensions pourrait être une précaution fort utile.

Tant du point de vue technique, qu' humain et pécuniaire, les projets participatifs à venir devront s'appuyer sur encore plus de compromis, c'est inévitable. Cela impliquera d'adopter une attitude d'humilité et d'ouverture, challenge peut-être le plus compliqué pour des particuliers et des professionnels souvent habitués à raisonner prioritairement par rapport à leur propre cadre de référence. La nature humaine n'est pas une science exacte. Elle ne se met pas en équation. C'est peut-être cette dimension, on ne peut plus immatérielle, qui fait planer la plus grande part d'incertitude sur les chances de réussite des programmes alternatifs de demain.

IV.4/. ALLER VERS UNE « DÉMOCRATISATION » ACCRUE DE LA PARTICIPATION

Malgré sa vocation d'ouverture, le projet des « Petits Moulins » a révélé une forme de « sélection » potentiellement préjudiciable aux programmes similaires des années qui viennent. On peut en effet s'interroger sur la possibilité pour les plus démunis d'adhérer à un tel projet. Tout le monde n'a pas les moyens de devenir propriétaire et l'intégration des locataires est rendue difficile par les contraintes précédemment évoquées. Parallèlement, chaque individu ne bénéficie pas des mêmes disponibilités (charges professionnelles et familiales), des mêmes capacités intellectuelles et de conditions physiques adaptées (âge, santé). De fait, l'apport de chacun à l'autoconstruction fluctue selon ces variables. Tous les occupants ne peuvent pas s'approprier les travaux de la même manière : cette évidence « fait le tri » et ce n'est pas satisfaisant dans la perspective de programmes participatifs généralisés. Qui-plus-est, comme l'a pertinemment souligné l'un des acteurs, « dans le montage en autopromotion, on ne peut pas demander

du bénévolat à tout le monde ».

Une solution entrevue pourrait supposer une implication associative plus importante. Sur cet aspect, il apparaît intéressant de mener une réflexion à partir de l'opinion de monsieur Cencetti de Echo-Habitants. Ce dernier met d'abord en avant un paradoxe : « la volonté de l'association est notamment de permettre aux plus démunis d'accéder au logement or la complexité actuelle d'une telle démarche, y compris dans un cadre participatif, ferme des portes à bon nombre de personnes ». La solution pour monsieur Cencetti est en priorité de simplifier la procédure (assouplissement réglementaire). Il conviendrait ensuite aux banques de jouer le jeu, en se montrant parfois moins « frileuses ». Il s'agit là sans doute d'un vœu pieux mais la présentation d' « expériences réussies », par son côté rassurant, pourrait constituer un argument de séduction. A l'image des associations au temps des « Castors », devenues des sociétés HLM, l'association Echo-Habitants pourrait passer des accords avec les banques. Elle deviendrait ainsi un organisme de promotion. Mais est-ce bien son rôle ? D'aucuns estiment en tout cas que la fin justifie les moyens. Il faut renforcer les responsabilités de l'association si cela facilite l'intégration immobilière des moins favorisés.

Toutefois, le soutien actuel des associations aux projets participatifs n'empêche pas un certain « élitisme ». C'est l'opinion de monsieur Cencetti et c'est ce que l'on peut retenir de l'expérience des « Petits moulins ». Pour y remédier, on peut imaginer à l'avenir une diversification des interventions associatives. Le principe de la « participation » pourrait être nuancé et se décliner selon un panel d'options élargi. Ainsi, on pourrait proposer des projets très participatifs avec des personnes très investies mais aussi des projets plus « petits », moins ambitieux. Par exemple, dans les logements sociaux, on pourrait se contenter de demander aux habitants de restaurer tout ou partie de leur appartement, de donner du temps pour le réaménagement d'espaces communs. Faire d'abord petit pour voir grand ! Dans ce cas de figure, s'agirait-il toujours d'un projet participatif ? On peut légitimement se poser la question. La réponse dépend, semble-t-il, de la part d'engagement participatif dans la phase de « conception », si réduite soit-elle.

En tous cas, pour que les futurs projets participatifs prennent réellement une dimension alternative, il faudra s'attacher

à « démocratiser » les adhésions, en facilitant surtout l'accès aux programmes au plus grand nombre, que ce soit par une approche directe ou par le biais d'associations. Cette toute dernière hypothèse pourrait en outre donner plus de poids aux démarches, les rendre plus crédibles.

On est plus efficace en groupe que tout seul : c'est une évidence plus que jamais applicable aux projets immobiliers innovants!

