



**HAL**  
open science

# De l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif: une filiation historique questionnée à travers la parole habitante

Hélène Guillemot

► **To cite this version:**

Hélène Guillemot. De l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif: une filiation historique questionnée à travers la parole habitante. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01620159

**HAL Id: dumas-01620159**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01620159>**

Submitted on 15 Dec 2017

**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.

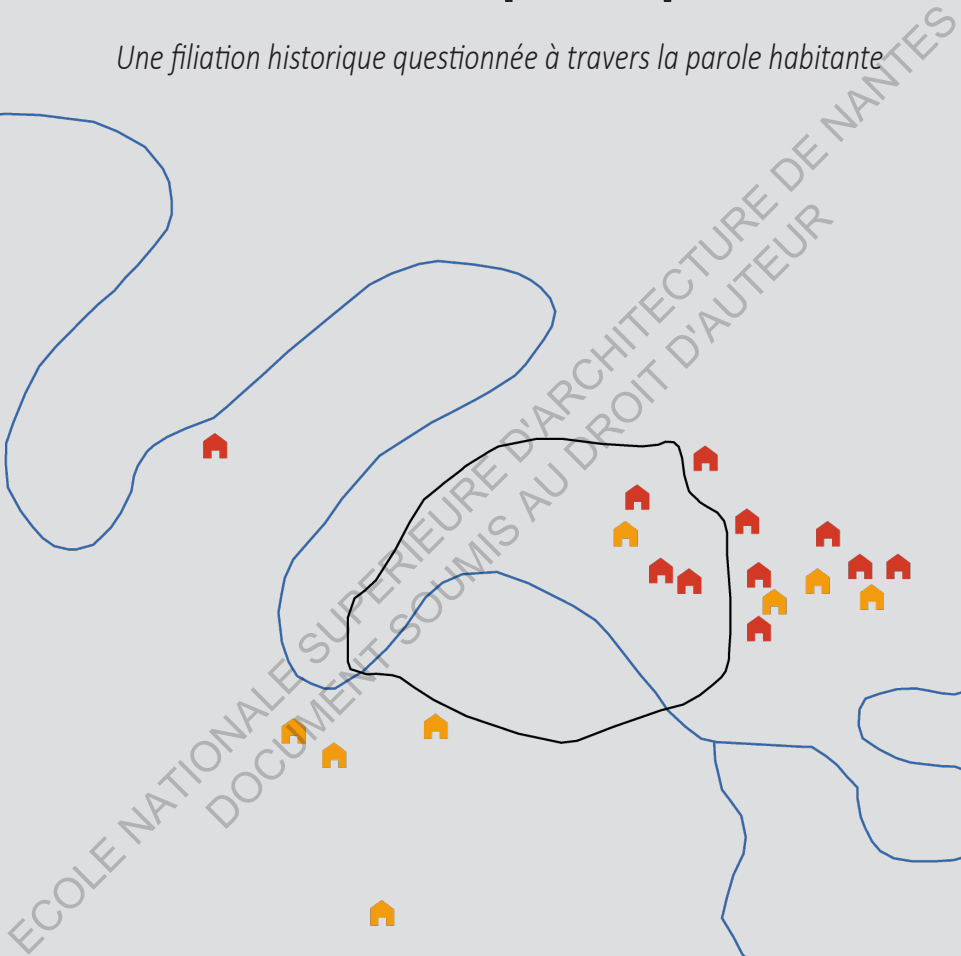
L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



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

# De l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif

*Une filiation historique questionnée à travers la parole habitante*



Hélène Guillemot

Mémoire de Master 2016

DE 1/ La condition métropolitaine

Sous la direction de Marie-Paule Halgand

ENSA Nantes

Hélène Guillemot

# De l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif

Une filiation historique questionnée à travers la parole habitante

Première de couverture :  
Cartographie simplifiée de l'habitat participatif en région parisienne  
(production personnelle)

Mémoire de Master 2016  
Sous la direction de Marie-Paule Halgand  
ENSA Nantes

## Remerciements

à Marie-Paule Halgand,  
pour m'avoir accompagnée au cours de  
l'enquête et de la rédaction de ce mémoire.

aux habitants rencontrés,  
pour m'avoir accordé des entretiens  
précieux, m'avoir exposé leur vision de  
l'habitat participatif et m'avoir fait visiter  
leurs lieux de vie.

Je remercie plus particulièrement Jean-  
Pol, Alain, Philippe, Pierre, Jacques, Daniel,  
Xavier, Ingrid et François.

à mes parents, à mes sœurs et à Yann,  
pour m'avoir soutenue tout au long de  
ma démarche et pour la relecture de ce  
mémoire.

# Avant-propos

## Démarche

Dans le cadre de ce mémoire, je souhaitais directement rencontrer des habitants, visiter les habitats participatifs pour les appréhender et me forger un avis sur ce phénomène actuel. J'ai été marquée durant mon cursus à l'école d'architecture par les entretiens semi-directifs que nous avons pu effectuer en licence avec des habitants de logements pavillonnaires ou encore de logements sociaux. Ainsi, je souhaitais réitérer ce procédé. Ces interactions ont en effet soulevé de nombreux questionnements et je les ai trouvées particulièrement riches. La parole habitante sera ainsi mise en avant et constituera un fil conducteur de ce mémoire.

Dès décembre 2014, j'ai effectué un premier entretien avec Jean-Pol et Pierre, habitants de Couleur d'Orange à Montreuil<sup>1</sup>. Ce dernier a été structurant pour la construction de ma démarche et la mise en place de ma méthode, il m'a permis d'appréhender un premier habitat des années 1980. Par la suite, à Dublin jusqu'en mai 2015 pour effectuer mon deuxième semestre d'échange, j'ai continué à lire sur le sujet parce que: « s'intéresser à l'habitat participatif, c'est accepter d'être dépendant d'un objet en mouvement et imprévisible »<sup>2</sup>. En effet, il faut être conscient que ce mouvement évolue de mois en mois. Ma perception du sujet s'est précisée au fil de ces lectures : je souhaitais étudier à partir de la parole habitante les habitats groupés des années 1980 et l'habitat participatif contemporain en région parisienne.

De mai à août 2015, étant en stage à Paris, la période était propice pour réaliser les entretiens. Le mois de juin s'est avéré être un tournant majeur de ma démarche puisque j'ai rencontré des habitants de cinq autres opérations. Pour cela, j'ai ciblé des personnes actives dans les associations, puis je suis peu à peu entrée dans le réseau de l'habitat participatif parisien, ce qui m'a permis d'obtenir plusieurs contacts.

---

<sup>1</sup> Habitat groupé autogéré datant de 1987.

<sup>2</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.25.

Ma participation à l'organisation de la conférence « Habiter Autrement » de Cergy Pontoise le 13 juin 2015 m'a permis de rencontrer divers acteurs du mouvement.

Au terme de cette étude, j'ai donc interrogé les habitants de six opérations distinctes et j'ai pu en visiter cinq. Couleur d'Orange, le Lavoir du Buisson Saint-Louis et La Fonderie sont des projets des années 1980 tandis que Le Grand Portail, Diwan et Unisson sont des projets récents. Après cette période assez intense, il m'a fallu retranscrire puis prendre du recul face aux rencontres que j'avais pu effectuer. J'ai souhaité mettre une certaine distance face à une parole habitante engagée, investie et parfois critique. De retour à Nantes en septembre 2015, j'ai pu structurer les matériaux rassemblés et commencé la rédaction. Cette étude s'est par conséquent avérée assez saccadée dans le temps.

## Mes projets

Au sein de ce mémoire, je pose un regard que je pense critique sur l'habitat participatif. Le choix d'interroger les habitants a été retenu, l'angle d'approche ne reposait donc pas sur les propos des architectes ou d'autres professionnels de l'habitat participatif. Cependant, j'ai pu en rencontrer puisque certains interlocuteurs étaient des architectes-habitants ou étaient devenus des accompagnateurs de projet. Ce procédé a influé sur ma vision de l'architecture et la façon de faire le projet aujourd'hui. Je trouve réellement intéressant de mettre l'utilisateur d'un lieu au cœur de la conception. Ce parti pris me semble particulièrement adapté aux projets d'habitat participatif car ils sont portés par des habitants investis et actifs dans le processus de construction de leur logement. Ainsi, la démarche de recherche qui m'a particulièrement intéressée dans ce mémoire.

Cette méthode s'inscrit dans mon parcours et a trouvé écho dans les projets que j'ai poursuivis.

Je suis actuellement à l'ENSA Nantes dans l'option Estuaire 2029, dirigée par Chérif Hanna, Eric Chauvier et Saweta Clouet. Notre groupe travaille sur la ville de Donges, près de Saint-Nazaire. Nous avons effectué une première phase intitulée « Habiter avant de bâtir » durant laquelle nous avons rencontré de nombreux habitants, réalisé des itinéraires avec eux ou encore organisé des ateliers publics. Ainsi, je suis convaincue de l'importance de discuter avec les habitants que je perçois comme des « experts » des lieux qu'ils fréquentent.

Dans la continuité, je vais effectuer à partir de février 2015 un stage au sein de l'agence Construire, dirigée par Patrick Bouchain. Dans le cadre des « universités foraines », je pars en effet vivre pendant cinq mois à Bataville entre Strasbourg et Nancy. Cette commune industrielle créée de toutes pièces a été confrontée à de problématiques fortes suite à la fermeture de ses usines au milieu des années 2000. La démarche est de venir habiter sur place et de travailler avec de nombreux acteurs dont les habitants afin de faire émerger un projet.

**HABITER AUTREMENT**

L'habitat groupé a plus de quarante ans en France. Aujourd'hui ce sont plus d'une centaine de projets qui sont en cours sur le territoire. A Courdimanche, c'est une association, Alonx, constituée de 7 familles (10 à terme) qui s'est lancée dans la démarche.

Après avoir sollicité plusieurs villes du Val d'Oise il y a plus de sept ans pour élaborer un projet d'habitat participatif, l'association a pu compter sur l'engagement et le soutien d'Elvira Jaouen, Maire de Courdimanche, qui a tout de suite compris l'intérêt et la finalité du projet : une démarche à la fois écologique, intergénérationnelle, de mixité sociale et de solidarité visant à mieux vivre ensemble.

Mais qu'est ce qui se cache derrière ce terme d'habitat groupé ? Des formules diverses comme une bande de copains prêts à se partager un ou des espaces communs ? Des projets plus ambitieux autour de familles réunies dans une coopérative d'habitants ?

Les conférences illustrées nous donnent à réfléchir sur l'intérêt de cette démarche, des évolutions au fil du temps, des témoignages d'habitants de tous les âges et de tous les horizons. Pourquoi ce regain d'intérêt pour l'habitat participatif depuis quelques années, comment il peut être une réponse dans ce contexte de crise du logement, économique où l'individualisme atteint son apogée ? Quelles sont les initiatives « vies citoyennes » qui peuvent se développer autour de l'habitat groupé ?

Autour d'expositions, de photos, de vidéos, de témoignages, d'échanges, toutes ces questions seront abordées avec la présence de professionnels, d'associatifs, d'universitaires et d'habitants.

**SAMEDI 13 JUIN 2015**  
**13h30 - 18h**  
**AU THÉÂTRE 95**  
**ENTRÉE LIBRE**

**INFOS ET RÉSERVATIONS** 01 30 38 11 99 / reservation@theatre95.fr

**AGÈRES ET STATIONNEMENT**  
Théâtre 95 - 446e du Théâtre 95021 - Cergy-Pontoise (face à la préfecture et à l'ESSEC)  
parking de la Préfecture ouvert les soirs de représentation (gratuit)  
parking de l'ESSEC (gratuit)  
parking du Verger (payant)  
parking des Arts (payant)

**PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE** Contactez le service des réservations

**Conférences illustrées**  
**HABITER AUTREMENT**  
**SAMEDI 13 JUIN 2015**  
**de 13h30 à 18h AU THÉÂTRE 95**

**COURDIMANCHE**  
www.ville-courdimanche.fr

95 CAHP

Figure 1 : Coupon d'invitation à la conférence « Habiter Autrement »

# Sommaire

Introduction .....	p.13
<b>Partie 01 : L'habitat participatif en région parisienne .....</b>	<b>p.17</b>
1. L'Île-de-France, un contexte porteur de projets d'habitat participatif .....	p.19
<i>Des expériences anciennes à l'habitat participatif contemporain .....</i>	<i>p.19</i>
<i>Le mouvement en région parisienne</i>	
<i>et son intégration dans le réseau français .....</i>	<i>p.21</i>
2. Etat des lieux en 2015 .....	p.24
<i>Le contexte de l'habitat participatif en 2015 .....</i>	<i>p.24</i>
<i>Les opérations et leurs caractéristiques .....</i>	<i>p.29</i>
3. Portraits de lieux des habitats étudiés .....	p.36
<i>Habitats groupés autogérés des années 1980 .....</i>	<i>p.36</i>
<i>Habitats participatifs des années 2000 .....</i>	<i>p.48</i>
<b>Partie 02 : L'habitat groupé autogéré,</b>	
<b>les pionniers et leur militantisme fort .....</b>	<b>p.63</b>
1. Des projets initiés par des « Bobos » .....	p.65
<i>Un collectif militant sans accompagnement .....</i>	<i>p.65</i>
<i>Vivre en communauté fermée ou s'ouvrir sur le quartier ? .....</i>	<i>p.71</i>
2. L'architecture des habitats groupés autogérés .....	p.76
<i>Une pratique de l'architecture soulignant le participatif .....</i>	<i>p.76</i>
<i>A la recherche d'une architecture innovante .....</i>	<i>p.83</i>
3. Quel avenir pour les habitats autogérés des années 1980 ? .....	p.89
<i>La vie quotidienne, prise de recul sur une trentaine d'années .....</i>	<i>p.89</i>
<i>Préserver le lieu et son histoire .....</i>	<i>p.97</i>
<i>Le rôle d'exemple des habitats des années 1980</i>	
<i>pour les habitats contemporains .....</i>	<i>p.104</i>

<b>Partie 03 : Des démarches de démocratisation</b>	
<b>dans l'habitat participatif contemporain .....</b>	<b>p.111</b>
1. De nouvelles manières de constituer le groupe .....	p.113
<i>Collaborer avec les institutions .....</i>	<i>p.113</i>
<i>Réussir à faire groupe .....</i>	<i>p.120</i>
2. Des architectes et une architecture qui se « banalisent » .....	p.128
<i>L'architecte, un professionnel parmi d'autres .....</i>	<i>p.128</i>
<i>Une architecture motivée</i>	
<i>par des économies financières et environnementales .....</i>	<i>p.136</i>
3. Garder une idéologie forte ou étendre le mouvement ? .....	p.144
<i>Prise de conscience des difficultés</i>	
<i>de rassemblement des habitats participatifs .....</i>	<i>p.144</i>
<i>Militantisme ou démocratisation, des divergences ancrées .....</i>	<i>p.150</i>
<b>Conclusion .....</b>	<b>p.155</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>p.161</b>
<i>Calendrier des rencontres d'habitants .....</i>	<i>p.162</i>
<i>Bibliographie .....</i>	<i>p.164</i>
<i>Références iconographiques .....</i>	<i>p.171</i>
<i>Table des matières .....</i>	<i>p.174</i>

# Introduction

## L'habitat participatif, de quoi s'agit-il ?

« Pour commencer, je vais vous parler de l'habitat participatif parce qu'il faut savoir ce que c'est. Il faut que des gens aient envie de se remettre un peu en cause, de sortir de leur isolement, le désir de vivre autrement et l'envie de s'en donner les moyens, d'inventer d'autres modes de vie plus solidaires. Ils décident de concevoir, construire, gérer ensemble leur cadre de vie, leur habitat, dans le respect de chacun et en suivant des principes de l'écologie, y compris au quotidien. Ce mode de production de l'habitat a vocation à être ouvert à tous et à toutes, et de tout âge, tout niveau de ressources, tout milieu social. Chaque groupe est différent et doit se fédérer autour d'un projet de vie qui lui est propre. Ils définissent ensemble les règles de l'organisation collective, les logements privatifs, les espaces communs ainsi que les activités ouvertes sur le quartier. (...) Enfin pour résumer, il y a une formule qui dit bien ce que veut dire habitat participatif, c'est vivre ensemble chacun chez soi »<sup>3</sup>.

Diverses formes alternatives au logement traditionnel se développent aujourd'hui, on entend parler d'habitat participatif, d'habitat coopératif, d'habitat groupé autogéré (expression davantage utilisée dans les années 1980) ou encore de co-housing (expériences en Europe du nord en particulier). Ainsi, l'habitat participatif est souvent vu comme un terme global pour désigner des mouvances qui restent diverses et variées. En France, il est apparu au cours du XXe siècle avant de voir de nombreuses expérimentations se mettre en place dans les années 1970-1980. S'en suit une période de creux puis un renouveau ces dix dernières années.

En réaction aux systèmes de production de logement que constituent le parc social et la promotion immobilière, l'habitat participatif s'est de nouveau développé à partir de 2005. Il semble répondre à des attentes contemporaines puisqu'il propose une

<sup>3</sup> Hespère 21, *Présentation de Cap'TEN*, 12 décembre 2014. Disponible sur <http://www.dailymotion.com/video/x2ne24n> [consulté le 20 décembre 2015]



manière différente de concevoir son habitat puis de se l'approprier. Le collectif d'habitants est alors au cœur des négociations, il s'implique dans la conception, la construction et la gestion de son logement, il mutualise les ressources afin de créer un cadre partagé entre sphère privée et espaces communs. D'une opération à l'autre, les valeurs, les actions ou encore le taux d'implication des habitants varient. Seulement 215 projets ont été cependant dénombrés sur le territoire français en 2015<sup>4</sup>, le mouvement garde ainsi un caractère expérimental voire marginal.

## L'approche

L'habitat participatif est considéré dans cette étude comme un mouvement local avec des réseaux et des mises en œuvre à petite échelle. Xavier Point, habitant qui a créé la société de maîtrise d'ouvrage Cpa-Cps spécialisée dans l'habitat participatif, me précisait que les habitats participatifs doivent être des « projets de proximité »<sup>5</sup>. Il semble ainsi difficile de comparer des projets parisiens, nantais, strasbourgeois ou encore lyonnais. Etant donné la concentration d'opérations à Paris et en banlieue proche, l'objet d'étude a ainsi été recentré sur cette zone géographique. En effet, elle pose des questionnements d'actualité : comment se loger à Paris ? Comment devenir propriétaire dans un marché très tendu ? Comment offrir un cadre de vie favorable à ses enfants au sein d'une ville très dense ?

Le mouvement est aujourd'hui marqué par des tentatives de démocratisation et d'institutionnalisation. « Le défi est d'assurer la reproductibilité des projets pionniers ; en clair, il faut passer de l'expérimentation au développement »<sup>6</sup>. En effet, le gouvernement souhaite sécuriser l'habitat participatif, certaines municipalités acceptent de proposer leurs terrains, différentes associations et des professionnels accompagnent les projets. Les expériences actuelles semblent donc être nourries par différents héritages. Certaines privilégient la tradition alternative issue de la mouvance de 1968 valorisant l'expérimentation et la mise en place d'une vie de groupe. D'autres posent la

<sup>4</sup> Coordonnée des associations, Regain, *RNHP Marseille 2015 : dossier de présentation*, 2015, 7p. Disponible sur <http://habitatparticipatif-paca.net/images/rnhp/Présentation%20RNHP%20Marseille%202015V9%20100215b.pdf> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>5</sup> Propos de Xavier Point, recueilli à Montreuil, le 20 juin 2015

<sup>6</sup> Levray (Nathalie), « L'habitat participatif, une promesse d'innovation pour le logement », *Lemoniteur.fr*, Logement, 29 octobre 2014. Disponible sur <http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/actualite/26215376-l-habitat-participatif-une-promesse-d-innovation-pour-le-logement> [consulté le 20 décembre 2015]

question de la création d'un nouveau produit immobilier, entre secteur public et marché privé. À ces deux perspectives s'ajoute la thématique récente du développement durable, préoccupation absente au sein de l'habitat groupé autogéré des années 1980.

## Le questionnement

Ce mémoire avait été amorcé par la problématique suivante : quelle est la place du collectif d'habitants dans la phase de conception, de construction et au sein du la vie du groupe ? Comme précisé dans l'avant-propos, la démarche mise en place a en effet visé à rencontrer des habitants et à visiter des habitats participatifs de région parisienne. Ces entretiens ont constitué une matière très riche à exploiter.

Le sujet s'est ensuite centré sur la continuité historique entre les projets d'habitat groupé des années 1980 et les habitats participatifs contemporains. Les questions suivantes peuvent être posées : voit-on renaître dans l'habitat participatif des idées tout droit sorties des années 1980 et, dans ce cas, pourquoi ? Voit-on se former, au contraire, un nouveau mouvement dans la production de l'habitat ? Cela implique de comprendre comment la mise en place du projet, son montage ou encore sa construction sont appréhendés par les groupes d'habitants. Il semble aussi important d'étudier comment se déroule ensuite le vivre-ensemble, entre une appropriation récente des nouvelles opérations et une prise de recul sur 30 ans dans les projets des années 1980.

Cette enquête a ainsi permis d'interroger la filiation historique entre l'habitat groupé autogéré et l'habitat participatif à travers la parole habitante. Pour accompagner cet axe de développement, un état des lieux a ainsi été établi afin de questionner la capacité de reproductibilité et de multiplication de ces expériences à l'heure où le mouvement cherche à s'étendre et à se démocratiser.

Dans un premier temps, nous définirons le contexte de l'habitat participatif en région parisienne et effectuerons les portraits de lieux des six habitats étudiés au cours de l'enquête. Ensuite, nous détaillerons l'habitat groupé autogéré des années 1980, son contexte de mise en place et les problématiques auxquelles il est confronté aujourd'hui. Enfin, nous exposerons les démarches de démocratisation et d'accompagnement de l'habitat participatif contemporain et les désaccords qui en émergent.

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

01

## L'habitat participatif

en région parisienne

Etat des lieux en 2015

# L'Île-de-France, un contexte porteur de projets d'habitat participatif

## Des expériences anciennes à l'habitat participatif contemporain

L'habitat participatif est en train de connaître un nouvel essor ces dernières années, il est souvent présenté comme novateur et audacieux mais il est en réalité héritier d'un mouvement beaucoup plus ancien. En effet, les sociétés coopératives d'Habitat à Bon Marché (HBM) sont créées à la fin du XIXe siècle. Elles permettent à de nombreux ménages modestes d'accéder à de petites propriétés grâce à la location-attribution et à la location-coopérative, créant un statut d'occupation intermédiaire entre location simple et accession à la propriété. La première coopérative d'habitation est ainsi créée sous l'égide de Napoléon III en 1867 avenue Daumesnil à l'est de Paris.

Après la seconde guerre mondiale, le mouvement des Castors se développe dans un contexte où l'Etat s'affirme avec lenteur dans la production du logement. Il s'agit d'un système d'autoconstruction collectif : les habitants compensent leurs faiblesses financières en acceptant de s'engager matériellement et physiquement dans la construction de leur habitat. Ils établissent donc ensemble une série de pavillons individuels. En 1959, le nombre de Castors est estimé à 10 000 en région parisienne<sup>7</sup>, puis le mouvement s'est progressivement essoufflé avant de disparaître. Des similitudes existent entre ces opérations des années 1950 et l'habitat participatif actuel. Les Castors sont en effet à l'initiative des projets et ils mettent en place un fonctionnement coopératif. Cependant, le contexte diffère : à la suite de la seconde guerre mondiale, il existe un réel manque de logement. Les Castors sont donc réellement motivés par l'aspect économique du projet. De nos jours, les personnes s'engageant dans l'habitat participatif ne sont quant à elles pas dépourvues de moyen de se loger mais elles considèrent que leur logement ne leur convient pas.

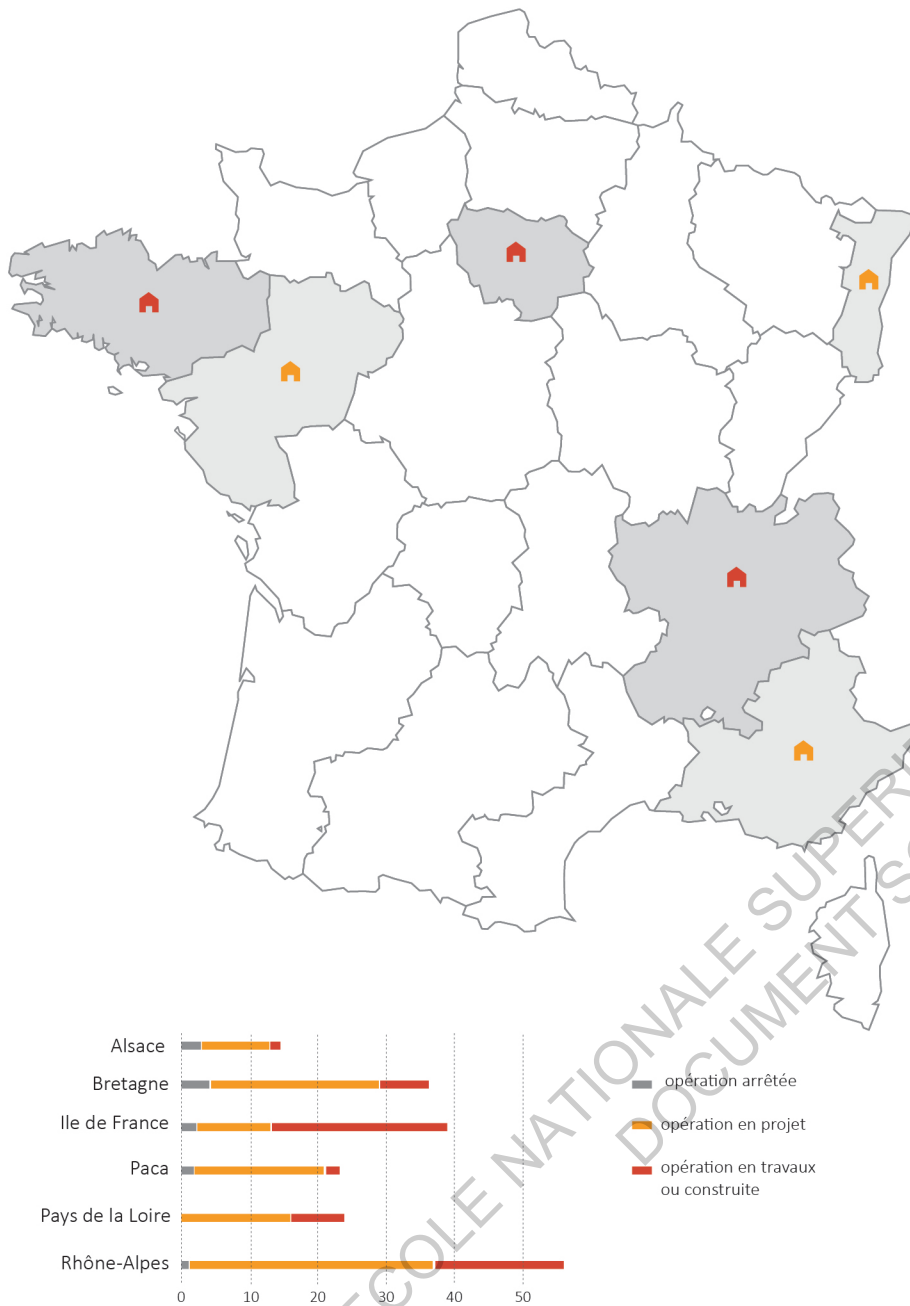


Figure 2 : La dynamique régionale de l'habitat participatif en France

<sup>7</sup> Bougourd (Caroline). « Les Castors à Noisy-le-Sec : heurs et malheurs d'une expérience d'autoconstruction », *Métropolitiques*, 23 avril 2012. <http://www.metropolitiques.eu/Les-Castors-a-Noisy-le-Sec-heurs.html>. [consulté le 20 décembre 2015]

Au début des années 1970, on observe l'apparition d'un mouvement d'habitat groupé autogéré en réaction à l'individualisme pavillonnaire et à la massification des logements sociaux. Ces « aventuriers du quotidien », nom donné aux porteurs de projet de cette époque, avaient un regard négatif sur les pratiques architecturales éloignées de leurs besoins. Une forte critique des grands ensembles s'opère, on entame des opérations de rénovation urbaine tout en affirmant la thématique participative. Des groupes d'habitants veulent promouvoir eux-mêmes une nouvelle forme de logement dans un contexte où les tensions liées au marché immobilier sont fortes. Une quinzaine d'adultes se réunissent et décident de monter ensemble un projet de vie, « ils ont les moyens d'accéder à la propriété mais ne veulent pas pour autant abandonner leur projet social ni se retrouver isolés dans un pavillon préfabriqué »<sup>8</sup>. En novembre 1977, le Mouvement d'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) est fondé afin de structurer le mouvement. Ainsi, ce type d'habitat est développé pendant une quinzaine d'années avant qu'une période de sommeil s'instaure entre 1990 et 2005.

Au milieu des années 2000, de nouvelles opérations voient le jour, on parle alors d'habitat participatif et plus d'habitat groupé autogéré. Les nouveaux porteurs de projets viennent à la rencontre des pionniers pour discuter de leurs expériences mais aussi de la vie de groupe. Quelques évolutions sont cependant à noter concernant le contexte de mise en œuvre, les personnes engagées, le militantisme, le montage des projets ou encore les valeurs. Par exemple, la problématique de développement durable constitue un point de départ à de nombreux projets. Les collectivités et les organismes HLM deviennent aussi partie prenante et on développe l'accompagnement des groupes par des professionnels. Camille Devaux affirme alors : « les deux générations de projets partagent une ambition commune : démontrer que l'on peut produire et gérer le logement « autrement » »<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Lefèvre (Pierre), *L'habitat participatif en France : 40 ans d'habitat participatif en France*, Paris: Apogée, 2014, p.74

<sup>9</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.44.

## Le mouvement en région parisienne et son intégration dans le réseau français

A ce jour, il est très difficile de disposer d'un panorama global des opérations sur le territoire français. Anne D'Orazio souligne que l'habitat participatif n'est pas un mouvement homogène mais une « nébuleuse » avec diverses initiatives<sup>10</sup>. Un recensement a été réalisé en septembre 2011 par Emilie Cariou<sup>11</sup>, il s'agissait de la première tentative d'inventaire en France. Plus récemment, lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif ayant eu lieu à Marseille en juillet 2015, 215 initiatives avaient été comptabilisées<sup>12</sup>. Elles intègrent les groupes en formation, les groupes en cours de projet et les groupes installés dans leurs habitats. Cependant, il faut savoir que de nombreux groupes ne souhaitent pas être intégrés à un réseau de l'habitat participatif, ils veulent au contraire garder leur caractère unique et expérimental. Ainsi, ces chiffres peuvent être remis en cause car ils ne sont pas réellement représentatifs de la globalité du mouvement en France.

L'habitat participatif ne se donne pas à voir uniquement par les projets engagés. Des structures ont aussi été créées à l'échelle nationale en vue de créer du lien entre les différents groupes d'habitants, de partager les expériences et de développer l'habitat participatif. Aujourd'hui, de nombreux acteurs souhaitent en effet passer d'initiatives isolées à un réel mouvement coordonné. Cette structuration du mouvement de l'habitat participatif a émergé à travers trois associations.

<sup>10</sup> D'Orazio (Anne), « La nébuleuse de l'habitat participatif », *Métropolitiques*, 16 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>11</sup> Cariou (Emilie), « Recensement réalisé de l'ADESS (Association de Développement de l'Economie Sociale et Solidaire) du Pays de Brest », septembre 2011. Disponible sur [http://www.orhl.org/IMG/pdf/Emilie\\_Cariou\\_Inventaire\\_HG-11-3.04.12.pdf](http://www.orhl.org/IMG/pdf/Emilie_Cariou_Inventaire_HG-11-3.04.12.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>12</sup> Coordonnée des associations, Regain, *RNHP Marseille 2015 : dossier de présentation*, 2015, p.2. Disponible sur <http://habitatparticipatif-paca.net/images/rnhp/Prsentation%20RNHP%20Marseille%202015V9%20100215b.pdf> [consulté le 20 décembre 2015]



Le MHGA (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré) avait été fondé dès la fin des années 1970 avant de perdre son influence lors de la période d'absence de l'habitat participatif. Cette association est réactivée en 2008 lors du forum de Montreuil où elle est renommée Eco-Habitat Groupé<sup>13</sup>. Ses différentes actions se placent dans la lignée de celles du MHGA : elle s'adresse aux résidents d'habitats participatifs, aux initiateurs de projet, aux associations et aux collectivités en vue de promouvoir et de structurer le mouvement. Elle met en lien des acteurs de l'habitat groupé autogéré des années 1980 et des porteurs de projets contemporains.



Habicoop est une seconde association nationale qui souhaite promouvoir les coopératives d'habitants. La coopérative est un type de montage juridique utilisé dans l'habitat participatif. Sa charte a été adoptée en 2007, elle propose un accompagnement technique aux groupes constitués et réalise aussi un lobbying auprès du gouvernement en faveur de l'habitat participatif<sup>14</sup>.



La Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif est quant à elle une union de 14 associations visant à favoriser ce type d'habitat au sein des politiques publiques de logement<sup>15</sup>. Elle a publié le *Livre Blanc de l'Habitat Participatif* en 2012<sup>16</sup>, elle organise des rencontres nationales tous les deux ans et des journées portes-ouvertes afin de faire connaître le mouvement au grand public.

Ces trois associations participent à une mise en réseau national du mouvement en partageant des objectifs communs mais en préservant chacune leurs spécificités à travers la mise en place de documents et de rencontres.

Malgré cette volonté de structuration au niveau national, « l'échelle régionale est jugée comme la plus pertinente par les acteurs du fait de sa souplesse et de sa capacité de réactivité »<sup>17</sup>. Des actions de sensibilisation, une mise en lien des acteurs ou encore un accompagnement des groupes sont en effet menés au sein d'un réseau local. Le contexte, les problématiques ou encore les valeurs peuvent varier si le projet est réalisé à Paris, à Nantes ou à Strasbourg. C'est pourquoi il semble intéressant d'approfondir l'étude sur la région parisienne en particulier, là où le spectre de projets est large (voir figure 2 p.18). Hespère 21 est l'une des principales associations en Ile-de-France. Elle agit pour promouvoir puis définir la faisabilité des projets d'habitats solidaires et écologiques accessibles à tous et pour éviter l'étalement urbain. « Nous agissons pour les habitants qui subissent de plein fouet une crise de logement dans un contexte de spéculation, qui attendent sur les listes du parc social, et qui recherchent un mode de vie urbain plus coopératif et plus responsable »<sup>18</sup>.

Au cours des recherches effectuées dans le cadre de ce mémoire, une quarantaine d'opérations ont été répertoriées en région parisienne, dont une trentaine sont construites et en fonctionnement. Certaines zones géographiques, comme Montreuil, Cergy-Pontoise ou encore Meudon, ont en effet été particulièrement propices au développement de l'habitat autogéré dans les années 1980. Certaines d'entre-elles le sont encore aujourd'hui. Paris intra-muros au contraire ne présente qu'un seul habitat groupé autogéré construit, la commune a cependant fait l'objet d'un appel à projet sur trois parcelles dédiées en 2014. Il semble ainsi intéressant de réaliser un état des lieux proposant une vision globale, bien que non exhaustive, du mouvement de l'habitat participatif en Ile-de-France.

<sup>13</sup> Eco habitat groupé – suite du MHGA. Disponible sur <http://www.ecohabitatgroupe.fr/> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>14</sup> Association Habicoop – Coopératives d'habitants. Disponible sur <http://www.habicoop.fr> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>15</sup> La Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif – Habitat participatif. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif.net/la-coordinaction/> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>16</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, 67 p.

<sup>17</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.104.

<sup>18</sup> Groupe d'utilisateurs Habitat Participatif Paris 2014 – Hespère 21. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif-paris.fr/groupe/association-hespere-21/> [consulté le 20 décembre 2015]

# Etat des lieux en 2015

## Le contexte de l'habitat participatif en 2015

Entre le parc social et la promotion immobilière, on observe une crise du logement en région parisienne. Le prix du mètre carré dans Paris intra-muros est en effet de 8 000€<sup>19</sup>, acheter un logement voire même le louer reste inaccessible au plus grand nombre dans cette zone. Les franciliens doivent alors s'éloigner du centre pour connaître des prix « abordables », ce qui sous-entend des trajets longs et éprouvants pour se rendre sur leurs lieux de travail. De plus, les conditions de logement ne sont pas toujours adaptées pour accueillir des enfants, c'est pourquoi beaucoup de jeunes couples se lancent dans l'habitat participatif à cette étape de leur vie. Les acteurs de l'habitat participatif soulignent un déficit quantitatif ainsi qu'un manque de diversité des logements en Ile-de-France. Ils proposent, par le biais de l'habitat participatif, une troisième voie de production alternative qui interroge des façons de vivre : ils suggèrent alors une personnalisation des logements, de la modularité, ou encore une mutualisation des biens. Ils ont ainsi la volonté de dénoncer ce qu'ils considèrent comme des dérives de notre société (individualisme, isolement, spéculation, pollution) et d'agir à leur échelle<sup>20</sup>.

Pour Olivier Cencetti, malgré tous les aspects positifs que ce type d'habitat sous-entend, il ne constitue pas une réelle solution face aux difficultés à se loger convenablement. « Il ne faut pas avoir besoin de se loger rapidement. Entre les premières discussions autour du projet et l'emménagement, il faut au minimum de quatre à cinq ans »<sup>21</sup>. Il souligne en effet les difficultés liées à la durée de mise en place d'un habitat participatif, cet aspect ayant été confirmé par les projets étudiés dans le cadre de ce mémoire.

<sup>19</sup> Carte des prix - Chambre de Paris. Disponible sur <http://www.paris.notaires.fr/outil/immobilier/carte-des-prix> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>20</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.41.

<sup>21</sup> Habicoop, *Compte-rendu de la 1ère rencontre nationale des coopératives d'habitants 30-31 mars 2007*, 22 p. Disponible sur [http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/synthese\\_rencontre\\_nationale.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/synthese_rencontre_nationale.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

En parallèle, on observe l'apparition d'une foule d'initiatives prenant part à une forme d'économie solidaire : les AMAP, les crèches parentales, le covoiturage ou encore d'autres types d'échanges se multiplient. L'habitat participatif vient s'inscrire dans cette série de mouvements qui se développent. Camille Devaux fait cette analyse, elle explique : « un certain mimétisme, dû à un objet «à la mode», est fortement perceptible sur certains territoires. A cet égard, l'image de dispositif innovant qui est accolé à l'habitat participatif joue en sa faveur »<sup>22</sup>. Certaines municipalités veulent jouer la carte du participatif afin d'agir sur l'image de la ville et sa compétitivité. De plus, des éléments comme l'appel à projet de la Ville de Paris ou encore la Loi Alur de mars 2014 montrent des possibilités de développement pour cette démarche citoyenne.

### Vers une législation favorisant l'Habitat participatif : la loi Alur

On peut distinguer deux principaux statuts juridiques d'habitat participatif. D'une part, il existe les coopératives d'habitants où la coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue à des coopérateurs en échange d'un loyer et de l'achat de parts sociales. Les habitants sont alors propriétaires collectivement mais locataires individuellement. De l'autre, il existe l'autopromotion qui désigne un projet où l'habitant est maître d'ouvrage et se livre à lui-même un immeuble d'habitation qu'il aura programmé, financé et qu'il gèrera. L'autopromotion est très présente dans les années 1970-1980 et existe toujours en 2015, elle représente la volonté d'une maîtrise totale de son projet immobilier. Ces deux types de statut ne recouvrent pas la totalité du spectre de l'habitat participatif mais ont fait l'objet d'une loi en mars 2014.