IV.5/. LE « CLIENT-PROFESSIONNEL » : UN MÉTIER À APPRENDRE

On ne s'improvise pas maçon, menuisier, électricien ou plombier, encore moins comptable ou architecte. Pour les chantiers, les carences techniques ou intellectuelles sont sources de retard, voire de malfaçons. Les propriétaires des « Petits Moulins » l'ont appris à leur dépend. Partant de ce constat, il paraît désormais souhaitable de faire acquérir aux intervenants « participatifs » un minimum de technicité. La transmission d'un savoir-faire pourrait se concevoir à travers l'accompagnement temporaire par des hommes de l'art (surtout au début des travaux). On pourrait ainsi envisager des interventions bénévoles de professionnels (actifs ou retraités) via une association notamment. L'exemple existe ailleurs (expérience des « voisins unis » pour aider à la restauration d'une maison particulière). Enfin, on pourrait assurer une formation élémentaire aux accédants, en tenant compte de leurs acquis, de leurs préférences et de leurs capacités intrinsèques. Cette formation pourrait être dispensée bénévolement, de préférence par le biais d'une association. Elle pourrait être aussi financée par une structure associative et/ou avec l'aide des pouvoirs publics. Pour obtenir ce soutien, il faudra alors insister sur l'aspect valorisant que peut apporter au « bienfaiteur » une telle vitrine.

D'un point de vue strictement pratique, les difficultés identifiées, propres à cette problématique et qu'il conviendra de surmonter, peuvent se résumer aux enseignements suivants (tirés de l'expérience des « Petits Moulins ») :

Dès la réalisation des plans, l'absence de professionnalisme des habitants des « Petits Moulins » a entraîné des incompréhensions. Le projet était complexe. Il nécessitait des études au cas par cas. Or, le manque de respect des codes et les disparités de niveaux entre les

accédants, ont obligé l'architecte à avoir une lecture interprétative des plans qui lui étaient présentés, augmentant ainsi les risques d'erreur. Sur ce genre de malentendu, Violaine Boutet s'est retrouvée avec des fenêtres fixes dans sa chambre, contrairement à ce qu'elle pensait avoir demandé (oscillo-battants). La description était pourtant mentionnée dans le devis, mais, en « amatrice » de la construction, elle ne l'avait pas lu en détail. Pour cette accédante, il allait de soi qu'une fenêtre s'ouvrirait toujours sur l'extérieur.

Marylène Briand s'est occupée de toute la comptabilité, très complexe durant la phase de construction. Or, elle ne maîtrisait pas l'outil informatique, ce qui rendait la tâche encore plus ardue. Elle a certes pu mesurer ce que représentait l'autopromotion et comprendre les contraintes que pouvaient rencontrer les professionnels. Cependant, elle aurait pu être très vite débordée. Les responsables n'auraient plus eu alors de lisibilité comptable sur l'évolution du projet. Pour les chantiers à venir, il apparaît ici impératif de ne pas négliger le volet « logistique-assistance », sans lequel on se prive d'un outil d'évaluation indispensable.

En ce qui concerne les travaux à proprement parler, il conviendra de standardiser un minimum de choses. Pour les « Petits Moulins », c'était du sur-mesure. Chacun achetait les matériaux, les boulons, etc ... dont il avait besoin. Cela complexifiait encore la comptabilité et ajoutait à la confusion, dans l'optique de réaliser des économies et d'envisager une maintenance efficiente. Pourtant, il appert que les « clients » n'avaient pas toujours connaissance de la variété des produits proposés sur le marché. A la livraison, certains ont été déçus, faute d'avoir su plus tôt l'existence de matériels mieux adaptés à leurs attentes.

Il conviendra donc, à l'avenir, d'aider les candidats à l'autoconstruction, à acquérir le minimum requis pour mener efficacement leurs travaux et (ce qui ne sera sans doute pas le plus facile) à intégrer l'idée que leur projet individuel ne doit pas se départir des exigences collectives. Tous les acteurs des programmes participatifs devront assimiler ce postulat, au demeurant empreint de contradiction mais éminemment vérifié sur le chantier des « Petits Moulins » : la construction est un métier, même pour les « amateurs ».

CONCLUSION

Les « Petits Moulins » apparaissent donc comme un programme original d'habitat collectif qui s'inscrit dans la continuité d'une logique novatrice sur la commune de Rezé. Avant de tirer des conclusions générales sur cette expérience et d'évaluer les chances de survie de ce modèle, il faut d'abord se demander en quoi ce projet relevait de l'architecture participative ? Pour répondre à cette question il convient au préalable de considérer séparément les deux composantes du concept. En d'autres termes, en quoi le programme rézéen s'articulait-il autour d'un véritable travail d'« architecte » ? Dans quelle mesure laissait-il une place à la « participation » ?

L'analyse du travail de Laurent Rimbault et les commentaires recueillis auprès de divers partenaires montrent que sa place au sein du dispositif a été centrale. C'est lui qui a conçu l'espace de vie, tant d'un point de vue global que sur un plan individuel. Il a suivi le protocole inhérent à toute démarche architecturale, à savoir l'élaboration de plans précis, mais seulement après écoute des doléances, concertation avec les acteurs institutionnels et privés, examen des données urbanistiques, environnementales, humaines, réglementaires et normatives. Sur tous ces aspects, sa démarche a été conforme aux missions de sa profession.

La singularité du projet l'a même conduit à accorder une oreille encore plus attentive à la diversité des demandes et à accentuer quelque peu son rôle traditionnel d'assistance et de conseil. Sollicité dès le début par de futurs accédants, il est apparu comme un rouage incontournable sans lequel les « bonnes intentions » ne pouvaient aboutir. Il a été « le » professionnel du système. Les « Petits Moulins » n'étaient donc pas le énième programme d'une quelconque société de construction de pavillons ou d'immeubles, mais bel et bien un projet architectural avec toute la dimension créative que cela suppose.

Par ailleurs, même si le terme « autoconstruction » reste trop évasif pour qu'on puisse fixer arbitrairement le seuil à partir duquel il peut s'appliquer, il est avéré que le projet des « Petits Moulins » s'inscrivait dans le plein champ de la « participation ». Ainsi, les futurs habitants du quartier se sont engagés activement dans les trois phases du processus d'élaboration, à savoir: la conception, la construction et le suivi. Dès le départ, ils ont en effet émis leurs souhaits et leurs idées concernant leurs espaces de vie (privatifs et communs). Ils ont communiqué ces données à Monsieur Rimbault qui les a formalisées. Il a été discuté de chaque détail, notamment au regard de sa faisabilité. Dans un deuxième temps, les accédants ont pris part active à la construction. Ils se sont substitués partiellement aux hommes de l'art, du moins en dehors du gros œuvre. Ainsi, certains se sont faits peintres ou menuisiers. Même ceux qui n'avaient pas la capacité physique ou les compétences pour se livrer à de telles tâches ont participé indirectement à la construction, grâce à un soutien logistique (garde d'enfants, préparation de repas, pendant que d'autres étaient à l'œuvre sur le chantier). Enfin l'« autoconstruction » a perduré dans les faits et dans les têtes. Les habitants ont poursuivi de menus travaux tant que les finitions n'étaient pas achevées. Ils se sont de surcroît projetés dans la perspective d'un « turn over » sur le site. Ils ont essayé d'imaginer des zones communes consensuelles pour en assurer la stabilité. Les accédants se sont comportés en « équipiers-constructeurs » d'un ensemble, pas en simples particuliers limitant leurs préoccupations à leur espace privatif. Pour les « Petits Moulins », on peut par conséquent parler sans ambiguïté de « projet participatif ». L'implication (plus ou moins marquée) des accédants sur toutes les phases du projet, du diagnostic jusqu'à l'évaluation, en passant par la mise en œuvre, atteste

de cette dimension...

Si le site des « Petits Moulins » est reconnu comme projet d'architecture participative, il paraît ici utile de déterminer en quoi ce programme rézéen était innovant, en comparaison de dossiers analogues, conduits sur la commune et ailleurs ?

Dans un contexte élargi, les « Petits Moulins » appartiennent sans aucun doute à une vague architecturale innovante, du moins sur le territoire français. Si le projet rejoint Lucien Kroll et sa notion de « l'architecte expert attentif, à l'écoute de la complexité habitante » et de De Carlo qui prône une architecture « vers le bas », il prend quelque peu ses distances avec l'approche « minimaliste » de Candilis et Woods, pour qui l'architecte doit au final se retirer totalement du projet pour laisser la place aux habitants. On sait par ailleurs que des programmes participatifs fonctionnent de longue date à l'étranger (Suisse, Allemagne notamment), ce qui ne fait pas des « Petits Moulins » une exception en Europe...