L'article 47 de la loi Alur (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)<sup>23</sup> introduit les sociétés coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion au sein du statut de constructeur. Ce dispositif permet aux groupes d'habitants d'obtenir une reconnaissance juridique sécurisant leur statut. Cette loi est vue comme une avancée, les associations espèrent que les partenaires telles que les banques et les assurances vont être rassurées par ce statut juridique et accorder plus facilement leur confiance. Cependant, cette loi ne permet pas une généralisation réelle de ce mode d'habitat.

<sup>22</sup> Devaux (Camille) op. cit. p.359.

<sup>23</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article 47.

« Je me demande s'il y a vraiment une volonté politique derrière. La loi Alur est très bien mais en même temps, elle ne change pas grand chose. Au Canada, par exemple, la coopérative d'habitants est extrêmement subventionnée par l'Etat qui finance quasiment 50% de l'opération. (...) Si on veut que le modèle de coopérative d'habitant émerge, il faut des aides »<sup>24</sup>.

Les acteurs de l'habitat participatif restent en effet très critiques face à cette nouvelle législation, elle constitue une forme d'avancée mais beaucoup pensent qu'elle reste très limitée. En juin 2015, aucun décret d'application n'est encore rédigé<sup>25</sup>, conduisant à une attente des acteurs pour structurer les développements futurs.

### L'appel à projet de la Ville de Paris en Avril 2014

En octobre 2013, la Ville de Paris a adopté deux délibérations en faveur de l'habitat participatif. D'une part, elle s'est affiliée à l'Association Nationale des Collectivités en matière d'habitat participatif, ce qui démontre son engagement pour promouvoir ce type d'habitat. D'autre part, elle a annoncé le lancement d'un appel à projet en avril 2014 pour ouvrir 3 parcelles à des groupes de particuliers<sup>26</sup>. Il s'agit d'un signe fort au sein d'une commune qui n'accueille qu'un seul habitat participatif construit. Trois terrains pouvant recevoir chacun entre 5 et 15 logements sont mis à disposition dans le cadre de ce projet. Deux d'entre eux sont situés rue Gasnier Guy dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, le troisième est placé rue Armand Carrel dans le 19<sup>e</sup>. L'ensemble constitue un total de 30 lots dont 3 pour des espaces partagés.

300 personnes étaient présentes lors de la réunion publique de lancement du 26 mai 2014, tandis que 300 autres inscrits n'ont pas pu y assister en raison d'une affluence trop importante. Cet engouement démontre un intérêt pour le mouvement qui commence à se faire connaître. Pendant les dix jours qui ont suivi, les personnes intéressées par le projet se sont enregistrées sur une plateforme en ligne en renseignant un formulaire de candidature. Les groupes préalablement constitués sont entrés dans la première phase où ils ont dû monter un dossier expliquant leur projet de vie. En décembre 2014, 4 projets par parcelle ont été retenus soit 12 groupes sur les 30

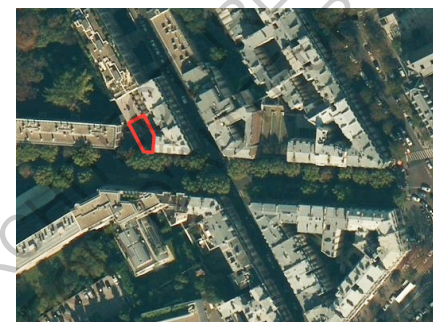
<sup>24</sup> Propos d'une habitante d'Unisson, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

<sup>25</sup> Propos de Daniel Jaunas, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

<sup>26</sup> Mairie de Paris – Habitat Participatif Paris 2014. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif-paris.fr> [consulté le 20 décembre 2015]

N°	Localisation	Surface du terrain	Nb lots	Constructibilité en m <sup>2</sup>
1	16 rue Armand Carrel 75 019	228 m <sup>2</sup>	13	700 m <sup>2</sup> SHAB
2	9 rue Gasnier-Guy 75020	396 m <sup>2</sup>	12	666m <sup>2</sup> SHAB
3	20 rue Gasnier-Guy 75020	289 m <sup>2</sup>	5	280 m <sup>2</sup> SHAB

16 rue Armand Carrel (19e)



9 et 20 rue Gasnier-Guy (20e)



Figure 3 : Terrains proposés dans le cadre de l'appel à projet de la Ville de Paris

Phase	Objet	Durée	Jury	Sélection
1	Projet de vie	env. 6 mois	novembre 2014	4 projets par parcelle, soit 12 au total
2	Projet d'habitat	env. 6 mois	juin 2015	2 projets par parcelle, soit 6 au total
3	Projet de construction	env. 6 mois	décembre 2015	1 projet lauréat par parcelle, soit 3 au total

Figure 4 : Les 3 étapes de l'appel à projet de la Ville de Paris

participants. Ils ont été choisis sur la solidité de leur opération : la composition de groupe, le projet de vie collective (valeurs, organisation, ouverture sur quartier), le pré-programme et le projet immobilier (montage juridique et financier). La seconde phase de sélection portera ensuite sur le projet d'habitat, 2 projets seront choisis sur chaque parcelle. Cependant, cette phase n'a toujours pas été achevée à ce jour, des retards ayant été accumulés dans le processus. Trois projets devraient être lauréats et aboutir à la construction de leur logement.

Cet appel à projet démontre une nouvelle manière de faire de l'habitat participatif qui a pu se développer au cours des années 2000, la municipalité ayant un rôle à jouer. Certains acteurs du mouvement émettent des réserves quant à cette façon de faire puisqu'il s'agit réellement d'une procédure de concours sur plusieurs années entre les groupes. De plus, les trois parcelles proposées ne représentent qu'une soixantaine de personnes logées. Cet appel à projet peut ainsi être considéré comme une première initiative de la mairie de Paris, une forme d'expérimentation qui sera peut être à renouveler.

## Les opérations et leurs caractéristiques

Il semble intéressant de présenter l'habitat participatif en Ile-de-France par le biais d'une cartographie répertoriant les différents projets. Ce graphique permet en effet de disposer d'une vision globale, mais il ne démontre pas le caractère spécifique de chaque opération. Chaque expérience reste en effet unique, ancrée dans un contexte et difficile à généraliser.

« Un seul projet n'a pas la prétention de répondre à tous les enjeux, chaque type d'habitat participatif met en avant prioritairement certaines valeurs liées au territoire local et aux individualités présentes. (...) C'est grâce à la diversité des projets que l'habitat participatif peut répondre à l'ensemble de ces enjeux »<sup>27</sup>.

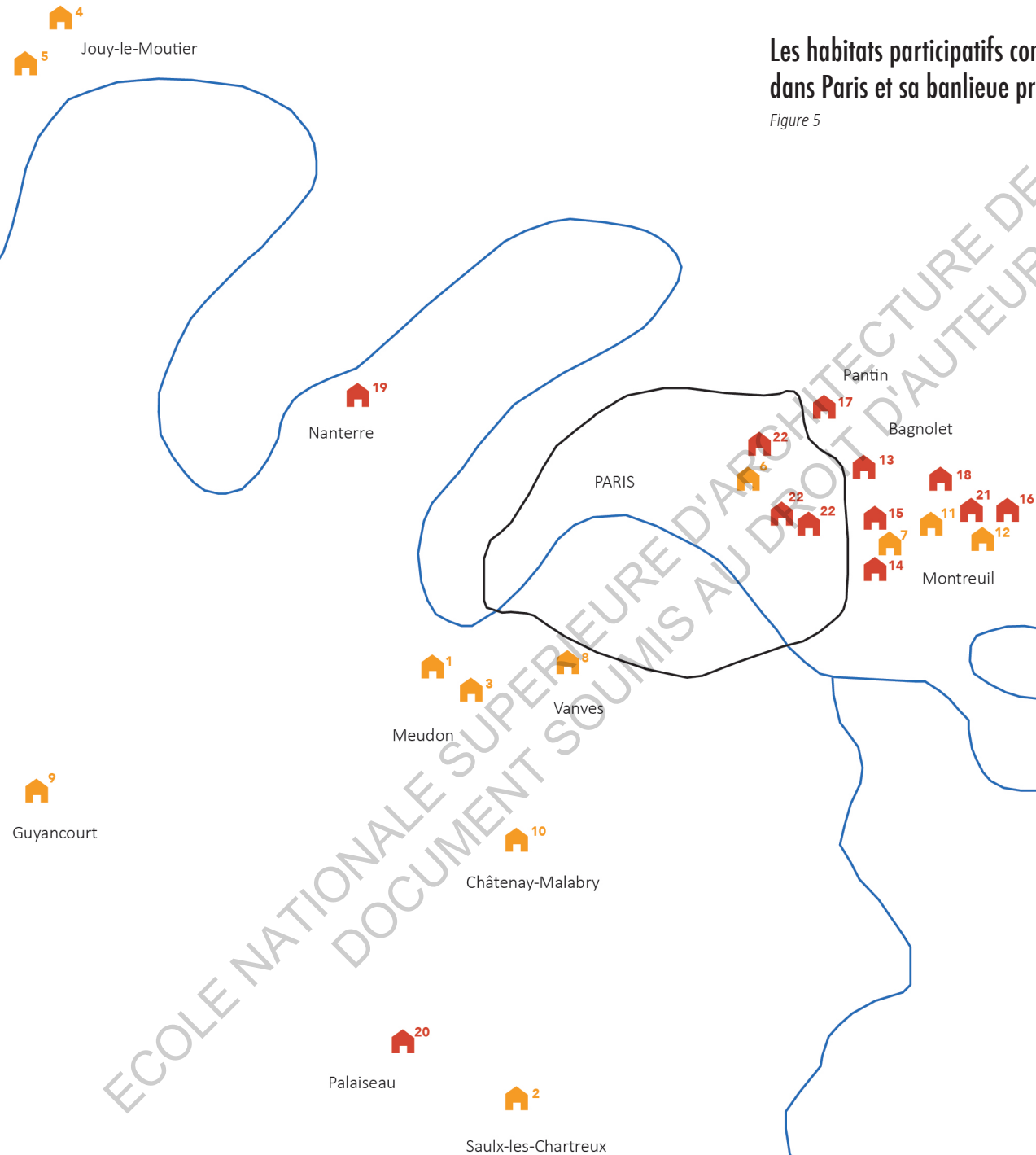
De plus, ce document est suivi d'une chronologie permettant de situer les périodes données : l'habitat groupé autogéré des années 1980 et l'habitat participatif des années 2000. On remarque qu'une vingtaine de constructions sont présentes en région parisienne. Seules les opérations étant affiliées à un réseau de l'habitat participatif ont pu être répertoriées, cet inventaire n'est alors pas exhaustif.

<sup>27</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, p.19



# Les habitats participatifs construits en 2015 dans Paris et sa banlieue proche

Figure 5



## Habitat groupé autogéré **des années 80**

- 1 Les Jardies
- 2 Le Kolkhoze
- 3 Maison du Val
- 4 La Hayette
- 5 Les Vignes Blanches
- 6 Lavoire du Buisson Saint-Louis
- 7 Couleur d'Orange
- 8 La Fonderie
- 9 Les Saulaires
- 10 Le Sarment des Bénards
- 11 La Souris verte
- 12 Le Luat

## Habitat participatif **des années 2000**

- 13 Habitat et activités, Usine Biset
- 14 Apaum
- 15 Diwan
- 16 La maison des Babayagas
- 17 Melrose Sheds
- 18 Unisson
- 19 Le Grand Portail
- 20 Le Verger de Sylvestre
- 21 Comme Un Baobab (CUB)
- 22 Appel à projet de la Ville de Paris  
(3 sites dans le 19e et 20e arrondissement)

## 1975-1990 Habitat groupé autogéré

Figure 6

Projets étudiés dans ce mémoire

**1983**  
Lavoir du Buisson Saint-Louis  
Paris 10e

**1987**  
Couleur d'Orange  
Montreuil (93)

**1987**  
La Fonderie  
Vanves (92)

## 2005-2015 Habitat participatif

**2008**  
Diwan  
Montreuil (93)

**2014**  
Unisson  
Montreuil (93)

**2014**  
Le Grand Portail  
Nanterre (92)

Autres projets répertoriés

**1975**  
Les Jardies  
Meudon (92)

**1980**  
Maison du Val  
Meudon (92)

**1981**  
La Hayette  
Jouy-le-Moutier (95)

**1983**  
Les Vignes Blanches  
Jouy-le-Moutier (95)

**1978**  
Le Kolkhoze  
Saulx-Les-Chartreux (91)

**1987**  
Les Saulaires  
Guyancourt (78)

**1991**  
Le Sarment des Bénards  
Châtenay-Malabry (92)

**1992**  
La Souris verte  
Montreuil (93)

**1992**  
Le Luat  
Montreuil (93)

**2007**  
Apaum  
Montreuil (93)

**2006**  
Habitat et activités, Usine Biset  
Bagnole (93)

**2013**  
Melrose Sheds  
Pantin (94)

**2012**  
La maison des Babayagas  
Montreuil (93)

**En cours**  
Appel à projet  
Ville de Paris

**2015**  
Le Verger de Sylvestre  
Palaiseau (91)

**2015**  
Comme Un Baobab  
Montreuil (92)

1975

1990

2005

2015

En parallèle de cet état des lieux, le protocole de cette étude a été de rencontrer de nombreux acteurs. Le 13 juin 2015 a eu lieu la conférence « Habiter autrement », au Théâtre 95 à Cergy-Pontoise. Cette journée a permis d'observer les interactions mais aussi les désaccords entre les différents intervenants :

Pascal Gréboval

(journaliste, auteur du livre *Vivre en habitat participatif*<sup>28</sup>)

Daniel Jaunas

(habitant de La Fonderie à Vanves, a fondé le CAHP (Comité d'Animation de l'Habitat Participatif en Ile-de-France)

Jacqueline Lorthois

(habitante de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, a participé à la naissance au mouvement de l'habitat groupé autogéré, a accompagné la Hayette et les Vignes Blanches)

Elvira Jaouën

(maire de Courdimanche qui promeut l'habitat participatif)

Ingrid Avot

(habitante d'Unisson à Montreuil, architecte de formation qui a créé l'organisme d'accompagnement A-Tipic)

Camille

(future habitante d'Atonix, habitat participatif à Courdimanche)

François Taconnet

(bailleur social Habitat Solidaire qui a accompagné Unisson et Atonix)

Jacques Milla

(habitant du Grand Portail à Nanterre)

La méthode a aussi consisté à visiter des habitats participatifs, à rencontrer des habitants et à croiser l'ensemble des entretiens réalisés. Le détail des personnes rencontrées est présenté dans le tableau ci-après.

<i>Date de l'entretien</i>	<i>Habitat</i>	<i>Date</i>	<i>Personnes rencontrées</i>
30/12/14	Couleur d'Orange, Montreuil	1987	Jean-Pol (habitant trésorier de la copropriété, ancien cinéaste) Alain (habitant conducteur de travaux pendant le chantier, ingénieur retraité)
11/06/15	Lavoir du Buisson Saint-Louis, Paris 10e	1983	Philippe Mollon-Deschamps (habitant graphiste) Pierre (habitant gérant de la SCI, ingénieur des Ponts et Chaussées)
13/06/15	Grand Portail, Nanterre	2014	Jacques Milla (habitant, travaille dans l'audio-visuel)
13/06/15	Fonderie, Vanves	1987	Daniel Jaunas (habitant, travaillait à la Poste, a fondé le CAHP)
20/06/15	Diwan, Montreuil	2008	Xavier Point (photographe au départ, habitant porteur du projet qui a créé Cpa-Cps)
21/06/15	Unisson, Montreuil	2014	Ingrid Avot (habitante, architecte de formation, a créé l'organisme d'accompagnement A-Tipic) François Gemgembre (architecte-habitant, maître d'œuvre d'Unisson)

Figure 7 : Tableau des personnes rencontrées dans cette étude

La différenciation entre les projets récents et plus anciens amène à la question de la filiation historique entre ces actions datées et liées à un contexte déterminé.

<sup>28</sup> Greboval (Pascal), *Vivre en habitat participatif*, Paris : Alternatives, 2013, 192 p.

# Portraits de lieux des habitats étudiés

## Habitats groupés autogérés des années 1980

### 1) Le Lavoir du Buisson Saint-Louis – Habitat autogéré à Paris (Xe), 1983

Démarrage du projet en 1979, habité depuis 1983  
Adresse : 8 bis rue du Buisson Saint-Louis, Paris Xe  
Caractéristiques architecturales : 12 logements, dont 2 triplex, 10 duplex, et 2 en RDC (réhabilitation d'un lavoir du XIXe)  
Espaces communs : salle commune avec cuisine et buanderie, 3 jardins partagés, parking souterrain  
Architecte : Bernard Kohn  
Habitants actuels : 22 adultes et 6 enfants (jusqu'à 22 adultes et 23 enfants à une période)  
Rencontre : Le 11 juin 2015, entretien avec Philippe Mollon-Deschamps (habitant graphiste) et Pierre (habitant gérant de la SCI, ingénieur des Ponts et Chaussées)

Ce projet d'habitat autogéré débute suite à l'initiative de deux couples d'amis qui partaient en vacances ensemble et qui souhaitaient « vivre autrement » en région parisienne. En s'intéressant aux bâtiments industriels, ils découvrent un ancien lavoir du XIXe siècle à proximité du Canal Saint-Martin. Ce dernier est alors destiné à devenir un tennis couvert. Douze familles se rassemblent autour du projet. « Ils ont passé des petites annonces dans plein de trucs. Alors ça a été par relations et moi, je suis arrivé par le MHGA. Il y a eu plusieurs canaux pour arriver ici »<sup>29</sup>. Dès 1979, le collectif réussit à acquérir ce terrain en longueur situé au fond d'une cour. L'architecte précise que le lieu est « dans un état d'abandon effroyable »<sup>30</sup> mais qu'il présente un fort potentiel.

<sup>29</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>30</sup> Propos de Bernard Kohn. *Le Lavoir du Buisson Saint Louis, Paris - première partie* (2009), vidéo du 20 septembre 2012. Disponible sur [http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie\\_id=106&article\\_id=108](http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie_id=106&article_id=108) [consulté le 20 décembre 2015]

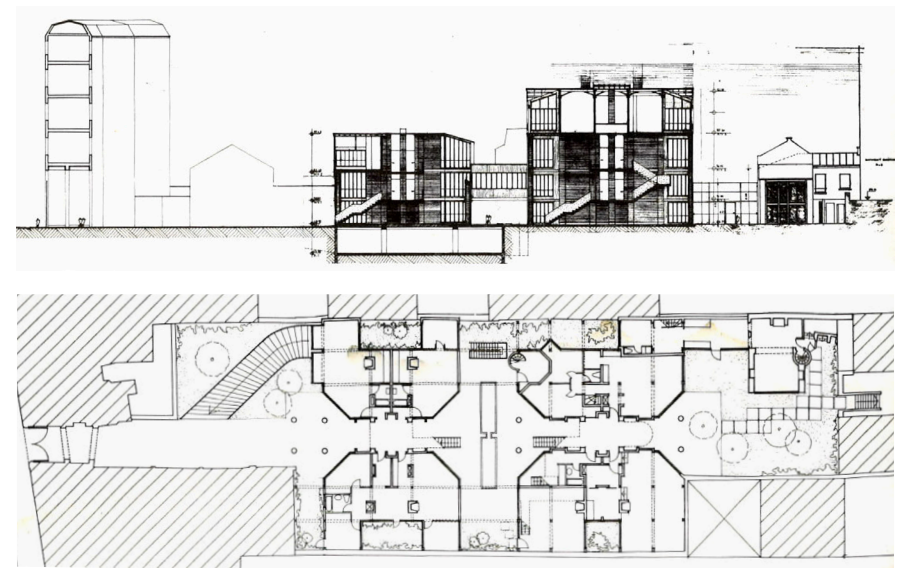
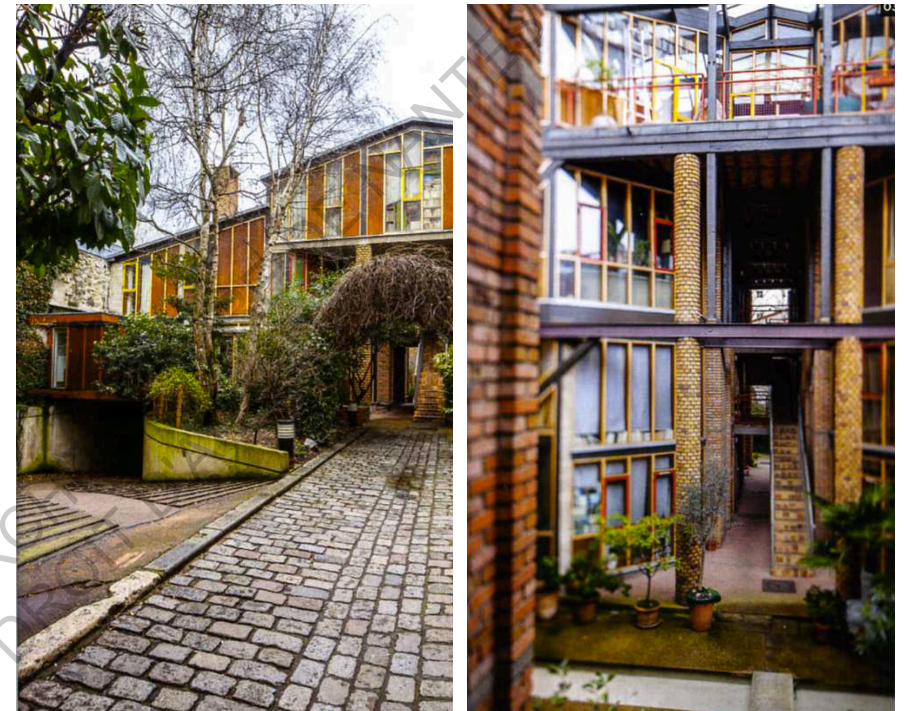


Figure 8 : Photographies, plan de RDC et coupe du Lavoir du Buisson Saint-Louis

Le travail débute donc avec l'architecte Bernard Kohn qui avait été choisi à l'unanimité. Ce dernier vient gratuitement installer son atelier de travail au dernier étage de l'ancien lavoir et se met à collaborer avec les habitants pour comprendre leurs aspirations. Une salle commune va être pensée au centre du projet, en lien avec une buanderie. Elle sert de garderie pour les nombreux enfants présents à l'époque, puis devient un lieu de réunions d'associations ou encore de festivités. Contraint par le gabarit du lavoir existant qui est à respecter, l'architecte propose de réaliser une structure poteau-poutre en bois. Cette trame très libre permet aux logements d'être modulables au fil du temps. Le chantier a, quant à lui, constitué une période éprouvante qui a retardé le projet puisque l'entreprise générale qui avait été choisie a fait faillite au cours de la construction. Avec l'aide d'une dizaine de nouvelles entreprises et de la participation des habitants pour le second-œuvre, le « Buisson »<sup>31</sup> est achevé en 1983. Les différentes familles ont emménagé au terme de 5 ans de partenariat et d'une centaine de réunions.

En 2014, cet habitat autogéré a célébré ses 30 ans et a organisé une grande fête pour l'occasion. Au quotidien, les adultes sont confrontés à l'apprentissage de l'autogestion, ils assurent l'entretien et le fonctionnement des lieux. Cependant, suite à un problème juridique, ils ont décidé de collaborer avec un syndicat professionnel pour s'occuper de la partie administrative. Pour finir, de nombreux enfants ont aussi grandi au « Buisson » et l'ont animé durant une longue période. Il ne reste plus que quelques adolescents aujourd'hui, le collectif doit alors réfléchir à l'avenir du lieu. « Ici, on vieillit gentiment »<sup>32</sup> annonce l'un des habitants.

<sup>31</sup> Terme employé par les habitants pour désigner le Lavoir du Buisson Saint-Louis, propos recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>32</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

## L'architecture du Lavoir du Buisson Saint-Louis

Ce groupement d'habitat est venu s'insérer dans le quartier populaire de Belleville, un tissu urbain qui se gentrifie depuis les années 1980. Bernard Kohn précise que l'ensemble est construit autour d'un axe majeur reliant la rue du Buisson Saint-Louis au Faubourg du Temple. Ce cheminement croise une sorte de « place centrale », où l'ancienne source du Lavoir est représentée par un bassin. Le projet vient ensuite reprendre l'ancien gabarit du bâtiment : la première partie est alors détruite pour construire un parking souterrain<sup>33</sup> puis reconstruite, tandis que la seconde est conservée avec ses pans de bois. De grandes colonnes en briques donne son caractère élancé au bâtiment, elles deviennent des éléments remarquables de l'architecture.

L'ensemble est articulé autour d'une trame carrée de 3m par 3m, ce qui laisse très libres les cloisonnements et les percements. Les appartements sont pensés en tant que duplex ou triplex et ils s'articulent autour de patios. Ils sont très imbriqués dans leur conception, et ils se prolongent d'un bâtiment à l'autre par les passerelles habitables construites entre eux. Cette pièce en plus appartient à un logement, mais on peut envisager de la transmettre à son voisin, marque de l'évolutivité des logements. Bernard Kohn parle alors de « carrés ouverts sur tous les côtés, dont le plafond aussi peut être crevé, même le plancher, on a des cas où les gens ont rajouté un escalier »<sup>34</sup>.

Dans les années 1980, la problématique d'économie d'énergie ne fait pas partie des priorités : de larges baies sont posées entre les pans en bois, accompagnées de profils d'aluminium. L'ensemble, très peu isolé, est un grand consommateur d'énergie. La transparence est cependant un réel choix, on peut voir l'intérieur des logements de ses voisins, aspect qui est accepté par le collectif, bien que l'isolation thermique et acoustique soit à déplorer.

<sup>33</sup> Obligation donnée par le règlement municipal de Paris. Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>34</sup> Propos de Bernard Kohn. *Le Lavoir du Buisson Saint Louis, Paris - première partie (2009)*, vidéo du 20 septembre 2012. Disponible sur [http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie\\_id=106&article\\_id=108](http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie_id=106&article_id=108) [consulté le 20 décembre 2015]

## 2) Couleur d'Orange – Habitat autogéré à Montreuil, 1987

Démarrage du projet en 1985, habité depuis 1987

Adresse : 9 rue Barbès, Montreuil

Caractéristiques architecturales : 11 logements (1 triplex, 7 duplex, 2 logements en RDC) et 3 ateliers d'artistes (réhabilitation d'une ancienne usine)

Espaces communs : salle commune de 100m<sup>2</sup>, cour entre les logements, halle couverte, jardin, parking

Architecte : Luc Barré

Habitants actuels : 20 adultes, (jusqu'à 22 adultes et 22 enfants à une période)

Rencontre : Le 30 décembre 2014, entretien avec Jean-Pol Lefebvre (habitant, trésorier de la copropriété, ancien cinéaste) et Alain (habitant conducteur de travaux pendant le chantier, ingénieur développement durable retraité)

En décembre 1986, les futurs habitants de Couleur d'Orange rachètent une usine désaffectée depuis 5 ans. Cet événement marque la création de la copropriété, mais elle fait suite à une démarche initiée déjà depuis plusieurs années. En effet, un groupe d'amis de longue date projetait de vivre ensemble dans un habitat autogéré. Suite au choix du terrain situé dans le Bas Montreuil à une centaine de mètres du métro Robespierre, le collectif s'est démantelé car certains semblaient insatisfaits de la localisation de leur futur habitat.

« C'est une leçon intéressante d'ailleurs. Une fois le lieu trouvé, le groupe ne pouvait plus exister. A mon avis, tant qu'on n'a pas de lieu, on n'a pas de groupe. C'est mieux de se découvrir dans l'aventure »<sup>35</sup>.

Un nouveau collectif va alors voir le jour autour de l'initiateur de la démarche, attiré par des petites annonces passées dans différents journaux. Le groupe s'avère composé de membres ayant des compétences diverses : des ingénieurs, des médecins, des journalistes ou encore des professeurs issus de classes moyennes intellectuelles. On compte 22 adultes et 11 enfants à cette époque, l'âge moyen du groupe est de 40 ans.

<sup>35</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014



Figure 9 : Photographies de Couleur d'Orange

Une trentaine de réunions ont été conduites par l'architecte Luc Barré. Le programme est défini avec les critères suivants : 11 logements allant de 45m<sup>2</sup> à 130m<sup>2</sup> et 3 ateliers d'artistes, auxquels s'ajoutent des espaces communs généreux. La salle commune est un espace couvert de 100m<sup>2</sup>, elle est aujourd'hui prêtée à d'autres associations de la ville de Montreuil. La cour constitue un espace de « rue » entre les logements et sert de lien social. Enfin, la halle couverte, vestige de l'ancienne usine, prend part au jardin derrière lequel se cache un parking. Pendant cette période de mise en place du projet, trois membres du groupe constituent le noyau dur, ils travaillent avec l'architecte et élaborent des comptes-rendus à partir desquels les décisions sont prises. L'opération est ainsi montée sous le statut juridique de copropriété et se trouve principalement financée par les économies des différents membres soutenus par les banques. Le coût des logements revenait à 1100€/m<sup>2</sup>. En 1988, l'ensemble est livré, le groupe s'était auparavant investi dans la finition des éléments du second-œuvre et dans l'aménagement des espaces extérieurs.

« Le fait d'être fauché nous rend beaucoup plus intelligent d'abord et nous oblige à un travail collectif, au lieu de régler les problèmes avec un chèque, on les règle en réunion »<sup>36</sup>.

En 2015, le groupe existe depuis près de 28 ans, 20 adultes aujourd'hui retraités y vivent toujours. Il n'y pas de règles spécifiques concernant la gouvernance et l'auto-gestion : la copropriété est administrée bénévolement à tour de rôle par les habitants. Le groupe est resté très stable depuis ses débuts, seules deux familles ont quitté leur logement. Cependant en décembre 2014, suite au décès d'une des propriétaires, des questions se posent quant au rachat par des personnes extérieures et à la conservation de l'histoire du lieu.

<sup>36</sup> CAUE Essone 91, Montreuil (93), *Couleur d'Orange, Habitat autogéré*, vidéo du 29 mars 2012. Disponible sur <http://caue91.asso.fr/Couleur-d-Orange.html> [consulté le 20 décembre 2015]

## L'architecture de Couleur d'Orange

La création de cet habitat autogéré a consisté à convertir une ancienne usine en logements sur une parcelle développée en longueur et faisant le lien entre la rue Barbès et la rue Marceau. L'architecte a cherché à rester modeste dans son intervention au vu du budget des habitants : la structure des bureaux (brique et maçonnerie) et sa forme en U sont alors maintenues pour accueillir les différents appartements. Quelques ouvertures vont être percées, on reconstruit des planchers intérieurs et on ajoute des coursives afin de rendre accessible l'ensemble. Seuls le quai de déchargement et une partie de la halle-entrepôt à l'arrière ont été démolis pour laisser place au jardin en fond de cour.

L'architecture s'articule autour d'un cheminement sur la longueur de la parcelle<sup>37</sup>. L'entrée est piétonne au niveau de la rue Barbès, cette première cour entourée de tous les logements fait office de lieu de sociabilisation. On y trouve par exemple le panneau d'information ou encore les boîtes aux lettres. Au centre, la salle commune vient faire le lien avec la halle couverte et le jardin collectif situés à l'arrière. Enfin, derrière la halle se trouve le parking dont l'accès se fait sur la rue Marceau. Sur un plan plus technique, l'architecte Luc Barré a proposé de réaliser des façades en tôle laquée blanche avec une isolation par l'extérieur, auxquelles sont ajoutées des menuiseries en métal. Dernièrement, un nouveau portail a été ajouté, il a été l'objet de nombreux débats et réunions au sein de la copropriété.

<sup>37</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas français*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.102.

### 3) La Fonderie – Habitat autogéré à Vanves, 1987

Démarrage du projet en 1984, habité depuis 1987

Adresse : 23 rue Jean Bleuzen, Vanves

Caractéristiques architecturales : 8 logements dont 1 de plain pied, 1 en triplex et 6 en duplex (réhabilitation d'une ancienne fonderie de bronze)

Espaces communs : Salle commune (50m<sup>2</sup>), salle de jeux (30m<sup>2</sup>), atelier de bricolage, atelier de céramique, laboratoire photo, 2 chambres d'amis, un jardin

Architecte : Dominique Girard

Habitants actuels : 8 adultes

Rencontre : Le 13 juin 2015, entretien avec Daniel Jaunas (habitant qui travaillait à la Poste, a fondé le CAHP Ile de France)

Note : L'entretien avec Daniel Jaunas a été réalisé lors de la conférence « Habiter Autrement » à Cergy-Pontoise, l'habitat de la Fonderie n'a donc pas pu être visité.

Dès 1981, un groupe d'une quinzaine d'amis projetait de vivre ensemble au sein d'un habitat groupé. Ils avaient fréquenté le même lycée dans Paris et souhaitaient s'installer au cœur de la capitale. Le médecin qui semblait être le meneur du groupe a alors trouvé un terrain à Vanves, ce qui a été fortement critiqué par les différents membres. Il s'agissait d'une ancienne fonderie de bronze en fond de cour, accolée au cimetière. La moitié du collectif quitte alors le projet, refusant d'être éloignée de Paris ou affirmant que la période n'était pas propice. D'autres participants sont donc recherchés par le biais de la presse ou par le MHGA directement, le terrain pouvant accueillir 10 familles.

« Moi je suis rentré en 1983. Ils avaient mis une annonce dans Télérama et Libération, il y a eu 45 réponses. On a eu un entretien téléphonique, ils en ont éliminé un certain nombre. Je les ai rencontrés et ils m'ont choisi »<sup>38</sup>.



Figure 10 : Photographies de La Fonderie

<sup>38</sup> Propos d'un habitant de la Fonderie, recueillis à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015



L'acquisition du terrain par le groupe de trentenaires a lieu en janvier 1984, les futurs habitants expriment leur volonté de travailler avec Bernard Kohn, l'architecte qui avait réalisé le Buisson Saint-Louis. Cependant, ce dernier « avait besoin de temps pour se refaire »<sup>39</sup> suite à cette aventure très éprouvante, il conseille l'un de ses amis, l'architecte Dominique Girard.

Durant la phase de projet, le groupe se réunit à raison d'une soirée hebdomadaire et d'un week-end mensuel afin de définir leurs habitats et les espaces communs. Ces derniers ont été rassemblés au sein d'un logement supplémentaire, ils comprennent une salle polyvalente, une salle de jeux mais aussi deux chambres d'amis. Le chantier commence en 1985. Certains habitants s'impliquent dans le chantier et s'y rendent régulièrement, c'est le cas du leader du groupe qui donne des instructions aux ouvriers sans l'accord de l'architecte. Un conflit éclate alors : le maître d'œuvre n'accepte pas d'encourir ces risques et que sa responsabilité soit engagée en cas de problèmes. Il leur demande expressément de se mettre d'accord des suites à donner au projet puisque la construction ne peut pas être effectuée dans ces conditions. Après une longue réunion, les habitants décident de continuer à collaborer avec Dominique Girard, d'admettre qu'il avait raison et de respecter son travail. Cet incident laisse cependant des traces, l'architecte n'ayant pas assisté en 1987 à l'inauguration du projet.

La Fonderie est en place depuis presque 30 ans. Elle regroupe des militants très engagés, souvent anciens soixante-huitards, qui s'impliquent fortement dans la vie associative et politique à Vanves. Huit adultes retraités y vivent aujourd'hui, après deux divorces et l'arrivée d'un jeune couple dynamisant le collectif. Il y a ainsi eu qu'une seule revente sur cette période. Certains regrettent que des couples de retraités partent vivre au bord de la mer à la bonne saison, ils laissent leur logement vide à la Fonderie, ce qui n'encourage pas la vie de groupe.

## L'architecture de La Fonderie

La parcelle est située dans le centre de Vanves, derrière le cimetière. Le promoteur qui avait au départ acquis le terrain ne souhaitait pas exploiter le fond de cour mais réaliser un collectif sur rue, il a donc vendu cet espace au groupe d'habitants.

Le bâtiment regroupant les 10 logements disposent alors de deux façades différenciées : une première sur cour (face à l'autre bâtiment) réalisée en maçonnerie, et la seconde sur jardin (face au cimetière) en bois. Les appartements disposent de surface importante, la moyenne étant de 120m<sup>2</sup>. Ils sont réalisés en duplex ou en triplex sur les étages, tandis que le logement regroupant les espaces communs est en rez-de-chaussée.

Une cage vide avait été mise en place pour prévoir d'y intégrer un ascenseur si nécessaire. Il n'a cependant jamais été réalisé pour cause de désaccord quant aux financements de ce dernier.

<sup>39</sup> Propos d'un habitant de la Fonderie, recueillis à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

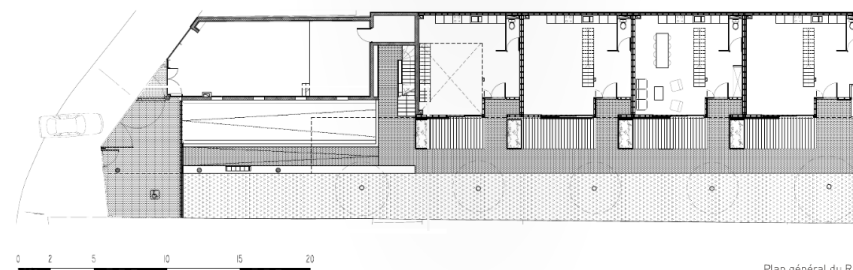
# Habitats participatifs des années 2000

## 1) Diwan – Habitat participatif à Montreuil, 2008

Démarrage du projet en 2004, habité depuis 2008  
Adresse : 2 place de la Fraternité, Montreuil  
Caractéristiques architecturales : 5 appartements, 3 maisons de ville et 1 local d'activités  
Espaces communs : un jardin, un parking  
Architecte : Agence GRAAM  
Habitants actuels : 21 adultes et 8 enfants  
Rencontre : Le 20 juin 2015, entretien avec Xavier Point (photographe de formation, habitant porteur du projet qui a par la suite créé le Cpa-Cps)

Un groupe d'amis avait l'idée de concevoir un bâtiment neuf en mettant en avant une forte qualité environnementale tout en pouvant s'adapter à leur budget serré. En 1998, huit personnes se mettent donc à la recherche d'un terrain, ils prennent contact avec la mairie de la Ville de Montreuil qui leur attribue une première parcelle. Le projet prenant du temps à se monter, la mairie décide de leur retirer ce terrain, en vue d'y installer une opération publique. Le groupe éclate suite à ces événements, seules trois familles restent et souhaitent continuer à porter le projet. En 2004, ils obtiennent un second terrain localisé sur la place de la Fraternité. Les trois amis deviennent associés puisqu'ils se constituent en SCI (Société Civile immobilière) de construction-vente afin de commercialiser le projet en état de futur achèvement. Ils portent alors beaucoup de risques puisqu'ils financent seuls le collectif. Les trois associés cherchent de futurs acquéreurs dans leurs réseaux, le groupe d'habitants se constitue et la vente est conclue en 2006.

Le programme est alors mis en place au cours de diverses réunions, l'architecte est choisi dans le réseau professionnel de l'un des associés, il s'agit de l'agence GRAAM. Des locaux partagés sont prévus au départ mais en l'absence de financements, la surface située en rez-de-chaussée sur rue va alors être vendue en local d'activités. Le jardin constitue le centre du projet et le principal lieu de partage.



Plan général du RDC

Figure 11 : Photographies et plan de RDC de Diwan

La volonté d'avoir recours à des modes de constructions écologiques est très importante pour les habitants, l'utilisation de l'ossature bois paraît logique et adaptée. Cependant, elle se trouve peu utilisée pour des logements collectifs, s'étant banalisée principalement sur de petites échelles (maisons individuelles). La construction dure alors deux ans, des malfaçons liées à l'isolation acoustique ayant entraîné une procédure judiciaire. Certains travaux vont alors être repris, le bâtiment est finalement livré en 2008.

Les cinq appartements et les trois maisons de ville accueillent une trentaine d'adultes dont huit enfants. Deux logements sont aujourd'hui en location, dont l'un accueillant une colocation d'étudiants en architecture. La vie collective s'organise autour du jardin, mais on y respecte l'intimité de chacun. Il n'y a pas de charte précise à respecter.

« Par contre on s'est donné quelques règles de début, puis il y a des choses qui se sont mises en place de façon implicite. La règle du début, c'est qu'on a le droit d'engueuler les enfants des autres » raconte un habitant<sup>40</sup>.

Diwan s'inscrit dans la politique urbaine de Montreuil qui vise à « résorber l'habitat insalubre du Bas Montreuil tout en proposant des opérations d'habitat intermédiaire où s'articulent densité urbaine et qualité de vie »<sup>41</sup>. Suite au montage de cette opération, deux des associés se sont professionnalisés et ont créé Cpa-Cps (Construire pour les autres comme pour soi-même), une sorte de promoteur de l'habitat participatif. Ils ont tenté de soulever les enseignements de Diwan, projet atypique qui peut servir de prototype à d'autres opérations<sup>42</sup>.

<sup>40</sup> Propos d'un habitant de Diwan, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

<sup>41</sup> D'Orazio (Anne), « L'habitat participatif à Montreuil », étude commandée par la ville de Montreuil à l'association Eco Habitat Groupé, août 2011, p.21. Disponible sur : [http://www.montreuil.fr/fileadmin/user\\_upload/Files/Grands\\_projets/agenda\\_21/Habitat%20participatif\\_Montreuil.pdf](http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Grands_projets/agenda_21/Habitat%20participatif_Montreuil.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>42</sup> Engelhard (Anne-Laure), Point (Xavier), *Construire pour soi-même et pour les autres, construire pour les autres comme pour soi-même*, octobre 2009, 52 p. Disponible sur : [http://www.leshabiles.org/attachments/043\\_Diwan.pdf](http://www.leshabiles.org/attachments/043_Diwan.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

## L'architecture de Diwan

La parcelle attribuée par la commune de Montreuil est étroite et très contrainte. puisqu'elle mesure 52m par 14m. La Ville souhaite garder une bande inconstructible sur la parcelle, obligeant au projet de s'ouvrir à l'ouest. La volonté affirmée de l'architecte est donc de limiter le découpage pour permettre la mise en place de grands lots. Un bâtiment est alors placé sur la rue avec trois simplex de type T6 organisés autour d'une loggia et un studio en duplex. Trois maisons sur trois étages sont quant à elles construites sur le jardin, point d'articulation du projet et de la vie commune puisqu'il reste ouvert à tous. Les habitants ne disposent donc pas de salle commune, l'un d'entre eux affirme :

« C'est des réflexions plus globales qu'il faut avoir. Ce n'est pas simplement des appartements à l'ancienne et un local collectif. L'enjeu, c'est le jardin. C'est aussi important qu'une salle commune »<sup>43</sup>.

Ce jardin est constitué d'un espace minéral devant les maisons utilisé par les enfants comme aire de jeu. Un porche fait la transition entre l'habitat et la rue, il laisse deviner le jardin tout en le protégeant par une grande grille de métal ajouré.

Chaque famille est libre de faire des choix quand au cloisonnement et à la disposition de leurs logements. Ces derniers sont conçus comme des plateaux sur lesquels il y a un point dur avec la cuisine et la salle de bain mais le reste des espaces est très libre. Le choix de l'ossature bois sur un soubassement béton a causé des problèmes dus à l'expérimentation, mais ce dispositif a permis de diminuer les coûts de construction, ne nécessitant aucune grue fixe sur le terrain. Il a aussi permis au groupe de s'associer avec le Comité National pour le Développement du Bois (CNDB) et d'être médiatisé dans diverses expositions d'architecture.

<sup>43</sup> Propos d'un habitant de Diwan, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

## 2) Unisson – Habitat participatif à Montreuil, 2014

Démarrage du projet en 2010, habité depuis 2014  
Adresse : 49 rue Ernest Savart, Montreuil  
Caractéristiques architecturales : 7 logements et un local d'activité (réhabilitation de 2 maisons et construction neuve)  
Espaces communs : salle commune (30m<sup>2</sup>), atelier de bricolage, jardin commun (200m<sup>2</sup>), caves  
Architecte : FBG Architecture (François Gemgembre)  
Bailleur social qui a collaboré : Habitats Solidaires  
Habitants actuels : 10 adultes et 12 enfants  
Rencontre : Le 21 juin 2015, entretien avec Ingrid Aviot (architecte, porteur du projet qui a créé A-Tipic) et son mari François (architecte, maître d'œuvre d'Unisson)

Le projet a pour point de départ les motivations personnelles et professionnelles d'un couple d'architectes, Ingrid Aviot et François Gemgembre. Ces derniers habitaient auparavant un appartement en rez-de-chaussée donnant sur une cour collective. Ils regrettaient que cet espace ne soit pas utilisé, les enfants n'ayant pas le droit d'y faire de bruit. Ils décident alors de se lancer dans l'habitat participatif pour créer un nouveau cadre de vie choisi, mais aussi réaliser un pari professionnel. Un groupe de personnes intéressées par l'habitat participatif se constitue alors, il ne s'agit pas d'un groupe d'amis mais plutôt de connaissances.

D'autres habitants sont intégrés au groupe par le bouche-à-oreille mais aussi par le réseau de l'habitat participatif. Huit familles vont être présentes à l'initiative d'Unisson, toutes ayant la volonté d'expérimenter une « mixité sociale vécue »<sup>44</sup>. Ainsi dès le départ, le bailleur social montreuillois Habitats Solidaires est emmené dans l'aventure, il finance deux logements en accession sociale et un logement en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), le bailleur restant propriétaire de ce dernier logement.

La première réunion du collectif d'habitants a lieu en décembre 2010. Un terrain avec deux maisons existantes est repéré en juillet 2012, les délais pour déposer le permis de construire sont alors très resserrés puisqu'il s'agissait d'une parcelle privée. S'en suit une période de deux mois très soutenue où les habitants se réunissent plusieurs

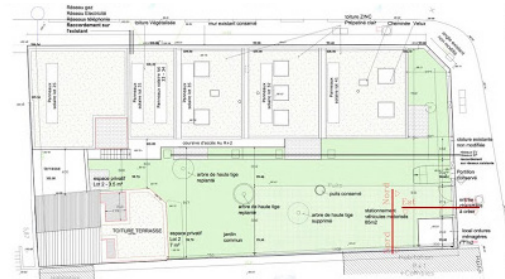


Figure 12 : Photographies, plan de RDC et coupe de Unisson

<sup>44</sup> Propos d'une habitante d'Unisson, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

fois par semaine et définissent l'architecture générale du bâtiment avec François, l'architecte. Ce dernier dispose d'un double statut : il est habitant et architecte, associé de FBG Architecture. Il demande un statut spécifique où il n'est pas inclus directement à la maîtrise d'ouvrage mais il déclare en être partie prenante. De plus, Ingrid Avot se constitue comme assistante à la maîtrise d'ouvrage, par le biais d'A-Tipic qu'elle vient de créer. La réflexion sur les logements est ensuite menée plus en profondeur par l'architecte et les familles. Cette phase s'est avérée assez courte car les programmes semblaient avoir bien été maturés par les habitants. Des difficultés apparaissent cependant au début du chantier lorsque l'on prend conscience que les financements ne sont pas bien répartis : un logement en accession libre semble effectivement être financé par les autres propriétaires alors qu'il ne devrait pas l'être. Une famille quitte alors le projet. Sept logements et un local d'activités sont finalement construits, accompagnés d'une salle commune et d'un atelier de bricolage.

Les habitants emménagent à la fin de l'année 2014. Le groupe s'est ensuite lancé dans la mise en forme du jardin, ces premiers grands travaux se sont avérés longs et éprouvants. Aujourd'hui, la vie d'Unisson s'organise autour des enfants qui courent de maison en maison. Les parents se réunissent officiellement une fois par mois mais des apéritifs informels ont lieu toutes les semaines. Six familles résident sur place, la dernière souhaitait au départ louer son logement mais elle va finalement le vendre. Le couple d'architectes dispose quant à eux d'un petit bout de terrain accolé à leur triplex en rez-de-chaussée. Ils y effectuent diverses expérimentations telles que de l'aquaponie (culture de végétaux et élevage de poules) ou encore l'élevage de poules.

## L'architecture d'Unisson

Au cours du projet, les deux maisons présentes ont été réhabilitées et surélevées tandis que les cinq logements en construction neuve ont été réalisés en ossature bois. L'ensemble constitue un collectif intermédiaire en L développé autour d'une cour-jardin orientée sud-ouest. La circulation principale est située en extérieur à l'angle du L. Huit lots allant de 45 à 120m<sup>2</sup> sont présents au total et ces derniers semblent fortement imbriqués puisqu'il s'agit de duplex montant, de duplex descendant et de triplex. Le local d'activités est compris dans ces lots, il accueille aujourd'hui l'agence FBG Architectes, l'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage A-Tipic, mais aussi les enfants de la copropriété qui transforment la salle de réunion en salle de jeux. Ce local a été conçu comme un huitième logement, dans l'idée qu'il puisse être habité un jour si nécessaire.

Le jardin constitue le principal espace commun du projet, il est protégé de la rue par un mur en pierre qui était présent sur le site auparavant et qui est surmonté d'une glycine abondante. Le seuil d'Unisson se situe donc en extérieur, au niveau d'un grand portail vert incitant l'ensemble des habitants à traverser le jardin. La salle commune était quant à elle présentée sur le permis de construire comme un garage, le collectif ayant obligation de disposer de places de parking bien que deux familles seulement soient propriétaires de véhicules. Les 30m<sup>2</sup> qu'elle constitue servent aujourd'hui de local-vélo et de lieu de stockage. Les habitants doivent prochainement disposer de la conformité leur permettant de pouvoir réellement aménager cette salle et d'y projeter leur espace de vie commune.

### 3) Le Grand Portail – Habitat participatif à Nanterre, 2014

Démarrage du projet en 2009, habité depuis 2014  
Adresse : 27 rue Ampère, Nanterre (au sein du nouveau quartier Eco-Hoche)  
Caractéristiques architecturales : 15 logements dont 4 maisons de ville  
Espaces communs : une salle commune, un local à vélos, une buanderie  
Architecte : Agence MaO (Pascal Chombart de Lauwe)  
et agence Tectône (Fabien Brissaud)  
Habitants actuels : 27 adultes et une trentaine d'enfants  
Rencontre : Le 13 juin 2015, entretien avec Jacques Milla (habitant qui travaille dans l'audio-visuel)

A proximité du centre-ville de Nanterre, l'ÉPADESA (Etablissement Public d'Aménagement de La Défense Seine Arche) gère la construction du futur éco-quartier Hoche dans lequel vient s'implanter le Grand Portail. Ce projet est issu d'une volonté forte de la municipalité de Nanterre de permettre l'accession à la propriété des ménages nanterriens, dans une expérience de démocratie participative<sup>45</sup>. En effet, il est important de noter que 54% des habitants de la commune y résident en tant que locataires du parc social. La ville propose alors de soutenir ce projet d'habitat participatif : elle prend en charge la moitié des frais d'accompagnement des familles par le CUADD (Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable) tandis que l'ÉPADESA accepte de léguer le terrain à un prix plus faible. Un appel à candidature est réalisé, notamment par le biais du journal communal Nanterre Infos. Les critères de sélection sont très précis : pour pouvoir déposer sa candidature, il faut être nanterrien, loger dans le parc social, être primo-accédant et ne pas atteindre le plafond de ressources donné. 200 réponses arrivent à la mairie, une quarantaine de familles sont retenues, 20 familles sont finalement choisies. En août 2009, elles officialisent leur engagement par le biais d'une participation de 800€.

Suite à cela, les habitants participent à une quarantaine d'ateliers sur des thèmes très précis, il s'agit de différentes sensibilisations à l'aspect juridique, financier ou encore architectural de leur projet. Neuf familles vont quitter le groupe dans les trois premiers

<sup>45</sup> CUADD, *Chronique d'un projet d'habitat participatif. Projet "le Grand Portail" - Nanterre - Ecoquartier Hoche*, p.3. Disponible sur [http://www.cuadd.com/IMG/pdf/111129\\_V4\\_Plaquette\\_HPWEBV1.pdf](http://www.cuadd.com/IMG/pdf/111129_V4_Plaquette_HPWEBV1.pdf). [consulté le 20 décembre 2015]



Figure 13 : Photographies et plan d'étage du Grand Portail

mois, 5 sont alors ajoutées pour arriver à un équilibre à 16 familles. Elles visitent le terrain par la suite :

« Il y avait une maison au milieu du terrain, avec un grand portail, c'est pour ça qu'on a pris ce nom de Grand Portail. Il y avait une maison vouée à démolition, c'était un terrain assez grand. On a vu le quartier dans lequel c'était. A l'époque, il n'y avait pas tous ces immeubles autour, c'était des pavillons »<sup>46</sup>.

Le promoteur Périclès Développement, accompagné de son équipe d'architecte MaO et Tectône, est ensuite choisi pour réaliser l'opération. La programmation ayant été réalisée en amont, ces agences vont travailler avec les habitants afin de leur attribuer des lots et de penser les logements avec leur accord. La construction démarre dès septembre 2011, la livraison étant initialement prévue courant mars 2013. Cependant, six mois après le début du chantier, on se rend compte que l'un des deux bâtiments constituant l'opération n'a pas de fondations. Une expertise va être réalisée. Suite à cela, on décide de ne pas démolir le bâti mais d'injecter du béton, cet incident entraînera cependant 18 mois de retard sur le chantier. Durant cette période, les familles doivent à la fois rembourser leur prêt et payer leur loyer dans le parc social, cette situation est très éprouvante.

Les habitants emménagent finalement en octobre 2014, ils constituent un groupe multi-ethnique avec des nationalités diverses (marocains, sénégalais, sri-lankais...) mais aussi des différences d'âges. Certains couples ont une trentaine d'années tandis que d'autres approchent de la retraite. A ce jour, les espaces communs sont encore peu aménagés, la salle commune restant une grande pièce vide. Elle s'avère tout de même utilisée pour les réunions de copropriété, mais aussi pour des cours de Zumba rassemblant les jeunes du quartier. La pièce devant accueillir l'atelier de bricolage a été réquisitionnée par ERDF pour y placer un transformateur, et la buanderie reste « virtuelle »<sup>47</sup> ne disposant actuellement d'aucune machine. Une famille a déménagé au Maroc au cours de l'achèvement du projet en raison d'une mutation professionnelle. Un logement reste donc vide puisque cette famille n'a pas le droit de vendre son appartement ou de le louer pendant une période de 7 ans.

---

<sup>46</sup> Propos d'un habitant du Grand-Portail, recueillis à Nanterre, le 13 juin 2015

<sup>47</sup> Ibid.

## L'architecture du Grand Portail

Le Grand Portail est une opération constituée de deux bâtiments à 3 étages disposés de façon parallèle sur le terrain. Le projet peut être remarqué de par sa petite échelle dans un éco-quartier où les îlots créés sont très denses, privilégiant des hauteurs de 8 à 10 étages. Une passerelle vient relier les deux bâtis en leur centre, elle dessine le cheminement traversant le jardin et les espaces de circulations des deux entités.

Ces escaliers et circulations extérieurs surplombent le jardin, ils s'avèrent être des lieux de sociabilité où l'on peut facilement rencontrer ses voisins. Quatre maisons de ville sont intégrées dans ce collectif, il s'agit de T5 de plain-pied disposant de petits jardins. La salle commune vient s'ouvrir sur le rez-de-chaussée par de larges baies vitrées, à l'angle d'une circulation.

La façade de l'ensemble est homogénéisée par la présence du bardage bois, mais elle s'avère découpée par les différentes loggias qui articulent l'intérieur des logements. Une grande grille noire délimite le projet sur deux de ces façades donnant sur l'espace public. Ces grilles sont très ajourées, elles offrent une visibilité forte des passants sur le jardin commun, ce qui ne semble pas être du goût de tous les habitants<sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> Ibid.

Figure 14 : Tableau regroupant les six projets étudiés

Nom de l'habitat	Lieu	Dates de projet	Architecte
Lavoir du Buisson Saint-Louis	Paris 10e (75)	1979-1983	Bernard Kohn
Couleur d'Orange	Montreuil (93)	1985-1987	Luc Barré
La Fonderie	Vanves (92)	1984-1987	Dominique Girard
Diwan	Montreuil (93)	2004-2008	Agence GRAAM
Unisson	Montreuil (93)	2010-2014	FBG Architecture
Le Grand Portail	Nanterre (92)	2009-2014	Agence MaO Agence Tectône

Caractéristiques architecturales	Espaces communs	Habitants actuels
12 logements (2 triplex, 10 duplex, 2 logements en RDC) Réhabilitation d'un lavoir du XIXe	Salle commune avec cuisine et buanderie, 3 jardins partagés, parking souterrain	22 adultes et 6 enfants (jusqu'à 22 adultes et 23 enfants à une période)
11 logements (1 triplex, 7 duplex, 2 logements en RDC) et 3 ateliers d'artistes Réhabilitation d'une ancienne usine	Salle commune de 100m <sup>2</sup> , cour entre les logements, halle couverte, jardin, parking	20 adultes, (jusqu'à 22 adultes et 22 enfants à une période)
8 logements dont 1 de plain pied, 1 en triplex et 6 en duplex Réhabilitation d'une ancienne fonderie de bronze	Salle commune (50m <sup>2</sup> ), salle de jeux (30m <sup>2</sup> ), atelier de bricolage, atelier de céramique, laboratoire photo, 2 chambres d'amis, un jardin	8 adultes
5 appartements, 3 maisons de ville et 1 local d'activités	un jardin, un parking	21 adultes et 8 enfants
7 logements et un local d'activité Réhabilitation de 2 maisons et construction neuve	salle commune (30m <sup>2</sup> ), atelier de bricolage, jardin commun (200m <sup>2</sup> ), des caves	10 adultes et 12 enfants
15 logements dont 4 maisons de ville (au sein du nouvel éco-quartier Hoche)	une salle commune, un local à vélos, une buanderie	27 adultes et une trentaine d'enfants

Ce tableau permet de mettre en comparaison les caractéristiques des opérations étudiées. Dans un premier temps, nous reviendrons sur l'habitat groupé autogéré des années 1980 à travers les trois premiers exemples. Ensuite, nous discuterons les démarches de démocratisation de l'habitat participatif contemporain à travers les trois projets récents.



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

**02**

## **L'habitat groupé autogéré, les pionniers et leur militantisme fort**

*Années 1970-80*

## Des projets initiés par des « Bobos »

### Un collectif militant sans accompagnement

#### Un collectif d'habitants auto-constitué

« On était quatre avec deux enfants, on vivait dans 50m<sup>2</sup> à Paris, donc à un moment on a cherché autre chose. On s'est vite rendu compte qu'à Paris on ne trouverait pas. Le choix : soit je pars à Marne-la-Vallée et j'aurais à peu près ce que j'ai envie d'avoir, soit je veux rester pas trop loin de Paris et c'était cette solution-là. C'était se regrouper pour économiser la partie promotion, qui est bien 30% du total. A partir de là, on a cherché »<sup>49</sup>.

Cela constitue la motivation première de l'un des habitants de Couleur d'Orange avant de s'installer à Montreuil. Pour autant, les motifs mis en avant par les membres d'un même groupe peuvent diverger. Cet habitant insiste sur l'idée de faire des économies sans trop s'éloigner d'un centre très prisé, d'autres parleront du mode de vie qui les a poussé à s'engager sur le long terme.

« Moi je suis arrivé, le groupe était constitué. Moi j'ai toujours habité en colocation avant, j'étais étudiant et j'ai habité 6 ans à 8 personnes (...). Moi c'était pas du tout parce que c'était moins cher, moi c'était un mode de vie » raconte un habitant du Lavoir du Buisson Saint-Louis tandis qu'un autre réplique en évoquant son rêve de constructeur : « Je voulais venir là, car son logement, c'est d'abord discuter de ce qu'on va faire et l'idée d'utiliser des techniques pour faire des choses plus agréables. Bah je suis venu aussi pour le mode de vie, car je ne me posais pas de questions, les gens étaient sympas... j'avais envie de discuter avec eux, et ça marchait. C'était de faire de l'habitat collectif à une taille raisonnable »<sup>50</sup>.

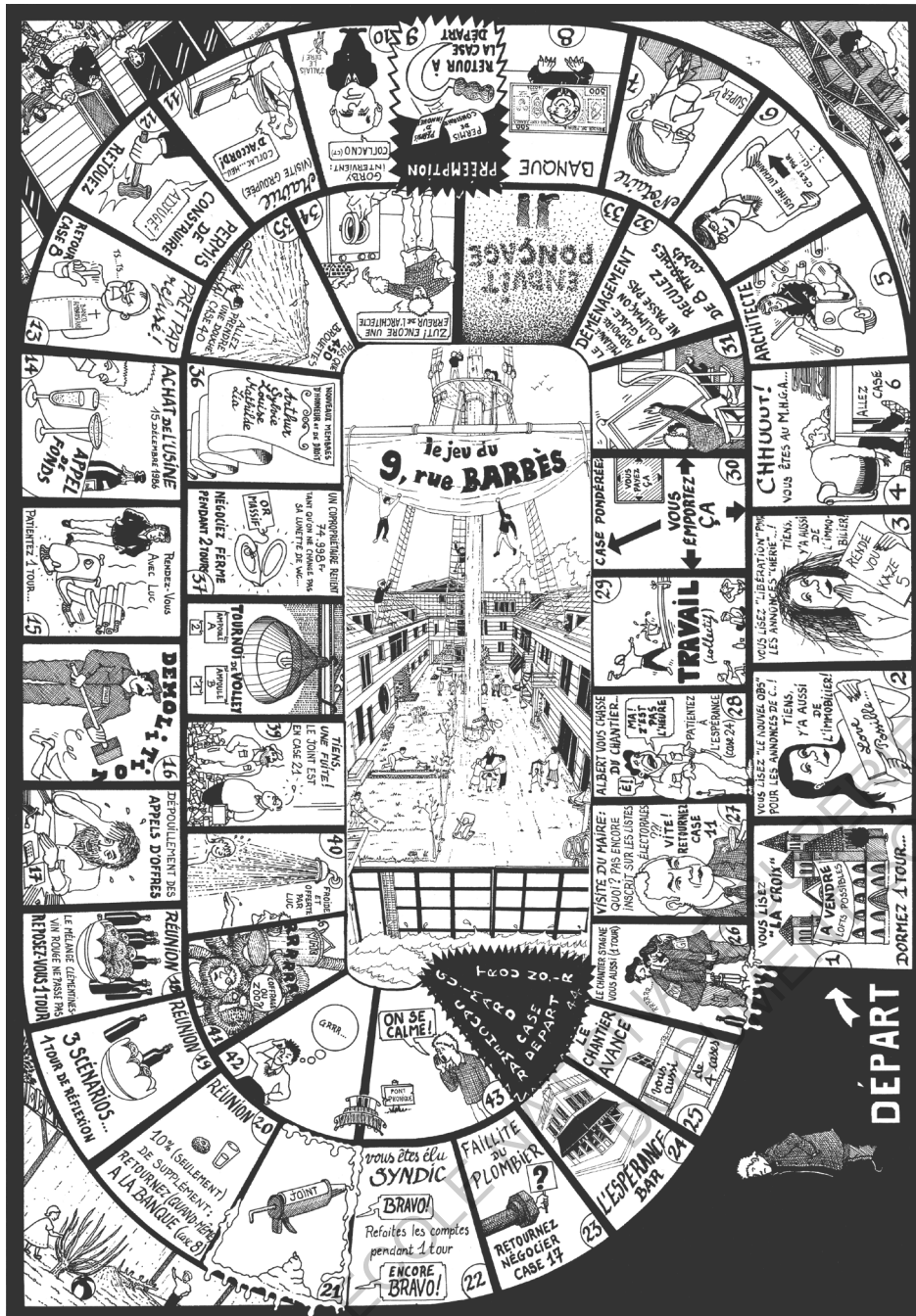


Figure 15 : Jeu de l'Oie réalisé par un habitant de Couleur d'Orange, il y raconte à sa manière le processus de projet

<sup>49</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>50</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

Les motivations des groupes des années 1980 peuvent paraître divergentes mais elles semblent servir une volonté commune visant à proposer un nouveau modèle de vivre ensemble. La constitution de collectif d'habitants se fait de manière naturelle, on parle alors de « bottom up »<sup>51</sup> puisque le groupe s'est formé par le bas, c'est-à-dire à partir des individus eux-mêmes sans intervenant extérieur. On remarque au sein des trois projets étudiés la présence d'un noyau d'origine composé de quelques personnes motivées.

« Parmi les premiers habitants, il y avait un couple qui a adhéré et qui a eu envie d'habiter un habitat participatif. Ils étaient absolument charmants et sympathiques mais ils étaient des doux rêveurs. Ils ont réussi à convaincre un couple qui n'était pas seulement des doux rêveurs mais qui avait des capacités managériales et qui savait animer ce genre de choses » raconte un habitant de la Fonderie<sup>52</sup>.

Ensuite, d'autres habitants viennent adhérer au projet, que ce soit par affinités personnelles ou par des articles, notamment publiés par le MHGA (Mouvement pour l'Habitat groupé Autogéré). Un habitant du Lavoir du Buisson Saint-Louis raconte :

« Et comme je suis graphiste, j'ai dit au président du MHGA « si tu veux je te fais le petit journal ». Comme ça, ça me permettait de voir les petites annonces en premier. Et j'ai vu le Lavoir et je me suis précipité parce que c'était dans Paris »<sup>53</sup>.

Suite à sa formation, le collectif doit par la suite réussir à se stabiliser autour d'une série de décisions, la plus importante concernant l'achat du terrain. A ce moment précis, le groupe éclate parfois ou certaines familles décident de le quitter. Cette première concrétisation semble effrayer certains membres du collectif.

« Oui ça, ça arrive dans tous les habitats participatifs. Au moment où il faut rentrer dans les lieux, y a deux ou trois qui se désistent, deux qui divorçaient, un qui avait trouvé un boulot et qui est parti. Donc il faut avoir des listes d'attente, si on n'en a pas on est coincés »<sup>54</sup>.

<sup>51</sup> Durand (Béatrice), Vallet (Bertrand), *Habitat alternatif : vers un mode de production propre?*, Le Quatre pages n° 7, La Défense, PUCA, 2013, p.2.

<sup>52</sup> Propos d'un habitant de la Fonderie, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

<sup>53</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>54</sup> Ibid.

Enfin, les groupes des années 1980 ne se rassemblent pas autour d'une charte écrite et formelle, mais plutôt autour d'une confiance mutuelle. Cette dernière naît du partage de valeurs au départ, puis du temps passé ensemble tout en se fondant sur la fiabilité économique de chacun. Tous ces éléments permettent d'assurer la continuité du projet.

La taille du groupe semble aussi être un critère important pour assurer son fonctionnement sur le long terme : on privilégie les petits groupes. Eco-Habitat Groupé précise que la pérennité du projet tient à sa dimension, la majorité des groupes comptent entre 6 et 13 ménages<sup>55</sup>. En effet, le Lavoir du Buisson Saint-Louis compte 12 familles, Couleur d'Orange 11 familles et la Fonderie 8 familles. Des groupes trop petits peuvent être dominés par des relations affectives très fortes, tandis que des groupes trop grands posent la question de la participation et de l'engagement de chacun des habitants. Cette prise de recul a notamment été soulignée par l'un des habitants du Lavoir du Buisson Saint-Louis :

« Non mais il y a une certaine homogénéité sociale. Non mais je crois que la taille est importante, en AG, on est 12 ou 14 autour d'une table, 15, t'as plus la possibilité de voir le regard de tout le monde (...). Au delà de 12... tu as des gens qui sont à part, qui n'arrivent pas à s'imposer »<sup>56</sup>.

Il évoque ainsi la question de ce qu'il appelle « l'homogénéité sociale », puisque les groupes étaient souvent composés de couples dans des tranches d'âge similaires, mais aussi ayant des professions que l'on pourrait qualifier d'intellectuelles. Certains vont alors assimiler la création de ces groupes à un phénomène d'entre soi, aspect qui sera développé plus tard dans ce raisonnement.

<sup>55</sup> Eco-Habitat Groupé, *Voyage en terre méconnue – 40 années d'habitats groupés*, novembre 2014, p.18. Disponible sur : [http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe\\_doubles.pdf](http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe_doubles.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>56</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

## Un risque porté par les habitants eux-mêmes

Au sein des noyaux d'habitants des années 1980 sont intégrées des personnes qualifiées qui connaissent bien le domaine large de la construction et du bâtiment. Par exemple, l'un des membres de Couleur d'Orange était ingénieur dans un bureau d'étude développement durable, il a ainsi suivi de près le chantier car il disposait de connaissances sur le sujet. De même, au Lavoir du Buisson Saint-Louis, l'un d'entre eux était ingénieur des Ponts-et-Chaussées. « Lui [parlant de cet habitant], il construisait des collèges donc il avait l'habitude de gérer avec l'architecte, les entreprises. Moi j'avais jamais fait ça, j'avais 30 ans »<sup>57</sup> raconte un autre membre du collectif. Ces personnes peuvent être considérées comme des professionnels intégrés au groupe, leur présence permettant de réduire les craintes de leurs voisins.

Lors du montage du projet, la principale source de préoccupation est de comprendre le système d'acteurs, de maîtriser le vocabulaire et les procédures. Les groupes des années 1980 avaient ces compétences en interne, la présence de travailleurs sociaux permettant aussi de gérer les relations humaines. Il y avait une réelle volonté de mutualisation des savoirs et des savoir-faire. Si on observe les groupes contemporains, ils n'ont pas toujours la chance d'avoir de telles compétences, ils tendent alors à rechercher des accompagnements et des aides extérieures<sup>58</sup>. Ceci est souvent mal vu par les pionniers des années 1980 qui prônent une autopromotion réalisée par le collectif lui-même.

« Pour moi, il faut qu'il y ait la question de l'autopromotion, la vraie, on se prend en main nous-mêmes, on s'entoure de bon conseil. Il faut l'aspect participatif dans la conception de l'habitat et dans la vie du groupe. C'est déjà pas mal ça » affirme un habitant de Couleur d'Orange<sup>59</sup>, soulignant que la dépense du moindre centime était contrôlée.



Figure 16 : Bande-dessinée réalisée par un habitant de Couleur d'Orange

<sup>57</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>58</sup> Durand (Béatrice), Vallet (Bertrand), *Habitat alternatif : vers un mode de production propre?*, Le Quatre pages n° 7, La Défense, PUCA, 2013, p.2.

<sup>59</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

Pour cela, les habitants faisaient aussi marcher leur réseau. C'est le cas, toujours à Couleur d'Orange, où le notaire qui suivait le groupe a fait entrer son banquier dans le projet. Ce dernier s'est senti en confiance et a accepté de collaborer, il a ainsi permis au projet d'être financé et réalisé par la suite.

« S'il arrivait un pépin, on vendait la salle commune, chose qu'on ne pouvait peut-être pas faire sur le permis de construire »<sup>60</sup>. Cette citation illustre la prise de risque portée par le groupe, n'ayant parfois pas conscience de la perte occasionnée si l'un d'entre eux sortait du collectif. Malgré cela, les groupes pionniers rejetaient les institutions et refusaient de collaborer avec des intervenants extérieurs. Certains critiquent donc fortement la gestion externalisée et les processus d'accompagnement dans les projets contemporains : « la tendance aujourd'hui, c'est d'ouvrir le parapluie », « c'est d'externaliser la gestion pour ne pas s'engueuler avec ses futurs voisins »<sup>61</sup>.

Certains d'entre eux ont tout de même conscience qu'ils disposaient d'un statut privilégié à l'époque, ils considèrent donc l'accompagnement par un office HLM comme un progrès majeur qui permet de disposer d'un filet de sécurité. Parmi les trois cas étudiés, les projets ont tous eu des issues positives sans rencontrer de difficultés majeures qui auraient mis en péril l'achèvement du projet. Le Lavoir du Buisson Saint-Louis a pris beaucoup de retard suite à la faillite de l'entreprise générale qui avait été choisie, mais le projet a tout de même pu aboutir grâce à l'intervention de différentes entreprises par la suite. A la Fonderie, le chantier a failli être arrêté en raison d'un conflit entre l'architecte et certains membres du collectif, mais là-encore une solution avait été trouvée. Dans l'ensemble, ces difficultés ont pu être surmontées par le collectif, bien qu'il constitue une maîtrise d'ouvrage « amateur ».

<sup>60</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>61</sup> Propos d'habitants de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

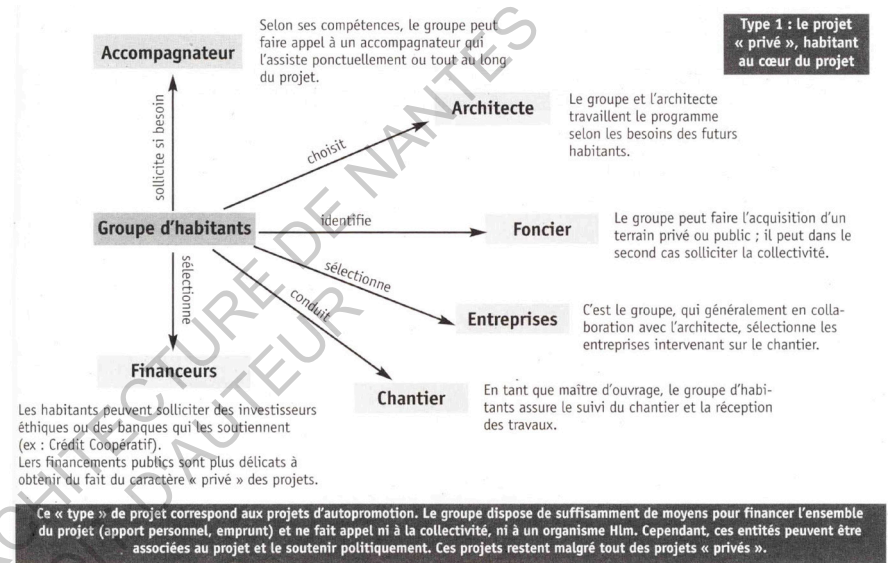


Figure 17 : Type de montage pour un habitat en autopromotion

## Vivre en communauté fermée ou s'ouvrir sur le quartier ?

### Un entre soi fortement critiqué

Comme il a pu être évoqué précédemment, les groupes dont les projets ont pu aboutir ont des caractéristiques similaires. Ils sont souvent composés de couples avec de jeunes enfants, ayant le temps et l'envie de s'investir durablement dans un projet. Certains disposent de compétences techniques, de compétences en communication ou encore du sens de la négociation<sup>62</sup>. Eco-Habitat Groupé explique que ce mode de vie était recherché par une génération en particulier. Lié à un « contexte culturel post soixante-huitard »<sup>63</sup>, le mouvement rassemble les enfants de l'après-guerre, devenus

<sup>62</sup> Devaux (Camille), « De l'expérimentation à l'institutionnalisation : l'habitat participatif à un tournant ? », *Métropolitiques*, 23 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/De-l-expérimentation-a-l.html> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>63</sup> Eco-Habitat Groupé, *Voyage en terre méconnue – 40 années d'habitats groupés*, novembre 2014, p.17. Disponible sur : [http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe\\_doubles.pdf](http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe_doubles.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

jeunes adultes dans les années 1970. De plus, la loi de 1971 a supprimé le statut de coopérative d'habitants : ces opérations spécifiques ne pouvaient donc plus être réalisées en lien avec le parc social.

Les groupes se sont ainsi formés à partir de familles motivées ayant des situations économiques stables. Vu de l'extérieur, les opérations d'habitat groupé peuvent être perçus comme les lieux d'un entre soi choisi. Les habitants décident de vivre au sein d'un microcosme social, ils ont donc peu de contact avec des profils de ménages différents au sein de leur voisinage. Lors de sa mise en place, ce phénomène a été fortement critiqué : le MHGA est alors décrit comme « un mouvement petit bourgeois »<sup>64</sup>. Les protagonistes des années 1980 ont conscience de cette critique, même s'ils aimeraient s'en défendre. Ce thème avait par exemple été abordé lors de la table ronde à Cergy-Pontoise où on évoque un habitat longtemps « réservé au CSP+ » (Catégories Sociales Professionnelles Supérieures)<sup>65</sup>.

En terme d'architecture, Pierre Lefèvre évoque l'idée qu'il existe souvent dans les habitats groupés un contraste fort entre la façade sur le jardin très ouverte et la façade sur rue plutôt protectrice. Il s'interroge de la manière suivante « s'agirait-il d'un non-dit consistant à s'ouvrir sur la vie de voisinage plutôt que sur la vie de quartier ? »<sup>66</sup>. Anne d'Orazio est quant à elle citée par le *Livre Blanc de l'Habitat participatif*, elle vient remettre en question cette critique d'un entre soi mais affirme : « On pourrait entrer dans la critique du voisinage choisi, de l'espace fermé, de la communauté fermée. C'est une critique qui est facile, si on regarde de près, la réalité est tout autre. Ces lieux- là, de par la militance de leurs habitants, (...) peuvent permettre aux échelles micro-locales de bénéficier d'espaces collectifs qui remplacent ceux de la commune »<sup>67</sup>.

<sup>64</sup> Lefèvre (Pierre), *L'habitat participatif en France: 40 ans d'habitat participatif en France*, Paris: Apogée, 2014, p.86.

<sup>65</sup> Propos d'une fondatrice du MHGA, recueilli à Cergy Pontoise lors de la conférence Habiter autrement, le 13 juin 2015

<sup>66</sup> Lefèvre (Pierre) op. cit. p.95.

<sup>67</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, p.33.

## Une tentative d'ouverture sur le quartier

Beaucoup de membres des habitats groupés se sont engagés dans une vie associative au sein de leur quartier. La salle commune pouvait alors être utilisée comme un point de rassemblement par les bénévoles. Par exemple, la Fonderie de Vanves a été à l'origine d'un club sportif, d'un SEL (Système d'Echange Local) et d'une AMAP (Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne). Ce lieu est aussi devenu une pépinière politique où des habitants ont pris par la suite des fonctions institutionnelles, l'un d'entre eux ayant accédé à la vice-présidence du conseil régional d'Ile-de-France.

A Couleur d'Orange, un membre du collectif explique que par le biais de ses enfants, il est entré dans le milieu associatif montreuillois :

« Après il y a quelques années où on était tous les uns sur les autres, un peu trop. Ca m'a fait du bien de se tourner vers l'extérieur, vers le quartier avec mes enfants à l'école »<sup>68</sup>.