A Rezé, le slogan « I love DD » et l'existence d'une maison du développement durable, montrent la détermination des élus à intégrer cette notion dans leurs choix publics. « Rezé, ville durable et solidaire » était d'ailleurs au programme de la campagne électorale de 2001. Mais cette préoccupation concerne en priorité les domaines économique et social ainsi que l'emploi. Jusque là, la question du logement était abordée en marge. C'est pourquoi le quartier des « Petits Moulins » symbolise la première adaptation « de masse » du développement durable rézéen au secteur immobilier. De plus, l'adhésion de la commune au programme « Agenda 21 » fixait, parmi ses six thématiques de prédilection, la solidarité à l'ordre du jour. La création de coopératives et d'associations, la mixité sociale et la participation accrue des habitants, étaient encouragées. Elles ne s'étaient cependant jamais déclinées de manière essentielle en terme d'architecture. Les « Petits moulins » ont partiellement comblé cette lacune.

Après les « Castors » et la « Cité radieuse », les « Petits Moulins » font donc figure d'engagement novateur à Rezé, dans la mesure où ils marquent un point d'orgue jamais atteint, associant localement développement durable, engagement pluriel et construction. Toutefois, sur un plan historique et international, les « Petits Moulins »

s'inscrivent dans la continuité d'une architecture déjà « pensée », soit spécifiquement, soit dans une dimension idéologique plus large. Leur caractère innovant est donc une certitude mais il mérite d'être nuancé...

Est-il possible aujourd'hui d'envisager une duplication du principe des « Petits Moulins », voire d'en faire une référence généralisée pour les programmes urbains à venir ? On peut le penser, si l'on observe que tous les grands programmes sont souvent passés par une phase expérimentale. De l'« empire state building » aux tours du golfe persique ou de Hong Kong, on mesure par exemple le rythme de prolifération des gratte-ciel. Dans cette lignée, les « Petits Moulins » de Rezé n'échapperont pas à leur destin. Ainsi, si l'évolution sociétale montre un désir, chez les citoyens du XXIème siècle, d'adopter une nouvelle façon de vivre ensemble selon un schéma participatif à finalité conviviale, le projet pourrait être adapté à l'infini. Il faudrait évidemment effectuer les réajustements nécessaires, liés à la localisation, à la culture et à l'environnement. En outre, l'importance accordée désormais au développement durable dans la « vie de la Cité » pourrait utilement servir de catalyseur...

Fort de l'exemple des « Petits Moulins », il appartiendra à l'architecte de demain de retenir les « bonnes pratiques » de ce dossier nantais pour imaginer la ville des générations montantes. S'il veut assurer la pérennité de l'autoconstruction et de la participation, à quels critères devra-t-il désormais être attentif ?

Avant toute chose, les concepteurs du futur ne pourront envisager de cité nouvelle sans les solides fondations d'une volonté institutionnelle affirmée. On peut dès lors espérer que le Législateur encouragera l'« esprit » participatif pour fixer un cadre juridique favorable à son développement. Les collectivités territoriales devront être animées de la même motivation. L'aspect « vitrine avant-gardiste » pourrait être pour elles un argument incitatif. Pour l'architecte le « cavalier-seul » ne sera donc pas de mise. D'ailleurs, la nature d'un projet participatif induit que personne ne reste sur un piédestal. Afin d'envisager raisonnablement un tel projet, il ne pourra donc négliger ses relations avec les élus ou leurs représentants. Il devra se montrer persuasif auprès d'eux. L'expérience nous oblige à constater qu'en

théorie, l'innovation séduit tout le monde, mais une fois au pied du mur, l'inquiétude reprend ses droits. La confrontation avec les contraintes, financières surtout, est un frein récurrent aux ambitions des pouvoirs publics. Une telle affirmation est certes un lieu-commun mais elle est éminemment applicable aux audaces urbanistiques...

En outre, tout architecte candidat aux projets participatifs devra s'ouvrir aux exigences spécifiques du concept. Il devra relever le défi d'une prise en charge des attentes individuelles, imbriquées dans une vision d'ensemble. La part d'autoconstruction et la définition des espaces communs retiendront son attention. Elle sont en effet deux valeurs essentielles de la « participation ». Il lui sera aussi nécessaire d'adapter sa posture mentale. Au-delà de ses réflexes professionnels, il devra demeurer encore plus attentif aux besoins des habitants. Il lui appartiendra de les considérer comme des « presque collègues » et non comme des « clients ». En clair, il devra calquer son comportement sur « le présent de demain », rejoignant ainsi la définition que donnait Le Corbusier de l'architecture : « c'est une tournure d'esprit et non un métier ».