Il organise alors des réunions de parents d'élèves dans la salle commune et porte un projet de lutte contre l'évitement scolaire. Il rappelle qu'une promesse avait été faite au maire : ce dernier avait permis la vente du terrain mais il attendait en retour une participation des habitants à la vie du quartier. Cependant, cet engagement s'est trouvé assez inégal de la part des membres du groupe. La salle commune a aussi permis la fondation des Nouveaux Robinsons (supermarchés coopératifs de produits biologiques et écologiques)<sup>69</sup> qui existent maintenant à l'échelle de la région parisienne.

Par ces différentes interventions à Montreuil, Couleur d'Orange a ainsi contribué à la gentrification du quartier. L'un d'entre eux dit avoir conscience d'avoir participé à « l'embourgeoisement », notamment en se battant pour obtenir un collège convenable. « On a fait en sorte que le quartier s'ouvre aux bourgeois et se débarrasse de ses pauvres »<sup>70</sup> raconte un habitant avec regret. Par les différentes actions qu'ils ont menées, ils ont attiré d'autres ménages de la même classe sociale, notamment des

<sup>68</sup> Propos d'habitants de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>69</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.107.

<sup>70</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse) op. cit. p.106.

parisiens s'éloignant du centre de la capitale. Cet engagement peut être vu de façon négative par la population locale qui reste plus modeste. Pour contrer ces critiques, les membres du collectif souhaitent rendre accessible leur salle commune à des associations voisines, « moi j'aime qu'on parle de Couleur d'Orange comme un lieu accueillant, y compris chez les théâtraux du quartier »<sup>71</sup>. Cependant, cette salle sert aussi à des réunions liées à l'habitat participatif qui touchent des publics parfois déconnectés du contexte montreuillois. Ils ont par exemple reçu récemment des adjoints au maire des Villes de France qui favorisent l'habitat participatif.

Au Lavoir du Buisson Saint-Louis, la salle commune permet de faire un lien ponctuel avec le quartier mais l'engagement associatif semble moindre au niveau local.

« Une salle commune qui permet la présence de cinquante personnes est un outil très demandé. Mais disons que dans le quartier, sauf contact individuel... On n'est pas ancré dans le quartier » affirme l'un des habitants<sup>72</sup>.



Figure 18 : Salle commune du Lavoir du Buisson Saint-Louis

Les copropriétés voisines se réunissent tout de même dans la salle une fois par an, elle est alors louée 100€ par réunion. Les habitants attestent cependant faire partie de diverses associations, mais là-encore, elles ne sont pas forcément affiliées au quartier. Quelques jours après l'entretien réalisé au « Lavoir », le conseil d'administration annuel d'Eco-Habitat Groupé a notamment eu lieu dans la salle commune. Les habitants ont alors accueilli différents acteurs de l'habitat participatif.

En ce qui concerne le voisinage, les rapports avec l'un des bâtiments mitoyens semblent assez conflictuels : l'hôtel Saint-Louis attenant à l'entrée de l'habitat groupé avait pour projet d'être transformé en résidence sociale, ce qui n'a pas reçu l'avis favorable des habitants du Lavoir. Véronique Biau évoque ce sujet dans son rapport : « une lettre en date du 21 juillet 1998 est adressée au sous-directeur du logement à la Préfecture de Paris, afin de dénoncer le projet de résidence sociale (Emmaüs) prévu pour l'hôtel Saint-Louis acheté par la société EFIDIS. La lettre dénonce l'occupation majoritaire de la rue avec du locatif «social et très social» et de «l'accélération de la dégradation sociale» »<sup>73</sup>. Le projet a été finalement mis en place, les habitants se plaignent alors du bruit et du non respect des alentours par les personnes occupant cette résidence. On peut observer ici que le groupe essaie de préserver son environnement : il n'a pas réellement la volonté de s'ouvrir, mais il se place plutôt dans une position défensive de son projet d'habitat groupé.

En observant les habitats groupés des années 1980 dans leur état actuel, on peut s'interroger de la manière suivante : il y a-t-il eu une forme de refroidissement des engagements militants au fil des années ? En effet, les habitants vieillissent et n'ont pas forcément gardé cette énergie des débuts qui les rendaient moteurs de différentes actions. Les habitats groupés ont-ils alors tendance à se refermer d'autant plus sur eux-mêmes ? L'arrivée de nouveaux habitants peut en effet supposer un nouvel essor dans cette relation privilégiée avec le quartier, bien que ce renouvellement ne soit pas toujours bien vu par les initiateurs de projet.

<sup>71</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>72</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>73</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse) op. cit. p.91.

# L'architecture des habitats groupés autogérés

## Une pratique de l'architecture soulignant le participatif

### Définition du rôle de l'architecte dans ce type de projet

Le choix de l'architecte permet de consolider le groupe en formation. En effet, ces décisions sont les prémices du projet architectural commun qui viendra accueillir un projet de vie partagée. Il permet aux habitants de commencer à se projeter. L'architecte rencontre alors le groupe, il doit prouver son engagement et son intérêt pour le projet. Les habitants du Lavoir du Buisson Saint-Louis ont ainsi travaillé avec Bernard Kohn qui débutait dans le domaine du participatif. Ils ont très vite accroché avec ses valeurs et ont monté ensemble le projet de réhabilitation. Suite à cela, l'architecte s'est fait un nom dans le domaine de l'habitat groupé des années 1980. D'autres collectifs ont entendu parler de ses méthodes et ont plus tard souhaité collaborer avec lui. C'est le cas de la Fonderie à Vanves où il a refusé la proposition, souhaitant se remettre de cette première expérience.

Dans les années 1980, il n'existait pas d'architectes spécialisés dans l'habitat groupé autogéré, ces derniers mettant en place de nouvelles manières de faire le projet. Les habitats groupés sont « le produit d'une co-conception dans laquelle les professionnels apportent des solutions spatiales, tandis que les habitants se préoccupent plutôt de la gestion collective future »<sup>74</sup>. La démarche se fait ainsi souvent en deux temps différenciés. Pour commencer l'architecte travaille sur un plan masse et une volumétrie en prenant en compte la programmation générale, « les gens doivent dire ce qu'ils veulent mais pas comment ils le veulent »<sup>75</sup>. Ensuite, les familles sont réparties dans les logements et conçoivent les espaces qui leur sont propres. Pour cela, l'architecte met

<sup>74</sup> Biau (Véronique), « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence », *Métropolitiques*, 30 janvier 2012. <http://www.metropolitiques.eu/Les-architectes-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>75</sup> Ibid.

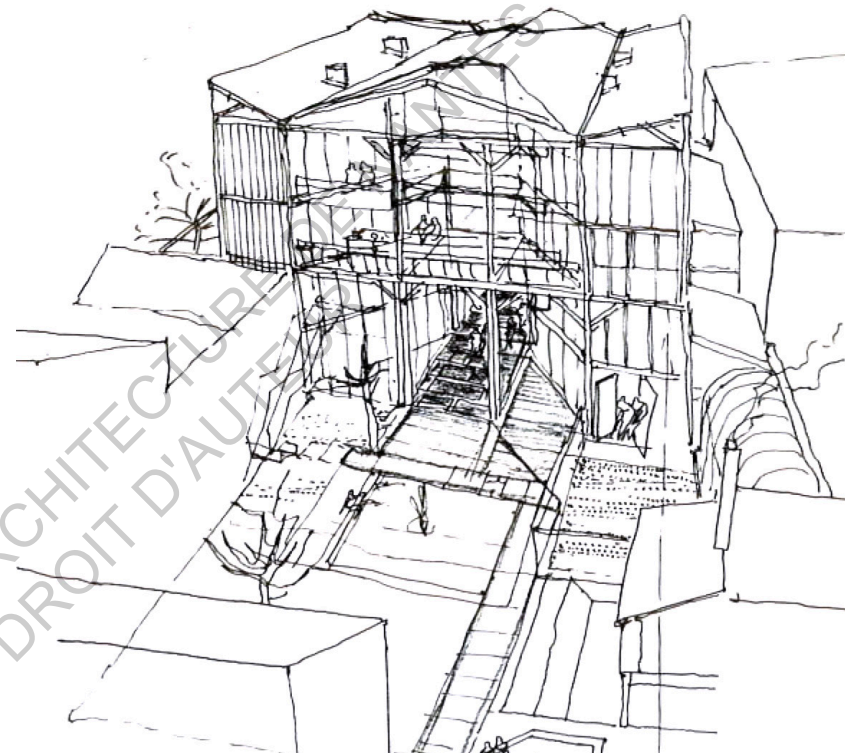


Figure 19 : Le Lavoir du Buisson Saint-Louis vu par son architecte, Bernard Kohn

en place des méthodes de travail novatrices alliant des ateliers, des travaux pratiques ou encore de longues discussions. Cette démarche constitue un travail de longue haleine :

« L'architecte nous a reçu tous individuellement, certains 80 fois, d'autres 4 fois. Il a été d'une souplesse et d'une amabilité d'ange. (...) Chacun allait voir l'architecte pour son appartement et il y avait des réunions ensemble pour discuter de tout le reste. Une par semaine les premiers mois puis une fois tous les 15 jours avec des visites de chantier »<sup>76</sup> raconte un habitant de Couleur d'Orange.

<sup>76</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014



L'architecte ne compte pas son investissement dans le projet, il accepte le surplus de travail, motivé par l'expérience humaine. Cependant, face à l'indécision des groupes d'habitants, il demande parfois que ces derniers s'organisent entre eux en une commission architecture. Ainsi, il n'a plus à négocier avec une vingtaine d'adultes mais seulement avec leurs représentants. Au Lavoir du Buisson Saint-Louis, le choix des façades a été une période éprouvante qui a amené le collectif à se réorganiser.

« Pour la couleur des façades, je sais que ça a duré 4 mois. Il y avait deux commissions : une commission architecture et la commission finances-administration. A mon avis, il faut se structurer. Il faut faciliter la tâche du maître d'œuvre et des entreprises en se coordonnant à l'intérieur »<sup>77</sup>.

Au cours du processus participatif se pose aussi la question de la proximité de l'architecte qui doit se montrer accessible. Bernard Kohn est venu installer son agence sur les lieux du projet.

« C'est une époque où il n'avait pas beaucoup d'argent, et il a installé son agence, gratuitement, dans le Lavoir au dernier étage ici. C'est à dire qu'il était sur place »<sup>78</sup>.

Les phases du projet semblent éprouvantes pour l'architecte, car il se trouve face à une maîtrise d'ouvrage engagée mais non professionnelle pour réaliser un collectif au programme assez important. Il s'engage parfois dans des relations mouvementées avec le collectif-client, à l'image du conflit qui a éclaté sur le chantier de la Fonderie à Vanves. Le rôle de médiation semble alors très important, bien qu'il ne soit pas ou peu enseigné dans la formation initiale.

Au vu de son investissement, de son temps de travail, l'architecte risque donc d'être assez mal rémunéré face à l'effort fourni. Il dépasse les missions traditionnelles du concepteur, prenant souvent en charge la phase de programmation ou encore le montage administratif du dossier, et ce de manière bénévole. Les habitants de Couleur d'Orange parle de leur architecte Luc Barré :

<sup>77</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>78</sup> Ibid.

« Il a regretté qu'une chose, c'est de ne pas avoir demandé le double d'honoraires. Car quand on est architecte, en même temps animateur de réunions, psychanalyste, qu'il faut changer les plans 25 fois, car il y a des gens qui changent d'avis tous les deux jours. Il faut prévoir des honoraires un peu plus élevés que la norme »<sup>79</sup>.

On peut alors s'interroger sur les motivations qui mènent ces professionnels à s'engager dans de tels projets. Elles découlent souvent d'un partage des valeurs par leur pratique mais aussi de manière personnelle. En effet, un article de *Métropolitiques* vient préciser « pourtant, il est clair pour tous que cette pratique de l'architecte comme acteur engagé, médiateur, «travailleur social» n'est pas celle qui conduit aux carrières les plus prestigieuses »<sup>80</sup>, démontrant alors que l'engagement militant est plus fort que la reconnaissance espérée. Quant à Bernard Kohn, il précise sur son site internet :

« Les expériences d'architecture participative ne peuvent pas être improvisées, car organiser et animer de 50 à 150 réunions de travail entre les futurs habitants et l'équipe de projet demande un réel engagement »<sup>81</sup>.

Il ancre alors cette manière de travailler dans sa pratique architecturale, le Lavoir du Buisson Saint-Louis sera suivi de deux projets dits participatifs, des opérations de HLM locatifs à Yzeure et Gennevilliers. Claude Bouvier est le seul architecte à avoir réalisé plusieurs opérations d'habitat groupé à cette époque (le Kolkoze à Saules-Chartreux où il est habitant, les Vignes Blanches à Jouy-le-Moutier ou encore les Saulaires à Guyancourt). On peut alors s'interroger : les architectes qui ont participé à un projet de cet ordre ont-ils l'occasion, ou tout simplement l'envie, de réitérer ce type d'expérience ?

<sup>79</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>80</sup> Biau (Véronique), « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence », *Métropolitiques*, 30 janvier 2012. <http://www.metropolitiques.eu/Les-architectes-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>81</sup> Bernard Kohn – Buisson Saint-Louis. Disponible sur : <http://www.bernardkohn.org/fr/architecte/architecture-participative/buisson-saint-louis.html> [consulté le 20 décembre 2015]

## Des caractéristiques communes aux habitats groupés

« A l'opposé de l'architecture de l'intimidation, l'architecture participative exprime la fantaisie, l'intimité et la familiarité de la vie quotidienne » précise Pierre Lefèvre dans son ouvrage<sup>82</sup>. On peut alors se demander s'il existe réellement des caractéristiques architecturales qui pourraient définir les habitats autogérés des années 1980. Le Lavoir du Buisson Saint-Louis et Couleur d'Orange sont les deux habitats de l'époque qui ont pu être visités et expérimentés à travers cette étude, ils seront pris comme base et mis en parallèle pour tenter de répondre à cette interrogation.

Les habitats autogérés des années 1980 rassemblent une dizaine de logements, ils peuvent donc être affiliés à de l'habitat intermédiaire. Eco-Habitat Groupé insiste sur l'importance de la salle commune comme élément central de l'architecture des habitats autogérés<sup>83</sup>. Cette pièce est accompagnée d'une cuisine et de sanitaires permettant son utilisation de façon autonome. Elle est emblématique des projets des années 1980, les pionniers déplorant parfois le peu d'importance donné à cette salle dans les projets d'habitat participatif contemporains.

« En fonction des générations c'est très différent. Nous on fait 100m<sup>2</sup> de salle commune alors qu'il y en a d'autres qui veulent pas 1cm<sup>2</sup> de commun. Tu te demandes en quoi ça devient de l'habitat participatif ? »<sup>84</sup>.

Cette dernière est intégrée en rez-de-chaussée pour être accessible et visible par l'ensemble des habitants. A cela s'ajoutent des circulations souvent pensées en extérieur comme des lieux de rencontre. Le jardin accueille quant à lui des repas, des apéritifs improvisés entre voisins, des espaces plantés où les habitants jardinent. Certains s'approprient des parties du jardin pour un usage plus privatif, ce qui est souvent toléré par les voisins.

<sup>82</sup> Lefèvre (Pierre), *L'habitat participatif: 40 ans d'habitat participatif en France*, Paris: Apogée, 2014, p.164.

<sup>83</sup> Eco-Habitat Groupé, *Voyage en terre méconnue – 40 années d'habitats groupés*, novembre 2014, p.12. Disponible sur : [http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe\\_doubles.pdf](http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe_doubles.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>84</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014



Figure 20 : Cour qui dessert les différents logements à Couleur d'Orange

« Ici, il y a deux lieux : le jardin là bas au fond qui est le lieu du jeu, du cri, etc. Puis il y a la cour qui est le lieu de la rencontre, de la discussion »<sup>85</sup>.

D'autres services peuvent aussi être présents et faire partie de l'architecture : des pièces comme des laveries-buanderies, des ateliers de bricolages ou encore des chambres d'hôtes pour accueillir des invités. Ainsi, il n'y a à première vue pas de caractéristiques spécifiques à l'habitat groupé si ce n'est l'attention portée à des détails qui participent entièrement la qualité du lieu. Il n'est en effet pas question de projet hors norme, qui ferait figure de « manifeste architectural » comme l'évoque Camille Devaux<sup>86</sup>. Cela s'explique sans doute par les ambitions du groupe et les contraintes financières. Un habitant de Couleur d'Orange décrit ainsi son logements :

« C'est la chambre où nos filles ont grandi, elles ont maintenant 23 et 26 ans. Notre salle de bain, notre chambre. C'est très banal mais c'est très bien, c'est très commode. La pièce là-haut est d'autant plus agréable qu'elle donne sur le ciel. On a une terrasse sur la rue et une sur la cour »<sup>87</sup>.

<sup>85</sup> Ibid.

<sup>86</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.60.

<sup>87</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014



Figure 21 : La cour arrière de Couleur d'Orange et ses lampes d'origine dessinée par l'un de ses habitants

Le Lavoir du Buisson Saint-Louis, Couleur d'Orange et la Fonderie sont tous trois issus de la réhabilitation d'espaces en friches. En effet, le contexte urbain des années 1970-80 présentait des terrains construits, dédiés à l'artisanat ou à des industries de petite taille, qui avaient été abandonnés. Le prix se trouvait alors abordable, les constructions présentes étaient un point de départ intéressant pour un habitat non conventionnel. Au « Lavoir » et à Couleur d'Orange, le gabarit de l'ancienne usine devait être respecté. Cette contrainte a alors été prise comme base pour enrichir le projet :

« On devait absolument respecter la forme du Lavoir, garder exactement les volumes. Il a créé ces puits de lumière et cette cour qui n'existaient pas. Si on détruisait, la seule chose qu'on pouvait construire c'était une barre dans l'axe du terrain.

L'architecture est à la fois massive, car le lavoir est une construction industrielle, mais aussi élégante et fine par son élancement, ses colonnes »<sup>88</sup>.

A Couleur d'Orange, la structure métallique de la halle présente dans la cour arrière a été gardée et sert aujourd'hui d'espace couvert. Les lampes d'origine sont restées, elles sont devenues le logo de Couleur d'Orange (voir figure 21).

Certains critiquent l'esthétique de ces projets ne privilégiant pas d'ouverture sur le quartier. Le développement en longueur des deux terrains fait qu'il se passe beaucoup de choses en fond de cour, mais pas directement sur la rue. A Couleur d'Orange, un grand portail sert de filtre avec la rue Barbès. On devine alors le projet, mais sans pouvoir en apercevoir plus. Au Lavoir du Buisson Saint-Louis, il en est de même avec la présence d'un grand porche qui protège le lieu.

## A la recherche d'une architecture innovante

### Une architecture modulable, l'exemple du Buisson Saint-Louis

L'architecture des habitats groupés reste assez simple, elle ne se donne pas à voir et pourrait ressembler à un immeuble collectif « classique ». Cependant, le Lavoir du Buisson Saint-Louis fait preuve d'une flexibilité remarquable qui permet une adaptation de l'architecture, au regard de son évolution dans le temps. Bernard Kohn décrit ce projet ainsi, mettant en avant la complexité et l'importance des assemblages :

« C'est une sorte de bateau-lavoir vaste et compact, un montage très savant et très ludique, un labyrinthe d'appartements encastrés les uns dans les autres, aux façades largement vitrées, donnant sur des espaces intérieurs extérieurs, courettes, patio, jardin, plan d'eau, escaliers, paliers, colonnes, coursives, terrasses, rampes, allée centrale, coins et recoins dignes d'un vrai terrain d'aventures pour tous usages et tous les âges »<sup>89</sup>.

<sup>88</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>89</sup> Bernard Kohn – Buisson Saint-Louis. Disponible sur : <http://www.bernardkohn.org/fr/architecte/architecture-participative/buisson-saint-louis.html> [consulté le 20 décembre 2015]

L'ensemble du projet a ainsi été mené par cet architecte, accompagné du jeune diplômé Dominique Texier, et en collaboration avec tous les habitants. Si l'on observe le plan des étages du « Lavoir », l'imbrication des logements est très importante et suppose de nombreux points de contacts. Les duplex sont privilégiés, certains sont croisés sur deux étages, d'autres se développent de chaque côté des circulations. Seul un logement est pensé de plain-pied. Au fur et à mesure des années, l'architecture n'est pas restée figée mais elle a évolué en fonction des étapes de la vie : les naissances, les divorces, les départs d'enfants... Les habitants sont alors à l'origine de cette « architecture bourgeonnante »<sup>90</sup>. L'un d'entre eux explique plus en détails le type de changement qui a pu être effectué :

« Tu vois le pont qui est là, appartient à la personne de droite. Sylvie, qui habite à gauche, a eu un deuxième garçon et elle ne le pensait pas. Elle n'avait qu'une chambre, donc elle a demandé de lui prêter le pont pendant qu'il grandisse et en échange elle lui a filé le studio qui est là. Elle a percé un trou dans le mur, elle a fait une porte et c'est devenu la chambre de son fiston pendant 10 ans. Après, elle a refermé la porte. Quand tu fais un trou chez ton voisin pour lui piquer une pièce, c'est rare quand même »<sup>91</sup>.

Parmi les nombreux changements architecturaux effectués, quatre peuvent être ainsi détaillés (se référer au plan figure 22) : une chambre du lot 4 a été annexée par le lot 5 lors de l'arrivée d'un nouveau conjoint et de son enfant ; le lot 3 a été acheté par le propriétaire du lot 2 pour agrandir son logement et mettre une partie en location, le lot 8 était initialement prévu comme un local commun, il a été racheté par plusieurs propriétaires de façon successive ; le lot 1 partage une pièce avec le lot 4 qui sert de chambre d'amis aux deux logements.

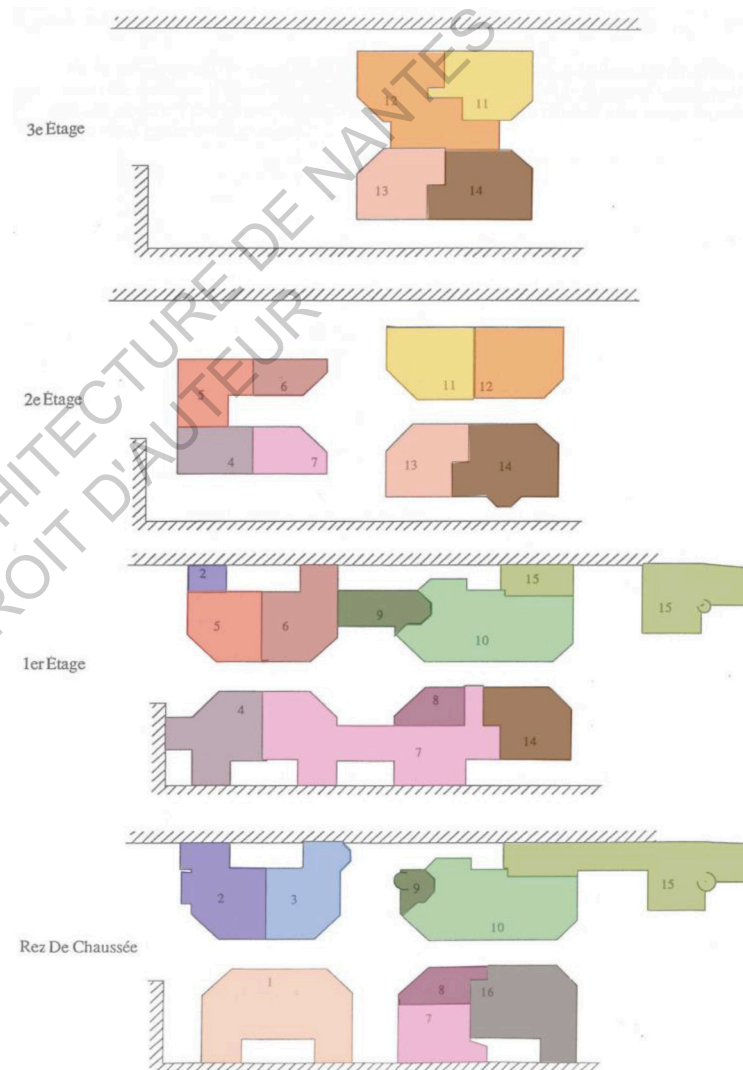


Figure 22 : Imbrication des logements au sein du Lavoir du Buisson Saint-Louis

<sup>90</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>91</sup> Ibid.

La structure bois poteau-poutre permet cette forte flexibilité tout en assurant une cohérence spatiale. La façade est aussi modulaire, elle est composée de la manière suivante : un tiers de panneaux pleins en amiante, un tiers de vitrage fixe, un tiers d'ouvrants avec des profils aluminium de couleurs<sup>92</sup>. Ces baies au profil polychrome peuvent être rouges, jaunes ou vertes, ce qui renforce le caractère modulaire du lieu.

Les habitants affirment particulièrement apprécier cette sorte de préfabrication, qui permet une grande liberté pendant le chantier et par la suite.

« L'architecte a quand même introduit des techniques. Ici toutes les façades sont facilement démontables, à l'intérieur on a quelques cloisons mais en Placoplatre donc tu peux très bien... d'ailleurs je me rappelle que durant le chantier, tout d'un coup ils arrêtaient le plâtrier qui posait une cloison en disant «non non, je la veux plus loin» »<sup>93</sup>.

Cette spécificité du bâtiment a permis de renouveler une petite part de la population, en accueillant notamment des jeunes en location. Chaque appartement dispose en effet d'une entrée privative, certains en possédant même deux à différents étages. Des couples vieillissants ont alors décidé de diviser leur logement pour la location, « il y a des jeunes qui viennent, qui sont très sympas et qui rajeunissent »<sup>94</sup>. Les habitants semblent ainsi très attachés à cette architecture même si l'assemblage n'était pas très économique au départ. Des questions se posent aujourd'hui quant au développement durable, ce bâti étant très énergivore en raison des matériaux utilisés et de la déconstruction. Aujourd'hui, les contraintes liées à l'écologie sont particulièrement prises en compte des habitats participatifs contemporains, on peut alors se demander si un projet pourrait être aussi flexible de nos jours.

<sup>92</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse); D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas français*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.84.

<sup>93</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>94</sup> Ibid.

## Une architecture obsolète en 2015

L'architecture des habitats groupés contraste avec les objectifs actuels en terme de logement si on évoque des thèmes comme la densité, la mixité programmatique et sociale ou encore le développement durable. Deux questionnements peuvent ainsi être développés quant à l'architecture des habitats partagés des années 1980 : peuvent-ils être repensés aujourd'hui pour se rapprocher d'une architecture durable contemporaine ? La pression du foncier était une problématique présente dans les années 1980 mais qui est d'autant plus renforcée aujourd'hui. A l'époque, la construction devait se faire aux limites de la réglementation. La contrainte principale était le respect des gabarits des anciennes usines dans les cas étudiés. De plus, un parking était obligatoire dans ces zones urbaines, sous peine d'avoir une amende.

« Si on ne faisait pas de parking on devait payer une amende à la ville de Paris. Ce n'était pas prévu au départ hein, parce que nous on n'avait pas trop de fric, on avait 30 ans. On voulait faire le moins cher possible, mais comme le prix de l'amende était à peu près le prix du parking... Autant le faire ! » raconte un habitant du Lavoir du Buisson Saint-Louis<sup>95</sup>.

Au contraire, la croissance de l'urbanisation pousse aujourd'hui à une forte densification. Il semble ainsi très difficile de pouvoir mettre en place de l'habitat intermédiaire dans Paris intra-muros ou dans sa banlieue proche. De plus, la question de la mixité fonctionnelle était peu recherchée il y a une trentaine d'années, les règles d'urbanisme ne favorisant pas la coexistence de l'habitat et des activités professionnelles. A Couleur d'Orange, le terrain a tout-de-même été vendu à condition que certaines activités soient maintenues sur place, d'où la création d'ateliers d'artistes. Cette volonté de mêler de l'activité semble très importante dans certains habitats participatifs contemporains comme à Diwan ou à Unisson. De même, la mixité sociale est un aspect peu abordé dans les années 1980 mais il est mis sur le devant de la scène aujourd'hui.

Les préoccupations environnementales n'étaient pas non plus au cœur des projets d'habitat groupé dans les années 1980. Ils sont en effet source de déperditions énergétiques conséquentes : de grands volumes en duplex ont été dessinés, les surfaces vitrées sont considérables et l'isolation laisse souvent à désirer.

<sup>95</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

« C'est très bien, on le fait (l'écologie) dans tous les habitats aujourd'hui d'ailleurs. Mais ici, on n'était franchement pas écolos » admet un habitant de Couleur d'Orange<sup>96</sup>.

Des travaux seraient ainsi à envisager aujourd'hui par les habitants, mais ces derniers n'ont pas forcément l'envie ni l'argent qui leur permettraient de le faire. Au Lavoir du Buisson Saint-Louis, certains membres du groupe semblent aussi préoccupés par le maintien en bon état de leur architecture complexe :

« Moi je veux dire autre chose, c'est que l'architecture aujourd'hui, elle est fragile. Elle appelle à un regard attentif. Les parties en bois, en principe il faudrait lasurer tous les 7 ans... et on l'a fait tous les 10 ans... »<sup>97</sup>.

D'autres problèmes ont été aussi rapidement déplorés après leur entrée dans les lieux, comme l'isolation phonique entre les logements mais surtout avec la salle commune. Cet aspect a souvent été une source de conflit : il supposerait de porter une attention particulière à ces interfaces dans les groupes de logements plus modernes. Ces différentes observations montrent-elles que l'architecture des habitats groupés est contraire aux principes du développement durable ? Le *Livre Blanc de l'habitat participatif* insiste sur cet aspect écologique, il inclut dans ses cinq enjeux principaux l'idée d'un « habitat durable qui intègre pleinement la dimension environnementale »<sup>98</sup>. S'engager dans ce type de projet, « c'est aussi assumer la responsabilité d'habitant de notre planète en adaptant son mode de vie pour limiter individuellement et collectivement son impact »<sup>99</sup>. Bien que les habitats montés il y a 30 ans ne soient pas économiques en énergie ni en matières non renouvelables, certains spécialistes démontrent leur « durabilité avant l'heure »<sup>100</sup>. La flexibilité des espaces, la capacité de s'adapter aux besoins, le partage de la qualité de vie ou encore la participation des habitants à la conception sont autant de caractéristiques qui peuvent faire que l'on considère ces habitats groupés datés comme « durables ».

<sup>96</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>97</sup> Propos d'habitants du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>98</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, p.9.

<sup>99</sup> Ibid. p.16

<sup>100</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.19.

## Quel avenir pour les habitats autogérés des années 1980 ?

### La vie quotidienne, prise de recul sur une trentaine d'années

#### La question de l'autogestion et du vivre ensemble

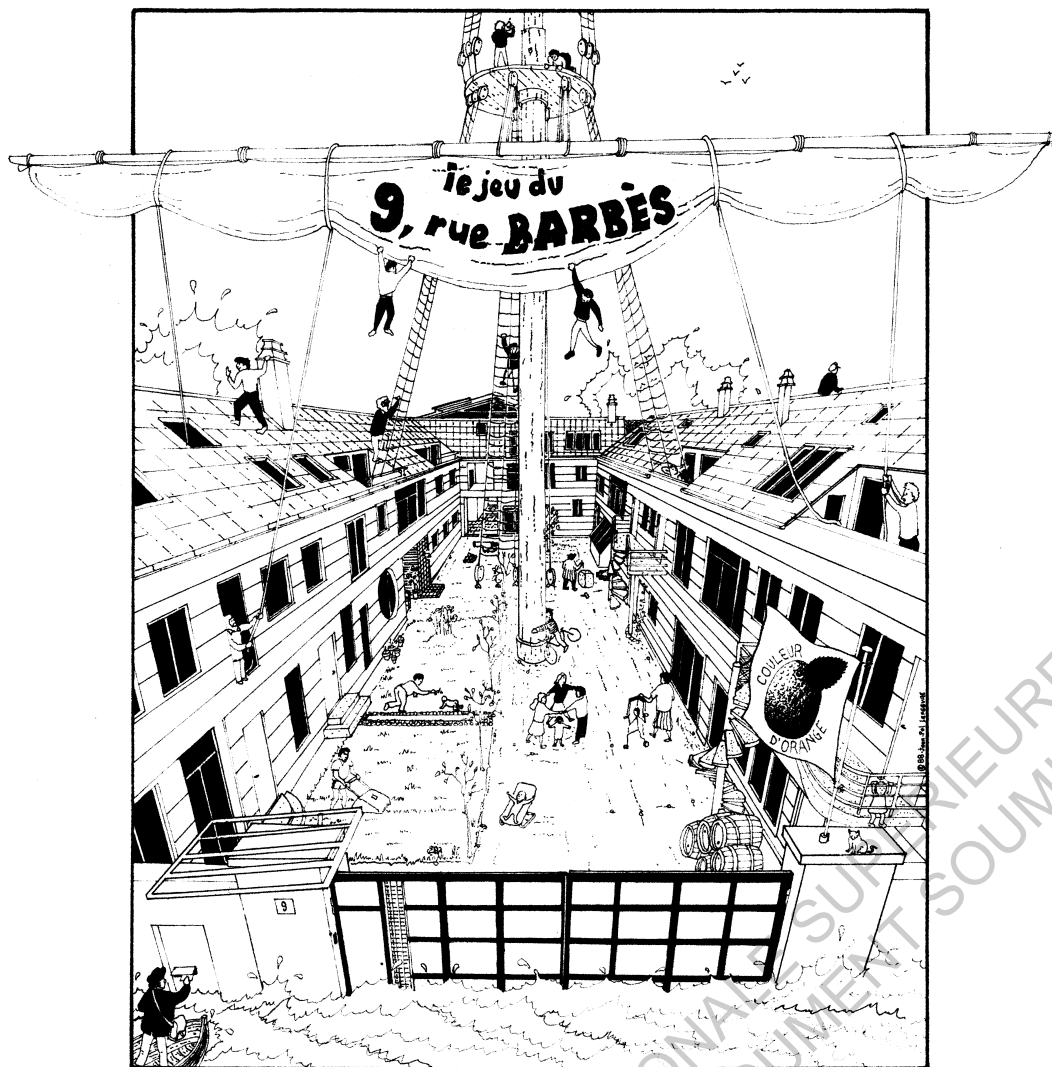
Pour les dix ans de l'installation du groupe d'habitants au sein de Couleur d'Orange, l'un d'entre eux a réalisé un croquis visant à exprimer la vie en habitat groupé. Il en ressort l'idée que le collectif cherche à tenir le cap contre vents et marées durant la période de projet et de chantier, mais aussi lors du vivre ensemble au sein de l'habitat groupé autogéré (voir figure 23 page suivante).

Le groupe doit assumer l'autogestion qui peut être défini comme une « participation pleine et entière à la gestion de leur ensemble immobilier »<sup>101</sup>. Les différents collectifs d'habitants prennent parfois des décisions divergentes quand au statut de leur syndicat de copropriété. A Couleur d'Orange, le fonctionnement se fait en tant que copropriété classique avec un syndicat bénévole constitué principalement d'un président et d'un trésorier. Les habitants acceptent alors de changer de rôles régulièrement sur la base du volontariat. Les réunions s'effectuent de manière mensuelle et diverses questions y sont abordées.

« De temps en temps, il y a des problèmes qui se règlent aussi collectivement, avec plus ou moins de temps... Le dernier gros problème, c'était l'arbre, on a planté un arbre qui est gros, qui bouffe de la vue, du soleil, certains ne veulent pas y toucher du tout et d'autres qui le verraient bien par terre »<sup>102</sup> affirme l'un des habitants de Couleur d'Orange.

<sup>101</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.38.

<sup>102</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014



réalisé spécialement pour Louise et Léa BARRÉ et tous les enfants de la copropriété. Couleur d'Orange et leurs copains

**RÈGLE DU JEU:** Ce jeu ne peut être pratiqué qu'à un maximum de 15 joueurs: au-delà, on risque quelques pépins... Le but du jeu est d'habiter 9 rue Barbès. Chaque concurrent avance son pion du nombre de cases indiqué par un dé, qu'il aura préalablement jeté. Quel que soit le sort des concurrents, ils doivent préserver entre eux, et même cultiver la plus aimable convivialité.

Figure 23 : Couleur d'Orange perçu comme un navire en danger  
(dessin réalisé par l'un des habitants)

Le Lavoir du Buisson Saint-Louis fait appel à un syndicat professionnel extérieur. Ce dernier reste cependant sous surveillance du conseil-habitant formé par les membres du groupe.

« On a eu un problème juridique à un moment, moi j'étais syndic' et j'ai pas su le résoudre, donc on a demandé à un de mes copains qui est syndic' professionnel de s'occuper de la copropriété, mais il fait seulement la partie administrative, les appels de fond... Et nous on s'occupe des travaux, de recevoir les entreprises »<sup>103</sup>.

Il se pose ainsi la question de la capacité des groupes à gérer leur immeuble en tant « qu'amateurs ». Cependant, il faut savoir que sur 400 000 copropriétés en France, 60 000 sont gérées de façon bénévole en vue de réaliser des économies financières<sup>104</sup>. Ainsi, cette caractéristique n'est pas propre aux habitats groupés ou participatifs. Bien que ce principe de syndicat-habitant ait pour base le respect des valeurs communes et l'engagement de chacun, des tensions se créent. Effectivement, la visite du Lavoir du Buisson Saint-Louis s'était effectuée le lendemain du conseil d'administration. Des habitants exprimaient alors leurs désaccords lorsqu'ils se croisaient dans la cour, une habitante n'ayant par exemple pas été acceptée au sein du conseil suite au vote de ses membres. Il y a un paradoxe qui s'installe entre les liens affectifs de chacun et les prises de responsabilité, le fonctionnement de l'habitat groupé pouvant être rapporté à celui d'une micro-société.

L'entretien des espaces communs (salle commune, jardins, escaliers, poubelles) constitue un sujet de débat. Cet aspect est en effet souligné dans un document réalisé par Eco-Habitat Groupé après 40 ans d'expériences<sup>105</sup>. L'implication des habitants est motivée par une volonté de diminuer les frais bien-entendu, mais aussi par une volonté d'agir ensemble. Au départ, une répartition équitable des tâches est souvent mise en place mais très vite, certains membres du groupe se désinvestissent peu à peu, ce qui semble plus ou moins bien accepté par les autres. Dans plusieurs des cas, les habitants prennent peu à peu en charge ce qui est à proximité de leur logement. Par exemple, les habitants du rez-de-chaussée s'occupent du jardin tandis que ceux des étages

<sup>103</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>104</sup> Devaux (Camille) op. cit. p.56.

<sup>105</sup> Eco-Habitat Groupé, *Voyage en terre méconnue – 40 années d'habitats groupés*, novembre 2014, p.40. Disponible sur : [http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-anees-dhabitat-groupe\\_doubles.pdf](http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-anees-dhabitat-groupe_doubles.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

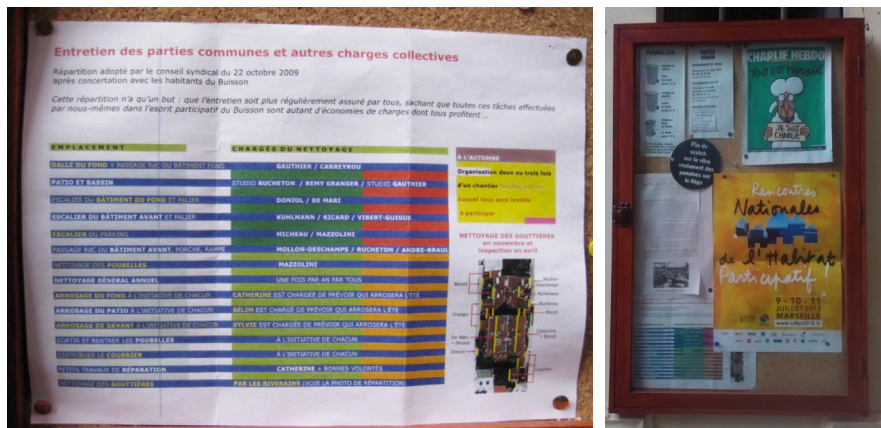


Figure 24 : Tableaux d'information et de répartition des tâches au Lavoir du Buisson Saint-Louis

nettoient les escaliers. Au Lavoir du Buisson Saint-Louis, on tente d'impliquer l'ensemble du collectif dans les tâches, notamment lors du « grand week-end Kärcher » réalisé chaque printemps<sup>106</sup>. Dans cet habitat groupé, d'autres mises en commun permettent d'effectuer des économies. Ils mutualisent par exemple leurs achats, notamment en ce qui concerne le bois de chauffage. Ils facturent aussi le stockage des vélos et des motos (25€ par vélo par an, 65€ par moto)<sup>107</sup>. Par ces différents moyens, les groupes réussissent à réduire leurs charges, ils disposent aussi d'un peu de recettes, notamment par la location de leur salle.

A Couleur d'Orange, « elle sert quasiment tous les jours, à des gens à qui on la prête, qui viennent faire des répétitions de théâtre. Et les gens en échange nous filent une petite participation aux frais qui alimente le compte de la copropriété. Il y a des années, on a eu plus de 2 000€ comme ça, par petites sommes de 15€ »<sup>108</sup>.

L'entretien semble donc souvent révélateur du niveau de participation des familles au sein de l'habitat groupé, beaucoup exprimant l'idée que ce sont toujours les mêmes qui agissent. Il peut alors se poser la question du désintérêt de certains habitants après une trentaine d'années de vie collective : les valeurs communes s'estiment-elles ?

Pour contrer cette forme de lassitude, mais aussi par nécessité, les habitants se lancent de nouveau dans de grands projets communs. Il y a souvent eu un temps long qui a succédé au chantier, pendant lequel ils se sont remis d'une période éprouvante et n'ont pas eu de projets fédérateurs. A Couleur d'Orange, le portail d'entrée a été changé il y a quelques années, d'après un dessin réalisé par l'un des habitants. Après plusieurs réunions, ils avaient réussi à faire un choix commun. En effet, la problématique de la prise de décision est très importante puisqu'il y a une réelle volonté d'obtenir l'accord de l'ensemble des habitants. Cette difficulté avait aussi été exprimée au Lavoir du Buisson Saint-Louis lors de la réfection du bassin situé au centre de la cour.

« Comme ici, on fait les choses que quand tout le monde est d'accord, il y a des choses qui sont pas simples. Le revêtement du bassin a pris 23 ans pour arriver à ça. Il y en a qui voulaient mettre de la mosaïque, les autres un carrelage, les troisièmes je ne sais pas quoi... 23 ans après, on a décidé de mettre ça, dont on n'est pas content. Cela demande beaucoup de temps » raconte l'un des habitants<sup>109</sup>.

Le bâti des années 1980 est aussi vieillissant, il pose des problèmes d'usure (réfection de toitures, ravalement, etc.), mais il est aussi à l'origine de fortes déperditions énergétiques qui n'avaient pas été prises en compte dans la conception de départ. Les logements sont en effet pensés comme de grands volumes en duplex peu isolés avec des parois très vitrées. Une rénovation est nécessaire, elle est parfois crainte par les habitants qui ne disposent pas toujours des fonds à allouer à ce type de travaux.

« Il y aura des actions communes, quand il va falloir ravalier cette affaire-là, mais ce n'est plus des projets fédérateurs comme la construction » affirme-t-on à Couleur d'Orange<sup>110</sup>.

<sup>106</sup> Lecerf (Anna), « Habitat participatif : "Le lien social en milieu urbain est de plus en plus difficile à créer" », *Libération.fr*, 10 septembre 2013. Disponible sur [http://www.libération.fr/société/2013/09/10/habitat-participatif-le-lien-social-en-milieu-urbain-est-de-plus-en-plus-difficile-a-creer\\_930759](http://www.libération.fr/société/2013/09/10/habitat-participatif-le-lien-social-en-milieu-urbain-est-de-plus-en-plus-difficile-a-creer_930759) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>107</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.87.

<sup>108</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>109</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>110</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014



## Les enfants au sein de la vie collective, « l'âge d'or » de l'habitat

Pierre Lefèvre analyse dans son ouvrage que « le climat psychologique varie au fil des saisons, des fêtes, des invitations. L'hiver est plus familial, l'été est plus convivial »<sup>111</sup>. C'est en effet ce qui a pu être expérimenté lors de la visite de ces habitats : au mois de juin, l'ensemble des habitants du Lavoir du Buisson Saint-Louis se retrouvaient dehors. Les familles s'installaient seules ou à plusieurs dans les recoins du jardin pour dîner. Beaucoup insistaient alors sur l'importance de la cour, un lieu où tous les habitants passent pour se rendre chez eux. Les chats ont quant à eux un très grand rôle à jouer, cinq-six félins vivent en effet au Buisson Saint-Louis où ils animent ces espaces extérieurs.

A Couleur d'Orange, « on met un petit mot à l'entrée, on vérifie que la salle n'est pas réservée par un autre groupe. On demande si ça dérange personne. Si on n'a pas de non, c'est que c'est oui, c'est extrêmement simple de réserver »<sup>112</sup>.



Figure 25 : Panneau d'affichage et boîtes aux lettres à l'entrée de Couleur d'Orange

<sup>111</sup> Lefèvre (Pierre), *L'habitat participatif en France: 40 ans d'habitat participatif en France*, Paris: Apogée, 2014, p.139

<sup>112</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

L'organisation reste très simple : le panneau d'affichage permet en effet la transmission des informations mais il témoigne aussi de la vie du groupe, il fédère par sa position à l'entrée de la cour. Au fil des années, on se rend aussi compte que les relations de voisinage se font de manière naturelle, que certains souhaitent rester très indépendants tandis que d'autres expriment le souhait de vivre ensemble.

« Il y a un fonctionnement d'hiver et un fonctionnement d'été. L'hiver on est chez nous. L'été les portes sont ouvertes. Mais c'est pas avec tout le monde, il y en a qui n'ont pas envie d'avoir des relations trop poussées avec leurs voisins »<sup>113</sup>.

« Il faut aussi penser le lieu pour les enfants, si les enfants se plaisent les parents se plairont » affirme l'un des habitants de Couleur d'Orange<sup>114</sup>. La constitution des groupes des années 1980 s'est en effet effectuée avec le souci d'offrir de bonnes conditions de vie à leurs enfants respectifs. Ces derniers sont au centre des considérations lors de la conception, mais ils animent aussi la vie collective. Véronique Biau parle alors de « l'âge d'or » de l'habitat groupé<sup>115</sup>. Dans les années 1980, les familles souhaitaient décloisonner leur vie familiale, donner aux enfants des espaces plus riches mais aussi leur offrir des échanges différents avec leurs voisins.

La salle commune est alors prise d'assaut par les enfants qui en font leur terrain de jeu. Cependant, des tensions se créent dès le départ puisque les parents ne sont pas toujours d'accord quant à l'éducation qu'ils souhaitent leur inculquer. Cet aspect est ressorti lors de la rencontre avec les habitants de Couleur d'Orange :

« moi je me rappelle des choses significatives, quand il y avait les gamins, ils cassent des trucs, ils font du bruit », « mais il y en avait qui retenait leurs enfants en laisse. Moi j'avais des bandes de gamins qui rentraient et sortaient, dévalisaient le frigo »<sup>116</sup>.

<sup>113</sup> Ibid.

<sup>114</sup> Ibid.

<sup>115</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.31.

<sup>116</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

L'ensemble des parents reste convaincu qu'ils ont pu offrir à leurs enfants une expérience très riche et que ces derniers participaient entièrement à la cohésion du groupe.

« Ils nous ont monté des spectacles en grand secret où tous participaient, même le plus jeune de 3 ans qui était déguisé. Ce sont des outils excellents, ils font le groupe »<sup>117</sup>.

Des générations d'enfants se sont aussi succédées au cours des trente dernières années au Lavoir du Buisson Saint-Louis qui en a accueilli 23 : il y avait les pré-adolescents lors de leur entrée dans les lieux, puis deux groupes de plus jeunes suivis de quatre garçons très soudés y résidant encore aujourd'hui. Les conflits se sont accrus avec cette dernière génération, les adultes se plaignant de ces adolescents bruyants qui fumaient et organisaient des soirées. Les adultes, dont les enfants sont partis, sont-ils devenus moins tolérants ?



Figure 26 : Les enfants jouant au Lavoir du Buisson Saint-Louis, l'ensemble du groupe de Couleur d'Orange

L'âge d'or aura ainsi duré 15 à 20 ans mais une page semble se tourner au sein des groupes qui vieillissent et qui pensent aujourd'hui à leur retraite. A Couleur d'Orange, plus aucun enfant n'habite sur place, ces jeunes adultes ont pris leur envol mais ne résident pas dans des habitats partagés. Ils gardent souvent à l'esprit cet espace idyllique dans lequel ils ont évolué étant jeunes, mais ils ne souhaitent pas forcément reproduire ce schéma. Au Lavoir du Buisson Saint-Louis, certains enfants se sont opposés au départ de leurs parents qui souhaitaient quitter le groupe, « il y a les ados qui partent et qui ne veulent pas qu'on vende car la salle commune a joué dans leur vie un très

<sup>117</sup> Ibid.

grand rôle »<sup>118</sup>. La fréquence d'utilisation de la salle commune diminue : elle sert à des réunions d'associations, à des fêtes de famille ou de voisinage mais n'est plus le repère quotidien des jeunes. Auparavant, elle pouvait être le lieu de garde alternée d'enfants, de goûters, d'ateliers après l'école ou encore de fêtes d'anniversaire. Une réelle crainte de banalisation de leur copropriété se fait sentir. L'absence des enfants est parfois vécue comme une diminution du partage et du vivre-ensemble au sein des groupes. Le nombre de personnes résidant sur le lieu a aussi chuté, passant par exemple de 45 habitants à 28 au sein du Lavoir du Buisson Saint-Louis.

## Préserver le lieu et son histoire

### Le vieillissement au sein de l'habitat groupé autogéré

A l'heure où se pose la question de considérer l'habitat participatif comme une nouvelle forme de logement pour bien vieillir<sup>119</sup>, les habitats groupés des années 1980 se retrouvent confrontés à cette problématique. Ce sujet est en effet abordé par l'association Eco-Habitat Groupé par le biais d'une vidéo intitulée « Habitat participatif et vieillissement »<sup>120</sup>. Les propos recueillis démontrent que les jeunes couples qui avaient monté ces opérations n'avaient pas pris en compte le facteur du vieillissement. Il se pose donc en 2015 la question de savoir si ces lieux peuvent favoriser un bien vieillir bien qu'ils n'aient pas été conçus pour cela. Par exemple, le Lavoir du Buisson Saint-Louis avait été pensé pour s'adapter à différentes évolutions de la famille, notamment liées à la naissance des enfants ou à leur départ. Les lieux ont ainsi été conçus en prenant en compte des phases antérieures du cycle de vie mais sans impliquer l'idée de vieillir au sein de cet habitat. Se pose alors pour les groupes des années 1980 la question de quitter leur logement. Une habitante de Catevilla à Chaville déclare « j'en ai profité 25 ans, alors si je trouve une structure qui me permette de continuer en

<sup>118</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>119</sup> Mise en place d'opération pour des personnes retraitées, notamment Les Babayagas, réalisé à Montreuil en 2012

<sup>120</sup> Philippe Mollon-Deschamps, *Recueil d'expériences à la Maison du Val – Habitat participatif et vieillissement*, vidéo de mars 2015. Disponible sur [http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie\\_id=106&article\\_id=355](http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie_id=106&article_id=355) [consulté le 20 décembre 2015]

étant plus âgée, j'irai... »<sup>121</sup>. Cependant, cette option est rejetée par la plupart des initiateurs qui restent très attachés à leur environnement et au projet de vie qui l'accompagne. Certaines personnes refusent en effet de faire face à cette question du vieillissement. D'autres gardent la propriété de leur logement en habitat groupé, mais y sont moins présentes parce qu'elles se rendent régulièrement au bord de la mer où elles disposent d'une résidence secondaire.

Les habitants parlent d'un cadre propice pour bien vieillir mais il se pose la question d'adaptations techniques telles que la mise en place d'un ascenseur. Un emplacement vide avait par exemple été laissé à La Fonderie, bien qu'aucun ascenseur n'y soit encore installé en 2015. Néanmoins, dans la plupart des cas, cette implantation n'avait pas été envisagée et les opérations se trouvent éclatées sur un terrain, ce qui ne favorise pas le groupement des circulations en un point fixe. De même, l'intérieur des logements souvent en duplex se trouve peu adapté aux conditions physiques du troisième âge. Si l'on envisage des travaux, les investissements représentent alors des sommes d'argent que les habitants ne sont pas toujours capables de réunir. A cela s'ajoute la question de l'entretien des espaces communs qui pèse aussi sur le groupe vieillissant.

« L'âge venant, des groupes font désormais appel à du personnel rémunéré pour le ménage. Et des tâches devenues physiquement trop lourdes à assumer par les habitants plus âgés sont déléguées à des entreprises d'insertion ou autres : élagage, nettoyage des toitures ou des gouttières... » précise Eco-Habitat Groupé<sup>122</sup>.

Aux Jardies où la population approche des 80 ans, il se pose aussi la question de convertir les espaces communs en lieu sanitaire où les habitants pourraient avoir des consultations médicales<sup>123</sup>.

<sup>121</sup> Propos d'une habitante de Catevilla à Chaville. Philippe Mollon-Deschamps, *Recueil d'expériences à la Maison du Val – Habitat participatif et vieillissement*, vidéo mars 2015. Disponible sur [http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie\\_id=106&article\\_id=355](http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie_id=106&article_id=355) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>122</sup> Eco-Habitat Groupé, *Voyage en terre méconnue – 40 années d'habitats groupés*, novembre 2014, p.16. Disponible sur : [http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe\\_double.pdf](http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe_double.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>123</sup> Propos d'une habitante des Jardies à Meudon. Philippe Mollon-Deschamps, *Recueil d'expériences à la Maison du Val – Habitat participatif et vieillissement*, vidéo de mars 2015. Disponible sur [http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie\\_id=106&article\\_id=355](http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie_id=106&article_id=355) [consulté le 20 décembre 2015]

Dans cette idée d'un accompagnement futur, certains groupes comptent sur les jeunes familles qui arrivent pour dynamiser le lieu mais aussi pour assurer une présence permanente et leur venir en aide en cas de besoins.

« L'idéal ce serait d'avoir des jeunes qui viennent et qui s'occupent de nous, moi je compte un peu sur les locataires du rez-de-chaussée, mais ils ne peuvent pas s'occuper de tout le monde » déclare une habitante des Jardies<sup>124</sup>.

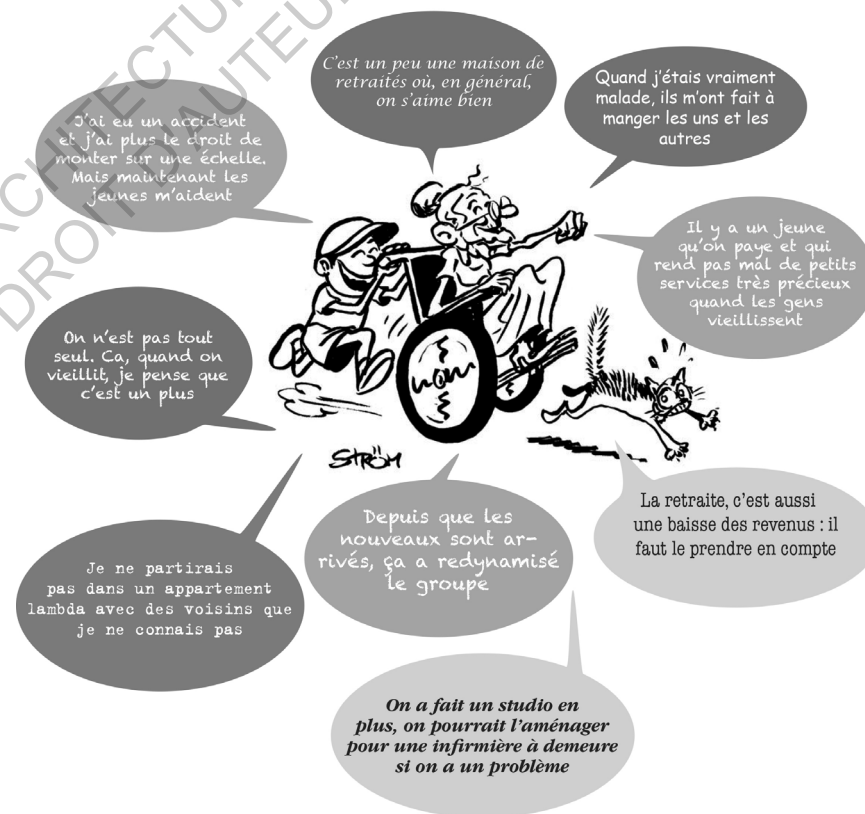


Figure 27 : Vieillir au sein d'un habitat groupé autogéré ? Eco-Habitat Groupé, *Parole d'habitant – Mille et un mots*, 2014, p.8.

<sup>124</sup> Ibid.

Il existe un paradoxe entre ces familles qui ne souhaitent pas quitter leur logement, mais qui aimeraient que la population se renouvelle pour avoir des voisins plus jeunes. Les nouveaux arrivants se plaignent parfois de la fermeture des groupes des années 1980 sur eux-mêmes, puisque le turn-over a été très faible durant les trente dernières années. « Vous les membres fondateurs, les préhistoriques comme ils disent, vous formez un groupe très difficile à saisir et à pénétrer » rapporte un habitant de la Maison du Val à Meudon. Cet habitant est très négatif quant à l'avenir des habitats groupés puisqu'il pense que toute opération a « un début, une vie, une fin »<sup>125</sup> et que cet aspect reste inéluctable.

En prenant du recul par rapport aux opérations d'habitat groupé réalisées dans les années 1980, on peut se demander si la problématique du vieillissement ne peut pas être envisagée dans les opérations contemporaines. Y'a-t-il un effet d'apprentissage trente ans après ?

### Les faibles mutations et la question de la revente

Les habitats groupés fondés dans les années 1980 ont connu peu de mutations dans leurs effectifs. Les différentes familles ont des situations plutôt stables, leur profession leur ayant permis de rester en région parisienne. La vie entre voisins semble plutôt bien vécue de façon générale : dans les trois cas étudiés, un pourcentage très minime de famille a quitté le groupe pour cause de mauvaise entente avec d'autres membres du collectif. Au Lavoir du Buisson Saint-Louis, un conflit a cependant éclaté entre deux familles il y a quelques années. Elles n'arrivaient pas à s'entendre sur la question des travaux d'isolation d'une terrasse située entre leurs deux appartements, un procès a alors eu lieu et une famille a quitté le groupe<sup>126</sup>. « Donc il y a eu réellement deux personnes qui sont parties en 30 ans » nous précise-t-on au Lavoir du Buisson Saint-Louis<sup>127</sup>.

<sup>125</sup> Propos d'un habitant de la Maison du Val à Meudon. Philippe Mollon-Deschamps, *Recueil d'expériences à la Maison du Val – Habitat participatif et vieillissement*, vidéo de mars 2015. Disponible sur [http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie\\_id=106&article\\_id=355](http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie_id=106&article_id=355) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>126</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.88.

<sup>127</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

A Couleur d'Orange, le turn-over est aussi très faible, le noyau d'origine habite encore les lieux puisqu'il y a eu seulement deux mutations. Les habitants souhaitent que les propriétaires soient habitants, ils ne veulent pas que les appartements soient loués à des tiers ne s'impliquant pas dans la vie du groupe. On peut réellement déceler parmi les habitants la crainte que Couleur d'Orange se transforme « petit à petit en immeuble locatif »<sup>128</sup>. La problématique de la revente semble ainsi s'être peu posée au cours des trente dernières années. Cependant, cette question est sur le devant de la scène aujourd'hui, puisque les groupes sont vieillissants. Certaines personnes se retrouvent seules et ne peuvent pas assumer un logement devenu trop grand, d'autres envisagent leur retraite dans un lieu différent malgré leur attachement au projet d'habitat groupé. A Couleur d'Orange, une habitante est décédée en décembre 2014.

Un membre du groupe précise « Il y a une de nos copropriétaires qui vient de décéder, pas d'enfant donc c'est la sœur et la nièce qui sont les héritières. Qu'est-ce qu'elles vont faire ? La logique c'est qu'elles vont... » et un autre répond « Si elles font venir un agent immobilier ici, moi je sors ma carabine même si j'en ai pas mais ça me tue ça. Je fais un lobbying intense auprès du notaire pour vendre à quelqu'un qui habite »<sup>129</sup>.

Ainsi, ils ne souhaitent pas que la vente de ce logement soit faite sans tenir compte de la spécificité du lieu. La plupart des groupes des années 1980 aimeraient ainsi pouvoir donner leur avis lors de l'arrivée de nouveaux habitants.

Aucun moyen légal ne permet réellement au groupe de refuser une famille qui souhaite acheter. En effet, la volonté de conserver l'esprit du lieu prend le pas sur la transaction immobilière. La Fonderie dispose d'un statut de SCCC (Société Civile Coopérative de Construction) leur permettant de refuser jusqu'à trois candidats acheteurs, ils sont ensuite obligés d'accepter la vente à la quatrième personne présentée. Au contraire, à Couleur d'Orange, on déplore le fait de rester impuissant face au rachat.

<sup>128</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange. Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.106.

<sup>129</sup> Propos d'habitants de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

« Non, on n'a aucun moyen. Par le relationnel avec le notaire et avec la sœur, c'est le seul moyen dont on dispose. Mais on n'a aucun moyen légal. Si on était en société coopérative, on pourrait choisir »<sup>130</sup>.

L'ensemble des devoirs liés à la gestion de la copropriété mais aussi aux relations de voisinage est cependant exposé aux nouveaux arrivants. On leur demande de façon informelle, voire formelle dans le cas d'une charte à signer, d'adhérer aux valeurs partagées par le groupe.

Au Lavoir du Buisson Saint-Louis, « ils rencontrent la présidente du conseil syndical qui leur explique qu'ici, il faut sortir les poubelles, qu'il faut nettoyer les parties communes. Il y a beaucoup de gens qui disent « bah nous on n'achète pas ». Déjà ça écrème un certain nombre de gens »<sup>131</sup>.

A cela s'ajoute la problématique des locaux communs : il n'y a pas eu de projections spéculatives lors de l'élaboration des projets et les habitants souhaitent que ces espaces soient conservés collectivement. Lors de la revente, ces lieux ne semblent pas avoir d'influence sur le prix du logement concerné. On s'interroge parfois pour savoir s'ils doivent être valorisés en tant que pièce en plus associée au logement, ou dévalorisés car pris en compte comme charge supplémentaire. Dans la plupart des cas, leur statut reste ainsi mal défini.

Le maintien de l'esprit du lieu et de son histoire est donc au centre des questionnements actuels liés aux changements de propriétaires. On peut alors mettre en parallèle l'avenir de l'habitat groupé avec celui des opérations de Castors dans les années 1950. Dans certains cas, comme à L'Heureux-chez-Soi à Noisy-le-Sec, la plupart des Castors sont décédés ou ont déménagé 60 ans après. La plupart des pavillons étaient revendus à des personnes ignorant l'histoire du quartier. « Les liens de voisinage sont désormais ici comme ceux qu'on trouve ailleurs, et l'esprit communautaire du chantier a définitivement disparu. Rien ne distingue plus L'Heureux-Chez-Soi, expérience d'habitat alternatif en auto construction collective, d'un lotissement lambda des

années 1950 »<sup>132</sup> précise Caroline Bougourd dans un article. Les groupes d'habitat groupé craignent ainsi une évolution similaire.

Certains aimeraient que des descendants reviennent habiter sur les lieux de leur jeunesse : « Dans 30 ans ou 40 ans, on ne sait pas ce que ça va devenir, à mon avis ce sera plus l'esprit qu'il y a ici, sauf si ce sont les enfants qui viennent »<sup>133</sup>.

Dans ces conditions, comment intégrer les nouveaux arrivants ? Certains habitants ne sont pas aussi catégoriques quant à l'évolution du lieu, mais pensent que le recours à des jeunes générations peut être bénéfique. Grâce à leur dynamisme et leur volonté d'implication, elles peuvent permettre de contribuer à une relance de l'esprit du groupe. Cette idée est notamment développée par Eco-Habitat Groupé<sup>134</sup>. La location est aussi souvent envisagée, au départ de façon temporaire pour un dépannage puis elle peut s'institutionnaliser peu à peu. Cette idée est rejetée à Couleur d'Orange mais cette évolution est plutôt appréciée au Lavoir du Buisson Saint-Louis :

« L'idée de l'architecte ici, ça a permis à des jeunes de revenir et d'habiter là, et donc de rajeunir la population et aussi, il y a un appartement qui a été divisé pour la location, il y a des jeunes qui viennent, qui sont très sympas et qui rajeunissent le groupe »<sup>135</sup>.

Etre locataire dans ce type d'habitat peut parfois être vu comme une position ambiguë, mais cela permet à des ménages ne pouvant pas acheter de s'intégrer au groupe. Les anciens regrettent que la hausse des prix de l'immobilier ait fait que leur collectif soit très cher et souvent non accessible à des jeunes familles motivées par le projet de vie.

<sup>132</sup> Bougourd (Caroline). « Les Castors à Noisy-le-Sec : heurs et malheurs d'une expérience d'autoconstruction », *Métropolitiques*, 23 avril 2012. <http://www.metropolitiques.eu/Les-Castors-a-Noisy-le-Sec-heurs.html>. [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>133</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>134</sup> Eco-Habitat Groupé, *Voyage en terre méconnue – 40 années d'habitats groupés*, novembre 2014, p.11. Disponible sur : [http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe\\_doubles.pdf](http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe_doubles.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>135</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>130</sup> Ibid.

<sup>131</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

# Le rôle d'exemple des habitats des années 1980 pour les habitats contemporains

## La capacité de reproductibilité des opérations

Dès leur mise en place, les groupes pionniers ont été sollicités par d'autres collectifs souhaitant porter à réalisation leur projet. A Montreuil, Couleur d'Orange a ainsi servi d'exemple - ou du moins de précédent - à La Souris Verte, habitat groupé datant de 1992.

« La Souris Verte sont aussi venus nous voir et ont fait exactement le contraire et ça s'est d'ailleurs pas très bien passé humainement, mais ils ont fait une société civile immobilière, ce qu'Alain regrette de ne pas avoir fait »<sup>136</sup>.

Cette sorte d'exemplarité des projets pionniers s'est renforcée au fil du temps, notamment avec le renouveau de l'habitat participatif dans les années 2000. Les initiateurs contemporains cherchaient des références de projet du même ordre. Cette mise en lumière des opérations des années 1980 a ainsi servi à « inscrire ces opérations dans une dimension d'utilité sociale » précise le *Livre Blanc de l'Habitat participatif*<sup>137</sup>. Elle a permis d'avoir un certain recul sur les engagements, le patrimoine ou encore les valeurs partagées. Cependant, on peut se poser la question de la capacité de reproductibilité de ces opérations sachant que le contexte actuel est bien différent de celui des années 1980.

« Nous ce qu'on a constaté, c'est qu'on peut donner de bons conseils, mais ils ont 30 ans nos conseils. Ça a changé dans le contexte et dans les mentalités des gens, nos conseils sont un peu... à part celui que je vous donnais tout à l'heure : la presque nécessité de ne pas être trop riche » précise un habitant de Couleur d'Orange<sup>138</sup>.

<sup>136</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>137</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, p.57.

<sup>138</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

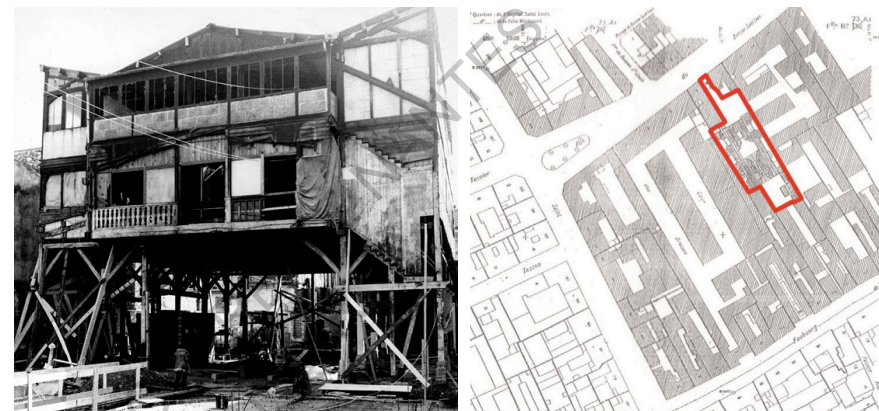


Figure 28 : Ancien lavoir abandonné, friche exploitée pour réaliser le projet du Buisson Saint-Louis

Le contexte urbain semblait en effet plus favorable dans les années 1980, des emprises étaient libérées dans les villes par l'artisanat et les petites industries. Ces sites situés dans Paris ou en banlieue proche pouvaient être acquis à des prix raisonnables. A cela s'ajoute un contexte que l'on peut qualifier comme « plus permissif » où l'on osait parfois d'enfreindre la loi en vue de réaliser le projet.

« C'est sans doute plus difficile de faire aujourd'hui ce qu'on a fait nous. Un exemple, nous on a fait cette affaire-là en complète illégalité. C'est la copropriété Couleur d'Orange qui était le maître d'œuvre des travaux des parties communes et des parties privées. Ce qui est complètement hors-la-loi, mais ça ne nous a pas gêné. Un truc comme ça ne serait plus possible »<sup>139</sup>.

De plus, les ménages semblaient plus stables qu'aujourd'hui : il y avait moins de divorce, moins de mobilité liée au travail, moins de périodes fragiles de chômage... Tous ces paramètres doivent entrer en compte si l'on souhaite savoir si ces opérations peuvent être reconduites trente ans après.

Si l'on prend l'exemple du Lavoir du Buisson Saint-Louis, ce projet qui a visé à réhabiliter une petite friche en plein cœur de Paris reste assez atypique. Dans son rapport, Véronique Biau précise qu'au sein même du groupe, les habitants ne sont pas

<sup>139</sup> Ibid.

d'accord quant à la capacité de reproduire une opération comme Buisson Saint-Louis<sup>140</sup>. Certains considèrent toujours leur méthode comme quelque chose d'expérimental, tandis que d'autres pensent que la démarche peut être renouvelée en terme de réhabilitation et de densification des centres-villes. Les habitants des groupes des années 1980 portent aussi un regard sur les nouvelles manières de faire l'habitat participatif aujourd'hui. Certains soulignent la volonté d'une certaine organisation inscrite dans l'époque contemporaine, l'habitat participatif prenant part à un processus plus large.

« Les opérations qui viennent de se terminer sur Lyon, Strasbourg, c'est de l'immeuble collectif avec l'imbrication des logements dans les autres. D'habitude, on empile mais on n'imbrique pas. Cela remplit un besoin qui correspond à l'évolution des mentalités, c'est ce que tu retrouves sur le partage des bagnoles, des AMAP en consommation... Je crois qu'il y a quelque chose qui fait que ça peut ne plus être marginal comme nous on l'a été à notre époque » remarque un habitant de Couleur d'Orange<sup>141</sup>.

Cela est en général vu de façon positive, puisqu'il suppose un accompagnement et une prise de risque moindre :

« Le refaire avec un autre contexte politique, avec une commune qui s'y intéresse, qui t'offre un terrain, qui te garantit des choses, ça enlève beaucoup de choses. En fait, le problème c'est l'assistance financière et foncière »<sup>142</sup>.

D'autres s'opposent cependant à une démocratisation forte du processus, cela peut être perçu comme une mise en garde des anciens face aux dérives actuelles possibles. « Moi je suis pour qu'on popularise le processus, mais pas qu'on pilote les gens aujourd'hui, exactement comme dans un processus de promotion immobilière. Il faut que les gens prennent en charge leur histoire »<sup>143</sup>.

<sup>140</sup> Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazió (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.87.

<sup>141</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>142</sup> Propos d'un habitant du Lavoir du Buisson-Saint-Louis, recueillis à Paris, le 11 juin 2015

<sup>143</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

Ainsi, les groupes des années 1980 communiquent sur leurs projets. C'est ce qu'ils ont par exemple effectué lorsqu'ils m'ont accueillie pour discuter de leurs expériences passées. « Les projets pionniers se voient donc assignés une lourde responsabilité : montrer que l'habitat participatif s'inscrit aussi dans le temps » déclare Camille Devaux dans son ouvrage sur l'habitat participatif<sup>144</sup>. Les groupes sont conscients du rôle qu'ils ont à jouer, mais ils restent modestes quant aux leçons qu'ils peuvent réellement donner aux nouveaux initiateurs de projet. La parole d'un habitant de Couleur d'Orange semble bien illustrer ce sentiment :

« Je doute que tu vas vraiment trouver des trucs qui servent à Couleur d'Orange si ce n'est la certitude qu'il faut le faire, que c'est un truc vraiment passionnant à vivre, pas seulement à faire »<sup>145</sup>.

Il démontre en effet l'engagement des pionniers qui ont participé à la mise en forme d'un projet de vie commun. Certains sont alors impliqués dans une vie associative concernant l'habitat participatif notamment à travers Eco-Habitat Groupé (ancien MHGA).

### L'implication des habitants dans un mouvement plus large

Certains habitants souhaitent s'engager pour parler de leur propre expérience et promouvoir l'habitat groupé devenu habitat participatif. « Les acteurs-habitants n'agissent pas de façon autonome les uns par rapport aux autres : ils se situent dans un espace commun que nous désignons par le terme « mouvement » » explique Camille Devaux dans son ouvrage<sup>146</sup>. L'ancien réseau du MHGA (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré) était en effet déjà en place depuis 1977, il donnait un cadre et créait un réseau permettant de mettre en contact des habitants engagés et de futurs habitants. Ce mouvement s'est avéré très actif pendant une dizaine d'années. Plusieurs individus du Lavoir du Buisson Saint-Louis, de Couleur d'Orange et de la Fonderie ont pris connaissance des projets par ce biais, d'autres s'y sont plus tard engagés. Un ralentissement de ces actions se fait ressentir dans les années 1990, ce qui correspond à la période

<sup>144</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.362.

<sup>145</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>146</sup> Devaux (Camille) op. cit. p.93.

de creux de l'habitat participatif. Un renouveau a cependant lieu dans les années 2000 et les membres des habitats groupés anciens continuent à s'investir au sein de l'association. Cette dernière a changé de nom, elle est alors devenue Eco-Habitat Groupé.

Les sollicitations se sont alors multipliées, les pionniers reçoivent régulièrement la visite d'étudiants, de journalistes, de chercheur, de porteurs de projet bien que cet afflux demande des régulations<sup>147</sup>. Un habitant du Buisson Saint-Louis s'occupait du graphisme du journal du MHGA dans les années 1980, il réalise aujourd'hui des vidéos-reportages qu'il publie sur le site [www.ecohabitatgroupe.fr](http://www.ecohabitatgroupe.fr). Il démontre que ce réseau est large et qu'il fait le lien entre les différents acteurs de l'habitat participatif. Lors de la conférence intitulée « Habiter Autrement », la plupart des personnes rencontrées en avaient entendu parler par le réseau. Cet événement avait été mis en place par Daniel Jaunas, un habitant de la Fonderie.

L'exemple de Daniel Jaunas illustre bien l'engagement des membres des groupes des années 1980 dans la promotion de l'habitat participatif aujourd'hui. Ce dernier est un jeune retraité qui a toujours été impliqué dans le réseau du MHGA : il a notamment participé à sa « refondation » en 2008. Ces dernières années, il a aussi développé l'association francilienne CAHP-IDF (Collectif d'Animation de l'Habitat Participatif en Ile de France). Faisant office de délégation régionale, elle mène différentes actions : sensibilisation à l'habitat participatif, formation des futurs habitants, organisation de portes ouvertes biennuelles des habitats... Elle est aussi à l'initiative de nouveaux projets, aidant à la constitution des groupes et à une mise en lien avec le professionnel.

Son but est de fédérer l'ensemble des acteurs franciliens afin de remplir son objectif : « convertir 1% de l'effort de construction francilien vers des solutions d'habitat participatif »<sup>148</sup>. Daniel Jaunas raconte que cet engagement demande beaucoup d'effort et de disponibilité, il s'y consacre de manière quotidienne, comme dans un emploi à plein temps.

<sup>147</sup> Eco-Habitat Groupé, *Voyage en terre méconnue – 40 années d'habitats groupés*, novembre 2014, p.13. Disponible sur : [http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-anees-dhabitat-groupe\\_doubles.pdf](http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-anees-dhabitat-groupe_doubles.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>148</sup> Panneaux de présentation de CAHP-IDF (Collectif d'Animation de l'Habitat Participatif en Ile de France), présents à Cergy Pontoise lors de la conférence Habiter autrement, le 13 juin 2015



Figure 29 : Affiches d'Eco-Habitat Groupé et du CAHP-IDF lors de la conférence « Habiter Autrement »

« J'aurais envie d'arrêter de militer dans l'habitat participatif quand ce sera un choix naturel pour les habitants car ça marche »<sup>149</sup>.

Les pionniers de l'habitat groupé autogéré des années 1980 ont donc un rôle à jouer dans l'évolution de l'habitat participatif contemporain, ils peuvent faire partager leurs expériences puisqu'ils disposent d'un recul d'une quarantaine d'années sur leurs propres projets de vivre-ensemble.

<sup>149</sup> Propos de Daniel Jaunas, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015



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

**03**

## **Des démarches de démocratisation** dans l'habitat participatif contemporain

*Années 2000-2010*

*Connaissez-vous  
l'habitat participatif?*



**26**  
**MAI**  
2014  
19H00

**RÉUNION PUBLIQUE**  
AUDITORIUM DE L'HÔTEL DE VILLE

RÉSERVATION : [WWW.HABITATPARTICIPATIF-PARIS.FR](http://WWW.HABITATPARTICIPATIF-PARIS.FR)  
RENSEIGNEMENTS AU 01 84 24 05 73

Figure 30 : Affiche de communication de l'appel à projet de la Ville de Paris

## De nouvelles manières de constituer le groupe

### Collaborer avec les institutions

Des groupes auto-constitués  
et des municipalités à l'origine de projets d'habitat participatif

La constitution du collectif de voisins est la première étape d'un projet d'habitat participatif. De nombreux groupes contemporains se sont formés à partir d'un noyau d'origine, ce que certains décrivent comme un phénomène de « bottom up ». Les individus se rassemblent par affinité personnelle ou par adhésion à une proposition de vivre-ensemble. Ils se stabilisent alors autour d'une série de décisions : le choix du terrain, le montage de l'opération, l'architecte ou encore la participation collective. Une confiance mutuelle naît du temps passé ensemble à discuter des grandes orientations du projet, mais elle se fonde aussi sur la fiabilité économique de chacun.