Toujours dans le registre de la délégation des tâches professionnelles, les futurs groupes engagés sur des programmes participatifs devront prendre en compte qu'en matière technique, rien n'est inné ; tout s'apprend. Il faudra donc former et accompagner les volontaires pour l'autoconstruction. Cela est incontournable, sous peine d'augmenter les délais et donc les coûts de construction. Le développement durable serait sans doute l'un des premiers à faire les frais de telles carences.

Ces dernières préoccupations ont un corollaire : la gestion du temps. Du projet chronophage des « Petits Moulins », retenons l'impérieuse nécessité de définir précocement les limites de chacun. Ne pas outrepasser son rôle, miser sur la complémentarité, seront les deux conditions d'une construction rapide, propre et efficace.

Enfin, compte tenu de la complexité des projets participatifs, les futurs partenaires devront bien distinguer le rêve initiateur, des réalités qui les attendront. Jean Nouvel a dit de l'utopie : « c'est juste une lumière vers laquelle on va »⁷¹. Il conviendra donc de s'en inspirer, car sans elle, il n'est point d'innovation possible. Pourtant, il ne faudra

(71) Michèle LELOUP, *Jean Nouvel: "L'architecte est un kleptomane"*, [en ligne], <http://www.lexpress.fr/>, (page consultée le 10 juin 2015)

retenir de la vision onirique que ce qui peut survivre au carcan du pragmatisme. Pour user d'une parabole alimentaire, on pourrait dire que l'aboutissement des grandes ambitions suppose de laisser aux nuages de l'imaginaire leur part de l'assiette. Tel est le prix à payer pour sauvegarder l'essentiel de son repas sur terre!

Les « Petits Moulins » de Rezé : un tremplin promotionnel pour l'architecture participative ? On peut légitimement y croire. Ce projet innovant, intégré dans la réalité quotidienne d'une petite ville ligérienne, navigue sur l'héritage d'une recherche vieille d'un siècle, pour un mieux-vivre ensemble dans un espace organisé collectivement. À l'instar de toutes les innovations balbutiantes, il porte en lui les germes d'une généralisation vertueuse. Dans la gamme des programmes d'autoconstruction qui verront le jour à plus ou moins long terme, l'architecte jouera le rôle du timonier. Son positionnement par rapport aux institutions, mais aussi aux côtés des habitants, sera primordial. C'est là tout le paradoxe apparent du concept participatif : déléguer tout en guidant, un équilibre à maintenir ! Pour citer encore monsieur Nouvel, pourtant peu enclin à l'engagement participatif, le futur « Laurent Raimbault » devra plus que jamais « penser l'architecture dans le présent ». Comme les cathédrales ont porté les aspirations mystiques des bâtisseurs du XIII^{ème} siècle, il demeurera, à travers ses lieux de vie « co constuits », un témoin de son temps...

SOMMAIRE DETAILLE

INTRODUCTION p. 6

HISTORIQUE : UN RESERVOIR D'INSPIRATION POUR REZE

I/. DES PROJETS PHARES p. 14

I.1/. L'expérience des Castors: La Claire-Cité à Rezé.....p. 14

.*Les origines du mouvement des Castors*p. 14

.*« Ça ne pouvait pas durer »...* p. 15

.*L'expérience des Castors nantais* p. 16

I.2/. La Cité radieuse à Rezép. 19

.*Architecturalement parlant...*p. 19

.*Les plans de reconstruction de Nantes*p. 21

.*Une troisième voie pour le logement ?* p. 23

II/. LA PARTICIPATION: UNE IDEE EXPERIMENTEE DU DEBUT

DU XXe SIECLE A NOS JOURS p. 26

II.1/. Des inspirations pour les acteurs de la participation p. 28

.*Geddes : Redéfinition de la pensée urbaine*p. 28

.*Des inspirations diverses et lointaines pour les Castors*p. 29

II.2/. Redonner une place à l'Homme ordinaire: « Back to people »p. 34

.*Trois réponses à une situation* p. 34

II.3/. Vers une démultiplication des expériences participatives p. 36

.*La mégastructure : Une réponse participative face à un contexte fluctuant*p. 37

.*Controverse et limites de telles solutions : Le constructeur, une figure de l'entre-deux ?* p. 39

III/. AUJOURD'HUI, LES EXPERIMENTATIONS AUTOUR DE

CETTE QUESTION SE POURSUIVENTp. 44

III.1/. L'institutionnalisation de la participation : Une remise en question du métier d'architectep. 44

.*Des années 70 à aujourd'hui, la figure de «l'architecte participatif» change*p. 44

.*Un cadre juridique en évolution* p. 45

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR DE NANTES

.De nouveaux outils de communication	p. 46
.Les freins à la participation du point de vue du concepteur	p. 47

III.2/. De nouveaux acteurs et des professions reques- tionnées au nom de « l'impératif participatif »	p. 48
.Les organismes HLM	p. 48
.Les associations et collectifs	p. 50
.Les acteurs publics locaux	p. 51

LES PETITS MOULINS A REZE : PRESENTATION FACTUELLE

I/. LE PROJET : ORIGINE, OBJECTIF, DESCRIPTION	p. 56
I.1/. La posture de Rezé : « I love DD »	p. 56
.L'importance du développement durable à Rezé....	p. 56
.Agenda 21	p. 57
.Adoption du projet : Convaincre la mairie	p. 59
I.2/. Entre l'adoption du projet et la construction : Les différentes étapes	p. 60
.Le choix du terrain	p. 60
.Définition d'un statut juridique pour le groupe.....	p. 64
I.3/. Approche technique du projet architectural	p. 65
.Description du projet	p. 65
.L'architecture bioclimatique comme référence.....	p. 76
I.4/. Les différents acteurs autour du projet	p. 76
.Les habitants	p. 76
.L'association HEN 44	p. 77
.L'architecte Laurent Raimbault	p. 78
.Le bailleur social Harmonie Habitat	p. 79
.La mairie de Rezé	p. 80
.L'association Echo-Habitants (EH)	p. 81

II/. L' HABITAT PARTICIPATIF : UNE VOLONTE FORMULEE PAR LES ACTEURS MAIS UNE NOTION VAGUE POUR BEAU- COUP	p. 84
II.1/. Du point de vue des accédants	p. 84
.Aux sources de l'engagement, des expériences	p. 84
.La recherche du « mieux vivre ensemble »	p. 85

.Et l'architecture participative dans tout ça ?	p. 86
II.2/. Du point de vue du bailleur social	p. 87
.Les « Petits moulins », une perspective nouvelle mais d'emblée peu séduisante	p. 87
.L'architecture participative : Quid ?	p. 87
.« Unicité » et Sillon : Des « galops d'essai » par- tiels ?	p. 88
.Une conclusion encourageante	p. 88
II.3/. Du point de vue de l'architecte	p. 88
.De l'impérieuse nécessité d'un regard profession- nel omniprésent	p. 88
.L'architecture participative : Un concept globali- sant en phase incubatoire	p. 89
.L'architecture participative: Une démarche d'hu- milité au service des futurs « usagers »	p. 89
.Une cheville ouvrière fondamentale : L'architecte	p. 90
II.4/. Du point de vue de la municipalité	p. 90
.Une attitude d'ouverture	p. 90
.L'architecture participative : Une idée connue mais peu exploitée	p. 90
II.5/. Du point de vue de l'association «Echo-Habi- tants»	p. 91
.Les principes de fonctionnement de l'associa- tion : Un potentiel au service d'une initiative participative	p. 91
.« Echo-Habitants » et les « Petits Moulins »	p. 91

LES «PETITS MOULINS» : COMMENT ? OU LES COULISSES D'UN ENTRELACEMENT PSYCHO-SOCIOLOGIQUE ET TECHNIQUE

I/.DES CRITERES D'EVALUATION INCONTOURNABLES POUR DES CHOIX COMPLEXES	p. 94
I.1/. Sociaux et éthiques	p. 94
.Un ghetto ?	p. 94
.Préjugés et divergences de points de vues	p. 95
.Les limites de la mutualisation	p. 95
.Des limites éthiques et réglementaires	p. 95
I.2/. Techniques et financiers	p. 96

.Les spécificités matérielles	p. 96
.La communication	p. 96
.L'argent ou le « nerf de la guerre »	p. 97
II/. CONSTRUCTION D'UNE DEMARCHE COLLECTIVE	p. 98
II.1/. Les coulisses des actes préparatoires : Un travail d'équipe de plus d'un an	p. 98
.L'unité au service de la prospection (foncière, juridique et financière)	p. 98
.Réflexion communautaire sur le cadrage	p. 99
.Mise en place d'une charte	p. 100
II.2/. Des partenaires inquiets mais impliqués	p. 101
.Je t'aime ! Moi non plus ! Ou les relations fluctu- antes entre habitants et « Petits Moulins ».....	p. 101
.Comment conjuguer empreintes sociétale,écono- mique et environnementale?	p. 102
.Des appréhensions diffuses	p. 102
.... Mais des initiatives stabilisatrices	p. 102
III/. L'ELABORATION ARCHITECTURALE ET LA MISE EN OEUVRE FINALE DU PROJET	p. 104
III.1/. Des engagements complémentaires.....	p. 104
.Habitants/architecte : Un partenariat fondamental	p. 104
.Un trio au service de l'efficience	p. 105
III.2/. La construction : A chacun son rôle !	p. 106
.Alternance habitants/entreprises	p. 106
.Un architecte actif	p. 108