« On n'était pas amis, la famille qu'on connaissait le mieux, c'est celle qui est là au fond avec qui on faisait la garde partagée de nos enfants. Alors c'était plutôt une relation de bon voisinage. Et puis notre nounou, qui est dans le logement social, qui est plus du tout la nounou de nos enfants aujourd'hui, mais qui l'était à l'époque et qu'on a emmenée dans le projet. Au départ, elle espérait pouvoir acheter, mais ce n'était pas possible financièrement. Et les autres, c'est le réseau de l'habitat participatif, par bouche à oreille » raconte une habitante d'Unisson<sup>150</sup>.

Cette auto-constitution du groupe par les individus eux-mêmes a pu être observée dans le cas de Diwan et d'Unisson à Montreuil. De ce point de vue, ils ne diffèrent pas des collectifs à l'origine de l'habitat groupé autogéré des années 1980. Cependant, d'autres projets contemporains sont le fruit d'une impulsion extérieure motivée par un appel à projet municipal. Cette logique de formation de groupe est appelée

<sup>150</sup> Propos d'une habitante de Unisson, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

« top down » par certains spécialistes<sup>151</sup>. Le Grand Portail constitue l'une des premières constructions de ce type en France.

« L'opération a été faite à l'initiative de la mairie, c'est le bulletin municipal Nanterre Info, dans lequel en janvier 2009, il y avait une annonce qui disait que la mairie souhaitait lancer une opération. (...) Et à partir de septembre, on a été encadré pour nous permettre de concevoir notre programme » raconte un habitant du Grand Portail<sup>152</sup>.

La municipalité de Nanterre, accompagnée par l'EPADESA (Etablissement Public d'Aménagement de la Défense Seine-Arche), souhaite en effet intégrer dans son nouvel éco-quartier Hoche un projet d'habitat participatif en constituant un groupe à partir de familles issues de son parc social. Il s'agit d'une recherche « d'innovation sociale et architecturale à la hauteur du projet d'Etat d'aménagement des territoires situés dans le prolongement de la Défense »<sup>153</sup>. La mairie diffuse alors cette idée par une campagne d'informations auprès des ménages voulant accéder à la propriété. Ces derniers avaient été auparavant répertoriés au sein d'un fichier informatique. Les critères de sélection des candidats sont diffusés : il faut être nanterrien, loger dans le parc social, être primo-accédant et ne pas atteindre le plafond de ressources donné. 200 réponses arrivent à la mairie, une quarantaine de familles sont retenues, 20 familles sont finalement choisies.

Certaines d'entre-elles se sont par la suite désistées, ce qui a nécessité une deuxième vague de recrutement. Les critères ont alors été assouplis : les candidats potentiels ont été contactés par la mairie et les familles déjà présentes ont pu faire appel à des personnes de leur entourage. On retrouve ici ce qu'on pourrait appeler une logique d'affinités pour former le groupe, aspect absent de la première phase de sélection. Par la suite, le groupe d'habitants du Grand Portail a été encadré pour décider du mode de promotion du logement, de l'opérateur ou encore de l'équipe d'architectes. Cependant, le collectif n'a pas eu son mot à dire sur la composition du groupe, les règles de cooptation ou encore la localisation de l'opération. Dans son rapport, Marie-Hélène

<sup>151</sup> Durand (Béatrice), Vallet (Bertrand), *Habitat alternatif : vers un mode de production propre?*, Le Quatre pages n° 7, La Défense, PUCA, 2013, p.3

<sup>152</sup> Propos d'un habitant du Grand-Portail, recueillis à Nanterre, le 13 juin 2015

<sup>153</sup> Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique), *Habitats alternatifs, des projets négociés ?*, Rapport PUCA Programme Le Projet négocié, 2010, p.24.



Figure 31 : Réunion publique de lancement du projet du Grand Portail (Nanterre)

Bacqué souligne un paradoxe entre deux volontés contradictoires, « d'un côté, pousser les coopérateurs vers la prise d'initiatives et l'autonomisation, de l'autre garder le contrôle et orienter fortement l'action en cours »<sup>154</sup>.

Nanterre n'est pas la seule ville française ayant la volonté d'encourager ce type d'habitat. Plusieurs municipalités se sont effectivement constituées en Réseau National des Collectivités en manière d'Habitat Participatif (RNCHP) en 2012. Paris, Saint-Denis, Montreuil, Nantes, Strasbourg ou encore Lille font partie de la vingtaine de membres de ce réseau. Leur objectif est de créer une plateforme d'échanges leur permettant de partager des expériences et des outils mis en place dans le cadre de l'habitat participatif. La Ville de Paris a lancé un appel à projet en mai 2014, mettant à disposition trois terrains situés dans le 19<sup>e</sup> et dans le 20<sup>e</sup> arrondissement permettant la construction de 27 logements. Une trentaine de groupes d'habitants se sont alors constitués en proposant leur candidature sur l'une des trois sites. A ce jour, en décembre 2015, le projet est toujours en phase 2, quatre groupes ont été choisis par terrain sur la base de leur projet de vie, ils doivent maintenant monter leur projet d'habitat et le soumettre dans

<sup>154</sup> Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique) op. cit. p.27.

quelques mois<sup>155</sup>. Camille Devaux exprime dans son ouvrage que l'habitat participatif intéresse les collectivités puisqu'il peut s'inscrire dans une politique de développement tant environnemental que social. Cependant, il se trouve parfois instrumentalisé pour servir d'emblème afin de gagner des voix électorales ou d'entrer dans une compétition interurbaine<sup>156</sup>. « S'agit-il de faire de ces constructions des vitrines emblématiques de l'action d'une équipe municipale, ou des terrains d'expérimentations pour une politique plus générale de construction alternative ? »<sup>157</sup>. Cette crainte de récupération est formulée par les groupes des années 1980 qui posent un regard très critique sur la collaboration avec les institutions dans le cadre de l'habitat participatif.

« D'ailleurs je trouve les projets des villes qui sortent en ce moment de la même eau. Je vais faire un projet d'habitat participatif, ça va faire beau, ça va faire bien sur le papier. Mais ils contrôlent tout. Le foncier, ça y est il est trouvé. L'immeuble, ils ont déjà trouvé l'architecte. Et on les choisit [les habitants], que le meilleur gagne » dit-on à Couleur d'Orange<sup>158</sup>.

Ils expriment leur inquiétude quant à la liberté et l'autonomie des groupes d'habitants puisqu'ils se retrouvent dans un processus très cadré. Cependant, cet aspect peut être perçu par les nouveaux collectifs comme un filet de sécurité en cas de difficultés. De la même manière, certains groupes se font accompagner d'un bailleur social, ils ne sont alors pas en lien direct avec la municipalité mais disposent aussi d'une forme de sécurité.

<sup>155</sup> Mairie de Paris – Habitat Participatif Paris 2014. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif-paris.fr> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>156</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.363.

<sup>157</sup> Debarre (Anne), Steinmetz (Hélène), *Des expérimentations à l'épreuve des négociations : des projets collectifs d'habitat pour un développement durable*, Rapport Plan Urbanisme Construction Architecture Programme Le Projet négocié, 2010, p.41.

<sup>158</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014

## Une mixité sociale recherchée aujourd'hui, le rôle des bailleurs sociaux

« Le logement social, c'est quand même un vrai choix qu'on a fait. Au lieu de faire plus d'espaces partagés, on a dit qu'on cofinance tous [les deux logements sociaux] à hauteur de 5000€ par lot. Ce n'est pas énorme mais c'est quand même de l'argent, pour permettre au logement social de se faire. C'était pour nous légitime de le faire pour un logement très social mais pas pour une famille qui a les capacités financières. La question de la justesse, de l'équilibre financier, elle est super importante, car ça peut vraiment soulever des problèmes de fond »<sup>159</sup>.

Dans le groupement de sept logements au sein duquel cette habitante évolue, l'un d'entre eux est en accession sociale aidée tandis qu'un autre est en locatif social. L'exemple d'Unisson illustre la recherche de mixité sociale dans les habitats participatifs contemporains. Cet aspect a été mis sur le devant de la scène ces dernières années. Il ne faisait pas partie des préoccupations des groupes des années 1980, période durant laquelle les collectifs s'avéraient très homogènes socialement puisque constitués de ménages favorisés aux compétences diverses. Aujourd'hui, inclure des logements sociaux au sein d'un projet d'habitat participatif est un phénomène qui tend à se répandre de plus en plus. « Ca rajoute de la complexité au projet mais c'est plus riche humainement, ça donne plus de sens au groupe »<sup>160</sup> indique cette même habitante d'Unisson. Mais quelles sont les motivations qui encouragent des groupes à s'allier à un bailleur social ?

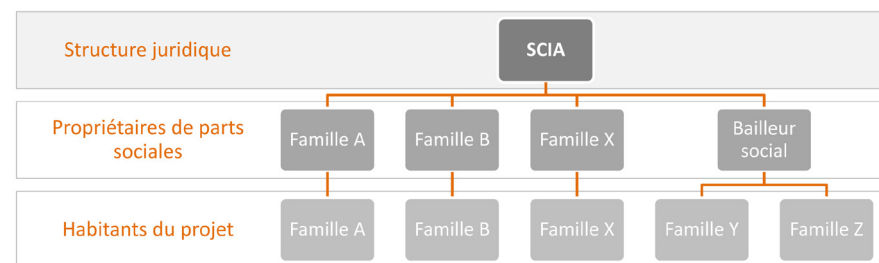


Figure 32 : Schéma de montage du projet Unisson en lien avec le bailleur social Habitats Solidaires

<sup>159</sup> Propos d'une habitante de Unisson, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

<sup>160</sup> Ibid.

Pour commencer, les projets d'habitat participatif peuvent être inclus dans une réflexion plus large sur la ville. Camille Devaux évoque les valeurs dominantes de l'action publique actuelle qui vise à promouvoir la mixité sociale, le développement durable et la démocratie participative<sup>161</sup>, elle affirme alors que l'habitat participatif a son rôle à jouer et les collectifs porteurs de projet en prennent conscience. Pierre Lefèvre indique quant à lui que différentes mixités sont recherchées au sein des habitats participatifs des années 2000 : « leurs projets d'immeuble sont triplement associatifs : ils incluent des espaces partagés mais aussi des activités en RDC et cherchent à accueillir un maximum de mixité sociale et intergénérationnelle »<sup>162</sup>. En effet, Unisson et Diwan viennent inclure des locaux d'activités parmi les logements, dans l'idée d'associer lieu de travail et habitation. Enfin, la collaboration avec le bailleur social permet au groupe de disposer d'une sécurité juridique et financière, ce dernier accepte souvent de porter le risque en cas de non réalisation du projet. Cet aspect n'est pas négligeable pour le collectif d'habitants qui y injecte des financements importants.

Le projet Unisson situé à Montreuil a été réalisé en collaboration avec Habitats Solidaires. Cette société d'économie solidaire travaille dans la région parisienne où elle produit des logements en petite quantité depuis janvier 2003. Elle vise à une « amélioration des conditions d'insertion dans et par l'habitat de personnes et familles exclues de l'accès au logement pour des raisons économiques et sociales »<sup>163</sup>. Ce bailleur avait été contacté par le noyau porteur du projet Unisson et s'est très vite intéressé à la question de l'habitat participatif puisqu'il accompagne actuellement d'autres projets en construction. François Tacconnet, le directeur général d'Habitats Solidaires, insiste sur l'importance d'accompagner des groupes mais aussi de les laisser maîtres de leur projet et ne pas s'occuper de sa gestion<sup>164</sup>. Il évoque aussi les problématiques que posent des logements en locatif social dans un ensemble d'habitat participatif. On peut en effet s'interroger sur la gestion du locatif dans un groupe très soudé qui est fait pour durer. En cas de rotation des habitants, ce logement est contraire à la pratique d'attribution des bailleurs sociaux. En effet, le groupe a la volonté de choisir une nouvelle fa-

<sup>161</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.358.

<sup>162</sup> Lefèvre (Pierre), *L'habitat participatif en France: 40 ans d'habitat participatif en France*, Paris: Apogée, 2014, p.165.

<sup>163</sup> Habitats Solidaires – Habitats solidaires. Disponible sur <http://www.habitats-solidaires.fr/Principes-fondateurs> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>164</sup> Propos de François Tacconnet, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

mille qui adhère aux valeurs du groupement et « non à un opportuniste »<sup>165</sup>. Il raconte aussi que certains ménages en locatif au sein d'un habitat participatif sont venus se plaindre au bailleur lors de la livraison pour exprimer leur mécontentement, malgré la démarche de participation qui avait été mise en place. On peut alors s'interroger sur la pertinence de cette démarche d'accompagnement dans certaines situations.

Différents acteurs démontrent que ce partenariat avec un bailleur social permet une forme de démocratisation de l'habitat participatif. Des familles n'ayant pas les capacités matérielles ou intellectuelles peuvent y accéder. Perçu sous cet angle, le Grand Portail à Nanterre pourrait être aussi considéré comme favorisant une certaine mixité sociale mais il s'agit en réalité d'un groupe aux profils similaires puisque sortant du parc social. Effectivement, deux profils ont pu être distingués au sein du collectif<sup>166</sup> : d'une part, des ménages ont des revenus peu élevés mais des situations stables et sont plus âgés (40 ans et plus) ; de l'autre, des familles sont composées de parents qui ont fait des études supérieures mais elles sont plus jeunes, elles disposent donc d'un capital économique peu élevé. La mixité ne réside donc pas tant dans les catégories sociales mais plutôt dans les pays d'origine des familles, elles viennent par exemple du Portugal, du Sri Lanka, de pays d'Afrique ou du Maghreb. « Au Grand Portail, ils ne visaient pas du tout la mixité sociale, ils visaient une catégorie sociale avec leurs critères, et ils excluaient les Bobos » affirme un habitant<sup>167</sup>.

Lors de leur constitution, les groupes actuels s'entourent ainsi de partenaires plus nombreux, car ils ne souhaitent pas porter le risque de la même manière que les groupes des années 1980. Ils collaborent avec des acteurs politiques (les collectivités locales), financiers (organisme de financement, banque, notaire), technique (assistance maîtrise d'ouvrage, concepteur, bureau d'étude) ou encore associatif (associations locales et nationales, autres groupes déjà formés dont ceux datant des années 1980). Certains souhaitent aussi disposer d'une maîtrise d'ouvrage déléguée qu'il s'agisse d'un organisme de logement social ou d'un promoteur privé comme il a pu être le cas au Grand Portail<sup>168</sup>.

<sup>165</sup> Propos d'une habitante de Unisson, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

<sup>166</sup> Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique), *Habitats alternatifs, des projets négociés ?*, Rapport PUCA Programme Le Projet négocié, 2010, p.30.

<sup>167</sup> Propos d'un habitant du Grand Portail, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

<sup>168</sup> Le promoteur Périclès Développement a accompagné le projet du Grand Portail.

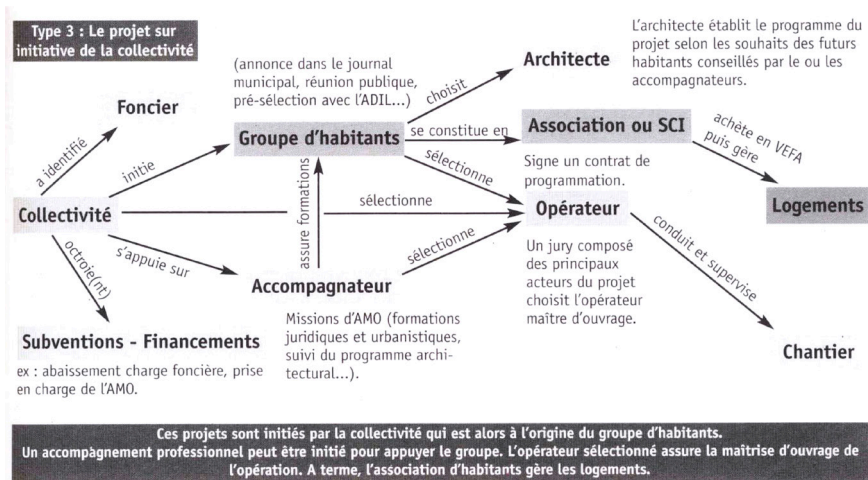


Figure 33 : Type de montage dans le cas de la coopérative du Grand Portail

Dans certains cas plus spécifiques, il peut s'agir d'un souhait fortement lié à la profession exercée par les membres du groupe. Un couple d'habitants, tous deux architectes de formation, est à l'origine du projet Unisson :

« Il y avait deux motivations, une personnelle et une professionnelle. Personnelle, c'était créer son cadre de vie avec des espaces partagés, que les enfants soient aussi dans un cadre un peu différent, de manière un peu plus ouverte et en partage avec leurs voisins. Et on avait aussi l'envie de concevoir notre maison, en tant qu'architecte. Enfin même pour tout le monde quelque part, c'est un peu un rêve de concevoir sa propre maison. Et ce n'est pas concevoir sa maison tout seul, c'est la concevoir dans un ensemble architectural, en intégrant les envies de chacun. Et sur l'aspect professionnel, c'était un peu un pari de sortir de ce qui se fait aujourd'hui, entre la promotion classique, et les bailleurs. Là, l'idée c'était de faire un projet de mixité vécue »<sup>170</sup>.

On peut alors remarquer des similitudes entre les intentions des groupes pionniers et des groupes actuels : de jeunes couples décident de s'engager dans l'habitat participatif parce qu'ils souhaitent s'installer et permettre à leurs enfants d'évoluer dans un cadre adapté.



Figure 34 : Appropriation du jardin de Diwan par ses habitants

## Réussir à faire groupe

### Un taux d'implication des habitants qui varie, le risque d'un habitat participatif « à la carte »

Les motivations des familles qui s'engagent actuellement dans l'habitat participatif semblent un point intéressant à observer. Il ne s'agit plus en effet d'une majorité d'individus soixante-huitards ou post-soixante-huitards comme il pouvait être le cas il y a une trentaine d'années. Les projets contemporains sont montés dans un contexte et une société qui a évolué.

« Ce qui nous a poussé à aller dans ce projet, c'est qu'on commençait à avoir des enfants. On ne savait pas du tout comment se loger à Paris avec un minimum de confort pour les enfants, et que, au delà de la question de l'espace, la configuration spatiale et la forme de l'habitat, on trouvait rien qui correspondait à nos pratiques ou à nos envies, sur ce qui existe à la fois dans l'ancien et dans le neuf » raconte un habitant de Diwan<sup>169</sup>.

<sup>169</sup> Propos d'un habitant de Diwan, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

<sup>170</sup> Propos d'une habitante de Unisson, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

Dans le cas du Grand Portail, on peut s'interroger sur les motivations des membres du groupe puisque le processus diffère : les habitants n'étaient pas à l'origine du projet, mais ils ont répondu à un appel à candidature de la mairie de Nanterre.

« Il y avait pour beaucoup de gens l'aspect participatif c'était une option, ils voulaient être propriétaires. Quand il a fallu définir les parties communes, il y a eu beaucoup de réticences. La municipalité a dû dire que c'était pas un immeuble lambda, il faut des parties communes » raconte l'un des habitants<sup>171</sup>.

Beaucoup d'entre eux avaient d'abord en tête l'idée que ce projet constituait un moyen d'accéder à la propriété à des prix plus bas que le marché. La question financière était en effet évoquée directement par la municipalité : il s'agissait du premier critère de recrutement des candidats, avant même l'adhésion à l'aspect collectif et écologique du projet. Il peut alors se poser la difficulté suivante, formulée par Marie-Hélène Bacqué dans son rapport : comment « faire accoucher d'un projet de vie collectif des populations qui ne partagent à minima que la capacité d'accéder à la propriété et le souhait non formalisé de participer à une coopérative »<sup>172</sup> ? Ainsi, dans ce qu'elle appelle un « mariage arrangé »<sup>173</sup> entre ces familles, on peut émettre des interrogations sur le taux d'implication des habitants. L'un d'entre eux évoque cependant la réelle volonté d'inscrire ce projet de logement dans la continuité d'une expérience vécue :

« En Cote d'Ivoire, on habitait par hasard dans un habitat participatif. On a loué une maison qui était dans une concession, où il y avait 3 maisons et un immeuble. Elle appartenait à une compagnie d'assurance. (...) Ma belle sœur travaillait dans cette société, elle a demandé à son patron s'il ne pouvait pas, en attendant, nous le louer. Puis ils nous ont demandé si on connaissait des gens qui cherchaient à louer, on a cherché autour de nous, on a été entouré d'amis ou d'amis d'amis. On s'est trouvé dans une sorte de résidence participative. On s'est dit « ah ce serait génial de pouvoir se retrouver dans un environnement comme ça ». Après [en France], là où on habitait en HLM, il y avait 17 étages, et il y avait 6 ou 7 appartements par étage. On ne se dit pas bonjour dans l'ascenseur, on ne se croise pas,

on ne se connaît pas. Quand y a des incivilités, on ne sait pas qui c'est, personne n'est responsable. On était intéressé par le côté financier, mais le côté participatif nous intéressait aussi vraiment. Connaître ses voisins, échanger avec eux, mettre une table de Ping Pong... »<sup>174</sup>.

Une partie du collectif était ainsi réellement motivée par l'idée de mettre en place une manière de vivre-ensemble, d'autres y ont progressivement pris goût et certaines personnes ont quitté le groupe car elles se sentaient trop éloignées des orientations du projet.

Certains habitats actuels ont des espaces communs de taille très réduite. Par exemple, la salle commune d'Unisson ne représente qu'un studio de 30m<sup>2</sup> située en rez-de-chaussée et actuellement utilisée comme garage à vélos. Cela s'explique sans doute par le manque des moyens des familles. La salle commune a, dans le cas d'Unisson, diminué au cours de la conception du projet pour des raisons financières. Un habitant de Diwan affirme quant à lui que :

« Ce n'est pas ça [la salle commune] qui fera le groupe, ce n'est pas ça qui va faire que le projet va fonctionner dans le temps. Ça fait partie des mythologies... Il y a plein d'endroits où il n'y a pas de salle commune mais une vraie histoire collective »<sup>175</sup>.

Ce dernier insiste en effet sur le jardin comme lieu très important de l'interaction. Pour lui, il ne faut pas avoir des appartements à l'ancienne et un local collectif sinon l'ensemble ne fonctionne pas, mais il s'agit d'avoir des réflexions plus globales sur un mode de vie. Ainsi, la plupart des groupes mettent en commun des lieux, qu'ils soient extérieurs ou intérieurs, mais ils s'impliquent aussi dans la gestion de l'ensemble immobilier. Cela implique une participation de l'ensemble des habitants à des petits travaux quotidiens ou à des chantiers plus importants. La volonté de vivre ensemble est un point de départ : on souhaite avoir une expérience partagée avec ses futurs voisins mais il ne s'agit pas de vivre chez ses voisins. La sphère privée, représentée par le noyau familial, doit aussi être préservée. Certains cherchent à renforcer ces moments d'entraide pour s'émanciper de services marchands : ils organisent une garde

<sup>171</sup> Propos d'un habitant du Grand-Portail, recueillis à Nanterre, le 13 juin 2015

<sup>172</sup> Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique) op. cit. p.26.

<sup>173</sup> Ibid. p.52.

<sup>174</sup> Propos d'un habitant du Grand-Portail, recueillis à Nanterre, le 13 juin 2015

<sup>175</sup> Propos d'un habitant de Diwan, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

alternée d'enfants, ils échangent des petits services au quotidien... Ils sont motivés par le souci de faire des économies mais ils constituent aussi des réels moments de partage. Observé sous cet angle, l'engagement des habitants semble très similaire à celui des membres des habitats groupés autogérés. Mais la forme de démocratisation de l'habitat participatif opérée depuis les années 2000 amène à s'interroger sur une évolution du taux d'implication des habitants au sein de la vie commune. Va-t-on vers un habitat participatif « à la carte » ?

### Une charte et une méthode de travail, des points de départ pour le groupe

Le projet d'habitat s'élabore en même temps que s'organise le groupe de futurs voisins. Ils effectuent des séries de choix afin d'asseoir un projet pragmatique en fonction des désirs de chacun. Ces moments de réflexion s'avèrent parfois conflictuels mais ils constituent des épreuves qui renforcent le collectif. Au fil des semaines, le temps passé ensemble fait lien, les réunions successives demandant un fort investissement de la part des membres du groupe. Ainsi, un « nous » se construit progressivement alors que l'on apprend à se connaître et à se faire confiance. Faire groupe sous-entend se rassembler autour d'un même projet de vie mais aussi construire une identité commune<sup>176</sup>. Le choix du nom du groupement participe alors à ce phénomène. Par exemple, Diwan renvoie à la culture arabe où il désigne le comité des sages, lieu de discussions. En référence aux nombreux débats lors de la mise en place du projet, l'un des habitants d'origine algérienne a suggéré cette appellation<sup>177</sup>. Le Grand Portail a été intitulé ainsi pour rappeler la présence sur le site d'une ancienne maison avec son portail imposant sur la rue<sup>178</sup>.

Elaborer une charte à laquelle les habitants doivent souscrire est une pratique courante aujourd'hui. Elle met à l'épreuve les convictions de chacun puisqu'elle demande de mettre des mots et de préciser les valeurs parfois restées abstraites. Il y a une réelle volonté de formalisation à l'écrit, puisque l'élément charte forme une sorte de contrat auquel on souhaite se référer en cas de désaccord futur. Les nouveaux arrivants qui viennent plus tard se rattacher au projet se positionnent vis à vis de ce document.

<sup>176</sup> Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique) op. cit. p.38.

<sup>177</sup> Cpa-Cps, Diwan – Habitat participatif. Disponible sur <http://www.cpa-cps.com/projets/diwan/> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>178</sup> Propos d'un habitant du Grand-Portail, recueillis à Nanterre, le 13 juin 2015

De ce point de vue, on peut remarquer une évolution par rapport aux opérations pionnières d'habitat groupé. Un habitant de la Fonderie indique en effet qu'il est très important de discuter des valeurs mais il s'agissait plus d'un moment fort pour le groupe que d'une réelle mise à plat sur papier<sup>179</sup>. A Unisson, les initiateurs du projet racontent :

« La charte est indispensable pour se rappeler ce qui vous réunit, ce qui fait sens au projet, et permet de débattre sur beaucoup de sujets. C'est un document qui doit être vivant »<sup>180</sup>.

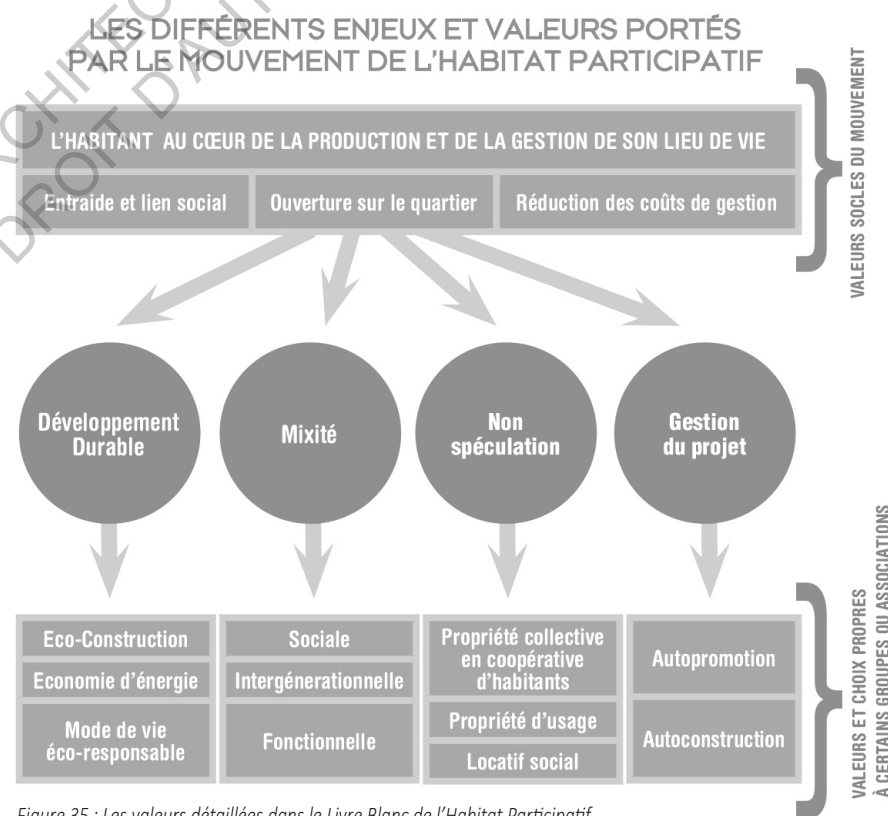


Figure 35 : Les valeurs détaillées dans le Livre Blanc de l'Habitat Participatif

<sup>179</sup> Propos d'un habitant de la Fonderie, recueillis à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

<sup>180</sup> Propos d'une habitante de Unisson, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015



Ils insistent ainsi sur le fait que cet écrit n'est pas figé, il peut être rediscuté au fil du temps. Un rapport publié par le PUCA évoque la question de la charte et indique qu'elle peut faire office de « garde-fou » en cas d'égarement<sup>181</sup> puisque le côté collectif et expérimental de la démarche augmente les risques d'échec du projet. Cependant, le collectif à l'origine de Diwan vient rejeter cette formalisation, il souhaite que le groupe se mette d'accord et évolue ensemble de façon moins institutionnalisée :

« Tous les nouveaux projets veulent des documents contractuels, veulent des encadrements. Ils cherchent à se rassurer avec un processus. Alors que nous, on se refuse à tout processus. Par contre on s'est donné quelques règles de début, puis il y a des choses qui se sont mises en place de façon implicite. (...) On n'est absolument pas intrusif, on n'est pas des amis non plus. On a chacun sa vie, on a chacun notre propre monde, c'est pour ça qu'il y a une dimension assez familiale au fond »<sup>182</sup>.

Définir des méthodes de travail fait aussi partie de cet encadrement précis en vue de monter un projet d'habitat participatif. Le groupe s'organise pour développer leur connaissance de l'habitat participatif, notamment par le biais d'internet ou encore en visitant des opérations ayant déjà été réalisées en France ou à l'étranger. Les habitants du Lavoir du Buisson Saint-Louis et de Couleur d'Orange indiquaient avoir reçu des porteurs de projet pour partager leurs propres expériences. Le collectif se structure ensuite en commissions afin de diviser le travail : par exemple, un groupe travaille sur l'étude juridique et le financement, un autre sur l'étude architecturale et le foncier, un autre sur le bien vivre ensemble et un dernier sur la promotion et la communication du projet<sup>183</sup>. Cette répartition nécessite une certaine complémentarité et une certaine discipline de la part des membres du groupe.

<sup>181</sup> Durand (Béatrice), Vallet (Bertrand), *Habitat alternatif : vers un mode de production propre?*, Le Quatre pages n° 7, La Défense, PUCA, 2013, p.2.

<sup>182</sup> Propos d'un habitant de Diwan, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

<sup>183</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p90.

« Là, on a mis un planning pour déposer le permis dans 6 mois. On avait des réunions tous les 15 jours et des réunions intermédiaires quand il fallait. Mais chaque atelier, on savait ce qu'il fallait qu'on livre (...). Les ateliers avaient un ordre du jour, les habitants se sont déjà vu avant éventuellement ou ont déjà travaillé, ils ne venaient pas les mains dans les poches »<sup>184</sup>.

A Diwan, l'un des habitants insiste sur l'importance des archives dans l'idée de se créer une histoire commune mais aussi de pouvoir informer les nouveaux arrivants sur l'évolution de la démarche :

« C'est un gros travail historique, de compte-rendu d'atelier, de récit (...). Donc ce sont des documents qui synthétisent toute l'évolution du projet. Quelqu'un aujourd'hui qui arrive, il reçoit toutes les informations et en quelques jours, s'il a bien bossé, il est à niveau. C'est assez facile de prendre le train en route, et il a l'obligation de le faire avant le premier atelier »<sup>185</sup>.

Cependant, on remarque parfois que certains habitants sont plus à l'aise que d'autres dans ce processus et des leaders sortent du lot. Par exemple, dans le cas d'Unisson, l'un des membres à l'origine du groupe est aussi l'architecte du lieu donc il dispose d'une double casquette. Sa femme, elle aussi professionnelle du bâtiment, fait le lien entre tous les membres du groupe. L'efficacité repose alors sur les membres les plus compétents, ce qui peut entrer en contradiction avec un idéal égalitaire et participatif de cette forme d'habitat.

<sup>184</sup> Propos de Xavier Point, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015. Il évoque l'accompagnement du groupe de la CUB (Comme un Baobab), habitat participatif construit à Montreuil et achevé en 2015.

<sup>185</sup> Ibid.

# Des architectes et une architecture qui se « banalisent »

## L'architecte, un professionnel parmi d'autres

### Le rôle de l'architecte

L'architecte contemporain vient s'insérer au sein de partenariats plus complexes regroupant différents professionnels de la participation : les promoteurs (maîtrise d'ouvrage déléguée), les bailleurs, les collectivités mais aussi l'accompagnateur de projet, un nouvel acteur qui influence l'habitat participatif actuel. Camille Devaux parle alors d'un « tryptique habitants - accompagnateurs professionnels - acteurs institutionnels »<sup>186</sup> venant complexifier les relations. Dans les années 1980, les architectes de l'habitat groupé autogéré étaient fortement influencés par le dispositif de concertation apparu dans le projet urbain, c'est le cas de Bernard Kohn. Aujourd'hui, des concepteurs de l'habitat groupé s'inscrivent aussi dans des démarches de démocratie participative tandis que d'autres affilient leur travail à la problématique des éco-quartiers. Ils associent le processus coopératif avec les préoccupations de développement durable en prenant pour référence les pays nordiques.

Des évolutions apparaissent aussi quant au rôle des architectes au sein de l'habitat participatif, rôle qui est source de débats. Faut-il qu'ils interviennent dans le cadre d'une programmation ou d'une conception participative ? Une habitante d'Unisson affirme : « il ne faut pas solliciter l'architecte trop vite, l'architecte a besoin d'arriver dans un groupe avec un programme précis »<sup>187</sup>. Elle indique alors qu'un bon programme permet à l'architecte de venir apporter des réponses en négociant avec les habitants. Au contraire, le rapport *Habitats alternatifs, des projets négociés* exprime de faire de la programmation participative avec les habitants et non de la conception spatiale,

<sup>186</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.42.

<sup>187</sup> Propos d'une habitante de Unisson, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

« les gens doivent dire ce qu'ils veulent mais pas comment ils le veulent, ce ne sont pas eux les architectes »<sup>188</sup>. Le rôle de l'architecte reste alors à définir puisque ces opérations restent expérimentales.

Dans le cas du Grand Portail, les architectes sont arrivés une fois le programme établi par le groupe sous l'encadrement du CUADD (Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable), l'accompagnateur du projet. L'équipe d'architectes MaO et Tectône a été choisie par les habitants du Grand Portail alors qu'il leur avait été soumis deux promoteurs différents accompagnés de leur architecte. La notion de proximité géographique de l'architecte est très importante pour les habitants. Ils tiennent à rencontrer ce professionnel régulièrement et à pouvoir être sûrs de sa disponibilité.

« Il faut dire que l'architecte était intéressant, moi c'est celui pour lequel j'ai voté. Et l'argument était d'abord qu'il était à Paris, et l'autre était en province. Il avait de l'expérience dans l'habitat participatif mais comme il était en province, il y avait une petite crainte qu'il soit trop loin, même s'il nous avait dit qu'il dédierait du personnel à cette opération... »<sup>189</sup>.

Avec le collectif d'habitants, le concepteur doit mettre en place des méthodes de travail spécifiques. Le jeu de rôle par exemple permet de donner une forme ludique à la prise de parole au sein du groupe. Il peut aussi prendre la forme de gestes ou de déplacement dans l'espace. Des travaux pratiques peuvent aussi être organisés pour apprendre à lire des plans et des maquettes. Ces dernières ont un rôle central à jouer dans la conception avec les habitants car elles produisent une spatialité plus facile à appréhender. Cependant, les habitants ne sont pas toujours initiés au domaine de l'architecture et le dialogue n'est parfois pas facile. L'un des habitants du Grand Portail souligne avec humour l'incompréhension qui s'est opérée avec l'architecte lors du choix de son logement.

« On a commencé à affiner le projet, on dessinait concrètement. Quand il a eu tout ça, il est parti avec un plan d'ensemble et des lots. Qui veut quoi ? Et là, ça a été

<sup>188</sup> Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique), *Habitats alternatifs, des projets négociés ?*, Rapport PUCA Programme Le Projet négocié, 2010, p.115.

<sup>189</sup> Propos d'un habitant du Grand-Portail, recueillis à Nanterre, le 13 juin 2015

la foire d'empoigne. (...) Notamment il y avait un lot, on était cinq à vouloir ce lot là donc l'architecte était embêté, enfin il devait s'y attendre. Il nous a interviewé individuellement pour nous demander pourquoi on voulait ce lot. (...) Comme on est dans l'audio visuel et qu'il sentait qu'on avait une certaine fibre esthétique, il nous a dit «j'ai un autre lot très intéressant, où il y a une loggia». On a dit d'accord. Après ma femme m'a dit «c'est quoi une loggia ?». J'ai dit je ne sais pas (rires) »<sup>190</sup>.

Pour certains architectes, cette posture est inscrite dans la continuité d'un parcours professionnel ou personnel. Pour d'autres, concevoir un habitat participatif est l'occasion de participer à un processus expérimental permettant d'innover sur le plan environnemental. Les projets font alors office de « vitrine » ou de « carte de visite » pour les agences<sup>191</sup> en mettant en avant des aspects écologiques. Sur son site internet, l'agence Graam Architecture, qui a construit Diwan<sup>192</sup>, ne parle pas du côté participatif du projet mais elle met le principe constructif innovant (la structure bois) en avant. Les expériences d'habitat participatif sont très rarement reproduites par une même agence, à l'exception de l'agence FBG Architecture. L'un des associés est concepteur et habitant de Unisson à Montreuil et l'agence, dont le local est situé au sein même de cette opération, tente de multiplier ce type de projets. Elle a par exemple réalisé une seconde construction intitulée Le Verger de Palaiseau, projet accompagné par Ingrid Aviot, une autre habitante d'Unisson qui s'est professionnalisée en tant qu'accompagnatrice de projet. Il est ainsi possible de s'interroger de la manière suivante : peut-on devenir un architecte de l'habitat participatif aujourd'hui ?

**De nouveaux acteurs : des habitants qui se professionnalisent**

Des initiateurs de projets contemporains se sont professionnalisés suite à leur propre expérience en tant que résidents d'un habitat participatif. Ingrid Avot, architecte de formation et habitante d'Unisson, a créé l'agence A-Tipic qui accompagne des projets. Xavier Point, habitant de Diwan, a initié Cpa-Cps (Construire pour les autres comme pour soi-même), une maîtrise d'ouvrage déléguée.

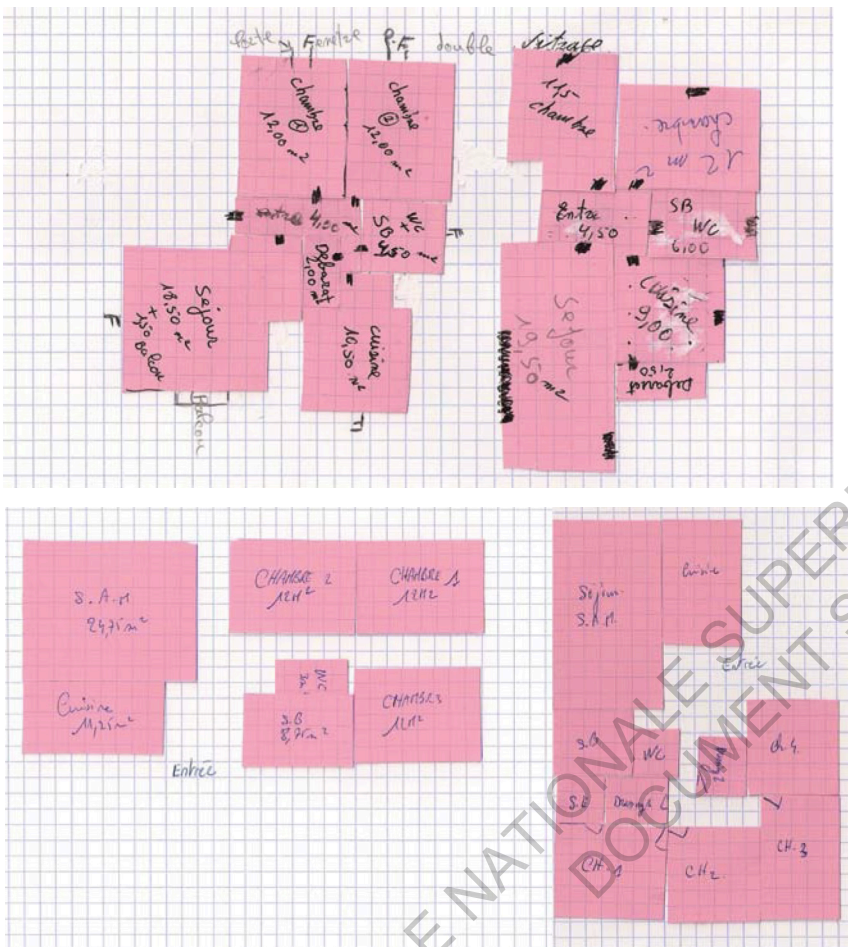


Figure 36 : Première réflexion des futurs habitants du Grand Portail sur leurs logements (automne 2009)

<sup>190</sup> Propos d'un habitant du Grand-Portail, recueillis à Nanterre, le 13 juin 2015

<sup>191</sup> Devaux (Camille) op. cit. p.68.

<sup>192</sup> GRAAM Architecture, Diwan – Graam Architecture. Disponible sur <http://graamarchitecture.fr/Diwan> [consulté le 20 décembre 2015]

## Ingrid Avot, habitante d'Unisson et créatrice d'A-Tipic

L'agence A-Tipic est définie comme un accompagnement de projets d'habitat participatif<sup>193</sup>. Il s'agit d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) qui vient aider le collectif de voisins au cours du montage de l'opération. Ingrid Avot a travaillé pendant 10 ans au sein de l'agence Nicolas Michelin et Associés en tant que directrice de projet en urbanisme. Suite à son installation au sein d'Unisson, elle a souhaité changer de pratique. « L'accompagnateur est là pour servir d'interface avec les professionnels, c'est un peu du participatif encadré » dit-elle<sup>194</sup>, démontrant que son rôle vient lier différentes fonctions : être médiateur, coordinateur, animateur ou encore conseiller technique. Cette idée d'encadrement et d'assistance des groupes dans l'habitat participatif est apparue au cours des années 2000, les collectifs tendent par ce moyen à assurer le succès du projet. Ils se distinguent ainsi des habitats groupés autogérés où le groupe acceptait de courir un risque.

« Ca n'a plus rien à voir avec l'aventure d'un petit groupe qui s'est formé au jour le jour, non sans mal et qui a avancé non sans mal. Il n'y a rien à voir, une espèce de pilotage externe, il y a un animateur qu'on paie pour leurs réunions » affirme un habitant de Couleur d'Orange qui a un regard très critique sur le sujet<sup>195</sup>.

Ingrid Avot encadre actuellement le projet Ensemble Ché tou't à Amiens et le projet Atonix à Courdimanche, les deux opérations étant réalisées en collaboration avec Habitats Solidaires, bailleur social qui avait participé à la construction d'Unisson. Dans le cadre de l'appel à projet lancé par la Ville de Paris, elle assiste aussi trois collectifs pour les phases de sélection. Dans ces différentes situations, les groupes se sont constitués et se sont ensuite adressés à A-Tipic. Au contraire, dans le cas du Grand Portail à Nanterre, le bureau d'étude CUADD (Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable) avait été choisi par la municipalité qui était à l'origine du projet, il a ainsi joué le rôle d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Ingrid Avot est convaincue de la nécessité d'accompagner les collectifs qui mènent des projets d'habitat participatif, afin de compléter le travail de l'architecte :

<sup>193</sup> A-Tipic, Unisson- Montreuil (93). Disponible sur : [http://a-tipic.com/wp/?page\\_id=97](http://a-tipic.com/wp/?page_id=97) [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>194</sup> Propos d'Ingrid Avot, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

<sup>195</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueillis à Montreuil, le 30 décembre 2014



Figure 37 : Ingrid Avot et le groupe d'habitants porteur du projet du Pari(s) commun, candidat pour l'appel à projet de la Ville de Paris

« Les gens pensent qu'un architecte suffit, ils pensent que l'architecte a toutes les responsabilités sur un chantier. (...) Mon travail, c'est de les amener à prendre conscience de leurs responsabilités de maître d'ouvrage, ce qu'est ce rôle, et comment les transformer quoi. Je les conseille, je fais l'interface avec l'architecte et les familles, je suis présente aux réunions collectives le soir, je leur fais les bilans financiers avec les répartitions des coûts entre eux, je les aide à dimensionner les espaces partagés. C'est du développement qui se transforme en vraie assistance à maîtrise d'ouvrage »<sup>196</sup>.

Elle précise qu'elle affine son travail à une forme de sensibilisation puisque cette activité ne lui permet pas encore de se verser un revenu. Cependant, elle souhaite continuer pour que des personnes qui ne sont pas des militants puissent accéder à l'habitat participatif, notamment par le partenariat avec un bailleur social. Dans son ouvrage, Pierre Lefèvre s'exprime de façon assez réaliste sur le sujet de l'accompagnement des groupes d'habitants : « les habitants candidats au logement participatif ne passeront pas par magie d'un comportement de client roi à un comportement de citoyen solidaire et responsable. La mission de l'AMO relève autant de l'éducation populaire que de la gestion de projet »<sup>197</sup>.

<sup>196</sup> Propos d'Ingrid Avot, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

<sup>197</sup> Lefèvre (Pierre), *L'habitat participatif en France: 40 ans d'habitat participatif en France*, Paris: Apogée, 2014, p.221.

## Xavier Point, habitant de Diwan à l'origine de Cpa-Cps

« Le promoteur, c'était nous, les trois porteurs de projets. On s'est monté en société de construction-vente pour se vendre à nous mêmes »<sup>198</sup>. Xavier Point explique le montage juridique qu'ils avaient mis en place lors du projet Diwan et qui a permis son aboutissement. Deux des trois associés ont ensuite créé la société Cpa-Cps dans la continuité de ce projet situé à Montreuil. Ils se placent alors comme une maîtrise d'ouvrage déléguée qui vient accompagner les habitants porteurs d'un projet. Xavier Point était auparavant photographe, il a tiré partie des connaissances acquises lors du montage de son propre habitat afin d'inventer son nouveau métier. Il est ainsi ce qu'on pourrait appeler un promoteur de l'habitat participatif, statut assez paradoxal au sein d'un mouvement qui souhaite proposer une troisième voie au logement et qui rejette la promotion privée.

Lorsqu'il décrit son rôle, on peut observer des similitudes avec le travail d'Ingrid Avot en terme d'accompagnement mais la différence est qu'il sécurise, porte et finance les opérations : il fait office de maître d'ouvrage. En 2015, il a livré un habitat participatif de 13 logements intitulé le CUB (Comme Un Baobab) à Montreuil<sup>199</sup>. Il travaille actuellement sur un autre projet lui-aussi situé à Montreuil, Le Jardin d'Hiver. Malgré la localisation des trois opérations au sein de la même commune de région parisienne, Xavier Point n'y voit là qu'un hasard puisque la municipalité ne facilite pas particulièrement l'habitat participatif selon lui. Cependant, il a refusé des opportunités à Arras et à Lille puisqu'il affirme que ce type de projet doit être appréhendé de façon locale.

« Deux mois après, on était dans un projet qui pouvait être fait par n'importe quel promoteur. Et on a été très méthodique, les habitants ont du boulot entre chaque atelier. C'est un peu une opération commando. Et le fait de dire aux habitants «vous allez souffrir, ça va être des moments très intenses, si vous avez du boulot pour la semaine suivante et vous ne le faites pas, on n'y arrivera pas»<sup>200</sup>.

<sup>198</sup> Propos de Xavier Point, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

<sup>199</sup> Cpa-Cps, Le CUB – Habitat participatif. Disponible <http://www.cpa-cps.com/projets/le-cub/> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>200</sup> Propos de Xavier Point, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

En racontant le projet de la CUB qui vient d'être achevé, Xavier Point montre le comportement assez strict qu'il doit avoir envers les habitants afin que les projets respectent leurs délais. Il insiste sur l'aspect éducatif de son travail :

« C'est ça aussi qu'on essaie d'inculquer, c'est d'expliquer qu'un habitat participatif, de concevoir un bâtiment et de le construire, c'est comme un projet d'entreprise. Comme construire une bagnole, quand vous décidez de la construire, vous ne savez absolument pas la tête qu'elle va avoir à la fin. Il y a forcément des renoncements, des mauvaises surprises, des bouleversements, on n'arrête pas de leur dire « attention, ça va être dur. Il y a des moments qui vont être géniaux, grandioses, mais il y a des moments qui vont être durs... On va forcément vous annoncer des mauvaises nouvelles, régulièrement »<sup>201</sup>.



Figure 38 : Le CUB (Comme un Baobab), projet accompagné par Xavier Point et livré en 2015

<sup>201</sup> Ibid.

Ce travail qu'il effectue ne lui permet pas non plus de gagner sa vie, il suppose beaucoup d'investissement personnel mais aussi des risques financiers importants. Ainsi ce promoteur de l'habitat participatif ne s'est versé aucun salaire depuis 5 ans mais il est convaincu que ce métier permet la démocratisation de ce nouveau mode de vie. En complément de son activité, il enseigne aussi à l'université :

« Il va y avoir un moment où notre métier va se professionnaliser au sens large. Moi j'enseigne à Nanterre, on parle justement de la question de maîtrise d'ouvrage, et on leur explique comment on pratique notre métier différemment »<sup>202</sup>.

Au sein du mouvement de l'habitat participatif, Xavier Point ne met pas tout le monde d'accord, son point de vue est très critiqué donc il est invité à peu de rassemblement. Il y a une crainte d'un détournement de l'habitat participatif avec une participation des habitants mise en vitrine pour commercialiser des programmes de logements ordinaires.

## Une architecture motivée par des économies financières et environnementales

### L'expression du caractère participatif de l'immeuble

Les trois habitats participatifs des années 2000 visités au cours de cette étude présentent des caractéristiques communes, ils constituent des immeubles de taille intermédiaire autour d'un jardin commun. Les résidents s'accordent à dire que cette architecture construite aujourd'hui est le fruit d'un travail effectué sur un temps long et éprouvant. D'une part, la phase de conception leur demande un fort investissement, d'autre part le chantier est vecteur de stress pour l'ensemble du groupe. Ainsi, le bâtiment cherche-t-il à faire transparaître le caractère coopératif du processus et du mode de vie futur ?

Les opérations actuelles viennent s'intégrer au sein d'un marché de l'immobilier saturé et elles s'inscrivent dans une volonté de densification. Les parcelles acquises sont

<sup>202</sup> Propos de Xavier Point, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

étroites : avant Unisson, le site de Montreuil abritait une seule maison individuelle au sein d'un jardin alors qu'elle compte aujourd'hui sept logements. Il en est de même à Nanterre, où le Grand Portail est venu s'installer sur un site appartenant à une seule famille qui a été expropriée dans le cadre du nouvel éco-quartier Hoche. La volumétrie se développe en un ensemble qui est peu découpé, on construit un immeuble homogène et non différentes entités imbriquées comme au Lavoir du Buisson Saint-Louis dans les années 1980. A première vue, le contexte offre moins de libertés, il y a donc peu de distinctions entre un immeuble dit « classique » et l'architecture actuelle des habitats participatifs. Les opérations de Diwan et du Grand Portail abritent respectivement trois et quatre maisons de ville.



Figure 39 : Maisons de ville présentes au sein du projet du Grand Portail

Marie-Hélène Bacqué explique que, dans le cas de Nanterre, le désir de l'accession à la propriété se doublait d'une idéalisation de la maison dans la représentation des habitants. « Il y a sans doute des positions médianes à trouver pour exprimer les variations individuelles sur une trame très affirmée »<sup>203</sup> indique-t-elle. Les plans des logements ont ainsi été dessinés avec les habitants et mettent en avant une forte flexibilité. Le T4 visité au sein du Grand Portail est conçu en duplex, il présente un salon en double

<sup>203</sup> Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique), *Habitats alternatifs, des projets négociés ?*, Rapport PUCA Programme Le Projet négocié, 2010, p.121

hauteur associé à une loggia elle-aussi en double-hauteur. Le budget de la famille ne leur a permis de réaliser que 94m<sup>2</sup>. L'architecte leur a alors expliqué que deux pièces supplémentaires pourront être ajoutées dans ces espaces s'ils le souhaitent.

« On n'est pas dans de l'habitat classique où c'est le même appartement qui est dupliqué plusieurs fois. (...) Il [l'appartement] est très fonctionnel. Le fait d'avoir un séjour-cathédrale comme ça, c'est agréable. On s'était dit que l'appartement allait être sombre du fait de son orientation, il n'est pas ensoleillé directement mais il est lumineux comme il y a plein d'ouvertures »<sup>204</sup>.

A Unisson, l'architecte habitant le projet rapporte : « oui, ils [les logements] sont transformables. On n'a pas fait des trucs complètement fous. Le plus fou, c'est nos voisins qui ont fait un vide sur séjour et qui ont mis un filet de catamaran. Au contraire, chaque logement a son charme »<sup>205</sup>.

L'expression du caractère participatif de l'immeuble ne passe donc pas par la volumétrie et l'image qu'il renvoie. Elle passe par les espaces partagés qui peuvent être de deux types : la salle commune fait office de point de rencontre mais le jardin a aussi un rôle important à jouer. Des parties communes intérieures supposent un partage de la surface de l'opération, elles font l'objet d'une invention programmatique de la part des habitants. La question des usages de cette salle commune est en effet au cœur des habitats participatifs. Cependant, lors de la visite des deux projets les plus récents (le Grand Portail et Unisson), ces salles n'étaient pas aménagées. Au Grand Portail, il s'agissait d'un grand espace vide en rez-de-chaussée. A Unisson, la pièce était encombrée par les vélos et servait de lieu de stockage. On peut ainsi se poser la question de l'appropriation de ces espaces par les habitants et de la nécessité d'un temps long pour les investir. Une habitante d'Unisson indique « la salle a réduit au fur et à mesure. Notre plus belle salle commune, c'est notre jardin, ça sert de hall commun et d'atelier de bricolage »<sup>206</sup>. L'architecture des habitats participatifs actuels se développe en effet autour d'un jardin central qui a pris une importance conséquente : l'entrée se fait forcément par le jardin.

<sup>204</sup> Propos d'un habitant du Grand-Portail, recueillis à Nanterre, le 13 juin 2015

<sup>205</sup> Propos d'un habitant de Unisson, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

<sup>206</sup> Ibid.



Figure 40 : Salle commune du Grand Portail, un espace peu aménagé

« C'est à la fois bordélique, c'est à la fois hyper fusionnel, on passe chez les uns, devant les autres... Si vous faites un barbecue, tout le monde en profite. Ce n'est pas des petits pavillons, il y a une volonté de jardin collectif. Tout le monde peut aller jouer devant tout le monde » précise un habitant de Diwan<sup>207</sup>.

Il est intéressant de noter que les groupes contemporains insistent davantage sur la force du jardin si leurs propos sont mis en parallèle avec ceux des pionniers des années 1980. Les contraintes économiques ont-elles eu raison de leurs attentes concernant la salle commune ? Le jardin d'Unisson a aussi participé au renforcement du collectif d'habitants puisqu'ils ont réalisé les aménagements par eux-mêmes sans aides extérieures. Une habitante raconte :

« Ca été un boulot monstrueux, on a dû évacuer 70m<sup>3</sup> de gravats, ramener de la bonne terre, faire le chemin. On avait dit, on fera les aménagements entre nous mais on n'imaginait pas la quantité de boulot. En même temps, c'était très sympa, ça nous a permis d'être un peu moins dans les réunions «on doit faire ci, on doit faire ça», au moins on faisait »<sup>208</sup>.

<sup>207</sup> Propos d'un habitant de Diwan, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

<sup>208</sup> Propos d'une habitante de Unisson, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

Enfin, l'idée d'inclure un local d'activités au sein des logements s'est développée dans les projets actuels. A Diwan, cette considération était présente dès les prémices du projet et elle s'est notamment concrétisée par la mise en place du siège de Cpa-Cps au 3<sup>e</sup> étage.

« C'était le regroupement de plein de gens qui avaient une activité libérale, donc le besoin d'un espace professionnel au sein de son logement, et c'est parti de cette idée là, il y avait des artistes, des architectes, qui avaient besoin d'un espace particulier »<sup>209</sup>.

A Unisson, les agences FBG Architecture et A-Tipic sont présentes dans un appartement en duplex descendant au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage. Ce local a été pensé pour accueillir un lieu de travail mais il reste évolutif puisqu'il pourrait héberger une famille plus tard.

### Une préoccupation écologique forte

Les habitats participatifs contemporains mettent en œuvre des principes écologiques au sein de leur architecture. *Le Livre Blanc de l'Habitat Participatif* évoque une prise de conscience du poids de l'habitat dans l'empreinte écologique, ce secteur représentant 18% des émissions de carbone en 2008<sup>210</sup>. Les projets visent à respecter les principes du développement durable et sont parfois inclus au sein d'éco-quartiers. Par exemple, l'éco-quartier Hoche de Nanterre pensé sur 4ha accueille le projet du Grand Portail. Il regroupe plus de 600 logements neufs, des surfaces de commerce et des équipements dont une chaufferie bi-énergie bois et gaz qui alimente l'ensemble du réseau<sup>211</sup>. Les grands piliers du quartier sont les suivants : il y a une recherche de mixité sociale avec 40% de logements sociaux et 10% de logements dédiés à des primo-accédants ; l'ensemble des constructions est labellisé Habitat Environnement et BBC Efficacité 2005 ; la gestion de l'eau est prise en compte au sein des espaces publics et les besoins en chauffage sont entièrement couverts par la chaufferie située au cœur du quartier. Ainsi dans le cadre de l'opération du Grand Portail, la prise en compte de

<sup>209</sup> Propos d'un habitant de Diwan, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

<sup>210</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, p.37.

<sup>211</sup> Eco-quartier Hoche – Epadesa. Disponible sur <http://www.epadesa.fr/la-carte-des-projets/projets/seine-arche-vers-la-seine/eco-quartier-hoche.html> [consulté le 20 décembre 2015]

l'environnement au cours de sa construction et son utilisation est imposée par le contexte. Dans d'autres habitats participatifs, cette volonté est exprimée dès le départ et sert de fondement au groupe.

« Ces groupes ont la volonté et la capacité financière de réinvestir une partie des économies liées au montage de l'opération et à la rationalisation des espaces pour obtenir une performance environnementale meilleure, allant au-delà des niveaux réglementaires »<sup>212</sup>.

Les collectivités peuvent donc percevoir dans les habitats participatifs des lieux d'expérimentations écologiques à soutenir de différentes manières (subvention, accompagnement technique...). A Unisson, le couple d'architectes semble avoir motivé cet aspect du projet qui a alors constitué pour eux un support de tests écologiques. Par exemple, ils ont créé un bassin d'aquaponie accolé à leur logement en rez-de-chaussée. Cet ouvrage a demandé une attention particulière portée à l'étanchéité parce qu'il est dans le jardin mais en contact direct avec les caves situées en sous-sol. Il n'est pas encore en fonction, les habitants testant d'abord un système similaire à plus petite échelle.



Figure 41 : Bassin d'aquaponie testé au sein du projet Unisson

<sup>212</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard op. cit. p.15



Les préoccupations environnementales ont aussi été l'une des motivations de départ du projet Diwan. Les contraintes fortes du site ont influencé la volumétrie de la construction : les trois maisons de ville sont accolées à un collectif sur rue et l'ensemble forme une unité très compacte. Comme les habitants ont souhaité le souligner, cet aspect permet de limiter les déperditions énergétiques. De plus, l'ensemble de quatre étages est entièrement réalisé en ossature bois sur une assise en béton, ce qui constitue une forme d'expérimentation sur un collectif de cette taille. Le CNDB, Comité National pour le Développement du Bois<sup>213</sup>, a été associé à la construction du projet.

Les matériaux, le chantier, le fonctionnement du bâtiment mais aussi son recyclage éventuel ont été pris en compte au sein de la stratégie énergétique. Les façades ont donc été intégralement réalisées en filière sèche<sup>214</sup> : le bois sert d'ossature, de bardage et d'occultation ; l'acier est présent pour les portes des balcons et les coulissants ; l'aluminium permet les ruptures de pont thermique ; le verre est utilisé pour les garde-corps et les fenêtres. Cette filière dite sèche a ainsi permis au chantier d'être propre et réalisé rapidement. Les intentions du projet étaient de disposer d'un haut confort thermique par une isolation répartie et un soin particulier porté à l'étanchéité à l'air. Malgré ces intentions communes au groupe, un habitant affirme :

« Le thermicien qui était dans le projet est parti car il trouvait le projet pas assez écologique. Cette dimension écologique, au final, elle se retrouvera autrement. Quand il y a des gens qui sont trop clivés sur quelque chose, ils ne peuvent pas rester »<sup>215</sup>.

Cependant, un problème de conformité concernant l'acoustique a été décelé sur le chantier trois mois avant la livraison, ce qui aurait pu mettre l'ensemble du projet en péril. Une solution technique trouvée et une certification réalisée par un second expert ont permis de sauver cet habitat participatif.

Ainsi, la considération écologique est au cœur des discours politiques actuels. Les porteurs de projet d'habitat participatif souhaitent associer cet aspect à l'architecture dans laquelle ils évoluent mais aussi à leur mode de vie. La préoccupation environnementale sert parfois de point d'impulsion pour le projet, critère que l'on ne retrouvait pas dans les habitats groupés des années 1980.

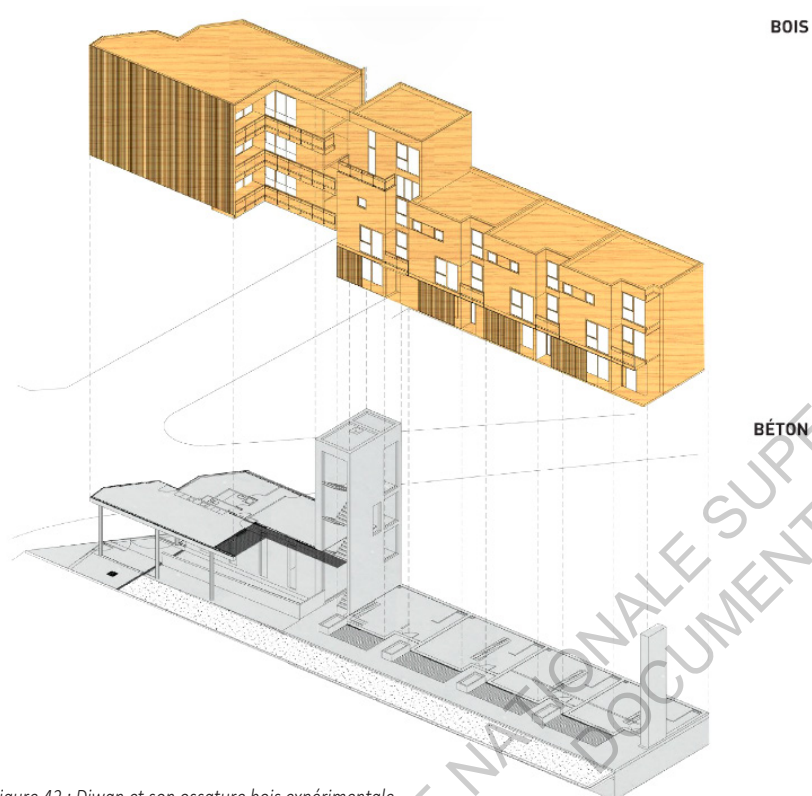


Figure 42 : Diwan et son ossature bois expérimentale

<sup>213</sup> Organisme national français pour le développement et la promotion de la filière bois.

<sup>214</sup> Gauzin-Müller (Dominique), *Habiter écologique : quelles architectures pour une ville durable ?*, Exposition, 2009, Paris, Cité de l'architecture et du patrimoine, Arles : Actes Sud, 2009, p.258-259

<sup>215</sup> Propos d'un habitant de Diwan, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

# Garder une idéologie forte ou étendre le mouvement ?

## Prise de conscience des difficultés de rassemblement des habitats participatifs

### Une définition qui reste large et confuse

« Moi je crois que le problème, c'est que derrière cet espèce de concept, il y a plein de choses différentes... et celles qui faut encore inventer »<sup>216</sup> remarque un habitant de Couleur d'Orange lorsqu'il évoque l'habitat participatif contemporain.

Malgré la médiatisation actuelle, il reste difficile de donner une définition précise au terme d'habitat participatif puisqu'il rassemble des démarches très variées. Cette expression a succédé au terme habitat groupé autogéré des années 1980. Elle rassemble des appellations suivantes qu'il est difficile de distinguer clairement : on parle d'habitat alternatif, d'habitat groupé, d'habitat coopératif, d'autopromotion ou encore de co-housing (terme anglophone). Autant de dénominations qui font que l'on s'y perd. Ainsi, l'habitat participatif est souvent vu comme un terme global pour désigner des mouvances diverses et variées. Dans une logique de rassemblement à l'échelle nationale, le *Livre Blanc de l'Habitat Participatif* vise à promouvoir en 2010 un socle commun d'arguments pour faciliter les différentes initiatives. Il donne la définition suivante :

« Ce terme fédérateur désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classique du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie »<sup>217</sup>.

Cette définition peut être complétée par le texte législatif de la Loi Alur de mars 2014 :

« Une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis », cette démarche s'inscrivant « dans une logique de partage et de solidarité entre habitants »<sup>218</sup>.

Ainsi, le groupe de citoyens participe à la conception de son habitat, mais également à la gestion par la suite. Ce flou voire cette opacité sur les termes utilisés est entretenu par les différents relais eux-mêmes. Par exemple, le site internet d'Habicoop présente sans aucune distinction tous les projets, qu'ils soient solidaires, participatifs, écologiques ou coopératifs<sup>219</sup>. La difficulté à recenser clairement les projets mais aussi le caractère expérimental du mouvement ne fait qu'accroître ce manque de clarté.

L'habitat participatif n'a jamais constitué un mouvement homogène même à l'échelle de la région parisienne. En 2015, il continue à former un « essaim d'initiatives pour financer, construire, vivre le logement autrement »<sup>220</sup> puisque l'on remarque que chaque expérience est unique. Les habitats participatifs réalisés ces dernières années et observés dans cette étude constituent souvent des petits ensembles d'une dizaine de logements, à la pointe des exigences environnementales et doté d'espaces partagés (jardin, salle commune). Malgré la diversité, on peut y retrouver divers liens de parenté : la participation des habitants à la conception et à la gestion de leur logement, une recherche de relations de voisinage favorisant la solidarité, une invention d'un mode de construction et de consommation plus respectueux de l'environnement, un abaissement des coûts liés au logement ou encore la prise de distance avec un marché immobilier déconnecté des revenus des habitants. Certains de ces aspects servaient déjà de fondements aux habitats groupés autogérés, d'autres sont apparus ou se sont

<sup>218</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article 47.

<sup>219</sup> Association Habicoop – Coopératives d'habitants. Disponible sur <http://www.habicoop.fr> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>220</sup> Carriou (Claire), Ratouis (Olivier), Sander (Agnès), « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>216</sup> Propos d'un habitant de Couleur d'Orange, recueilli à Montreuil, le 30 décembre 2014

<sup>217</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, p.6

renforcés au cours des années 2000. Certains y voient alors l'émergence « d'un tiers secteur du logement porteur des valeurs de la solidarité et de l'écologie »<sup>221</sup>. Selon le *Livre Blanc*<sup>222</sup>, ce type d'habitat repose sur cinq ambitions, qui se trouvent plus ou moins abouties au sein de chaque projet, leur donnant alors un caractère unique :

- L'écologie (d'un bâtiment basse consommation à un bâtiment énergie positive)
- La participation (de peu de participation à une définition complète du programme voire de l'autoconstruction)
- La gestion (de la copropriété classique, à l'association de locataires, à la coopérative d'habitants)
- La mutualisation (des espaces communs allant de 5% à plus de 10% de la surface totale)
- La mixité sociale (d'un même statut d'occupation, uniquement des accédants, à tous types de statuts d'occupation et de financements)

Ces différents aspects influencent les projets mais ils créent aussi des points de divergence au sein du groupe et entre les groupes.

### Un rassemblement pour lisser les désaccords entre les collectifs

Dans son ouvrage, Camille Devaux parle de la présence de réels « clivages » entre les groupes à l'origine d'habitats participatifs car ils se trouvent en désaccord sur différents aspects<sup>223</sup>. Pour commencer, tous n'ont pas le même statut juridique et donc le même rapport à la propriété. Les coopératives d'habitants souhaitent encadrer les prix de revente pour éviter la spéculation, c'est le cas de la Fonderie à Vanves qui s'est constituée en SCCC (Société Civile Coopérative de Construction). Les habitants sont propriétaires collectivement mais locataires individuellement. Ce choix vient s'inscrire dans l'idée de développer une troisième voie au logement, en créant un contre-pied au marché immobilier en place. Xavier Point s'exprime sur le sujet :

<sup>221</sup> Bacqué (Marie-Hélène), Carriou (Claire), « La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/La-participation-dans-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>222</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard op. cit. p. 62

<sup>223</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.72.

« Il faut arrêter de dire que la société coopérative est un truc plus généreux. Non. Parce que dans 30 ans, celui qui sera dans la société coopérative qui voudra acheter un autre bien ailleurs, il devra le payer le prix du marché, ça ne va pas marcher »<sup>224</sup>.

Ainsi, beaucoup de collectifs d'habitat participatif n'adhèrent pas avec ce principe, ils se constituent en copropriété classique, Unisson et Diwan disposent par exemple de ce statut. La question de l'accompagnement des groupes par des professionnels fait aussi débat au sein du mouvement. Dans la lignée des précurseurs des années 1980, certains collectifs contemporains estiment qu'ils peuvent assurer l'ensemble des étapes du projet par leurs propres moyens. Beaucoup d'autres souhaitent avoir une assistance extérieure car ils ne sont pas assez familiers avec le rôle de maître d'ouvrage. L'accompagnement des groupes par des professionnels se développe de plus en plus. Ingrid Avot affirme :

« C'est un pari, emmener des gens dans un projet qui n'ont pas les capacités financières ou intellectuelles, non ce n'est pas des capacités intellectuelles, c'est de ne pas être forcément un militant. L'idée que toute personne puisse adhérer à ce genre de chose, moi j'y crois après il faut que l'accompagnement soit costaud »<sup>225</sup>.

La volonté de favoriser une forme de mixité sociale au sein de certains habitats suppose une collaboration avec un bailleur et donc une acceptation du professionnel. Enfin, la vie du groupe en elle-même peut aussi être un point de désaccord : quel niveau de partage est alors envisagé ? Le vocabulaire utilisé pour désigner son propre habitat peut donner des indications intéressantes : l'autopromotion rappelle l'absence de promoteur, la coopérative habitante fait référence à une propriété collective, à la démocratie et à la non spéculation ; l'habitat groupé renvoie à des notions de projet collectif et de partage. L'habitat participatif est donc un terme plus général.

<sup>224</sup> Propos de Xavier Point, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

<sup>225</sup> Propos d'Ingrid Avot, recueillis à Montreuil, le 21 juin 2015

Au sein même des groupes, les individus ne sont pas en accord quand au degré d'implication, à la philosophie à adopter ou encore à la manière d'élever les enfants, point évoqué à plusieurs reprises. « Comment faire collectif, parvenir à une synthèse qui, tout en n'entravant pas les libertés individuelles, ne met pas en péril le projet de vie commun ? » s'interroge alors Camille Devaux<sup>226</sup>.

Malgré ces divergences, le mouvement de l'habitat participatif contemporain cherche à se structurer comme avait pu le faire le MHGA dans les années 1980. La Coordin'ation Nationale de L'Habitat Participatif est apparue en 2012, elle unit 14 associations françaises, elle est en lien avec 150 projets et organisent tous les deux ans des rencontres nationales<sup>227</sup>. Ce mouvement a pris un temps long à se constituer, les acteurs de l'habitat participatif critiquent alors la lenteur de mise en place liée aux désaccords et aux tensions entre les différents groupes. En 2010, un premier rassemblement avait été réalisé à Strasbourg, il avait notamment conduit à la création du *Livre Blanc de l'Habitat Participatif* visant à s'accorder sur des principes communs et à donner du poids au mouvement. Il a aussi permis la naissance de deux réseaux : celui des professionnels de l'accompagnement de l'habitat participatif (RAHP) et des collectivités locales engagées. Deux ans plus tard, la rencontre organisée à Grenoble visait à faire reconnaître ce type d'habitat par l'Etat notamment par son introduction dans la loi Alur. Par la suite, les groupes se sont retrouvés à Lille en juin 2014 pour suivre la mise en place de cette loi et s'intéresser au rôle des bailleurs dans une recherche de mixité sociale.

Les quatrièmes Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) ont donc eu lieu à Marseille les 9, 10 et 11 juillet 2015. « Il y a 1000 personnes attendues à Marseille pour les prochaines rencontres, il y en avait seulement 200 il y a 5 ans »<sup>228</sup> indique Ingrid Avot pour conclure la conférence « Habiter Autrement » qui s'était déroulée quelques semaines avant les RNHP. Cet événement a pour objectif de faire reconnaître l'habitat participatif par le grand public, de partager les différentes expériences et « au delà de la diversité du mouvement d'élaborer un discours commun »<sup>229</sup>. La journée du jeudi a

<sup>226</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif. de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.75.

<sup>227</sup> La Coordin'ation Nationale de l'Habitat Participatif – Habitat participatif. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif.net/la-coordinaction/> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>228</sup> Propos d'Ingrid Avot, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

<sup>229</sup> Coordin'ation des associations, Regain, *RNHP Marseille 2015 : dossier de présentation*, 2015, p.1. Disponible sur <http://habitatparticipatif-paca.net/images/rnhp/Prsentation%20RNHP%20Marseille%202015V9%20100215b.pdf> [consulté le 20 décembre 2015]



Figure 43 : Affiche des rencontres nationales de l'habitat participatif de 2015

été inaugurée par Sylvia Pinel, ministre du logement, puis une quarantaine d'ateliers se sont déroulés le vendredi et le samedi. Au terme de cette rencontre, les groupes vont travailler sur la parution prochaine des décrets relatifs aux sociétés d'habitat participatif, un réseau d'organismes HLM va être créé pour faciliter leur implication, la rédaction des actes des RNHP va aussi permettre de rassembler et diffuser le contenu de cette rencontre. Ce rassemblement était réellement tourné vers l'avenir du mouvement et son expansion, puisqu'il avait pour objectif de « consolider la reconnaissance de l'habitat participatif par les acteurs intervenant dans la filière classique du logement pour une «normalisation» de cette nouvelle façon de faire de l'habitat »<sup>230</sup>. Cependant, tous les acteurs ne s'accordent pas sur la démocratisation réelle du mouvement, beaucoup craignent que l'habitat participatif soit instrumentalisé et détourné des principes qui l'ont fondé.

<sup>230</sup> Coordin'ation des associations op. cit. p.2.

# Militantisme ou démocratisation, des divergences ancrées

## Des pistes pour démocratiser l'habitat participatif

« L'heure est au bouillonnement expérimental et à la confrontation des modèles dans une course à la généralisation qui reste à inventer »<sup>231</sup>. L'habitat participatif semble en effet en 2015 à un tournant de son histoire : son bilan qualitatif est, tant sur le plan social que matériel, plutôt très positif mais son poids dans le secteur de l'habitat reste dérisoire. Les 215 projets répertoriés en France<sup>232</sup> représentent un nombre marginal par rapport aux besoins en matière de logement. Si le mouvement souhaite étendre ses réalisations, en rendant la démarche accessible à un grand nombre, des évolutions doivent venir réinterroger le concept de départ. Daniel Jaunas, qui a créé le CAHP-IDF (Collectif d'Animation de l'Habitat Participatif en Ile de France), affirme « ce n'est pas pour les gens anormaux, mais c'est pour tout le monde »<sup>233</sup> afin de souligner son fort engagement.

Le développement actuel de l'habitat participatif semble à un point critique : soit les phénomènes d'amplification du sujet (articles de presse, colloque, mouvement associatif, etc.) enclenchent une forte dynamique et les opérations se multiplient ; soit elles restent affiliées à leur caractère expérimental. On peut observer une sorte de fascination par rapport à certains pays étrangers, où des formes similaires à l'habitat participatif sont beaucoup plus représentées. Par exemple, en Suisse, il constitue 8% du parc immobilier et 20% dans les grandes villes soit environ 130 000 logements. En Norvège, 650 000 habitants sont logés en habitat groupé, soit 15% du parc immobilier et 40% à Oslo<sup>234</sup>. Ainsi, de nombreux acteurs du mouvement souhaitent permettre la démocratisation de ce phénomène.

<sup>231</sup> Carriou (Claire), Ratouis (Olivier), Sander (Agnès), « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>232</sup> Chiffre évoqué lors des RNHP ayant eu lieu à Marseille en juillet 2015

<sup>233</sup> Propos de Daniel Jaunas, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

<sup>234</sup> Habicoop, *Compte-rendu de la 1ère rencontre nationale des coopératives d'habitants 30-31 mars 2007*, p.10. Disponible sur [http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/synthese\\_rencontre\\_nationale.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/synthese_rencontre_nationale.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

Le *Livre Blanc* propose et détaille des pistes pour venir ouvrir l'habitat participatif à un plus grand nombre<sup>235</sup>. Quatre moyens d'interventions peuvent être mis en avant : les politiques nationales de l'habitat, les politiques locales, le lien avec le logement social ou encore l'accompagnement par les professionnels. Au niveau national, la loi Alur a été un moyen de faire parler de l'habitat participatif même si beaucoup de militants restent sceptiques quant à son influence réelle. Une aide financière passant par des mesures de défiscalisation pourrait aussi encourager l'habitat participatif. Actuellement, certaines d'entre elles visent à stimuler la construction de logements neufs dans des zones de tensions locatives fortes mais elles engendrent une forte spéculation immobilière et une faible utilité sociale. Au contraire, l'habitat participatif pourrait être financé car il répond à une forme d'intérêt général, surtout dans un contexte tendu comme celui de Paris et sa région. Au niveau local, l'inscription de ce type d'habitat dans certains outils de planification tel que le PLH (Plan Local d'Habitat) pourrait encourager les expériences. Il est notamment inclus dans celui de la communauté urbaine de Paris, mais là-encore, sa portée réelle reste très faible. Les municipalités pourraient aussi jouer un rôle important en facilitant par exemple l'accès au foncier.