BILAN, PROSPECTIVE

I/. L' OPINION GLOBALE	p. 112
I.1/. La commune de Rezé : Premier baromètre	p. 113
I.2/. Un observateur du quotidien : Le bailleur social.....	p. 114
I.3/. Le regard de l'expérience.....	p. 115
II/. DES ELEMENTS DE SATISFACTION	p. 116
II.1/. La réussite d'un collectif	p. 116
.Des habitants acteurs	p. 116
.Des référentiels décloisonnés	p. 117

II.2/. Le mieux-vivre ensemble	p. 117
.La solidarité favorisée	p. 117
.Une appropriation mieux partagée des lieux de vie	p. 118
II.3/. Des économies significatives pour un environne- ment et un bien-être préservés	p. 119
II.4/. Une vitrine	p. 120
III/. DES DECEPTIONS IDENTIFIEES	p. 122
III.1/. Un projet chronophage	p. 122
III.2/. La difficile intégration des locataires	p. 123
III.3/. Une communication contrariée	p. 125
III.4/. Une finalité parfois floue	p. 126
IV/. ENSEIGNEMENTS ET PERSPECTIVES : SI C'ETAIT A RE- FAIRE ?	p. 128
IV.1/. Faire vivre le projet	p. 128
IV.2/. Faire partager cette expérience, communiquer sur elle	p. 129
IV.3/. Surmonter les difficultés : Une affaire de compro- mis	p. 131
IV.4/. Aller vers une « démocratisation » accrue de la participation	p. 132
IV.5/. Le «client-professionnel»: Un métier à apprendre	p. 134
CONCLUSION	p. 136

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

- Nishat AWAN, Tatjana SCHNEIDER, Jeremy TILL, *Spacial Agency, other ways of doing architecture*, Londres et New York, Routledge, 2011, 224p
- V. BIAU, M. FENKER et E. MACAIRE, *L'implication des habitants dans la fabrication de la ville, Métiers et pratiques en question*, Paris, Editions de La Villette, Cahiers Ramau, n°6, 2013, 362p., page 165.
- Marie-Hélène BACQUE et Yves SINTOMER, *La démocratie participative inachevée : genèse, adaptations et diffusions*, Paris, Yves Michel : Adels, 2010, 238p.
- Lieux communs 17 [Texte imprimé] : *Les mondes de l'architecture / Laboratoire architecture, usage, altérité*, LAUA, Ecole d'architecture de Nantes, 2015, [responsable du numéro : Anne BOSSE, Elise ROY], 299p.
- Patrick BOUCHAIN, *Construire autrement, comment faire ?*, Barcelone, Actes Sud, 2011, 190 p.
- Yves CONAN, *Archi actuelle : Habitat groupé participatif*, Paris, Ouest-France, 2012, 144 p.
- Françoise CHOAY, *L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie*, points-essais, 1979, 446p
- Le Corbusier, *Vers une architecture*, Paris, édition en fac-similé de 1995 d'après celle de 1923, p209
- Pierre FREY, *Learning from vernacular : pour une nouvelle architecture vernaculaire*, Lausanne, Actes Sud, 2010, 176 p.
- Yona FRIEDMAN, *Architecture with the People, by the People, for the People*, Valence, Coleccion Arte Arquitectura AA MUSAC, 2011, 172p.
- Judith LE MAIRE, *Lieux, biens, liens communs. Emergence d'une grammaire participative en architecture et urbanisme, 1904-1969*, Bruxelles, Architecture, aménagement du territoire et environnement, 2014, 252p.
- Thierry PAQUOT, Yvette MASSON-ZANUSSI, Marco STRATHOPOULOS, *Alterarchitectures Manifesto*, Eterotopia et Infolio, 2012, 343 p.
- Charles RICHARD, *Un village dans la ville (Claire cité) : histoire d'une cité construite par les habitants eux-mêmes, les castors de Rezé*, Saint Vincent sur Oust, ELOR, 1996, 153p
- Max RISSELADA et Dirk VAN DEN HEUVEL, *Team 10 1953-81 : in search of a utopia of the present*, Rotterdam, Nai, 2005, 370p.