Le bailleur social permet quant à lui, lorsqu'il est associé à un projet, de le sécuriser et de partager son savoir-faire en terme de montage d'opération. Il semble être un acteur clé du développement actuel de l'habitat participatif. De plus, les professionnels de l'accompagnement assistent des groupes et animent les échanges entre élus, professionnels et futurs habitants. Ils sont désignés par le terme « ingénierie de la participation »<sup>236</sup>, nomination qui peut être fortement critiquée. Si cette profession est amenée à prendre de l'ampleur, on devra s'interroger sur son référentiel voire la formation de ces membres. Enfin, l'un des points les plus importants reste sans doute l'unification du mouvement, les acteurs devant se mettre d'accord sur les perspectives à donner à ce type d'habitat et les moyens à mettre en œuvre dans ce sens.

<sup>235</sup> Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, p.43-53

<sup>236</sup> Ibid. p.51

## Un désaccord concernant l'expansion du mouvement

Dans un article *Métropolitiques*, Anne d'Orazio écrit : « conscients de ce qu'ils ont à gagner dans une reconnaissance publique, ils craignent les effets de l'institutionnalisation et le risque de normalisation de leurs initiatives »<sup>237</sup>. Cette affirmation exprime bien toute la complexité du mouvement d'habitat participatif et ses difficultés à se structurer pour augmenter le nombre de logements à pourvoir. Daniel Jaunas explique qu'il y a deux mouvements au sein même de l'habitat participatif : ceux pour qui l'habitat groupé doit rester une solution expérimentale et militante et ceux pour qui il constitue une nouvelle solution à proposer à tous les Français<sup>238</sup>. Xavier Point prend position en faveur de l'expansion de l'habitat participatif, il critique le militantisme fort visant à garder un caractère expérimental.

« C'est le problème, on ne peut pas faire ce type de projet si on se braque sur des questions idéologiques. (...) C'est en acceptant le monde de chacun qu'on fait des projets, ce n'est pas qu'on nous doit des terrains parce qu'on est écolos, intergénérationnels. C'est faux, tout le monde aujourd'hui dit la même chose, il n'y a aucun Humanisme là dedans »<sup>239</sup>.

Pour lui, les militants ayant de grands principes idéologiques sur une nouvelle manière de vivre ensemble ne font que ralentir le mouvement puisqu'ils tendent à le préserver. Lors des discussions portant sur la loi Alur, tous s'accordent à dire qu'elle constitue un progrès : elle sécurise les procédures, elle augmente la rapidité des processus et la crédibilité du mouvement. Cependant, les appréhensions sont aussi fortes à ce sujet puisqu'on craint un appauvrissement de la dimension créative et innovante de l'initiative habitante. Il ne faut effectivement pas oublier que malgré toutes les tentatives d'institutionnalisation, c'est l'habitant qui se retrouve au cœur du projet donc il a un rôle très important à jouer dans sa démocratisation. Cependant, Daniel Jaunas indique que la société dans laquelle on vit conditionne les habitants qu'il désigne comme des « consommateurs » même au sein de l'habitat participatif<sup>240</sup>. De même, il craint l'intervention de certains professionnels de l'accompagnement, il met alors en garde face



Figure 44 : Atelier organisé lors des RNHP 2015 ayant eu lieu à Marseille

à ce qu'il appelle le « social business ». Il s'agit selon lui de professionnels qui utilisent l'habitat participatif et le côté associatif comme un prétexte pour faire du bénéfice. Pour beaucoup, l'habitat participatif ne devrait pas rester en marge du système de production de l'habitat mais devrait s'y intégrer, cet aspect est souligné et justifié par Camille Devaux<sup>241</sup>. Pourrait-on pour autant imaginer une industrialisation de la production immobilière de l'habitat participatif pour le démocratiser ?

L'habitat participatif constitue une réelle nébuleuse formée à la fois des groupes des années 1980 et des groupes contemporains. Ces derniers n'arrivent pas à se mettre d'accord sur l'évolution à donner à ce mouvement. Pierre Lefèvre indique que le mouvement risque de se complexifier davantage, « la démocratisation de l'habitat participatif va tout naturellement générer une diversification des attentes et des formes de participation »<sup>242</sup>.

<sup>237</sup> D'Orazio (Anne), « La nébuleuse de l'habitat participatif », *Métropolitiques*, 16 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

<sup>238</sup> Propos de Daniel Jaunas, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

<sup>239</sup> Propos de Xavier Point, recueillis à Montreuil, le 20 juin 2015

<sup>240</sup> Propos de Daniel Jaunas, recueillis lors d'une conférence à Cergy-Pontoise, le 13 juin 2015

<sup>241</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.366

<sup>242</sup> Lefèvre (Pierre), *L'habitat participatif en France: 40 ans d'habitat participatif en France*, Paris: Apogée, 2014, p.222

## Conclusion

L'habitat participatif en région parisienne est l'objet d'étude de ce mémoire. Dans Paris et sa banlieue, on trouve une vingtaine d'opérations construites avec un tiers des habitats situés à Montreuil (93). Ce nombre peut sembler dérisoire mais il rassemble à la fois les habitats groupés autogérés des années 1980 et les habitats participatifs contemporains. Six cas d'étude ont été développés, ils ont permis d'avoir un aperçu des problématiques concrètes auxquelles les habitants sont confrontés, que ce soit lors de la mise en place du projet mais aussi lors de la cohabitation commune.

Dans les années 1980, les habitats groupés autogérés étaient montés en autopromotion par un collectif militant. Le groupe d'habitants avait ainsi les capacités de mener un projet en interne et acceptait de porter le risque sans aide ou accompagnement extérieurs. Ces jeunes couples ayant souvent fait des études présentaient des profils similaires, ces habitats ont ainsi été longtemps perçus comme des lieux favorisant l'entre soi. Les habitants collaboraient avec un architecte, unique professionnel inclus dans le projet à l'époque. Avec lui, ils mettaient en place une architecture spécifique qui se trouve aujourd'hui obsolète au vu de l'évolution des préoccupations architecturales. Par exemple, la question du vieillissement du groupe n'avait pas été prise en compte au départ, les questions écologiques avaient elles-aussi été écartées.

Aujourd'hui, les groupes des années 1980 sont ainsi confrontés à diverses problématiques : comment revendre leurs logements ? Comment préserver l'histoire du lieu ? Les expériences peuvent-elles être transmises, quelle est leur capacité de reproductibilité ? De plus, ces opérations datent d'une trentaine d'années, ce qui leur a permis de prendre un certain recul sur l'autogestion et le vivre ensemble au sein de l'habitat. Enfin, le mouvement avait tenté de se structurer au sein du MHGA (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré), structure qui a disparu durant une dizaine d'années et qui a par la suite été réactivée sous le nom d'Eco-Habitat Groupé.

Les habitats participatifs contemporains font-ils donc figures d'initiatives pionnières ou d'initiatives héritières des habitats groupés autogérés ? Camille Devaux précise que « le caractère novateur de l'habitat participatif dépend de la focale d'analyse qu'on adopte »<sup>243</sup>. En effet, si on étudie la filiation sous un angle historique ou géographique, on remarque une certaine continuité par rapport à ce qui a pu être réalisé en France dans le passé ou à l'étranger où le co-housing est très développé (notamment en Europe du nord). On remarque l'utilisation d'un vocabulaire commun et la recherche de valeurs similaires : on retrouve des termes comme « caractère collectif », « participation » ou encore « habitat alternatif ». Au contraire, l'habitat participatif actuel peut être considéré comme innovant si on regarde la collaboration avec les institutions et le caractère expérimental de chaque opération.

Des municipalités sont aujourd'hui à l'origine de certains projets, on peut prendre pour exemple l'initiative de Nanterre ou encore de la Ville de Paris qui proposent des parcelles dédiées. De plus, la mixité sociale est un critère très recherché aujourd'hui, un partenariat est alors créé avec un bailleur social qui vient porter le risque et financer deux ou trois logements. Les groupes d'habitants souhaitent aujourd'hui disposer d'un filet de sécurité, ils se font accompagner par des professionnels de l'habitat participatif. De ce point de vue, ils diffèrent des groupes pionniers des années 1980 qui rejetaient l'intervention de personnes extérieures. De plus, le groupe contemporain ne se constitue pas forcément par affinité : une charte, des méthodes de travail spécifiques ou encore le recours à un accompagnateur de projet sont autant de moyens nécessaires pour fédérer le collectif autour de valeurs communes. Enfin, l'architecture se trouve directement motivée par des économies financières et environnementales, aspects au centre des préoccupations.

Les acteurs de l'habitat participatif contemporain ont conscience de la difficulté à rassembler les projets sous une même dénomination ou le partage de valeurs identiques. Le mouvement reste en effet expérimental, les initiatives sont variées et éparpillées sur le territoire. Pour certains, l'habitat participatif reste un phénomène marginal qui n'apporte aucune solution puisqu'il se construit très peu et lentement. Il attire cependant l'attention de ceux qui analysent cette production urbaine contemporaine :

« L'habitat participatif ne perdra-t-il pas sa superbe dès lors qu'il ne fera plus l'objet d'une attention médiatique et politique importante et qu'il aura été intégré au paysage des politiques de l'habitat et des politiques urbaines ? »<sup>244</sup>.

Cette question s'est posée à plusieurs reprises au cours de cette étude. En effet, il est intéressant de noter l'engouement des journalistes, des chercheurs et des étudiants qui écrivent sur l'habitat participatif. Les articles, les ouvrages, les reportages ou encore les rapports (autant de matières utilisées dans cette étude) sont plus nombreux que les habitats participatifs édifiés. Ils peuvent ainsi sembler en décalage avec la faible étendue du phénomène. L'habitat groupé autogéré qui s'était développé dans les années 1980 avait ainsi connu une période de popularité avant de s'essouffler. L'habitat participatif contemporain est-il voué à un sort similaire ou se trouve-t-il à un tournant venant assurer son essor futur ?

Le développement actuel de l'habitat participatif semble ainsi à un point critique : soit le mouvement réussit à s'enclencher et à prendre de l'ampleur comme dans certains pays étrangers, soit les projets resteront à une échelle expérimentale des « prototypes de séries qui n'existeront jamais »<sup>245</sup>. Ces évolutions possibles viennent créer un désaccord au sein même du mouvement de l'habitat participatif. Certains acteurs veulent garder une idéologie forte et un certain militantisme, d'autres souhaitent démocratiser le mouvement pour le rendre accessible à tous.

Ainsi, l'habitat participatif a encore à écrire son histoire dans les 50 ans à venir. Une observation sur un temps plus long va être nécessaire pour prendre du recul face aux opérations qui viennent d'être construites. Le maintien du caractère expérimental ou la multiplication des initiatives permettront d'avoir un avis tranché sur la filiation historique entre les deux périodes étudiées. Cette filiation reste cependant à nuancer au vu des contextes d'actions qui diffèrent et qui influent directement sur les projets.

On peut se demander si la démocratisation du mouvement sera accompagnée par un passage de l'habitat participatif sur une parcelle à la conception participative d'un quartier entier. L'exemple de l'éco-quartier Vauban à Fribourg-en-Brigsau peut être

<sup>243</sup> Devaux (Camille), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015, p.60

<sup>244</sup> Ibid. p.363

<sup>245</sup> Biau (Véronique), « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence », *Métropolitiques*, 30 janvier 2012. <http://www.metropolitiques.eu/Les-architectes-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]



cité puisque ce lieu a été arpenté dans le cadre de ce mémoire. De 1993 à 2006, une ancienne zone militaire a été réhabilitée en un quartier de logements conçu avec ses futurs résidents. Il regroupe aujourd'hui 5 000 habitants. Quarante groupes de logements ont été pensés comme des habitats coopératifs (« baugruppen » en Allemand)<sup>246</sup>. L'habitat participatif français va-t-il suivre cet exemple de rassemblement au sein d'un quartier ou les initiatives vont-elles restées éparses et isolées ?



Figure 45 : Quartier Vauban, Fribourg-en-Brigsau

Enfin, par l'utilisation de la parole habitante, il a pu être démontré l'engagement réel des collectifs dans la conception de leur logement. Ces habitants ont su entreprendre et mener à bien un projet de vivre-ensemble, avec ou sans aide extérieure. La collaboration entre l'architecte et le futur résident du bâtiment s'avère parfois conflictuelle mais elle est très utile pour la phase de conception. Cette étape de coopération ne doit pas être réservée qu'à l'habitat participatif mais elle peut être réitérée pour inclure dans des projets divers les utilisateurs ou encore pour une intervention à échelle urbaine. Cette mise en commun s'avère en effet très enrichissante pour l'habitant, pour l'architecte mais surtout pour la mise en place du projet.

<sup>246</sup> Vauban.de - Quartier écologique de Freiburg. Disponible sur <http://www.vauban.de/fr/> [consulté le 20 décembre 2015]

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

## **Annexes**

# Calendrier de l'enquête

Rencontres, visites, conférences

Le travail d'enquête s'est principalement concentré sur la période de juin à août 2015 puisque j'ai vécu pendant ces quelques mois à Paris où j'étais en stage. Cette période de terrain s'est avérée très intense, il m'a ensuite été nécessaire de retranscrire, d'étudier mais aussi de prendre du recul face à ces entretiens et visites.



1. Mardi 30 décembre 2014 de 14h30 à 18h

## **Couleur d'Orange, Montreuil (1987)**

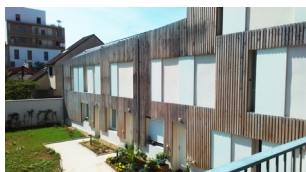
Entretien avec Jean-Pol Lefèbre et Alain



2. Jeudi 11 juin 2015 de 19h à 21h

## **Lavoir du Buisson Saint Louis, Paris (1983)**

Entretien avec Philippe Mollon-Deschamps et Pierre



3. Samedi 13 juin 2015 de 10h à 12h

## **Grand Portail, Nanterre (2014)**

Entretien avec Jacques Milla



4. Samedi 13 juin 2015 de 12h à 13h30

## **La Fonderie, Vanves (1987)**

Entretien avec Daniel Jaunas sur le trajet pour se rendre à la conférence de Cergy Pontoise



5. Samedi 13 juin 2015 de 14h à 18h

## **Conférence Habiter autrement**

au Théâtre 95, à Cergy Pontoise



6. Samedi 20 juin 2015 de 10h à 12h

## **Diwan, Montreuil (2007)**

Entretien avec Xavier Point



7. Dimanche 21 juin 2015 de 10h à 12h

## **Unisson (2014)**

Entretien avec Ingrid Avot et son mari François



8. Samedi 25 juillet 2015 de 14h à 18h

## **Quartier Vauban, à Freiburg**

Visite du quartier lors d'un séjour en Allemagne

# Bibliographie

## Ouvrages

Association éco-quartier Strasbourg, Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Bas-Rhin (CAUE 67), *Guide de l'autopromotion: à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique*, Strasbourg : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement du Bas-Rhin (CAUE 67), 2011, 237 p.

Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique), *Habitats alternatifs, des projets négociés ?*, Rapport PUCA Programme Le Projet négocié, 2010, 304 p.

Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, 161 p.

Bouchain (Patrick), *Simone et Lucien Kroll : une architecture habitée*, Arles : Actes Sud, 2013, 355 p.

Coordin'action des associations, Regain, *RNHP Marseille 2015 : dossier de présentation*, 2015, 7p. Disponible sur <http://habitatparticipatif-paca.net/images/rnhp/Prsentation%20RNHP%20Marseille%202015V9%20100215b.pdf> [consulté le 20 décembre 2015]

CUADD, *Chronique d'un projet d'habitat participatif. Projet "le Grand Portail" - Nanterre - Ecoquartier Hoche*, 16p. Disponible sur [http://www.cuadd.com/IMG/pdf/111129\\_V4\\_Plaquette\\_HPWEBV1.pdf](http://www.cuadd.com/IMG/pdf/111129_V4_Plaquette_HPWEBV1.pdf). [consulté le 20 décembre 2015]

Debarre (Anne), Steinmetz (Hélène), *Des expérimentations à l'épreuve des négociations : des projets collectifs d'habitat pour un développement durable*, Rapport PUCA Programme Le Projet négocié, 2010, 215 p.

Devaux (Camille), *L'habitat participatif : de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes, 2015, 394p.

D'Orazio (Anne), *L'habitat participatif à Montreuil*, étude commandée par la ville de Montreuil à l'association Eco Habitat Groupé, août 2011, 36 p. Disponible sur : [http://www.montreuil.fr/fileadmin/user\\_upload/Files/Grands\\_projets/agenda\\_21/Habitat%20participatif\\_Montreuil.pdf](http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Grands_projets/agenda_21/Habitat%20participatif_Montreuil.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

Durand (Béatrice), Vallet (Bertrand), *Habitat alternatif : vers un mode de production propre ?*, Le Quatre pages n° 7, La Défense, Rapport PUCA, 2013, 4 p.

Eco-Habitat Groupé, *Voyage en terre méconnue – 40 années d'habitats groupés*, novembre 2014, 29p. Disponible sur : [http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe\\_doubles.pdf](http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/40-annees-dhabitat-groupe_doubles.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

Eco-Habitat Groupé, *Parole d'habitant – Mille et un mots*, 2014, 12p. Disponible sur : <http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/12/Paroles-dhabitants-BD.pdf> [consulté le 20 décembre 2015]

Engelhard (Anne-Laure), Point (Xavier), *Construire pour soi-même et pour les autres, construire pour les autres comme pour soi-même*, octobre 2009, 52 p. Disponible sur : [http://www.leshabiles.org/attachments/043\\_Diwan.pdf](http://www.leshabiles.org/attachments/043_Diwan.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

Gauzin-Müller (Dominique), *Habiter écologique : quelles architectures pour une ville durable ?*, Arles : Actes Sud, 2009, 412 p.

Greboval (Pascal), *Vivre en habitat participatif*, Paris : Alternatives, 2013, 192 p.

Habicoop, *Compte-rendu de la 1ère rencontre nationale des coopératives d'habitants 30-31 mars 2007*, 22 p. Disponible sur [http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/synthese\\_rencontre\\_nationale.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/synthese_rencontre_nationale.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

Lefèvre (Pierre), *L'habitat participatif en France : 40 ans d'habitat participatif en France*, Paris : Apogée, 2014, 237 p.

Mairie de Paris, *Annexe 2 de la 2014 DLH 1164 : Évolution du dispositif d'appel à projets en faveur de l'habitat participatif à Paris*, 4 septembre 2014. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif-paris.fr/ressource/reglement-de-lappel-a-projets/> [consulté le 20 décembre 2015]

Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, 67 p.

Parasote (Bruno), *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Construire collectivement un immeuble en ville*, Gap : Yves Michel, 2011, 239 p.

## Travaux universitaires

Devaux (Camille), Concevoir le logement « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants, Mémoire de Master, Paris : Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 124p.

Lejeune (Lucie), Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : Entre innovation et transformation sociale, Mémoire, Grenoble : Institut d'Etudes Politiques de Grenoble, 2009, 151 p.

Millet (Amandine), Les dispositifs de montage et de maîtrise d'ouvrage dans les opérations d'habitat groupées, Mémoire Sciences de l'Immobilier, Paris : Université Paris Ouest-Nanterre, 2012, 84 p.

## Articles de revues

Alexandre (Hélène), Mettelal (Lucile), « Habitat participatif : un nouvel élan ? », *Note rapide sur l'habitat*, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France, juillet 2013, n°626, 4 p.

Carton de Grammont (Isabelle), Albrespy (Nicolas), « Habitat participatif : vers un nouvel essor ? », *Le Moniteur.fr* (droit de la construction), 30 septembre 2014. Disponible sur <http://www.lemoniteur.fr/142-droit-de-la-construction/article/actualite/25898577-habitat-participatif-vers-un-nouvel-essor> [consulté le 20 décembre 2015]

Gauzin-Müller (Dominique), « Dossier Habitat Participatif », *Ecologik (Ek)*, n°42, décembre 2014, p. 50-97

Godfrain (Marie), « Quand l'habitat joue collectif », *Supplément du magazine de Le Monde*, 30 mars 2013, p.101-104.

Guislain (Margot), « Habitat participatif », *Le moniteur Architecture*, n°239, février 2015, p.43-51.

Katan (Roger), « Vers une architecture appropriée », *Techniques et architecture*, n°345, décembre-janvier 1982, p.67-73.

Lecerf (Anna), « Habitat participatif : "Le lien social en milieu urbain est de plus en plus difficile à créer" », *Libération.fr*, 10 septembre 2013. Disponible sur [http://www.liberation.fr/societe/2013/09/10/habitat-participatif-le-lien-social-en-milieu-urbain-est-de-plus-en-plus-difficile-a-creer\\_930759](http://www.liberation.fr/societe/2013/09/10/habitat-participatif-le-lien-social-en-milieu-urbain-est-de-plus-en-plus-difficile-a-creer_930759) [consulté le 20 décembre 2015]

Levray (Nathalie), « L'habitat participatif, une promesse d'innovation pour le logement », *Lemoniteur.fr* (logement), 29 octobre 2014. Disponible sur <http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/actualite/26215376-l-habitat-participatif-une-promesse-d-innovation-pour-le-logement> [consulté le 20 décembre 2015]

P.B, « Habitat participatif, de l'utopie à la réalité », *Actualités Habitat*, n°994, 15 juillet 2014, p.22-29.

« Reconversion et habitat autogéré. Buisson St Louis, Paris », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°217, octobre 1981, p.52-54.

« Un habitat autogéré », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°196, avril 1978, p.68-82.

Van Eeckhout (Laetitia), « Un immeuble pour tous », *LeMonde.fr*, 4 avril 2014. Disponible sur [http://www.lemonde.fr/a-la-une/article/2014/04/03/un-immeuble-pour-tous\\_4394748\\_3208.html](http://www.lemonde.fr/a-la-une/article/2014/04/03/un-immeuble-pour-tous_4394748_3208.html) [consulté le 20 décembre 2015]

## Articles sur internet

Bacqué (Marie-Hélène), Carriou (Claire), « La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/La-participation-dans-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

Biau (Véronique), « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence », *Métropolitiques*, 30 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/Les-architectes-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

Cariou (Emilie), « Recensement réalisé de l'ADESS (Association de Développement de l'Economie Sociale et Solidaire) du Pays de Brest », septembre 2011. Disponible sur [http://www.orhl.org/IMG/pdf/Emilie\\_Cariou\\_Inventaire\\_HG-11-3.04.12.pdf](http://www.orhl.org/IMG/pdf/Emilie_Cariou_Inventaire_HG-11-3.04.12.pdf) [consulté le 20 décembre 2015]

Carriou (Claire), Ratouis (Olivier), Sander (Agnès), « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

Devaux (Camille), « De l'expérimentation à l'institutionnalisation : l'habitat participatif à un tournant ? », *Métropolitiques*, 23 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/De-l-experimentation-a-l.html> [consulté le 20 décembre 2015]

D'Orazio (Anne), « La nébuleuse de l'habitat participatif », *Métropolitiques*, 16 janvier 2012. Disponible sur <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html> [consulté le 20 décembre 2015]

Jeanniard (Lucile), « Trois ans d'habitat participatif : "pas facile tous les jours" », *Rue89 Strasbourg*, 25 mai 2013. Disponible sur <http://www.rue89strasbourg.com/index.php/2013/05/25/societe/habitat-participatif-ce-netait-pas-un-pari-gagne-davance/> [consulté le 20 décembre 2015]

## Sites internet

Association Habicoop – Coopératives d'habitants. Disponible sur <http://www.habicoop.fr> [consulté le 20 décembre 2015]

A-Tipic, Unisson- Montreuil (93). Disponible sur : [http://a-tipic.com/wp/?page\\_id=97](http://a-tipic.com/wp/?page_id=97) [consulté le 20 décembre 2015]

Bernard Kohn – Buisson Saint-Louis. Disponible sur : <http://www.bernardkohn.org/fr/architecte/architecture-participative/buisson-saint-louis.html> [consulté le 20 décembre 2015]

Carte des prix - Chambre de Paris. Disponible sur <http://www.paris.notaires.fr/outil/immobilier/carte-des-prix> [consulté le 20 décembre 2015]

Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif – Habitat participatif. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif.net/la-coordination/> [consulté le 20 décembre 2015]

Cpa-Cps, Diwan – Habitat participatif. Disponible sur <http://www.cpa-cps.com/projets/diwan/> [consulté le 20 décembre 2015]

Eco habitat groupé – suite du MHGA. Disponible sur <http://www.ecohabitatgroupe.fr/> [consulté le 20 décembre 2015]

Eco-quartier Hoche – Epadesa. Disponible sur <http://www.epadesa.fr/la-carte-des-projets/projets/seine-arche/vers-la-seine/eco-quartier-hoche.html> [consulté le 20 décembre 2015]

FBG Architecture, Projet Unisson Montreuil – Habitat Participatif. Disponible sur : [http://www.fbg-architecture.com/?page\\_id=109](http://www.fbg-architecture.com/?page_id=109) [consulté le 20 décembre 2015]

GRAAM Architecture - Diwan. Disponible sur <http://graamarchitecture.fr/Diwan> [consulté le 20 décembre 2015]

Habitats Solidaires. Disponible sur <http://www.habitats-solidaires.fr/Principes-fondeurs> [consulté le 20 décembre 2015]

L’Echo-habitants – Association pour le développement de l’Habitat Coopératif. Disponible sur <http://www.lechohabitants.org/> et bientôt sur <http://www.lechohabitants.net/> [consulté le 20 décembre 2015]

Mairie de Paris – Habitat Participatif Paris 2014. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif-paris.fr> [consulté le 20 décembre 2015]

MaO Architectes et urbanistes - [Nanterre] 15 logements habitat participatif 2014. Disponible sur <http://m-a-o.fr/index.php/logements/ulis---45-dwellings-2012/> [consulté le 20 décembre 2015]

Regain - Rencontres Nationales de l’habitat participatif 2015. Disponible sur <http://habitatparticipatif-paca.net/index.php/accueil/rnhp-2015> [consulté le 20 décembre 2015]

Vauban.de - Quartier écologique de Freiburg. Disponible sur <http://www.vauban.de/fr/> [consulté le 20 décembre 2015]

## Vidéos

CAUE Essone 91, *Montreuil (93), Couleur d’Orange, Habitat autogéré*, 29 mars 2012. Disponible sur <http://caue91.asso.fr/Couleur-d-Orange.html> [consulté le 20 décembre 2015]

Hespère 21, *Présentation de Cap’TEN*, 12 décembre 2014. Disponible sur <http://www.dailymotion.com/video/x2ne24n> [consulté le 20 décembre 2015]

*Le Lavoir du Buisson Saint Louis, Paris - première partie (2009)*, 20 septembre 2012. Disponible sur [http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie\\_id=106&article\\_id=108](http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie_id=106&article_id=108) [consulté le 20 décembre 2015]

*Le Lavoir du Buisson Saint Louis, Paris - deuxième partie (2009)*, 20 septembre 2012. Disponible sur [http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie\\_id=106&article\\_id=174](http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie_id=106&article_id=174) [consulté le 20 décembre 2015]

Philippe Mollon-Deschamps, *Recueil d’expériences à la Maison du Val – Habitat participatif et vieillissement*, mars 2015. Disponible sur [http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie\\_id=106&article\\_id=355](http://www.ecohabitatgroupe.fr/videos.php?categorie_id=106&article_id=355) [consulté le 20 décembre 2015]

## Texte de loi

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, article 47. Disponible sur <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORF-TEXT000028772256&categorieLien=id> [consulté le 20 décembre 2015]

## Références iconographiques

Les figures 9, 20, 24, 25, 29, 39, 40, 41, 45 sont des photographies personnelles réalisées lors des visites dans le cadre de cette étude.

Les figures 2, 5, 6, 7, 14 sont des cartographies, tableaux et chronologies issues d’une production personnelle.

Figure 1 : Coupon d’invitation reçu lors de la conférence « Habiter Autrement » à Cergy Pontoise (13 juin 2015)

Figure 3 : Mairie de Paris, *Annexe 2 de la 2014 DLH 1164 : Évolution du dispositif d’appel à projets en faveur de l’habitat participatif à Paris*, 4 septembre 2014. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif-paris.fr/resource/reglement-de-lappel-a-projets/> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 4 : Ibid.

Figure 8 : Godfrain (Marie), « Quand l'habitat joue collectif », *Supplément du magazine de Le Monde*, 30 mars 2013, p.103 (photographie)

« Reconversion et habitat autogéré. Buisson St Louis, Paris », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°217, octobre 1981, p.55 (plan et coupe)

Figure 10 : Eco habitat groupé – suite du MHGA. Disponible sur <http://www.ecohabitatgroupe.fr/> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 11 : Engelhard (Anne-Laure), Point (Xavier), *Construire pour soi-même et pour les autres, construire pour les autres comme pour soi-même*, octobre 2009 (photographies)

Plans issus de GRAAM Architecture- Diwan. Disponible sur <http://graamarchitecture.fr/Diwan> [consulté le 20 décembre 2015] (plan)

Figure 12 : FBG Architecture, Projet Unisson Montreuil – Habitat Participatif. Disponible sur : [http://www.fbg-architecture.com/?page\\_id=109](http://www.fbg-architecture.com/?page_id=109) [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 13 : MaO Architectes et urbanistes - [Nanterre] 15 logements habitat participatif 2014. Disponible sur <http://m-a-o.fr/index.php/logements/ulis----45-dwellings-2012/> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 15 : Jeu de l'oie réalisé par Jean- Pol Lefebvre (habitant de Couleur d'Orange)

Figure 16 : Dessin réalisé par Jean- Pol Lefebvre (habitant de Couleur d'Orange)

Figure 17 : Parasote (Bruno), *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Construire collectivement un immeuble en ville*, Gap : Yves Michel, 2011.

Figure 18 : Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.91

Figure 19 : « Reconversion et habitat autogéré. Buisson St Louis, Paris », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°217, octobre 1981, p.52

Figure 21 : Dessin réalisé par Jean- Pol Lefebvre (habitant de Couleur d'Orange)

Figure 22 : Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.89

Figure 23 : Dessin réalisé par Jean- Pol Lefebvre (habitant de Couleur d'Orange)

Figure 26 : Eco habitat groupé – suite du MHGA. Disponible sur <http://www.ecohabitatgroupe.fr/> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 27 : Eco-Habitat Groupé, *Parole d'habitant – Mille et un mots*, 2014, p.8. Disponible sur : <http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/12/Paroles-dhabitants-BD.pdf> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 28 : Bernard Kohn – Buisson Saint-Louis. Disponible sur : <http://www.bernard-kohn.org/fr/architecte/architecture-participative/buisson-saint-louis.html> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 30 : Mairie de Paris – Habitat Participatif Paris 2014. Disponible sur <http://www.habitatparticipatif-paris.fr> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 31 : Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique), *Habitats alternatifs, des projets négociés ?*, Rapport PUCA Programme Le Projet négocié, 2010, p.252

Figure 32 : A-Tipic, Unisson – Montreuil (93). Disponible sur : [http://a-tipic.com/wp/?page\\_id=97](http://a-tipic.com/wp/?page_id=97) [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 33 : Parasote (Bruno), *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Construire collectivement un immeuble en ville*, Gap : Yves Michel, 2011

Figure 34 : Biau (Véronique), Iosa (Ioana), Nez (Héloïse), D'Orazio (Anne), *Habitat en autopromotion, étude de six cas franciliens*, Ivry-sur-Seine : CNRS, 2012, p.14

Figure 35 : Ouvrage collectif rédigé par Anne-Laure Euvrard, *Livre blanc de l'Habitat Participatif 2011*, Strasbourg, 2011, p.8

Figure 36 : Bacqué (Marie-Hélène), Biau (Véronique), *Habitats alternatifs, des projets négociés ?*, Rapport PUCA Programme Le Projet négocié, 2010, p.260

Figure 37 : A-Tipic, Unisson - Montreuil (93). Disponible sur : [http://a-tipic.com/wp/?page\\_id=97](http://a-tipic.com/wp/?page_id=97) [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 38 : Cpa-Cps, Diwan – Habitat participatif. Disponible sur <http://www.cpa-cps.com/projets/diwan/> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 42 : GRAAM Architecture- Diwan. Disponible sur <http://graamarchitecture.fr/Diwan> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 43 : Regain - Rencontres Nationales de l'habitat participatif 2015. Disponible sur <http://habitatparticipatif-paca.net/index.php/accueil/rnhp-2015> [consulté le 20 décembre 2015]

Figure 44 : Ibid.



# Table des matières

Avant-Propos .....	p.7
Introduction .....	p.13

## Partie 01 : l'habitat participatif en région parisien..... p.17

### 1. L'Ile-de-France, un contexte porteur de projets d'habitat participatif ..... p.19

Des expériences anciennes à l'habitat participatif contemporain .....	p.19
Le mouvement en région parisienne et son intégration dans le réseau français .....	p.21

### 2. Etat des lieux en 2015 ..... p.24

Le contexte de l'habitat participatif en 2015 .....	p.24
<i>Vers une législation favorisant l'Habitat participatif</i> .....	p.25
<i>L'appel à projet de la Ville de Paris</i> .....	p.26

Les opérations et leurs caractéristiques .....	p.29
<i>Cartographie</i> .....	p.30
<i>Chronologie</i> .....	p.32

### 3. Portraits de lieux des habitats étudiés ..... p.36

Habitats groupés autogérés des années 1980 .....	p.36
<i>Le Lavoir du Buisson Saint Louis – Habitat autogéré à Paris Xe, 1983</i> .....	p.36
<i>Couleur d'Orange – Habitat autogéré à Montreuil, 1987</i> .....	p.40
<i>La Fonderie – Habitat autogéré à Vanves, 1987</i> .....	p.44

Habitats participatifs des années 2000 .....	p.48
<i>Diwan – Habitat participatif à Montreuil, 2008</i> .....	p.48
<i>Unisson – Habitat participatif à Montreuil, 2014</i> .....	p.52
<i>Le Grand Portail – Habitat participatif à Nanterre, 2014</i> .....	p.56
Tableau de synthèse des lieux étudiés .....	p.60

## Partie 02 : L'habitat groupé autogéré, les pionniers et leur militantisme fort ..... p.63

### 1. Des projets initiés par des « Bobos » ..... p.65

Un collectif militant sans accompagnement .....	p.65
<i>Un collectif d'habitants auto-constitué</i> .....	p.65
<i>Un risque porté par les habitants eux-mêmes</i> .....	p.68

Vivre en communauté fermée ou s'ouvrir sur le quartier ? .....	p.71
<i>Un entre soi fortement critiqué</i> .....	p.71
<i>Une tentative d'ouverture sur le quartier</i> .....	p.73

### 2. L'architecture des habitats groupés autogérés ..... p.76

Une pratique de l'architecture soulignant le participatif .....	p.76
<i>Définition du rôle de l'architecte dans ce type de projet</i> .....	p.76
<i>Des caractéristiques communes aux habitats groupés</i> .....	p.80

A la recherche d'une architecture innovante .....	p.83
<i>Une architecture modulable, l'exemple du Buisson Saint-Louis</i> .....	p.83
<i>Une architecture obsolète en 2015</i> .....	p.87

### 3. Quel avenir pour les habitats autogérés des années 1980 ? ..... p.89

La vie quotidienne, prise de recul sur une trentaine d'années .....	p.89
<i>La question de l'autogestion et du vivre ensemble</i> .....	p.89
<i>Les enfants au sein de la vie collective, « l'âge d'or » de l'habitat</i> .....	p.94

Préserver le lieu et son histoire .....	p.97
<i>Le vieillissement au sein de l'habitat groupé autogéré</i> .....	p.97
<i>Les faibles mutations et la question de la revente</i> .....	p.100

Le rôle d'exemple des habitats des années 1980 pour les habitats contemporains .....	p.104
<i>La capacité de reproductibilité des opérations</i> .....	p.104
<i>L'implication des habitants dans un mouvement plus large</i> .....	p.107

## Partie 03 : Des démarches de démocratisation dans l'habitat participatif contemporain ..... p.111

### 1. De nouvelles manières de constituer le groupe ..... p.113

Collaborer avec les institutions .....	p.113
<i>Des groupes auto-constitués     et des municipalités à l'origine de projets d'habitat participatif</i> .....	p.113
<i>Une mixité sociale recherchée aujourd'hui, le rôle des bailleurs sociaux</i> .....	p.117

Réussir à faire groupe .....	p.120
<i>Un taux d'implication des habitants qui varie,     le risque d'un habitat participatif « à la carte »</i> .....	p.120
<i>Une charte et une méthode de travail,     des points de départ pour le groupe</i> .....	p.124

### 2. Des architectes et une architecture qui se « banalisent » ..... p.128

L'architecte, un professionnel parmi d'autres .....	p.128
<i>Le rôle de l'architecte</i> .....	p.128
<i>De nouveaux acteurs : des habitants qui se professionnalisent</i> .....	p.131
<i>Ingrid Avot, habitante d'Unisson et créatrice d'A-Tipic</i> .....	p.132
<i>Xavier Point, habitant de Diwan à l'origine de Cpa-Cps</i> .....	p.134

Une architecture motivée par des économies financières et environnementales .....	p.136
<i>L'expression du caractère participatif de l'immeuble</i> .....	p.136
<i>Une préoccupation écologique forte</i> .....	p.140

### 3. Garder une idéologie forte ou étendre le mouvement ? ..... p.144

Prise de conscience des difficultés de rassemblement des habitats participatifs .....	p.144
<i>Une définition qui reste large et confuse</i> .....	p.144
<i>Un rassemblement pour lisser les désaccords entre les collectifs</i> .....	p.146

Militantisme ou démocratisation, des divergences ancrées .....	p.150
<i>Des pistes pour démocratiser l'habitat participatif</i> .....	p.150
<i>Un désaccord concernant l'expansion du mouvement</i> .....	p.152

## Conclusion ..... p.155

## Annexes ..... P.161

Calendrier des rencontres d'habitants .....	p.162
Bibliographie .....	p.164
Références iconographiques .....	p.171

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

Ce mémoire propose un état des lieux de l'habitat participatif en région parisienne en 2015. Ce type d'habitat place l'habitant au cœur des négociations. Il se trouve alors impliqué dans la conception, la construction et la gestion de son logement puisqu'il monte avec ses voisins un projet de vivre-ensemble. Seulement une vingtaine d'habitats de ce type sont construits dans Paris et sa banlieue proche, ce qui confirme le caractère expérimental du mouvement.

Deux périodes de développement peuvent être distinguées : des initiatives d'habitats groupés autogérés avaient été mises en place dans les années 1980 avant de connaître une période de sommeil au cours des années 1990 durant laquelle aucune opération n'a vu le jour. L'habitat participatif s'est ensuite redéveloppé à partir de 2005 puisqu'il répondait à des préoccupations contemporaines concernant le logement et le cadre de vie.

Au travers des six lieux étudiés, l'enquête interroge alors la filiation historique entre l'habitat groupé autogéré des années 1980 et l'habitat participatif contemporain. La parole habitante extraite des entretiens réalisés est mise au cœur de cet écrit. L'étude a aussi permis questionner la capacité de reproductibilité et de multiplication de ces expériences à l'heure où le mouvement tend à s'étendre et à se démocratiser.