- Dominique ROUILLARD, *Superarchitecture – Le futur de l'architecture 1950-1970*, Paris, Editions de La Vilette, 2004, 500p.
- Bernard RUDOFISKY, *Architecture Without Architects, A Short Introduction to Non-Pedigreed Architecture*, University of New Mexico Press, 1964, 128 pages.
- Maurice VILANDRAU, *L'étonnante aventure des castors : l'auto-construction dans les années 50*, préface de l'Abbé Pierre, Paris, L'Harmattan, 2002, 173p.

SITES INTERNET

- Anne BEAUGE, *La Maison Radieuse, Le Corbusier architecte*, [en ligne], <http://www.maisonradieuse.org/decouvrir/plaquetteMR.pdf> (page consultée en mai 2015)
- Laurence BOCCARA, *Habitat participatif, la «copro» de demain?*, [en ligne], www.lemonde.fr, 16.11.2013.
- Catherine ROLLOT, *L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi*, [en ligne], www.lemonde.fr, 28.12.2009, (page consultée en mars 2015)
- [en ligne], <http://esha-les-verts.fr/?p=1460>, (page consultée en avril 2015)
- [en ligne], <http://www.harmoniehabitat.org/>, (page consultée en mai 2015)
- [en ligne], <http://www.solecite.fr/agence>, (page consultée en avril 2015)

TRAVAUX ETUDIANTS

- Anaïs GRIMAUD, *Ecohameau des Petits Moulins, Exemple d'un projet d'habitat alternatif à Rezé*, mémoire de Master, ENSA Nantes, 2009, 78p.
- Clémence MARCHAND, *L'habitat participatif, possible troisième voie pour le logement ?*, mémoire de Master Ville et Territoire, ENSA Nantes : université de droit de Nantes : IGARUN, 2014, 106p.

VIDEO

- La Cité radieuse de Rezé, 30 ans après*, 12 décembre 1987, FR3 collection Cap à l'Ouest, à Rezé ; issu de [en ligne], <http://fresques.ina.fr/ouest-en-memoire/fiche-media/Region00169/la-cite-radieuse-de-reze-trente-ans-apres.html>, (page consultée le 18 mai 2015)

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ICONOGRAPHIE

Les illustrations non référencées ont été prises par moi.

Illustration 1. Mme Berthaud - Les maisons construites (1950-1954), [en ligne], <http://www.reze.fr/>

Illustration 2. Ouest-France - Inauguration de Claire-Cité (12 juillet 1954), [en ligne], <http://www.reze.fr/>

Illustration 3. Benoit Marie Moriceau, La Cité radieuse de Rezé, [en ligne], <http://www.zoogalerie.fr/benoit-marie-moriceau>

Illustration 4. Anonyme, chambre d'enfant dans l'appartement témoin à la Cité radieuse, [en ligne], <http://lelivrescolaire.fr/>

Illustration 5. Le Corbusier, Le Modulor

Illustration 6. Patrick Geddes, La coupe dans la vallée, [en ligne], <http://mappemonde.mgm.fr/>

Illustration 7. Patrick Geddes, Place - Work - Folk, [en ligne], <http://www.urbanaglitch.com/>

Illustration 8. Patrick Geddes, Outlook Tower - Patrick Geddes - Edimbourg, 1892, issu de *Cities in Evolution: An Introduction to the Town Planning Movement and to the Study of Civics*, Ernest Benn, 1915, p. 324, [en ligne], <http://www.bshs.org.uk>

Illustration 9. Anonyme, Familistère de Guise, Godin, Ecoliers dans la cour intérieure du Palais social du Familistère, [en ligne], <http://www.histoire-image.org/>

Illustration 10. Anonyme, La Mémé par Lucien Kroll, [en ligne], <http://homeusers.brutele.be/>

Illustration 11. Giorgio Casali, Terni par De Carlo, 1974, [en ligne], <http://istanbuldesignbiennial.iksv.org/>

Illustration 12. Solécité, Document d'information

Illustration 13. Solécité, Les Petits Moulins, ancienne implantation (novembre 2008)

Illustration 14. Solécité, Les Petits Moulins, implantation actuelle

Illustration 15. Solécité, Les Petits Moulins, plan masse

Illustration 16. Solécité, Les Petits Moulins, plan masse

Illustration 22. Solécité, Le Petits Moulins, plan de logement

Illustration 23. Solécité, Le Petits Moulins, image de logement

Illustration 26. Solécité, Les Petits Moulins, affiche

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE PATENT

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR