



L'habitat participatif par les sociétés coopératives HLM : le cas du Jardin Suspendu du quartier Brazza à Bordeaux

Lorane Bellier

► To cite this version:

Lorane Bellier. L'habitat participatif par les sociétés coopératives HLM : le cas du Jardin Suspendu du quartier Brazza à Bordeaux. Architecture, aménagement de l'espace. 2022. dumas-03957789

HAL Id: dumas-03957789

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03957789>

Submitted on 26 Jan 2023

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.

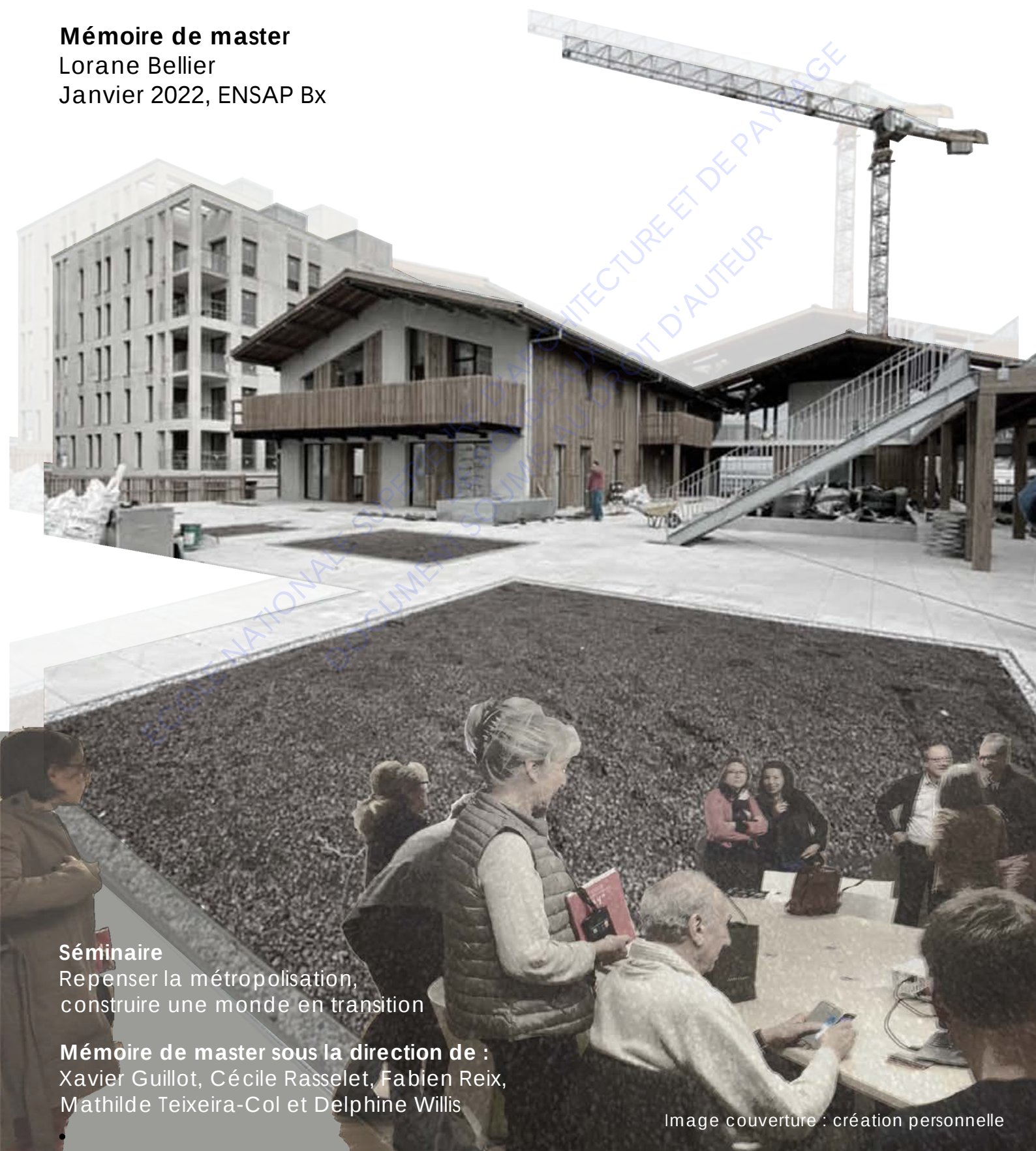
L'HABITAT PARTICIPATIF PAR LES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES HLM

Le cas du Jardin Suspendu du quartier Brazza de Bordeaux

Mémoire de master

Lorane Bellier

Janvier 2022, ENSAP Bx



Séminaire

Repenser la métropolisation,
construire une monde en transition

Mémoire de master sous la direction de :

Xavier Guillot, Cécile Rasselet, Fabien Reix,
Mathilde Teixeira-Col et Delphine Willis

Image couverture : création personnelle

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

SOMMAIRE	p. 4
INTRODUCTION	p. 7
PARTIE I : L'HABITAT PARTICIPATIF, UNE NOUVELLE DÉMARCHE IMPULSÉE PAR LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE HLM	p. 17
<u>CHAPITRE A</u> : Un intérêt grandissant pour le participatif : faciliter l'accèsion à la propriété et la gouvernance partagée	p. 18
<i>A.1. L'habitat participatif : une alternative économique pour des ménages aux revenus faibles</i>	p. 18
<i>A.2. Agir collectivement en faveur de l'intérêt général</i>	p. 22
<i>A.3. Développement des coopératives habitantes : ouvrir à la propriété collective</i>	p. 30
<u>CHAPITRE B</u> : Collaborer avec les acteurs professionnels : une aide pour le projet d'habitat participatif	p. 37
<i>B.1. Un champ professionnel étendu et davantage investi en faveur de plus de collaboration entre les acteurs</i>	p. 37
<i>B.2. La coopérative HLM, un garant financier pour sensibiliser les ménages les plus faibles</i>	p. 43

SOMMAIRE

PARTIE II : LA DÉMARCHE COLLABORATIVE DU JARDIN SUSPENDU : ORGANISÉE PAR LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE HLM LE COL ET ADAPTÉE AU PROJET URBAIN DE BRAZZA	p. 51
<u>CHAPITRE A :</u> Le Jardin Suspendu : intégrer les prescriptions du quartier d'urbanisme négocié de Brazza (Échelle du projet urbain)	p. 52
<i>A.1. Constituer le nouveau quartier Brazza en s'appuyant sur l'urbanisme négocié</i>	p. 52
<i>A.2. Le Jardin Suspendu : le processus collaboratif doit s'adapter aux prescriptions du quartier Brazza</i>	p. 67
<u>CHAPITRE B :</u> Adaptation de la démarche collaborative organisée par le COL au projet du Jardin Suspendu (Échelle du projet architectural)	p. 74
<i>B.1. Supervision par une collaboration des professionnels : un projet viable, puis appropriable pour les habitants</i>	p. 74
<i>B.2. Intégration des habitants : une concertation plus qu'une création totale du projet</i>	p. 85
CONCLUSION	p. 95
BIBLIOGRAPHIE	p. 100
TABLES DES FIGURES	p. 104
ANNEXES	p. 106

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

INTRODUCTION

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

HABITER

« Habiter » relève être un besoin fondamental pour tout être-vivant, il définit son rapport au monde et donc sa possibilité d'exister par les relations créées avec son environnement. Thierry Paquot définissait l'habiter comme dépendant de « la capacité de chacun d'être présent au monde ». Plusieurs philosophes du XIXe siècle, l'ont questionné en abordant la notion d'habitat, l'étudiant comme « instrument d'analyse pour l'âme humaine » (Segaud, 2010). L'habitat semble incarner une autre dimension que sa fonction initiale d'abriter, de protéger. Il ne se réduit pas à son caractère fonctionnel mais comprend une variable sociale, celle de l'individu et de ses perceptions. C'est en cela que Thierry Paquot fait la distinction entre habitat et logement. Selon lui, l'habitat se différencie du logement par le fait que ce dernier est une unité matérielle et fonctionnelle, alors que le premier induit la perception propre à chaque individu. L'habitat a une géométrie variable selon « la géographie sensible » de ses habitants, « l'habitat s'avère inhabité » si l'individu n'y trouve pas de significations (Paquot, 2005, p.15). Ainsi la notion d'habiter représente la relation avec un lieu, un espace et par l'habitat il se matérialise.

PARTICIPATION

Une nouvelle manière « d'habiter » est portée par les architectes et habitants à partir des années 1970. Militants pour une participation citoyenne dans la pratique architecturale française, ils s'opposent à une aspiration pour la production standardisée du logement. Puis, dans les années 2000, une nouvelle réflexion sur la manière d'habiter émerge, le contexte est, ici, différent puisque la participation est impulsée par des injonctions réglementaires et des exemples locaux et innovants de projets ayant recours à celle-ci.

Lorsqu'on s'intéresse de plus près à la définition de participation, on constate que c'est un terme général qui comprend différentes pratiques. La « participation citoyenne » se définit par le fait d'associer les individus au processus de décisions, en les intégrant dans la démarche de réflexion et de construction. Le degré d'implication des participants et la période à laquelle ils sont sollicités traduisent des pratiques distinctes ; la consultation, la concertation, la co-construction ou co-production.

La concertation est la plus utilisée, et le terme de « participation » se généralise à cette pratique ; il est souvent employé alors qu'il ne s'agit que d'une concertation. Le recours fréquent à ce processus s'explique par sa position intermédiaire face aux deux autres. En effet, il permet une implication plus importante des habitants que la consultation mais leur donne un pouvoir d'action plus faible que la co-construction. Des lois ont été énoncées pour

imposer la concertation des habitants dans un projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et d'une zone d'aménagement concerté et de renouvellement urbain, mais aucune réglementation n'a été fixée pour que les idées développées soient prises en compte.

L'argument exposé face à cette réticence serait « une primauté des savoirs techniques sur les savoirs d'usages des habitants » (Hatzfield, 2011) qui s'explique

par la présence de « codes culturels » développés par Camille Gradesse. Ils renvoient à ce qui est commun à un groupe d'acteurs dans un champ donné. Ils permettent de souder et de structurer le groupe et se transmettent socialement. L'importance de ces codes est perçue puisqu'elle lui permet d'assurer sa légitimité dans le champ dans lequel ils opèrent. A l'instar du co-working, il est démontré qu'aujourd'hui, de nombreux domaines introduisent une mise en commun des savoirs, des compétences de chacun comme une démarche pertinente qui enrichit la conception. Les termes de « communs », de « coopération » régissent les nouvelles manières d'enseigner, de travailler, de partager.

Cependant au sein de la pratique architecturale, les codes culturels restent ancrés dans la conduction des projets, l'évolution peine à se faire alors qu'elle est indispensable puisqu'elle correspond aux changements des sociétés actuelles et doit être prise en compte puisque les projets répondent aux besoins de la population. C'est pourquoi on observe une prédominance de la concertation et un faible développement de la co-production. Il semble donc important que les professionnels développent un savoir d'usage et une pédagogie comme l'énoncent Véronique Biau et Guy Tapie par « une diversification des compétences et des trajectoires professionnelles » (Biau, Tapie, 2009).

La démarche participative a permis d'évoluer sur ce point, en effet, une évolution des pratiques et des postures est possible. La discussion entre professionnels et usagers n'est pas seulement bénéfique pour ces derniers, elle permet également un « apprentissage par l'expérience » des concepteurs (Biau, Fenker, Macaire, 2013) .

Par exemple, des architectes sont revenus sur les difficultés rencontrées lors du projet des Halles de Paris, pour lequel un processus de concertation a été mené. Il a été mentionné une autre façon de conduire le projet urbain par plus de logistique et de communication. Des acteurs supplémentaires se sont ajoutés, une meilleure organisation est donc souhaitable. De plus, tous n'ont pas les mêmes connaissances, il est recommandé d'utiliser des méthodes pour faciliter la transmission. Elles permettraient que les termes techniques et les enjeux soient bien compris.

La pratique de concertation n'était pas enseignée avant, et l'est peu transmise aujourd'hui due à la dominance des codes culturels. Le constat est donc qu'il y a un manque de formation à la participation. L'instauration du principe d'« implication citoyenne » dans les projets apparaît donc pertinent pour permettre cet apprentissage.

IMPLICATION CITOYENNE

L'implication citoyenne s'avère être un vecteur de sociabilité. Selon Jacques Fournier, l'implication citoyenne « c'est tout ce qui permet aux citoyens et citoyennes de faire quelque chose de positif et d'utile pour la communauté ». La notion de communauté témoigne de liens sociaux qui se créent et agissent en faveur d'un bien commun. Il y a ici la volonté d'agir ensemble, traduisant un écart avec l'individualisation et la globalisation qui sont constatés dans l'organisation actuelle des sociétés.

« Il est très important que les gens s'engagent dans un lieu avec les autres, sinon il n'y

a pas de vie, il y a simplement un marché ». Par cette citation Itziar Gonzales Viros, architecte, urbaniste et ancienne conseillère à la municipalité de Barcelone, nous montre qu'à « l'agir ensemble » s'ajoute une nécessité de gouvernance partagée. La mobilisation citoyenne dans la création du territoire semble importante. Par leurs décisions, les citoyens participent à la mise en place et à la gouvernance de leurs lieux de vie. L'implication citoyenne cherche davantage de participation démocratique, avec plus de transparence et d'horizontalité en opposition à un « pouvoir étatique vertical » (Frayse, p. 5).

PROJET URBAIN NÉGOCIÉ

L'évolution de la réglementation de ces dernières années à favoriser l'implication des citoyens dans la mise en place des projets urbains afin de les intégrer aux réflexions sur la création du territoire.

La notion de « projet urbain » est apparue dans les années 1980, s'opposant à la logique de planification des années 1970. La planification est centrée sur la prévention et l'urbanisme opérationnel, c'est « une démarche qui consiste à se projeter dans l'avenir pour définir précisément l'objet futur, puis procéder à un découpage séquentiel des étapes successives à réaliser, étapes dont les phases et contenus sont définis à partir de cet état futur » (Arab cité par Crampe, 2017, p. 34). Aujourd'hui, la logique de projet urbain s'est établie, surpassant celle du plan. C'est « le passage d'une planification centralisée et « technocratique » à une approche plus ouverte aux débats et aux négociations (Arab, 2001).

Le modèle « hiérarchique » théorisé par Michel Callon, laisse place à un modèle « négocié ». Dans le premier, les étapes du projet (diagnostic, objectifs, programme, stratégies, gestion, évaluation) se succèdent de manière linéaire (Piris, p. 37). Les habitants sont faiblement impliqués dans la démarche. L'organisation et la direction du projet sont dirigées par les collectivités et les élus qui décident du programme, des financements et de la mise en œuvre.

Le modèle « négocié », quant à lui, appuie l'importance de la phase de conception et de programmation. Il s'agit de « définir la nature des équipements publics et privés qui vont être construits sur le site, le type d'activités qui vont y être implantées et finalement, la nature du quartier ou du « morceau de ville » qu'il s'agit de construire » (Arab, 2007, p.150). Cette démarche prend en compte les intérêts et contributions de multiples acteurs, le projet n'est pas défini dès le début mais évolue tout au long du processus, ce qui permet une adaptabilité au contexte dans lequel il s'inscrit. Dans le modèle négocié, le projet n'est connu qu'à la fin (Callon, 1997). Ainsi, le processus semble davantage convenir à l'organisation actuelle des villes et des sociétés intégrant davantage d'acteurs et de compétences. Lisa Piris évoque un « territoire en mouvement » qu'il s'agit de développer avec souplesse par le projet urbain.

L'urbanisme négocié se caractérise donc par un partenariat accentué entre privé et public en réponse à un aménagement voulu plus complet et durable comme vu précédemment.

Il semble important de comprendre, à présent, comment s'articulent ces relations, quelle est la place des différentes maîtrises au sein d'un processus négocié.

L'organisation très hiérarchisée des projets classiques où se distinguent la

maîtrise d'ouvrage, d'oeuvre et d'usage laisse place à plus d'échanges et d'interdépendances dans les projets négociés. Les zones d'actions des acteurs s'étendent et ne se limitent pas à des éléments définis. Selon la note co-rédigée par la SCET et Ibicity de novembre 2016, cela est dû en partie par une intervention, dès l'amont du projet urbain, de la majorité des parties.

Les aménageurs, les promoteurs, et parfois les habitants interviennent dès l'établissement des objectifs du projet. « Plutôt que d'intervenir selon une logique séquentielle, les acteurs institutionnels concernés par les opérations d'aménagement (aménageurs, promoteurs, bailleurs, investisseurs/usagers) sont ainsi présents tout au long du projet et participent ainsi à la construction du projet global » (CEREMA, 2014, p.10).

Ainsi de nouveaux acteurs vont apparaître pour accompagner les relations créées. Porteurs de compétences techniques et organisationnelles, ils vont avoir un statut important de médiateur cherchant à faciliter la concertation et la communication nécessaires à la réussite d'une démarche négociée. De telle manière, l'assistant à la maîtrise d'ouvrage est apparu - après avoir suivi une formation dans le secteur de la construction ou étant un ancien bénévole associatif qui s'est professionnalisé. Il possède des compétences variées

qui favorisent sa position de médiateur, d'intermédiaire entre les différentes maîtrises d'un projet.

La maîtrise d'ouvrage voit également son statut évoluer. En effet, les programmes des opérations sont variés pour répondre aux besoins indispensables d'un nouveau quartier de ville, induisant ainsi une diversification des structures de maîtrise d'ouvrage. L'apparition des sociétés coopératives d'HLM en est un exemple.

HABITAT PARTICIPATIF ET COOPÉRATIVE HLM

« La notion d'habitat participatif ne se limite pas à sa notion opératoire mais regroupe une mobilisation et une démarche de faire ensemble » (Devaux, 2015). Cette pensée est héritée du mouvement des Castors et du MHGA (Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré) depuis les années 1960-1970. Les projets d'habitat participatif ont été réglementés par la loi ALUR de 2014. Elle met en avant deux mouvements idéologiques ; les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion. Ils inscrivent l'usager et l'écologie au coeur de la fabrication du logement.

La loi ALUR a favorisé les opérations d'habitat participatif en donnant un statut juridique aux collectifs d'habitants, améliorant ainsi la confiance des partenaires économiques. Les sociétés coopératives d'HLM se sont donc développées conjointement pour accompagner ces groupes habitants dans la réalisation de leur projet d'habitat. Portés par des valeurs similaires d'implication citoyenne, d'une façon différente d'investir et de produire du logement par la participation, le partage des compétences et la préservation du territoire, l'habitat participatif et les sociétés coopératives HLM semblent s'accorder.

Ainsi le programme de l'habitat participatif porté par ce type de maîtrise d'ouvrage sera analysé dans cette étude. Il paraît intéressant d'étudier comment la démarche collaborative de l'habitat participatif est établie par un organisme coopératif, et comment l'échelle de l'habitat se confronte-t-elle à celle du projet urbain, quelles

sont les relations entre les différents acteurs – comment s’articulent les différentes compétences, les négociations, les intérêts dans une opération urbaine négociée. L’étude cherchera à répondre à la question suivante : Comment l’habitat participatif développé par les coopératives HLM peut sensibiliser au collectif en favorisant l’accès à la propriété pour des personnes aux revenus faibles ?

ÉTUDE DE CAS

A travers l’étude du projet d’habitat participatif « Jardin Suspendu », inscrit dans le quartier d’urbanisme négocié de Brazza de Bordeaux, nous tenterons de répondre à la question posée.

La résidence se développe en deux corps de bâtiments, comprenant vingt logements qui sont reliés par des espaces communs (salle polyvalente, terrasse et jardins, et un studio d’appoint). Elle se détache du sol en s’appuyant sur un parking silo qui intègre les places de stationnement des résidents du macro-lot, partagé avec le constructeur Eiffage et le bailleur social Aquitanis.

Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux ont fait appel à la société coopérative HLM Le COL (Comité Ouvrier du Logement), pour associer la notion d’habitat participatif à celle de volume capable, concept novateur prescrit dans le plan-guide du quartier urbain. Les futurs propriétaires acquièrent donc un logement vide, à aménager, ayant pour objectif « une meilleure appropriation de leur lieu de vie et une évolution en fonction de leurs besoins et de leur finances » (plaquette de présentation du projet Brazza). Le COL endosse donc le rôle de la maîtrise d’ouvrage et collabore avec la coopérative Faire-Ville, qui a le rôle d’Assistance à Maîtrise d’Ouvrage (AMO) et l’agence d’architecture en charge du projet est Lemérou Architecture.

Ainsi, un processus de collaboration pour un programme d’habitat participatif a été mené par une société coopérative HLM, en ce sens, il paraît intéressant d’étudier la mise en place et la conduite de la démarche. Quelles ont été les relations entre les acteurs ? Comment ont-ils contribué individuellement et collectivement ? En quoi, la collaboration a-t-elle servi ou desservi l’opération ?

D’autre part, la temporalité du projet est un facteur pertinent à son étude ; l’inscription dans un quartier urbain en construction nous permet d’analyser la manière de « faire projet » et de nous confronter à un processus s’organisant à deux échelles. Les directives urbaines établies avec la métropole bordelaise traduisent un développement territorial qui agit sur la conception de l’habitat.

MÉTHODOLOGIE

L’étude du Jardin Suspendu est centrale pour appuyer la réflexion portée par ce travail. Des entretiens avec les différents acteurs ont pu être réalisés (voir tableau ci-dessous). L’interdépendance et la complémentarité ont impulsé le projet, il semblait donc nécessaire d’interroger divers profils. Pour avoir des connaissances sur le sujet et analyser l’étude dans le domaine de l’habitat participatif, j’ai lu différents ouvrages, articles et thèses. La démarche de collaboration prend en compte les demandes citoyennes et les enjeux environnementaux, elle permet de repenser l’évolution pérenne des villes, et notamment celle de Bordeaux qui a pris

la direction d'un urbanisme négocié. Méthode développée récemment, qui vise à mettre en relation les acteurs privés et publics. Il est intéressant d'en comprendre ces fondements et d'étudier les premiers résultats puisque l'urbanisme négocié tout comme les projets d'habitat participatifs s'appuient sur une collaboration accentuée des acteurs afin de penser la construction de lieux de vie intégrant l'intérêt général. Ce travail de recherches me semble important dans ma formation en tant que future architecte. J'ai étudié le projet d'architecture dans la configuration d'une opération urbaine. En plus des notions techniques, il a été possible de se familiariser avec des éléments juridiques, politiques, etc... La complexité des processus rend la compréhension difficile, et le travail de recherches plus long à mettre en place. L'étude que j'ai menée m'amène à mettre en avant certaines limites de la démarche participative. En effet, j'ai rencontré des difficultés à rentrer en contact avec les acteurs ; manque de temps, complexité de la collaboration, etc... J'ai dû prendre en compte le peu de mobilisations. Je pense que le contexte de la crise sanitaire, avec des réunions supprimées et à distance, a diminué sa réussite. Le temps de projet s'est élargi et certains ménages ont avancé plus vite dans leurs projets de vie.

NOM	TYPE D'ACTEUR	ARRIVÉE DANS LE PROJET	TYPE D'ENTRETIEN	DATE
Stéphane GRUET	Représentant de Faire-Ville (AMO)	Après la mise en place du plan-guide de Brazza – lot attribué au COL en partenariat avec Faire-Ville	Entretien ethnographique par téléphone	08/03/2021
Sylvain MASSET	Habitant	Un an avant la livraison – auparavant impliqué dans le projet d'habitat participatif de Belcier, mené par le COL	Entretien semi-directif en visioconférence	13/04/2021
Sacha GRASSO	Habitant	Un an avant la livraison	Entretien semi-directif en visioconférence	16/04/2021
Vania PETROLA	Habitant	Depuis la communication publique faite par Le COL, 2015	Entretien semi-directif en visioconférence	28/04/2021

Mélanie DARROMAN	Représentant du COL (MOA)	Après la mise en place du plan-guide de Brazza – lot attribué	Entretien semi-directif en visioconférence	17/05/2021
Flore SCHEURER	Chargée du projet Brazza pour Bordeaux Métropole	Dès les premiers ateliers Brazza pour l'élaboration du plan-guide	Entretien semi-directif en visioconférence	12/07/2021
Morgane BARREAU	Architecte HMOP Lemérou Architecture	Après la mise en place du plan-guide de Brazza – lot attribué	Entretien semi-directif en visioconférence	22/11/2021

ORGANISATION DU MÉMOIRE

Le projet d'habitat participatif impulsé par une société coopérative HLM sera d'abord abordé, il représente une nouvelle manière de développer ce programme. Apparu dans les années 1970, il connaît aujourd'hui un regain d'intérêts, compris comme une volonté d'habiter autrement. L'évolution réglementaire a participé à l'augmentation du nombre de projets en accordant un statut juridique aux collectifs d'habitants.

D'avantage encadrés, de plus en plus de professionnels ont voulu accompagner ces initiatives. Le champ professionnel s'est étendu et de nouveaux statuts et professions ont été créés. C'est dans ce contexte, que la société coopérative HLM s'est avérée être un acteur important puisqu'elle est un garant financier en facilitant l'accès à la propriété par des prix d'achat faibles.

Les projets d'habitat participatifs trouvent également leur place à l'échelle urbaine par la création de nouveaux quartiers dits d'« urbanisme concerté » voir « négocié ». La planification urbaine cherche à s'adapter davantage aux modes de fonctionnement actuels des sociétés. En effet, l'élargissement des compétences, le souci écologique et la recherche de gouvernance partagée conduisent les politiques à repenser l'aménagement des villes en s'appuyant sur une concertation entre acteurs et avec les usagers. La démarche collaborative organisée par une société coopérative HLM se confronte donc aux prescriptions d'une collectivité territoriale. Le projet du Jardin Suspendu permettra de mettre en avant comment cette démarche s'adapte au processus d'urbanisme négocié du quartier Brazza.

Il sera intéressant de constater que la multiplication des acteurs, les différences d'échelles et de temporalité conduisent à une méthode participative très encadrée où l'habitant est davantage accompagné.

Ainsi, la configuration développée précédemment, permet un enrichissement des opérations mais apporte de la complexité. C'est sous cet angle que sera analysé, pour finir, le processus collaboratif de l'habitat participatif au sein d'un processus

négocié, qui s'appuie aussi sur une collaboration des acteurs.

En imposant des directives architecturales, paysagères, les collectivités territoriales peuvent apporter des caractéristiques valorisant le projet architectural. Une cohérence dans l'aménagement du territoire est souhaitée, ils'agit d'accompagner les habitants face à l'évolution de la ville ; intégration de nouvelles populations, modification des modes de vie vers une transition écologique, etc ...

L'habitat participatif est aussi « un maillon » pour les projets urbains (Devaux, 2015). Par les valeurs qu'il convoque (coopération, solidarité, gouvernance partagée, etc..), c'est un levier pour favoriser la concertation et l'implication des habitants dans l'aménagement du territoire urbain.

Cependant, l'inscription dans un projet urbain peut affaiblir le processus participatif. En effet, la multiplication des acteurs conduit à plus de négociation, pour prendre en compte plus de préoccupations et d'intérêts. La durée de l'opération en résulte amplifiée et s'ajoute à un temps initial du projet d'habitat participatif plus long qu'un projet classique, cela peut être un frein à l'engagement des acteurs. Par ailleurs, l'organisation de la démarche participative remet en cause la liberté dans la conception du projet, les habitants sont davantage consultés qu'à l'origine des choix programmatiques et architecturaux.

Nous aborderons, dans un premier temps, l'évolution des projets d'habitat participatif en mettant en avant le développement d'une nouvelle démarche par les sociétés coopératives HLM. Elle a d'abord la spécificité de faciliter l'accession à la propriété et la gouvernance partagée et permet un intérêt grandissant pour le participatif. Ainsi, elle va ensuite s'appuyer sur une collaboration avec les acteurs professionnels, qui apportent une aide aux habitants dans le montage des projets. Dans un second temps, nous l'illustrons par l'étude de la démarche collaborative du Jardin Suspendu qui s'est organisée sous la direction de la société coopérative HLM du COL et s'est adaptée au projet urbain de Brazza. En effet, elle s'est établie à deux échelles, celle du projet urbain où la démarche mise en place par le COL a dû intégrer les prescriptions du quartier d'urbanisme négocié de Brazza, puis celle du projet architectural, où elle s'est adaptée aux caractéristiques du projet du Jardin Suspendu.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PARTIE I :

L'HABITAT PARTICIPATIF, UNE NOUVELLE DÉMARCHE IMPULSÉE PAR LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE HLM

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CHAPITRE A : Un intérêt grandissant pour le participatif : faciliter l'accès à la propriété et la gouvernance partagée

A.1. L'habitat participatif : une alternative économique pour des ménages aux revenus faibles

La fabrication standard des logements actuels est discutée. Ne correspondant plus aux attentes de chacun, les habitants témoignent de volontés de faire évoluer les pensées sur les manières d'habiter.

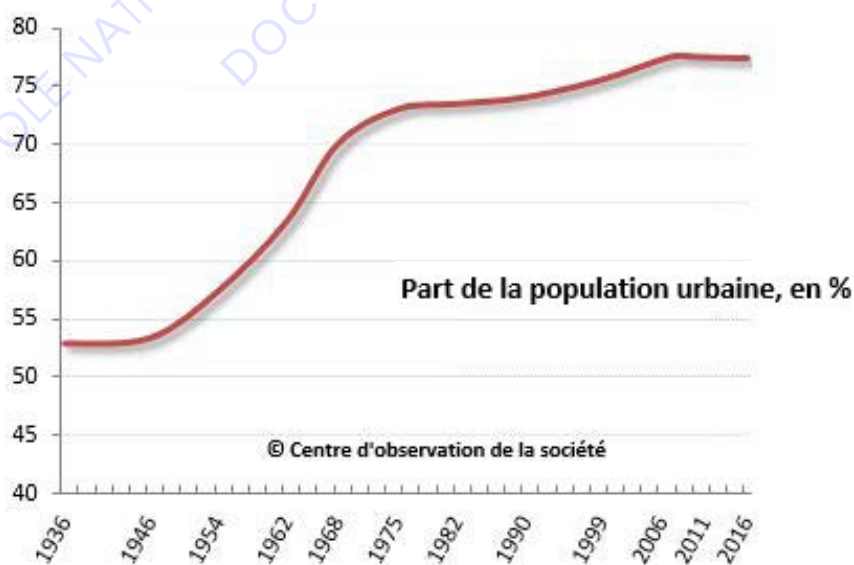
La logique quantitative adoptée pour résoudre la croissance démographique et le manque de logements doit laisser place à une dimension sociologique et qualitative pour répondre aux besoins et visions différentes des ménages dont les rythmes, les modes et les structures de vie évoluent.

En évoquant une ville qui « ne fait plus société », en 1999, Jacques Donzelot, met en avant des problèmes sociétaux qui se développent dans le contexte actuel de crise économique, démocratique et écologique. Certaines pratiques comme « l'individualisme, la rapidité des flux, des transactions, des échanges, et des constructions » tendent vers l'anonymat et la standardisation qui fragilisent la structure sociale. La structure urbaine en est également transformée avec la métropolisation des villes, qui créent des déséquilibres entre les territoires, par la concentration des activités, des capitaux et des populations. Les prix y sont augmentés, excluant les classes moyennes, ainsi les trajectoires résidentielles se complexifient et se divisent.

1.1. Crise du logement en France : l'aspect financier détermine le lieu de vie

La crise du logement en France, est en partie liée à une augmentation importante de la démographie urbaine depuis les années 90. Aujourd'hui près de 80 % de la population française vit en ville.

Figure 01: Graphique d'évolution de la population urbaine en France



Source : Centre d'observation de la société, 2019, graphique, www.observationsociete.fr

La demande de logements en ville est devenue plus importante que l'offre disponible. La construction de logements doit répondre le plus rapidement aux besoins, l'enjeu est d'en produire un nombre suffisant en peu de temps, tout en réfléchissant à une bonne intégration dans le tissu urbain, soumis lui-même à des évolutions de la société.

Cependant la mise en évidence du mal-logement témoigne de la nécessité de continuer à faire évoluer les pratiques pour affronter les problèmes liés au logement. Le rapport de la Fondation Abbé Pierre s'attache à l'état du mal-logement, il caractérise des conditions insatisfaisantes du logement en terme de précarité, d'insalubrité et de manque de confort. En 2021, le nombre de personnes touchées s'élève à environ 15 millions, regroupant ceux mal logés (privés de logement personnel ou vivant dans des conditions très difficiles) et ceux fragilisés par rapport au logement (difficultés financières importantes, surpeuplement, etc...). Le nombre croissant de logements sociaux témoigne également de conditions de vie difficiles et l'aspiration à un logement plus décent par de nombreux ménages. En 2020, il s'élève à 5 millions, 64 000 logements de plus par rapport à 2019 et 650 000 logements de plus qu'en 2010, soit une augmentation de 13 % en 10 ans¹. Le mal-logement est dû à des dynamiques territoriales et des transformations démographiques, et se confronte à des logiques foncières.

Pour palier à cette crise du logement, le gouvernement français met en place le dispositif Robien en 2003, qui propose une réduction du prix d'achat sur un logement neuf ou réhabilité pour favoriser l'investissement locatif. Il encourage « les contribuables français à participer à la construction de logements neufs pour faire face à la pénurie de logement et maîtriser le prix des loyers¹ ».

Cependant, ce dispositif a conduit à une hausse des prix du loyer limitant l'accès aux logements pour les plus démunis dans certains endroits. On constate que la localisation des lieux de vie des personnes dépend fortement de leurs ressources économiques.

La prise en considération de difficultés rencontrées dans ces endroits a conduit le gouvernement français, en 2013, à définir des « zones tendues ».

Ce sont des « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Ces difficultés se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre important de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social² ».

Les « zones tendues » sont donc des territoires où la demande est plus importante que l'offre, engendrant ainsi une inflation des prix d'achat et de location.

La localisation de zones tendues a permis de cibler des territoires soumis à une

1 Dispositif Robien. (2020, novembre 10). *Wikipédia*. URL : https://fr.wikipedia.org/wiki/Dispositif_Robien

2 Article 17-I de la loi n° 89-462.

tension du marché immobilier et ainsi proposer des mesures pour limiter le mal-logement.

En effet, ce zonage est maintenant régi par l'article 4. 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et l'arrêté du 1er août 2014 pour son application. Des aides financières sont instaurées en fonction du classement des territoires, comme des prêts pour l'accession (Prêt à taux zéro (PTZ), Prêt Social de Location Accession (PSLA), etc...) ou pour la location (Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), Prêt Locatif Social (PLS), etc.). Ce zonage est donc un outils pour organiser et améliorer l'offre et pondérer le marché. L'État français agit dans la construction des logements en proposant des aides financières facilitant l'accès à des logements décents pour les plus démunis afin de limiter la séparation territoriale des classes.

La crise du logement, mise en avant par la problématique du mal-logement, s'accompagne également d'un rejet des logements des grands ensembles, construits en masse après la Seconde Guerre Mondiale, et suivant un modèle industriel. Ils accueillaient, en périphérie des villes, des populations dans des logements plus modernes et confortables, mais une perte de la « culture du quartier populaire ³ » était mentionnée.

La mauvaise image de ces quartiers a favorisé le développement du modèle pavillonnaire incarnant un idéal résidentiel. Il représente une réussite sociale permettant à des populations de quitter les grands ensembles. Le modèle pavillonnaire s'est développé notamment avec une politique favorisant l'accession sociale, ce qui explique aujourd'hui l'importance pour un français de devenir propriétaire. L'idéal pavillonnaire a contribué à l'étalement urbain, à plus d'individualisme et de dépendance automobile.

Le choix du lieu de vie est donc un élément important pour comprendre l'évolution du territoire. L'envie d'acquérir une maison individuelle a induit une séparation entre le lieu d'activité, souvent en ville, et le lieu de vie en périphérie.

1.2. Politiques urbaines en faveur de plus de connexions entre les territoires

La crise du logement évoquée précédemment va conduire à des évolutions réglementaires pour améliorer les politiques urbaines. A partir des années 70, un renouvellement des quartiers HLM dégradés est entrepris, une politique centrée sur certains quartiers est donc adoptée à travers des principes de « discrimination positive » et de « géographie prioritaire ». Jugée insuffisante, les mesures vont s'étendre à l'échelle de la ville et des communes afin de toucher l'ensemble du parc HLM. Cela passe par des fonds de solidarité qui se sont créés entre communes riches et pauvres. L'objectif ici, est aussi de répartir les quartiers HLM dans les communes afin de favoriser les mixités sociales.

En 2000, la loi SRU, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain est adoptée. Elle fait suite à un débat national lancé un an auparavant sur vivre en ville, et qui montre la nécessité d'avoir une plus grande cohérence entre les politiques

3 BLANC Maurice, *La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation?*, La vie des idées, 2013. URL : <http://www.laviedesidees.fr/La-renovation-urbaine-demolition.html>

d'urbanisme et les politiques de déplacements pour favoriser le développement durable. Elle témoigne d'une implication de l'État pour faire évoluer le droit de l'urbanisme et du logement en France par plus de relations entre les politiques urbaines vers une ville plus solidaire et compacte.⁴

Différents plans sont mis en place pour tendre à l'objectif de développement durable, à l'échelle du territoire, le plan Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est utilisé. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le Programme Local d'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacement Urbain (PDU) sont également établis. L'État intervient ici à une autre échelle, celle de la ville, plusieurs mesures sont mises en place traduisant la volonté d'établir des politiques urbaines fortes, qui s'appuient dès lors sur le développement durable et la recherche de plus de mixité sociale.

La dimension solidaire est incitée par l'article 55, qui impose 20 % de logements sociaux aux « communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants »⁵. Ce pourcentage est étendu à 25 % en 2013 par la loi Duflot I. Néanmoins, les résultats sur l'application de cet article sont mitigés d'après un bilan de 2014-2016, puisque toutes les communes ne respectent pas ce quota.

Par la suite, en 2003, la loi Borloo, loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, repense l'aménagement des quartiers sensibles et favorise l'investissement locatif. Différentes mesures sont mises en place afin de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires, en augmentant le nombre de logements, en sécurisant les immeubles et copropriétés collectifs et en facilitant l'accès à la propriété. Cela passe par la création de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) agissant sur la restructuration des quartiers classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS), et par celle du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) dit « Plan Borloo ». L'objectif était d'atteindre 200 000 constructions de logements locatifs sociaux, 200 000 réhabilitations et 200 000 démolitions de logements vétustes, entre 2004 et 2008. Les acheteurs bénéficiaient de la déduction d'un pourcentage du prix d'acquisition d'un bien immobilier de ses revenus nets.

Ce dispositif est toujours utilisé aujourd'hui, cependant il a été modifié en 2014 en un nouveau programme NPNRU, suite aux résultats obtenus. L'amélioration du cadre de vie et la requalification patrimoniale des logements sociaux ont été positifs, néanmoins la mixité sociale et la création d'un réel cadre de bien-être n'ont pas été atteints, tout comme l'inscription au contexte local et dans des stratégies de renouvellement à plus large échelle.

Le NPNRU, soumet une démarche plus transversale en associant les habitants à la conception et à la mise en œuvre des projets et en portant les projets au niveau de l'agglomération plutôt que celle de la commune. Des maisons du projet sont créées dans chaque quartier et accueillent des conseils citoyens composés de personnes tirées au sort et indépendantes du programme, elles participent aux

4 GOZE, M. 2002. « La stratégie territoriale de la loi S.R.U. », *Revue d'Economie Régionale & Urbaine*, n°5. URL : <https://doi.org/10.3917/reru.025.0761>

5 Article 55 de la loi SRU

instances locales pour les décisions en faveur des opérations. Il s'agit d'aspirer à plus de gouvernance partagée par l'échange autour des politiques urbaines. Puis, s'y ajoute la préoccupation environnementale, par la contribution « à la transition écologique des quartiers en visant l'efficacité énergétique des bâtiments » et l'adaptation à « la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines ». ⁶

L'évolution réglementaire présentée ci-dessus montre une implication importante de l'État dans l'organisation du territoire. Il a d'abord cherché à résoudre la crise du logement par des décisions à l'échelle du quartier et de la ville. L'objectif de proposer des logements et un cadre de vie plus agréable n'a été qu'en partie atteint puisque la mixité sociale et l'interconnexion des territoires restent limitées. C'est pourquoi, les politiques urbaines actuelles ont évolué. Elles cherchent à intégrer les citoyens et à penser l'organisation du territoire à l'échelle de l'agglomération afin de faire avec plus d'acteurs pour étendre les compétences et inclure des visions différentes.

A.2. Agir collectivement en faveur de l'intérêt général

2.1. Participation citoyenne et gouvernance partagée : atténuer la logique économique

Aux difficultés d'accès au logement confortable, dues à des conditions financières insuffisantes apparaissent ici, les questions de participation, des relations sociales et de gouvernance partagée.

Un habitant du Jardin Suspendu de Brazza, a exprimé la volonté de « vivre dans un projet collectif, de pouvoir m'impliquer dans un groupe. J'ai besoin d'exprimer mes envies sur l'aménagement de mon lieu de vie ». Les évolutions réglementaires évoquées précédemment ont également participé au développement de ces enjeux, cependant, ils ne sont pas nouveaux.

Les processus de participation citoyenne sont intervenus dans la pratique architecturale française à la fin des années 60, la collaboration entre divers acteurs (habitants, architectes, artisans, ...) avait pour but de proposer de nouveaux modes de vie en repensant l'habitat, en opposition à un engouement pour la production standardisée du logement.

C'est donc les nouvelles réglementations et des exemples locaux et innovants qui ont permis une réémergence des logiques participatives à partir des années 2000. La crise du logement et la mise en place de politiques urbaines fortes ont ainsi conduit au regain de la démarche participative en incitant plus d'interactions entre les territoires et les personnes. Déjà présente avant, mais revendiquée par quelques groupes engagés, elle s'est aujourd'hui généralisée par l'intervention de l'État (réglementations).

Néanmoins, la « participation généralisée » doit être nuancée. En effet, la participation est une notion large qui peut se décliner à différentes échelles avec

⁶ Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). ANRU. URL : <https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npnru>

des degrés d'action plus ou moins importants. Hubert Touzard met en avant trois définitions qui renvoient aux prises de décisions collectives, qui s'appliquent à plusieurs contextes sociaux et politiques, comme celui de l'aménagement du territoire. Il mentionne « que l'on assiste souvent à l'emploi d'un terme pour un autre », c'est pourquoi il différencie la « consultation », de la « concertation » et de la « négociation ».⁷ La première est réalisée en amont de la prise de décisions, cherchant à recueillir les avis d'un maximum d'acteurs sans les inclure dans le vote final. La concertation amène les acteurs à s'accorder pour trouver des solutions concrètes pour une décision finale. La négociation, quant à elle, réunit des acteurs aux pouvoirs et rôles différents qui vont créer des relations d'interdépendance. Un conflit d'intérêts est à l'origine de cette distinction et cherche à trouver des solutions appropriables par tous. Ces multiples notions mettent en avant une méthode de la participation qui reste expérimentale, qui varie selon les contextes.

Les politiques urbaines tendent à une participation accentuée des citoyens, cependant les textes réglementaires exigent davantage une concertation des populations. La Charte de l'environnement de 2004 promeut la participation du citoyen dans l'élaboration des décisions qui concernent son cadre de vie, et la loi sur la Ville et la Cohésion Urbaine de 2014 propose un principe de « co-construction » sans bien le définir. Comme le souligne Jodelle Zetlaoui-Léger, « la concertation reste un principe général énoncé sans définition précise permettant souvent aux maîtres d'ouvrage de s'en tenir à de l'information »⁸.

La mise en place d'une démarche participative au sein des projets urbains et architecturaux rencontrent d'autres difficultés. Les coûts, les délais sont des contraintes imposées par la maîtrise d'ouvrage qui sont souvent inconciliables avec l'implication des habitants. La concertation requiert des réunions, des débats, des mises en accord qui peuvent être longs, nécessitant une anticipation et une planification en amont de la conception du projet.

De plus, le sentiment d'une perte de légitimité et d'un cantonnement dans un rôle technique d'exécutant par les architectes est souligné. Certaines situations voient également, une faible représentativité des habitants, ou la difficulté de s'entendre en fonction des connaissances et aspirations de chacun.

La réalité des projets fait donc émerger des difficultés qui freinent l'utilisation des processus participatifs, les professionnels et les habitants montrent leur réticence face à une méthode paraissant complexe en terme d'organisation et de coûts.

Les études sur ce sujet montrent que la démarche de participation est davantage caractérisée comme concertation où le degré d'implication des habitants varie. L'« impératif participatif » énoncé par Sandrine Rui, révèle qu'elle n'est pas remise en cause mais doit être renforcée. Elle témoigne de la nécessité de passer d'une

7 Touzard, H. 2006. « De la négociation à la médiation: Analyse des processus qui relient ces deux situations », *Négociations*, n°6, p. 21-28.

8 Zetlaoui-Léger, J. 2015. « Invention et réinvention de la « programmation générative » des projets : une opportunité de collaboration entre architecture et sciences humaines et sociales pour des modes d'habiter « durables » », *CLARA*, n°3, p. 101-113.

9 Rui, S. 2016. « La société civile organisée et l'impératif participatif. Ambivalences et concurrence. » *Histoire, économie & société*, 35, p. 58-74.

démocratie représentative à participative générant de nouvelles façons de faire en intégrant la population. Il ne s'agit plus de « faire pour » mais de « faire avec ».¹⁰ Ainsi, la logique bottom-up des projets de la deuxième moitié du XXe siècle, laisse peu à peu place à une logique top-down, reposant sur l'expertise d'usage des populations.

La fabrication de la ville passe par une action collective, les professionnels et les citoyens doivent travailler ensemble pour identifier les besoins et avis de chacun, afin de prendre conscience des enjeux de l'aménagement du territoire respectant l'intérêt général.

2.2. Collaboration politique et citoyenne pour penser la durabilité du territoire

L'implication des citoyens dans les décisions concernant leur environnement proche les amènent à réfléchir sur leurs lieux de vie, et permet une prise de conscience de la nécessité de les préserver. La préoccupation environnementale s'est développée conjointement à la participation citoyenne. C'est deux enjeux se complètent dans la revendication d'une autre manière d'habiter comme le souligne le sociologue, Guy Tapie.

*La durabilité a cristallisé et focalisé cet enjeu [d'intégrer des processus participatifs] dans un système plus large de régénération des systèmes de production, [ce qui en fait aujourd'hui] l'un de ses piliers de légitimation. [...] La participation des populations devient un axe majeur si l'on veut s'inscrire dans des politiques durables.*¹¹

Le terme de « développement durable » a été défini en 1987, dans le Rapport Brundtland, publié par la Commission des Nations Unies pour l'Environnement et le Développement Durable mais c'est la conférence de Rio de Janeiro en 1992, qui l'a médiatisé et a favorisé sa mise en action. En effet, la ville doit être considérée comme le lieu privilégié pour favoriser le développement durable.

A la suite de cette rencontre, à partir des années 2000, l'Etat français développe des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme. Considérer le développement durable et de l'inscrire comme l'un des axes principaux dans la constitution des territoires devient une préoccupation importante des dirigeants. La première Stratégie Nationale pour le Développement Durable (SNDD), est ainsi adoptée par le gouvernement français en 2003. L'État cherche ainsi à créer une politique écologique de la ville. « Son but est de donner au développement durable une dimension majeure au sein de la politique gouvernementale et de l'intégrer dans l'ensemble des politiques publiques. »¹²

Par la suite, se développent les notions de « ville durable » et d'« écoquartier », elles

10 Schaller, J. (2013). « Faire pour, faire avec ou faire ensemble : l'intelligence collective constitutive d'un monde commun. », *Le sujet dans la cité*, n°2, p. 172-198.

11 Tapie, G. (propos recueillis par M. Manière). (2018). *Organisme HLM et habitat participatif*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

12 Stratégie nationale de développement durable. (2020, juin 6). *Wikipédia*. URL : https://fr.wikipedia.org/wiki/Strat%C3%A9gie_nationale_de_d%C3%A9veloppement_durable

sont établies lors de réflexions portées par les Grenelles de l'environnement I et II, notamment avec le plan « Ville Durable » de 2008. Plusieurs réunions réunissant des acteurs (collectivités territoriales, ONG environnementales, syndicats, associations, ...) conduisent à un engagement en faveur du développement durable.

Différentes thématiques furent travaillées :

- la préservation de la santé et de l'environnement
- la lutte contre le changement climatique et la maîtrise de la demande d'énergie
- la préservation de la biodiversité
- la construction d'une démocratie écologique
- la mise en place de modes de production et de consommation durables
- la promotion des modes de développement écologique favorables à l'emploi et à la compétitivité.

L'enjeu des consultations était d'apporter un cadre législatif à ces propositions et d'établir une ligne directrice pour une politique écologique en France, vers une transition durable mais surtout énergétique par la réduction de l'empreinte carbone des citoyens.

Ainsi, en 2009, la promulgation de la loi Grenelle 1 prescrit la construction d'au moins un « écoquartier » avant 2012 dans les communes ayant « des programmes de développement de l'habitat significatifs » comme ceux développés dans les quartiers ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

Cette nouvelle forme d'urbanisme, jugée plus durable, représente « une étape vers la transformation des villes ¹³ ». Il s'agit pour l'État de mettre en place une collaboration avec les collectivités en valorisant des projets exemplaires qui pourront obtenir le Label National Écoquartier.

Par ailleurs, la question de la participation est centrale dans ces projets, puisqu'elle favoriserait la durabilité d'une opération « en favorisant chez les habitants « l'apprentissage » de comportements plus vertueux pour l'environnement », selon Jodelle Zetlaoui-Léger. Il s'agit ici de faire naître une conscience écologique chez les populations pour faire évoluer les pratiques. Par la prise de connaissance de projets respectueux de l'environnement, des réflexions peuvent apparaître et changer les habitudes qui limitent le développement durable. L'implication des habitants passent aussi par une collaboration avec les acteurs de l'aménagement du territoire. D'après le Ministère de la transition écologique la réalisation d'écoquartiers est censée reposer sur « une offre d'outils de concertation nécessaires pour une vision partagée dès la conception du quartier avec les acteurs de l'aménagement et les habitants ¹⁴ ».

On note ici une envie nouvelle d'inclure le citoyen dans la collaboration avec les collectivités, et plus généralement avec les acteurs professionnels. Ces nouvelles manières d'agir, de faire la ville intègrent désormais des logiques de concertation

¹³ Zetlaoui-Léger, J et Gardesse, C et Heland, L et Fenker, M et Grudet, I, et al.. 2013. *La concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne*, Rapport de recherche, Ministère de l'Écologie et du Développement Durable et de l'Énergie.

¹⁴ Plan Ville Durable. (2011). *Ministère de la Transition Ecologique*. URL : [http:// www.developpement-durable.gouv.fr/Plan-Ville-Durable.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Plan-Ville-Durable.html)

dans l'objectif de favoriser la compréhension du territoire et sa préservation.

Cependant, les premières analyses des écoquartiers montrent que les attraits majeurs pour ces projets ne sont pas les objectifs d'amélioration de l'économie, de la qualité de vie et de l'intégration des habitants, mais la publicité qui est fait pour la ville. Les opérations d'écoquartier sont parfois utilisées comme un moyen de communication diffusant l'image d'une ville vertueuse et agréable à vivre. L'attractivité de la ville est recherchée par les politiques et s'inscrit dans la phénomène de la compétition mondialisée entre les métropoles mais aussi les autres villes et territoires. Dans leur ouvrage, Béal, Gauthier et Pinson, évoquent une « dimension marketing plus importante et plus rentable électoralement ». L'intégration des habitants est perçue comme un « empowerment des citoyens », donnant aux politiques un levier pour leur « pouvoir d'agir », d'après Bacqué et Mechmache. Les critiques mises en avant, montrent certaines limites au modèle d'urbanisme durable, même si elles ne sont pas généralisées, il semble important de les prendre en considération pour comprendre les relations entre habitants et concepteurs d'une concertation. La réflexion sur l'aménagement des villes passe aujourd'hui par une liaison entre gouvernance partagée et développement durable, il semble nécessaire d'en comprendre la logique afin de rester dans une dynamique d'amélioration des pratiques.

2.3. L'habitat participatif : la recherche d'une démarche élargie favorisant les relations sociales et l'économie des ressources

La recherche d'habiter différemment passe par la réflexion sur les configurations du logement. Pour certains, l'habitat participatif peut proposer de nouvelles solutions. En effet, par sa configuration, il apporte des alternatives aux problèmes financiers, de concertation entre acteurs et de développement durable.

Son développement en France, est moins rapide que dans d'autres pays, et s'explique par une aspiration à la propriété individuelle très présente chez les français. L'habitat participatif s'est d'abord développé chez nos voisins européens, la réussite et la médiatisation de certains projets ont donné une impulsion à la France

La réussite, voire le grand développement de projets d'habitat participatif ailleurs en Europe et notamment au Danemark (quartier de Munksoegaard dès 1972), en Italie (Autorecupero à Bologne en 1982) et en Allemagne (Tübingen à partir de 1990) a confronté et a permis de lancer les premières initiatives en France.¹⁵

Malgré cette impulsion, le nombre de projets d'habitat participatif en France reste plus faible et le développement de la démarche moins rapide, s'expliquant par une culture de l'accession à la propriété très marquée chez les français. Elle représente la finalité de la trajectoire résidentielle et incarne la réussite.

Durant un temps plus long que dans d'autres pays, le logement des français

15 Manière, Mathilde. 2018. *Organisme HLM et habitat participatif*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

comprenait le lieu de travail et le lieu d'habitation. L'organisation sociétale suivait « un « ancien régime » économique et familial où lieux d'habitation et de travail étaient confondus, situation de non-choix qui aurait perduré en France plus longtemps qu'ailleurs » (Arbonville, Brun, 2003). L'arrivée de la propriété privée et donc le possibilité de choisir son lieu de vie explique l'affection des populations françaises pour ce modèle.

D'autre part, les décisions politiques d'après guerre, ont transformé la configuration des ménages français modifiant ainsi leur lieu de vie et leur visions résidentielles. La vision positive de la propriété est due à des choix politiques qui ont marqué l'organisation de la société française.

Les logements sont en nombre insuffisant et de mauvaise qualité, la période des Trente Glorieuses connaît une forte croissance de l'offre de logement. Cet accroissement de l'offre est lié à l'action volontariste de l'Etat français qui répond à la pénurie de logement par la mise en place de grands programmes de construction à partir des années 1950.¹⁶

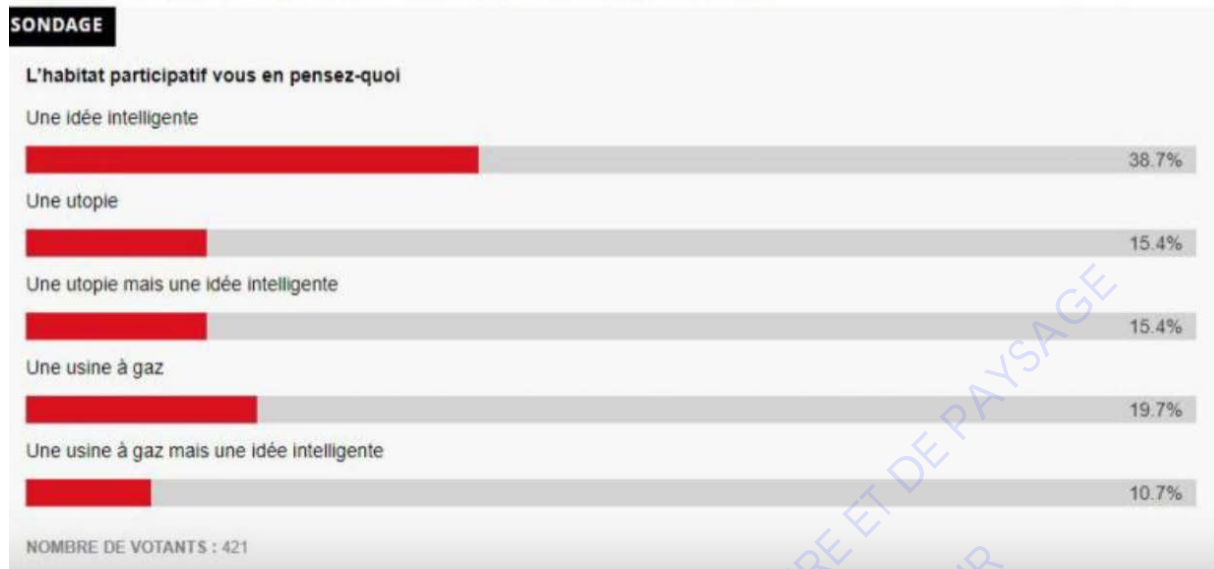
La sociologue Anne Gotman évoque le « passage d'une situation de pénurie à une situation de diversification de l'offre ». L'Etat français est intervenu pour résoudre la pénurie de logements en intensifiant les constructions, l'offre de logements s'est étendu laissant apparaître de nouveaux habitats.

À partir des années 1970, l'Etat fait évoluer sa politique du logement en accordant une aide à la propriété privée et à la maison individuelle. La volonté de restaurer les territoires fragilisés de la ville, avec l'aide à la pierre accordée pour l'amélioration des grands ensembles, se déplacent vers de nouvelles constructions individuelles avec des aides à la personne et de nouvelles formes de crédit. L'Etat français participe à l'accession à la propriété par la mise en place d'aides financières, les habitants y voient l'opportunité de créer leur propre habitat. Ainsi, l'aspiration à acquérir un logement individuel permet d'expliquer les réticences face à l'habitat participatif où des espaces sont partagés.

Aujourd'hui, l'engagement dans l'habitat reste faible puisqu'il est perçu comme un modèle difficilement accessible. Le sondage suivant montre que les avis sur l'habitat participatif sont partagés. Il est jugé comme intéressant et représente une manière « intelligente » de produire du logement, néanmoins les notions d'« utopie » et d'« une usine à gaz » mettent en avant peu de conviction pour s'engager dans la création d'un tel projet.

16 Authier, J-Y et Bidet, J et Collet, A et Gilbert, P et Steinmetz, H, et al. 2010. *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*, Rapport de recherche, Ministère de l'Écologie et du Développement Durable et de la Mer.

Figure 02 : Résultats en 2015 du sondage
« L'habitat participatif, vous en pensez quoi ».



Source : Sud-Ouest, 12 mars 2015, Bordeaux, graphique de sondage

Le commun, opposé à la propriété individuelle, induit de la réticence pour la plupart des français, c'est une manière de faire et de penser qui est moins utilisée que dans d'autres cultures. L'habitat participatif y est apparenté et peut expliquer la difficulté de faire accepter la démarche. « *Je pense qu'en France il y a cette idée que le participatif = communautaire, ce qu'il faut casser*¹⁷ ». Les idées perçues expliquent l'engagement des populations envers ce modèle. On note ici, l'envie de faire émerger une nouvelle façon de voir l'habitat participatif en proposant une évolution de sa configuration.

En effet, les premières opérations d'habitat participatif nécessitaient un engagement financier et temporel important de la part des acquéreurs. N'étant pas reconnus juridiquement, les projets sont portés par des habitants engagés. Ces derniers appartenaient, en général, à des classes moyennes supérieures, et avaient des connaissances techniques et juridiques sur l'habitat, des préoccupations pour la vie commune en relation avec l'environnement. Les population ayant accès à ce type d'habitat était donc restreinte. Seul les personnes disposant de temps et de l'argent nécessaires pouvaient s'engager dans la démarche, souvent longue et coûteuse par la multiplicité des acteurs présents et donc la nécessité de s'accorder.

Cependant, on note aujourd'hui une évolution des pratiques. L'article « Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif ¹⁸ » distingue quatre configurations pour faire de l'habitat participatif laissant ainsi penser que la démarche pourrait s'étendre à d'autres

¹⁷ Manière, Mathilde. 2018. *Organisme HLM et habitat participatif*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

¹⁸ Ndiaye, A et Carimentrand, A et Gallard, M-R. 2015. « Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif », *Développement durable et territoires*, vol.6, n°2.

profils d'habitants.

Il s'agit de la configuration en autopromotion, projet monté et conduit collectivement pour les habitants. Un autre montage possible est celui de la coopérative d'habitants, il permet à un groupe de gérer et d'améliorer ensemble les logements qu'ils occupent. Si l'un des habitants veut partir de son logement et le mettre en location, le logement sera loué à la coopérative, qui est l'unique propriétaire dans cette configuration. Les habitants se regroupent autour d'une même société, propriétaire de la résidence, il n'y a pas plusieurs propriétaires. L'habitat participatif peut également s'organiser en habitat groupé, aussi appelé cohabitat. Cette situation possède un caractère communautaire, chaque ménage est propriétaire de son unité d'habitation et partage les endroits communs et les biens avec les autres propriétaires. La dernière configuration est celle de l'habitat alternatif qui développe une approche collective et spécifique, ce peut être des logements pour personnes âgées, handicapées, démunies ou de l'habitat intergénérationnel, par exemple. Les différentes méthodes mises en avant laissent donc entrevoir des possibilités pour étendre l'habitat participatif à plus de profils, ayant des revenus et une capacité d'engagement différents.

L'importance de développer l'habitat participatif s'explique par le fait qu'il favorise l'appropriation et le collectif. Ainsi, il semble être un outil nécessaire pour transposer ces caractéristiques à l'échelle du quartier afin d'améliorer le cadre de vie des populations. L'habitat participatif est perçu comme une solution pour faire évoluer le logement en faveur de sa dé-standardisation. « En effet, ils reposent sur l'implication des habitants, se signalent par de fortes ambitions environnementales et cherchent à réduire les coûts d'accès au logement ¹⁹».

Les écoquartiers, les opérations d'urbanisme négocié ou les projets axés sur l'implication des usagers intègrent plus facilement les projets d'habitat participatif. Comme ces derniers, ils souhaitent développer la participation et les mesures écologiques. L'opération de quartier et l'habitat participatif partagent des aspirations communes, qui sont au cœur du projet participatif. Elles peuvent ainsi s'appliquer plus facilement au quartier lorsque l'habitat participatif y est présent. C'est pourquoi, Camille Devaux en parle comme un « outil pour répondre à certaines des problématiques qui se posent aux écoquartiers. »

Les différents arguments mis en avant sont la mixité des populations et leur participation pour permettre la création d'un collectif soudé. Il y a « l'opportunité d'un travail en amont avec les habitants, qui permettrait une « meilleure » appropriation des équipements à l'intérieur des logements comme au sein du quartier ». La création d'une vie de quartier est permise par l'implication des usagers en phases programmation et conception et non plus seulement à la livraison avec l'achat du bien déjà conçu, comme c'est le cas pour des projets urbains standards où la plupart des locaux sont vendus une fois le projet établi.

Les gens ont acheté sur plan ou ont été affectés par le bailleur, ils arrivent dans un territoire où tout le monde est nouveau [...] il n'y a pas de vie préexistante, et il y a quasiment pas de commerces, de services publics ... il n'y a pas les conditions

19 Devaux, C. 2015. « L'habitat participatif : d'une greffe à un noyau des écoquartiers. », *Développement durable et territoires*, vol.6, n°2.

de l'arrivée d'une vraie vie de quartier [...] L'habitat participatif nous permet de créer cette vie préexistante au sein d'un quartier et ça c'est... fondamental.²⁰

« La notion d'habitat participatif ne se limite pas à sa notion opératoire mais regroupe une mobilisation et une démarche de faire ensemble ²¹». Initiée par des groupes engagés, elle s'est davantage développée à la fin des années 2000, en incarnant des valeurs sociales, écologiques et de lutte contre la pression foncière. Sa configuration en a été modifiée, laissant place à différentes configurations mêlant maîtrise d'ouvrage, d'œuvre et d'usage. Aujourd'hui étendue, elle peut s'adapter à plusieurs profils, et ouvre au développement de l'habitat participatif, plus accessible pour des personnes aux revenus faibles ou cherchant une implication modérée.

A.3. Développement des coopératives habitantes : ouvrir à la propriété collective

3.1. Accéder à la propriété par le collectif : mixité sociale et système égalitaire, mise en commun des ressources

La loi ALUR, Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, a été promulguée en mars 2014, elle vise trois objectifs majeurs « réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives, favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables, et développer l'innovation et la transparence »¹. Dans cette recherche d'innovations, elle encourage les expérimentations et les nouvelles pratiques pour générer de l'habitat. Des mesures facilitant les projets d'habitat participatif se sont donc développées par l'adoption de la loi ALUR.

L'habitat participatif est 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.²²

Afin de favoriser cela, les statuts des habitants ont évolué, la loi ALUR leur a apporté un statut juridique favorisant ainsi la confiance des partenaires économiques pour accompagner les collectifs d'habitants dans le développement de leur projet d'habitat participatif. Deux configurations ont été mises en place ; les sociétés d'autopromotion et les coopératives d'habitants. Les premières sont des organisations qui proposent de « dépasser le caractère individualiste de l'habiter, de rompre l'asymétrie entre habitants-usagers et professionnels-décideurs et de faire prévaloir des formes de coproduction » (D'Orazio, 2012, p.2). Cherchant à défendre une nouvelle manière d'habiter et de concevoir son logement par une

20 Elu de la ville de Toulouse. (propos recueillis par C. Devaux). 2015. « L'habitat participatif : d'une greffe à un noyau des écoquartiers. », *Développement durable et territoires*, vol.6, n°2.

21 Lacoïn, Félix. 2018. *Architecte et habitat participatif rôles, postures et évolutions*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon.

22 Article L.200-1, Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR)

collaboration entre les professionnels et les usagers, les habitants qui se forment en société d'autopromotion sont souvent des personnes engagées qui souhaitent porter leur projet. Les idées défendues sont dans la filiation du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogroupé (MHGA) des années 70 et du Mouvement de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS).

Les coopératives d'habitants, quant à elles, sont principalement représentées par l'association Habicoop et s'intéressent d'abord à « la non-spéculation du logement ou le logement pour tous » (D'Orazio, 2012, p.2). Le statut juridique de la coopérative d'habitants est celle d'une société à capital variable dans laquelle chaque habitant dispose d'une fraction de parts. La propriété bâtie appartient à la société, elle n'est donc pas individuelle mais collective car la coopérative est propriétaire de la résidence et les habitants sont locataires et versent un loyer ou une redevance à la coopérative. Ils sont seulement propriétaires de parts sociales leur donnant le statut d'associés dans la société. En cas de départ d'un habitant, seulement ses parts sociales seront rachetées par la coopérative car le logement est propriété de celle-ci. Le montant est fixé dans le contrat coopératif et dépend du coût de construction, il n'évoluera pas en fonction du foncier, c'est ainsi une sécurité financière pour l'habitant.

En plus de l'aide financière, la coopérative développe des valeurs collectives. La gestion des parties locatives est collective et les décisions sont prises lors d'assemblées générales comme c'est le cas dans une copropriété, cependant dans cette configuration tous les habitants font partis de la coopérative. Le fonctionnement repose donc sur la responsabilisation des habitants qui sont directement impliqués. Les décisions sont prises à la majorité des coopérateurs selon le principe que chaque personne possède une voix, le nombre de voix ne dépend pas de la part de capital investit.

Figure 03 : Graphique des principes de la coopérative d'habitants



Source : C. Devaux, 2015, graphique

La société d'attribution ou d'autopromotion, a presque la même configuration partageant des valeurs similaires de faire commun, d'être impliqué dans son lieu de vie. Néanmoins, elle se distingue du fait que les habitants peuvent choisir d'être propriétaires et non locataires de la société, ils investissent un capital qui déterminera la part sociale qu'ils auront, plus d'argent est investi, plus l'habitant a un pouvoir de décisions élevé. Lors d'un départ, les parts peuvent être rachetées par un autre habitant.

Ces deux mouvements se distinguent par le fait que la société d'autopromotion peut passer d'une propriété collective à une propriété individuelle en cas de séparation des membres, ce qui est impossible dans le cadre d'une coopérative d'habitants.

Figure 04 : Tableau comparant la configuration la coopérative d'habitant et la société d'attribution ou d'autopromotion

	LES COOPERATIVES D'HABITANTS	LES SOCIETES D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION
Objet	Fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective.	Attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y seront attachés
Fonctionnement	Acquisition de parts sociales.	Attribution de la propriété ou de la jouissance d'un logement.
Vie dans la société	Possibilité de retrait ou d'exclusion de l'associé.	Possibilité de retrait ou d'exclusion de l'associé.
Documents encadrant la vie de l'immeuble	Un contrat coopératif.	Un état descriptif de division et un règlement.
Obligations des associés	Païement de provisions pour gros travaux et participation aux charges entraînées par les services collectifs et équipements communs.	Païement d'appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble et participation aux charges entraînées par les services collectifs et équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

Source : V. POTIRON, juriste INC, 2021, tableau

Dans notre réflexion, sur l'accès à la propriété pour des ménages à revenus faibles, la coopérative d'habitants propose une configuration intéressante puisque qu'elle facilite l'acquisition d'un logement. En effet, le financement est assuré par la société coopérative, c'est elle qui emprunte et rembourse l'emprunt, les habitants ont pu regrouper les fonds nécessaires en s'organisant en société. D'autre part, elle apporte une nuance à la distinction entre propriété individuelle et collective en proposant le montage de propriété collective. Pertinent comme réponse à la nécessité d'avoir un endroit propre auquel s'identifier et s'approprier, il apporte une alternative à l'individualité et répond aux attentes de faire commun ou d'être en relation avec les autres.

3.2. Du « bottom-up » au « top-down », la collaboration pour sensibiliser à l'intérêt général

Les coopératives habitantes peuvent se former de différentes manières, soit elles sont auto-constituées, soit elles sont constituées par un tiers. La formation de ces groupes est décisive dans la démarche d'habitat participatif qui sera ensuite menée. On attribue généralement la coopérative habitante auto-construite aux projets bottom-up alors qu'on retrouve dans les projets top-down, un groupement d'habitants qui a été amené à se regrouper en coopérative par l'aide d'un acteur extérieur.

Les groupes auto-constitués se caractérisent souvent par l'envie de se réapproprier la sphère de l'habitat et d'innover pour sortir des schémas standards des logements produits. Porteurs de leur projet, ils montrent un engagement militant en défendant des valeurs liées à l'écologie, l'éducation et la culture qui font écho aux engagements associatifs ou politiques. On constate que les membres intégrant ces groupes ont des profils similaires, ils n'ont pas forcément des moyens financiers très élevés mais possèdent un capital social et culturel élevés. Ils sont souvent en lien avec les milieux de l'urbanisme ou de l'architecture puisque les compétences apportées par ces métiers donnent une confiance technique qui permet de lancer un projet de construction. L'engagement facilite l'acceptation des processus longs de production du logement.

On retrouve dans ces groupes des points communs avec les groupes militants des années 70-80 comme les Castors. Néanmoins, les évolutions juridiques des années 2000, ont permis de diversifier les configurations, certains sont plus affiliés au mouvement autogestionnaire (sociétés d'autopromotion et d'attribution) et d'autres se rapprochent de l'économie sociale et solidaire (coopérative d'habitants). Les premiers groupes sont apparus autour de 2005, ils revendiquent une implication entière de l'habitant qui s'appuie sur son expertise d'usager pour concevoir et gérer son habitat. Faire avec les autres habitants a conduit à s'écarter des acteurs professionnels, cette spécificité caractérise les premiers montages d'habitat participatif, appelés bottom-up qui signifie « du bas vers le haut ». Aussi nommée approche ascendante, cette démarche s'appuie sur le fait que les idées proviennent de la base de l'échelon pour ensuite être transmises aux acteurs avec plus de pouvoir, une recherche d'autonomie est défendue.

Cependant, les montages bottom-up peuvent se heurter à plusieurs problèmes,

notamment celui du financement. L'une des motivations des habitants est la possibilité de maîtriser les coûts des logements, c'est un intérêt économique futur, mais il faut dans un premier temps disposer des moyens financiers pour acquérir le marché. Le constat est qu'il est difficile pour ces groupes d'être plus réactifs que les promoteurs immobiliers disposant de contacts professionnels et d'une enveloppe financière à disposition. Ainsi l'association à des partenaires professionnels est parfois indispensable, les collectivités en sont les premières sollicitées. Camille Devaux, mentionne plusieurs avantages à cette collaboration.

- un appui politique, dont ils peuvent se prévaloir dans leurs négociations avec les acteurs incontournables de leur projet et notamment les banques ;
- un accès facilité au foncier, par des réservations de terrains pour les opérations et un abaissement du niveau des charges foncières ;
- un soutien technique et opérationnel au montage des opérations ;
- une mise à disposition de contacts, en particulier ceux des organismes d'HLM. Ces derniers sont en effet nécessaires, dès lors que le groupe souhaite introduire des logements sociaux dans son projet.²³

La possibilité de s'appuyer sur les collectivités est facilitée en France, puisqu'à la différence d'autres pays où l'habitat participatif est développé comme la Belgique, l'État français est très impliqué dans les politiques de l'habitat. Par ailleurs, les collectivités ne sont pas les seules à être mobilisées par les groupes habitants, tous les acteurs traditionnels de la production du logement peuvent être impliqués, donnant ainsi un élan à l'élaboration de nouveaux rapports entre professionnels et habitants. Ils se sont d'abord heurtés à des craintes des professionnels face à l'arrivée de l'expertise de l'usager qui rompt avec l'idée de supériorité de l'expertise technique, mais le partage de valeurs similaires et le besoin de penser l'intérêt général en associant les citoyens à amener un apprentissage mutuel en faveur de plus de collaboration.

La prise en compétence des acteurs professionnels face à l'accompagnement des habitants a permis à certains de développer des démarches participatives dans lesquelles ils sont moteurs. A la différence des projets bottom-up où les professionnels sont conseillers, ils sont ici organisateurs d'opérations nommées top-down, « du haut vers le bas », ou démarches descendantes. Les habitants sont ici mobilisés par un organisme initiateur désirant monter un projet, comme le sont les sociétés coopératives. Lors de ces montages, le groupe habitants est constitué par un tiers. Les projets top-down peuvent-être perçus comme plus sécurisés pour les habitants et les autres acteurs puisqu'ils sont initiés par des personnes ayant des connaissances dans la constitution juridique et constructive de logements. Ils apportent des cadres temporel et financier qui se veulent rassurants pour tous. L'engagement des habitants est aussi plus limité et peut être un avantage pour des ménages partageant les valeurs de l'habitat participatif mais ne disposant pas de temps suffisant au portage d'une opération.

23 Devaux, C. 2015. « L'habitat participatif : d'une greffe à un noyau des écoquartiers. », *Développement durable et territoires*, vol.6, n°2.

Figure 05 : Tableau de méthodologie pour mener une démarche participative en fonction du groupe d'habitants

Quelles sont les bonnes pratiques à adopter dans chacun de ces cas ?

LE CAS DES GROUPES AUTO-CONSTITUÉS

MONOGRAPHIES  *Le Praxinoscope – Le Village Vertical – Habitat Différent – MasCobado*

Avantages

- › Plus grande autonomie du groupe d'habitants (organisation du collectif, prise de décisions...)
- › Connaissance et appropriation des sujets de l'habitat par le groupe d'habitants dès l'origine du projet

Limites

- › Diversité socio-culturelle du groupe parfois moins importante (des profils plutôt « militants »)
- › Attachement du groupe d'habitants au projet parfois trop fort, ce qui peut être « envahissant » pour l'organisme (volonté de participer à toutes les décisions, fréquentes sollicitations de l'organisme, etc.)
- › Relations parfois tendues avec l'organisme Hlm

Bonnes pratiques

- › Privilégier les recrutements des locataires du parc social pour favoriser la diversité des profils et lutter contre l'entre soi.
- › Expliquer les règles d'attribution et d'accès sociale au groupe pour éviter les incompréhensions (plafonds de ressources...).
- › Valoriser le travail du groupe d'habitants, lui faire comprendre qu'il n'est pas un faire-valoir pour l'organisme
- › Porter de l'attention au groupe
- › Valoriser le rôle de l'AMU, tiers médiateur

LE CAS DES GROUPES CONSTITUÉS PAR UN TIERS

MONOGRAPHIES  *La Ruche – Callisto – EcoTerra – Les Voisins du Quai – Les Terrasses du Jura – Terra Arte – Le Village Vertical*

Avantages

- › Plus grande diversité des profils d'habitants dans le groupe.
- › Participation des habitants plus facilement cadrée en amont par l'organisme Hlm.
- › Attentes moins exigeantes du groupe sur le niveau de participation et le projet.

Limites

- › Mode de fonctionnement du groupe parfois moins fluide
- › Niveau d'implication parfois hétérogène entre les habitants liés à des motivations diverses (intérêt économique, localisation, écologie, partage...).

Bonnes pratiques

- › Multiplier les canaux de communication autour du projet (réseau sociaux, réunion publique, prospectus, journaux locaux...) en s'appuyant sur la collectivité.
- › Ne pas communiquer uniquement sur l'aspect participatif du projet mais également sur son intérêt économique le cas échéant.
- › Faire définir au groupe des règles de fonctionnement du collectif et des modalités de prises de décisions (rôle de l'AMU).
- › Sensibiliser les habitants sur ce qu'implique leur engagement au sein du projet (en termes financiers, de temps passé, etc.).

Source : Union Sociale pour l'Habitat, tableaux comparatifs

Le tableau (« voir fig. 05 ») produit par l'Union Sociale pour l'Habitat est intéressant puisqu'il développe des méthodes à adopter par les organismes HLM pour accompagner les groupes auto-constitués ou constitués par un tiers lors de projets participatifs où il est possible de comparer les caractéristiques de chacun. Nous pouvons noter que la configuration en projet top-down facilite la maniabilité du groupe par l'organisme HLM, qui se retrouve face à un groupe plus hétérogène en terme de profils, de motivations et de niveaux d'implication. D'autre part, les recherches de plus de « mixité », « d'une plus grande diversité des profils » et de lutte « contre l'entre-soi », sont mentionnées et appuient l'intérêt de développer les projets permettant plus de collaboration entre les maîtrises techniques et usagers.

Les projets de type top-down propose une méthode facilitée qui permettrait d'inclure plus de profils. Cependant il est constaté, pour ces montages, un turn over important des habitants. Par exemple, les vingt logements du Jardin Suspendu de Brazza ont été livré en ayant seulement trois ménages initialement présents, et qui sont formés de personnes engagés dans le milieu associatif, ou le monde professionnel de la construction. Étendre la démarche participative à tous paraît encore limité, même lorsqu'elles sont à l'initiative d'acteurs professionnels. « *J'ai été choqué quand je suis allé aux rencontres nationales de l'habitat participatif à Marseille, de ne voir que des gens qui se ressemblent* ²⁴ ». C'est pourquoi, les projets d'habitat participatif tendent à être développés par les organismes HLM, qui expliquent leur engagement, en faveur de ce programme, comme nécessaire à une ouverture plus importante, en passant par les ménages au revenus plus faibles pour lesquels ils se mobilisent.

On accompagne des projets militants [bottom-up], mais on ne veut pas faire le modèle que là-dessus, parce que ça va rester embryonnaire. S'il y a des projets comme ça on peut les suivre, mais nous on essaie de développer des projets plus simples, « moins engageants », « plus faciles ». [...] Mais pour nous l'enjeu est que l'habitat participatif soit ouvert à tous et surtout les catégories socioprofessionnelles les plus faibles. [...] Notre métier premier, c'est l'intérêt général mais surtout pour les gens qui ont entre un et trois smic. ²⁵

Les volontés montrées par ce professionnel d'un organisme HLM, mettent également en avant la nécessité de développer l'intérêt général. C'est sur ce point que les projets bottom-up et top-down se regroupent, il s'agit de porter ensemble un projet social permettant de se créer un cadre de vie personnel confortable et intégrant le respect des autres individus. Par l'institutionnalisation de la participation citoyenne, les projets bottom-up ont évolué par rapport à leur configuration de années 70-80, ils se rapprochent aujourd'hui, des projets top-down par la collaboration qui est créée entre professionnels et habitants. Sans laisser de coter leur revendication face à l'expertise des usagers et la place recherchée dans les processus décisionnels, ils s'appuient désormais sur l'intervention d'acteurs

24 Responsable d'un organisme HLM. (propos recueillis par M. Manière). (2018). *Organisme HLM et habitat participatif*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux

25 Ibid

extérieurs, la coopération et la négociation sont devenues centrales dans la gestion des projets. L'objectif est d'ouvrir les projets à tous, de pouvoir intégrer et sensibiliser des personnes à la pensée et l'action collectives afin de limiter les différences sociales et l'individualisme en faveur de l'intérêt général.

CHAPITRE B : Collaborer avec les acteurs professionnels : une aide pour le projet d'habitat participatif

B.1. Un champ professionnel étendu et davantage investi en faveur de plus de collaboration entre les acteurs

1.1. L'évolution du rôle de l'architecte : des degrés d'implication différents

Les paramètres pris en compte dans les projets architecturaux et urbains se sont étendus ces dernières années, à l'aspect technique s'est ajouté l'intérêt des relations humaines ; le travail en équipe, la diversité des modes de pensées, le métissage des compétences, et des enjeux en matière de qualité, de bien-être social et de développement durable. Les actions et postures prises par les architectes ont évolué, en lien avec l'utilisation des processus de concertation.

L'enseignement académique de l'architecture mis en place à partir du XVII^e siècle en France (Pinson, 1993) et la loi sur la Maîtrise d'Ouvrage Publique de 1985 envisagent essentiellement l'intervention de l'architecte-concepteur en tant que maître d'œuvre, une fois le programme précisé en grande partie par le maître d'ouvrage. Il y répond par la réalisation d'une esquisse, voire par des plans plus élaborés.²⁶

L'extrait précédent laisse entrevoir la vision qui est donnée au rôle de l'architecte. En tant que concepteur technique, il intervient à un moment précis (après la programmation) et permet d'apporter une solution à un problème donné (celle du programme) qui est défini en amont par la maîtrise d'ouvrage. Son apport dans la phase de programmation et sur des sujets urbains, en lien avec les comportements sociaux, n'est pas envisagé. L'architecte est affilié à la conception architecturale de l'opération.

Cependant dans les années 70, quelques architectes se détachent de la production standard. « Il s'agissait pour un certain nombre d'entre eux, de renouer avec la dimension sociale de leur activité et de se débarrasser du fonctionnalisme architectural ²⁷».

L'engagement de ces architectes dépend souvent d'une implication personnelle et de valeurs qu'ils cherchaient à défendre par leur pratique professionnelle et leur manière d'habiter. Représentés par un petit nombre, cette posture nécessitait un investissement de temps et d'argent que tous ne pouvait pas

26 Leonet, Jennifer. 2018. *Les concepteurs face à l'impératif participatif dans les projets urbains durables : le cas des écoquartiers en France*, thèse d'architecture, d'aménagement de l'espace et d'urbanisme, Ecole Doctorale Abbé Grégoire.

27 Ibid

envisagés, la configuration de l'époque assurait moins de sécurité financière pour penser une implication plus importante des architectes. V. Biau et A. D'Orazio, évoque, a présent, « le glissement d'un engagement militant à un investissement professionnel ²⁸ ». Les différentes réglementations en faveur du développement durable, de l'implication citoyenne et la prise de conscience de la diversité des profils ont conduit à intégrer de plus en plus de paramètres dans la conception des projets. Les projets favorisent l'apprentissage et l'essai de nouvelles compétences qui permettent aux architectes d'élargir leur pratique professionnelle.

Le rôle de l'architecte ne se restreint plus à celui de concepteurs, puisque la concertation entre les différentes maîtrises et l'intégration des habitants ont ouvert à plus d'interactions. C'est en cela que la démarche participative à transformer l'action de l'architecte, la volonté s'est généralisée en un devoir.

Néanmoins, nous pouvons distinguer deux approches de la participation chez les architectes associés aux démarches incluant la concertation. Certains prennent directement part aux dispositifs participatifs. Ils accordent autant d'attention, et parfois plus, au processus de production architectural qu'à son résultat formel. D'autres se positionnent de manière relativement extérieure au processus participatif qui est alors animé par de nouveaux types d'assistants à « maîtrise d'ouvrage » ou à « maîtrise d'usage ».

Les connaissances mobilisées lors d'une opération urbaine et architecturale sont variées et multiples. L'architecte ne peut être expert dans tous les domaines, cependant il est nécessaire de tous les approfondir afin de proposer des projets riches et pertinents. C'est pourquoi la collaboration entre les acteurs paraît essentielle, pour permettre un partage des compétences et des opinions.

1.2. L'assistant à la maîtrise d'ouvrage : faciliter les interactions entre les acteurs

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est un acteur supplémentaire qui vient s'ajouter aux équipes du projet traditionnelles (Maîtrise d'Ouvrage- Maîtrise d'Oeuvre).

A la variété des connaissances mobilisées pour une opération, la part sociale est devenue très importante ; esprit d'équipe, acceptation de la diversité des modes de pensées, etc. L'AMO a la caractéristique de posséder des compétences variées qui favorisent sa position de médiateur, d'intermédiaire entre les différentes maîtrises d'un projet. Il a un rôle central dans l'organisation des relations sociales entre les acteurs.

Cette spécificité professionnelle s'est développée par des formations professionnelles qui permettent d'obtenir le titre d'« assistant à la maîtrise d'ouvrage » pour des personnes ayant travaillé dans le secteur de la construction. Des associations se sont également professionnalisées pour accéder à ce titre. Le développement associatif est facilité dans les lieux ayant connu par le passé des mouvements engagés. Epok à Rennes Métropole, AERA au Grand Toulouse, les Habiles à Grenoble, Eco Habitat Groupé à Montreuil, Eco-quartier Strasbourg et

28 D'OZARIO, Anne, *Habitat en autopromotion : Etude de six cas franciliens*, Rapport de recherche pour le Plan Urbanisme Construction Architecture, Paris, 2012.

Habicoop au Grand Lyon en sont des exemples.

Par exemple, l'association Actions, Etudes et Recherches sur l'Architecture, l'Habitat et la Ville (A.E.R.A) a été créé en 1992, par quelques architectes et étudiants en architecture en ayant pour objectif de « réveiller la conscience des milieux de l'architecture (universitaires et professionnels) et lutter contre une tendance à se fermer sur soi-même²⁹». Le travail effectué au sein de l'association met en collaboration plusieurs professionnels du domaine de la construction ; urbanistes, paysagistes, ingénieurs, etc. Ainsi, une transdisciplinarité entre les professionnels de conception et de sciences sociales est possible. Quelque soit leur profil, les assistants à la maîtrise d'ouvrage permettent un rapprochement des connaissances. Il est ainsi plus facile de générer un dialogue sur les thèmes techniques, juridiques, sociétaux et d'usages pour accompagner les différents acteurs.

Le rôle de l'AMO peut être différent en fonction de la configuration des projets et des missions pour lesquelles il est mandaté. Il peut intervenir durant toute la durée de l'opération ; de la programmation à la livraison. En général, ce type d'actions est établi lorsqu'un groupe d'habitants, non expert, veut monter un projet, les projets bottom-up. Ce dernier nécessite donc un conseiller ayant des connaissances dans le domaine de la construction.

L'intervention de l'AMO peut également être partielle lorsqu'elle encadre un nombre de prestations défini par la maîtrise d'ouvrage qui l'a contacté.

Magali Nonjon distinguent les « conseillers » et les « médiateurs ». Selon elle, les premiers utilisent leurs compétences comme « un outil d'aide à la décision », alors que les seconds permettent « une redistribution de pouvoir aux citoyens » en facilitant les discussions entre les professionnels et les usagers.³⁰

L'assistance à la maîtrise d'ouvrage s'est développée par l'amplification des compétences touchant au projet architectural ou urbain et la nécessité d'intégrer les usagers. Les premiers résultats montrent que l'AMO est devenu indispensable pour faciliter la collaboration. On lui reconnaît un rôle de « facilitateur » qui renvoie aux activités de conseil, d'accompagnement et d'animation et consiste à « faciliter » mais aussi à « stimuler » et à « activer » la participation. De plus, il a une position « de traducteur et d'interface, dans le but de favoriser l'intercompréhension et la négociation entre les acteurs ³¹»

L'AMO est également nécessaire pour « autonomiser le groupe », en lui apportant plus de connaissances, il l'amène à comprendre et savoir comment agir. « *L'AMO propose un accompagnement très proche au début et ensuite il met de la distance pour que le groupe s'autonomise* ». (Mélanie Darroman)

En apportant une culture architecturale, technique et juridique, l'AMO permet au groupe d'usagers de comprendre la complexité d'une opération. Il facilite l'acceptation des aléas liés au retard du projet, à l'entrée ou la sortie de ménages,

29 A.E.R.A. Centre Méridional de l'Architecture et de la Ville. URL : <https://www.cmaville.org/partenaires/aera/>

30 Nonjon, Magali. 2006. *Quand la démocratie se professionnalise : enquête sur les experts de la participation*, thèse de doctorat en sciences politiques, Université Lille 2.

31 Macaire, E et Roudil, N. 2013. « Participation et démarches innovantes : méthodes, postures et compétences », *Cahier Ramau*, n°6, p. 267-311.

etc...et permet ainsi la formation d'une cohésion de groupe qui devra prendre en charge la gestion du bâtiment après la livraison. La présence de l'AMO s'avère indispensable pour sa capacité à générer une dynamique pérenne.

Les actions de l'AMO autour de la variable sociable, correspondent bien à la volonté d'intégrer l'usager et font écho aux objectifs des projets participatifs où l'habitant souhaite comprendre et s'investir dans la création de son habitat. Pour cela, il doit être accompagné de professionnels qui structurent les échanges et le travail commun.

1.3. La mise en réseaux des acteurs de l'habitat participatif : expérimenter et développer

L'habitat participatif représente une petite part du nombre de logement en France. Comme évoqué précédemment, la perception de la démarche et l'aspiration à la propriété ont limité son développement. Cependant, la méthode tend à s'améliorer, les acteurs impliqués se regroupent en réseaux pour favoriser l'expérimentation du participatif et mettre en avant les projets.

La mise en réseaux peut passer par le rapprochement des acteurs professionnels. C'est le cas du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) qui a été créé en 2010 et structuré en association en janvier 2014. Il regroupe des collectivités (communes, intercommunalités, régions...) qui sont impliquées dans l'habitat participatif et souhaitent diffuser sa démarche afin de l'élargir à plus d'acteurs. En effet, leur association favorise une mise en contact et le partage des expériences, et constitue donc une plateforme d'échanges afin que l'habitat participatif devienne un composant des politiques publiques.

En plus de la mise en commun des expériences, les membres du RNCHP agissent auprès des acteurs de la construction (de l'aménageur au citoyen) en organisant des visites, des rencontres et des ateliers techniques nationaux pour faire découvrir les projets réalisés. Il y a la volonté de mettre en lumière les opérations d'habitat participatif pour interpeller et espérer un développement de la démarche. Ils prennent également part à l'élaboration des politiques publiques ; du logement et de l'habitat, pour faire parvenir aux institutions nationales les revendications et les attentes de ses membres en matière d'habitat participatif, et espérer faire évoluer les politiques en faveur de cette méthode. « Il constitue à la fois une plateforme d'échanges, et un outil engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier d'interpellation nationale³² ».

Aujourd'hui composé d'une vingtaine de collectivités qui travaillent en groupes thématiques, il est aussi dirigé par le conseil d'administration composé de 9 collectivités : Annemasse Agglomération, Bordeaux Métropole, Grand Lyon, Grenoble Alpes Métropole, Lille, Nantes Métropole, Rennes Métropole, Saint-Herblain et Strasbourg. Ses différentes actions ont pour objectif de répondre aux enjeux qu'ils défendent.

32 Qui sommes-nous?. Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif. URL : <https://www.rnchp.fr/reseau/qui-sommes-nous>

- l'enjeu du droit au logement pour tous ;
- l'enjeu urbain dans notre manière de construire et fabriquer la ville ;
- l'enjeu de l'économie sociale et solidaire, dans son insertion entre logement public et promotion immobilière privée ;
- l'enjeu de la citoyenneté dans la capacité d'habitants de mener collectivement un projet pour vivre ensemble dans la ville.³³

La formulation de ces objectifs témoigne d'une volonté de rendre l'habitat participatif accessible au plus grand nombre, y compris aux ménages disposant de revenus modestes, par l'association des politiques publiques et de l'habitat participatif.

Les structures d'assistance à la maîtrise d'ouvrage cherchent également à se regrouper, le Réseau national des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif (RAHP) s'est établi en 2010 à l'initiative des Rencontres nationales de l'Habitat Participatif à Strasbourg en novembre 2010. Un groupe de travail formé de responsables associatifs et d'organismes d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage s'est réuni plusieurs fois et a décidé de créer une association. L'objectif était de définir l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, comme nouvelle profession apportant des méthodes et outils de travail aux professionnels impliqués dans des projets d'habitats participatifs. En valorisant cette nouvelle profession, le RAHP montre la nécessité de recourir à un assistant à la maîtrise d'ouvrage pour mener une démarche participative efficace. « L'expérience en France et ailleurs en Europe identifie clairement la présence d'un accompagnement professionnel comme un facteur de réussite majeur ³⁴ ».

Le RAHP actue en faveur de l'inclusion des habitants en phases programmation et conception et amène à considérer la question de l'action collective en appuyant l'importance « d'engagements mutuels réels entre les participants via la coopération ³⁵ ».

Par ailleurs, certains architectes cherchent également à mutualiser leur connaissance aux travers du Réseau National des Architectes en matière d'Habitat Participatif (RNAHP), aussi appelé ARCHICOOP. Développé plus tardivement, en juillet 2015, son importance est plus limitée que les deux réseaux précédents. Néanmoins, il s'organise dans la même logique de plateforme d'échanges d'expériences et de savoirs sur l'habitat participatif. Il souhaite développer les pratiques architecturales en faveur de plus de démarches participatives en réfléchissant collectivement à des méthodes pour faciliter le montage de projets participatifs. Ces outils permettraient une implication raisonnable des architectes, limitant ainsi la réticence face à une démarche parfois décrite comme « trop engageante ».

Le développement de l'habitat participatif passe aussi par des réseaux

³³ Ibid

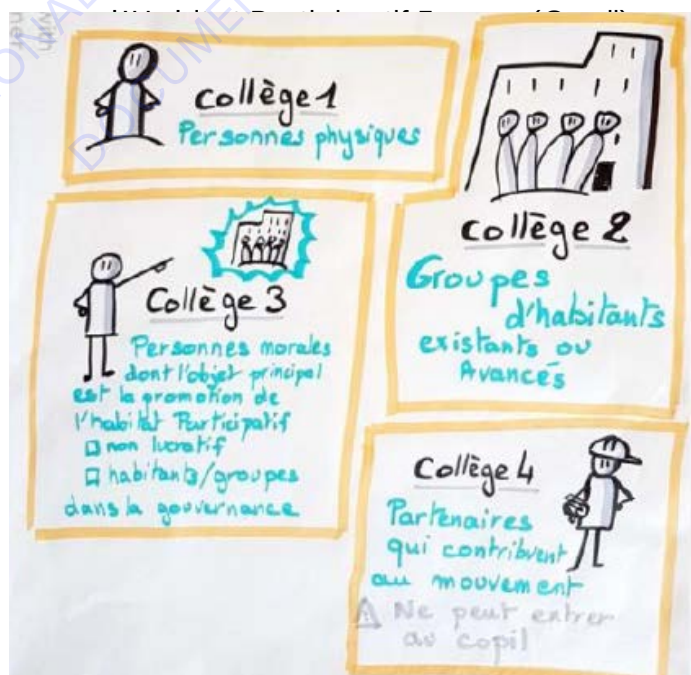
³⁴ RAHP. (2020). *L'accompagnement professionnel, facteur de réussite dans l'habitat participatif*. URL : <https://www.rahp.fr> › Plaquette-RAHP-mars2020

³⁵ Ibid

professionnels qui ont pour objectif principal d'accompagner les habitants. La Coordin'action Nationale des Associations de l'Habitat Participatif, en est un exemple. Formée en 2010 à l'occasion de la première Rencontre Nationale de l'Habitat Participatif de Strasbourg, elle obtient son statut juridique en 2013 et est, à l'origine, composée de quatorze associations qui cherchent à appuyer la dynamique des collectifs d'habitants en France. Pour cela, elle mutualise les connaissances et les expériences de ces collectifs afin de proposer des modèles financiers et juridiques permettant de faciliter et donc de développer les démarches d'habitat participatif pour des habitants intéressés. Elle encourage le regroupement des habitants pour avoir un poids et une visibilité plus importants. Les différentes recherches menées sont synthétisées dans le livre blanc pour l'habitat participatif, publié en 2011. La Coordin'action a également participé à la rédaction de l'article sur l'habitat participatif de la loi ALUR, qui institue la société d'attribution et d'autopromotion et la coopérative d'habitants.

En 2018, elle change de configuration et devient la Coordin'action du Mouvement National de l'Habitat Participatif, aussi nommée Habitat Participatif France. Cette évolution aspire à ouvrir le réseau à plus d'acteurs : associations et structures à but non lucratif, groupes-projets d'Habitat Participatif, individuels... En intégrant des acteurs professionnels, le réseau cherche à s'étendre et amplifier ses actions afin de faire connaître l'habitat participatif au grand-public et de le rendre plus accessible par la mobilisation d'acteurs agissant dans divers secteurs. Les membres de ce réseau s'organisent en plusieurs collèges (« voir fig. 06 ») dans lequel l'habitant est fortement représenté, les sociétés de professionnels sont partenaires et ne peuvent faire partie du comité de pilotage. Habitat Participatif France est un mouvement axé sur l'accompagnement des habitants, ces derniers étant au centre du réseau mais la collaboration avec les professionnels est indispensable.

Figure 06 : Dessin représentant les collèges membre



Source : Habitat participatif France, illustration

Afin de favoriser cette collaboration, il organise les Journées Portes Ouvertes Européennes de l'Habitat Participatif. La sixième édition de mai 2019 a été nommée « La coopération à tous les étages », mettant en évidence la nécessité de développer une coopération entre l'ensemble des acteurs. Puis, elle met en place les Rencontres Nationales pour l'Habitat Participatif, qui ont lieu tous les deux ans, où se rencontrent les acteurs impliqués afin de réfléchir à un discours commun autour d'enjeux partagés facilitant la démocratisation de l'habitat participatif au grand public. Ces rencontres sont le lieu de la consolidation de partenariats avec les acteurs politiques et professionnels pour ensuite appuyer les collectifs d'habitants.

B.2. La coopérative HLM, un garant financier pour sensibiliser les ménages les plus faibles

2.1. Logement social en France : conventions financières entre l'État et les organismes HLM

Les organismes HLM sont des organismes publics ou privés qui sont responsables de la construction et de la gestion de logements pour des personnes aux conditions modestes. Œuvrant pour l'accès de tous au logement, ils réalisent des missions dites d'intérêt général en facilitant l'accès à la location ou à l'accession à la propriété. En effet, par le biais de contrats de location-accession, il facilite l'accès à la propriété et apporte une sécurité financière. Le ménage n'a pas l'obligation d'acheter directement le bien, il pourra devenir propriétaire après plusieurs années, si il arrive à réunir l'argent nécessaire à l'achat du logement.

La mise en place du logement social en France est possible par le partenariat existant entre les organismes HLM et l'État. Ce dernier leur accorde des aides financières pour assurer leurs missions et continuer de faire évoluer le logement social en France. Pour recevoir ces aides, l'organisme et l'État signe une convention APL (Aide Personnelle au Logement) qui permet aux organismes de proposer des logements deux à trois moins chers qu'un logement privé.³⁶

Le montant des aides est différent pour un logement en accession ou en locatif, et également au sein de ces catégories, il existe des différences entre les revenus des personnes qui vont occuper les logements. La volonté est de proposer différents paliers afin de couvrir un maximum de ménages.

Dans le secteur du locatif, il existe trois aides de l'État, le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et le Prêt Locatif Social (PSL). Ces prêts sont nommés par ordre de croissant de difficultés des ménages. Le tableau suivant décrit le profil des personnes ayant accès aux aides financières et le montant des loyers des logements sociaux en fonction des régions.

³⁶ Manière, Mathilde. 2018. *Organisme HLM et habitat participatif*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

Figure 07 : Aides financières de l'État aux organismes HLM pour la location de logements sociaux

- Le PLAII (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.
Les loyers sont compris entre 4,56 euros/m² et 5,97 euros/m² selon les régions.
- Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 euros/m² et 6,70 euros/m² selon les zones.
Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources.
- Le PLS (Prêt Locatif Social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu. Les loyers sont compris entre 7,71 euros/m² et 13,07 euros/m².

Source : M. Manière, 2018, tableau comparatif

Les aides financières pour l'accèsion à la propriété sont le Prêt à Taux Zéro (PTZ), le Prêt d'Accession Sociale (PAS) et le Prêt Social Location-Accession (PSLA). Le premier permet de financer en partie l'achat de la résidence, il a l'avantage d'avoir un taux d'intérêt égal à zéro, le ménage n'aura pas à dépenser plus que le prêt qui lui est accordé. Ce prêt peut être remboursé sur une période de 20 à 25 ans et il est possible d'avoir une période de différé qui permet au ménage de repousser le remboursement en cas de difficultés financières. Le PAS est accordé pour ceux ayant des revenus plus importants. Contrairement au PTZ, il a un taux d'intérêts et sa durée de remboursement est de 5 à 30 ans.

Puis le PSLA, propose une configuration intéressante puisqu'il conduit à l'accèsion en passant d'abord par la location. Ce prêt s'établit en deux phases, lors de la première le ménage est locataire, il teste sa capacité de remboursement en payant une part locative et une part acquisitive. Si la part acquisitive peut être payée, le ménage peut aspirer à l'achat total logement, dans le cas contraire il peut renoncer à l'acquisition et il continuera de louer le logement à l'organisme HLM.

Les relations entre les organismes HLM et l'État sont importantes puisqu'elles permettent à des foyers plus modestes d'accéder à des logements plus décents.

D'autre part, la répartition des logements sociaux est étudiée afin qu'ils se développent sur l'ensemble du territoire. La loi SRU, impose que 25 % des logements de certaines communes soient du logement social. Les mesures prises par l'État en faveur du logement social, témoignent de la volonté de limiter les séparations spatiales des habitants en fonction de leurs revenus, la mixité des territoires cherche à diminuer les on remarque une volonté de limiter les séparations entre les divisions sociales.

2.2. Les coopératives HLM, agir collectivement dans la production du logement social

Les organismes d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) se sont développés à la fin du XIXe siècles. A cette époque, ils s'appelaient organismes d'Habitations à Bon Marché (HBM), c'est en la loi du 21 juillet 1950 que le changement a été fait. Apparus avec la loi Siegfried de 1894, les organismes HBM œuvrent dans la création de logements « à prix social ³⁷» bénéficiant d'une exonération fiscale. L'État prête des fonds à des organismes qui seront les premiers à développer le logement social en France.

Le passage aux organismes HLM, traduit la mise en place de réglementations qui encadre davantage les aides données, des normes de revenus sont établies pour pouvoir accéder au logement social.

Il existe plusieurs types d'organismes HLM, ils peuvent être de droit privé comme les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) ou les coopératives HLM, ou de droit public comme les Offices Publics de l'Habitat (OPH) rattachés aux collectivités ou les Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Le projet d'habitat participatif du Jardin Suspendu qui sera développé en seconde partie, a été impulsé par la coopérative HLM du COL, c'est pourquoi notre attention portera sur la coopérative HLM. En tant qu'organisme HLM, c'est un acteur engagé dans la production du logement social en France. Elle a d'abord un rôle d'appui financier, en facilitant l'accession à la propriété, puis se distingue par les valeurs du collectif qu'elle incarne.

Dans un premier temps, nous évoquerons la question financière puisque la coopérative HLM développe des configurations spécifiques. Ses actions sont tournées vers l'accession à la propriété, et lorsqu'elle a recourt au locatif c'est dans un même objectif d'arriver ensuite à être propriétaire.

Après la Seconde Guerre Mondiale et jusque dans les années 1970, les coopératives HLM se développent fortement, tirant profit d'une dynamique de reconstruction du logement en France où devenir propriétaire d'une maison individuelle devient très importante pour la population. Elles se font connaître par la création de la première ZAC de France, située à la Roche-sur-Yon à la fin des années 1960. Une coopérative HLM sera également choisie par les pouvoirs publics pour mener le premier Villagexpo de 1966 qui est une opération commerciale qui promeut la maison individuelle. Par ailleurs, depuis toujours son engagement envers les

37 Habitation à bon marché. (2021, novembre 11). Wikipédia. URL : https://fr.wikipedia.org/wiki/Habitation_à_bon_marché

personnes les plus modestes est important. Les premières coopératives d'habitations étaient dédiées aux ouvriers et aux salariés modeste.

Une coopérative HLM peut développer plusieurs montages financiers menant à l'objectif d'accession. Il peut s'agir de promouvoir l'accession libre, ce dispositif est utilisé lorsque le ménage a des revenus supérieurs aux plafonds de l'accession sociale. Il prend forme avec l'acte de Vente en l'État Final d'Achèvement (VEFA), c'est à dire que l'acheteur achète d'abord le terrain, il en est propriétaire. Le bien immobilier lui reviendra seulement une fois construit. Cette configuration permet un paiement en plusieurs fois, l'engagement définitif pour devenir propriétaire arrive plus tardivement avec la signature du contrat de réservation.

La coopérative HLM peut également proposer un montage en PSLA, détaillé précédemment qui permet d'accéder à la propriété en passant par la location.

En plus de son appui financier, la coopérative HLM ouvre aux valeurs du collectif. « La coopération est une forme d'organisation collective qui entend promouvoir dans le domaine économique et social un système fondé sur une vision partagée des différents acteurs, dans un esprit d'intérêt général, au service de toutes les parties prenantes.³⁸ »

C'est une organisation qui s'est constituée face aux conséquences de la révolution économique qui s'appuie sur le seul capital, délaissant l'intérêt des relations collectives. Les coopératives se regroupent autour de la Fédération des coopératives HLM (Coop'HLM), elle a été fondée en 1908 et suit le fonctionnement d'une association loi 1901. 165 coopératives HLM appartiennent à la Fédération qui a pour volonté de les représenter au niveau national, de promouvoir une politique coopérative en faveur de l'habitat social et d'appuyer les missions de ces membres. 3

2.3. Associer les coopératives HLM et l'habitat participatif : réduire les coûts d'accession à la propriété et sensibiliser à l'intérêt général

L'un des intérêts de l'habitat participatif est de pouvoir partager des espaces communs avec d'autres habitants, cela permet d'avoir accès à un logement confortable en divisant les charges. Le partage des coûts rend les charges financières moins importantes pour chaque ménage, et permet ainsi à certains d'envisager de devenir propriétaire. L'habitat participatif aspire à l'accession à la propriété, comme les coopératives HLM. Il y a donc un intérêt à les associer afin d'ouvrir cette démarche à plus de ménages, dont ceux ayant des revenus faibles. D'autre part, les groupes d'habitants aspirant à la propriété privée sont parfois limités sur le plan juridique, la collaboration avec une coopérative leur donne une sécurité financière et juridique.

Les expériences menées montrent que l'association des habitants et des coopératives HLM, est un partenariat bénéfique pour les deux acteurs. En effet, il y a un intérêt pour les habitants qui peuvent bénéficier d'aides de l'État accordées à la coopérative. Cette dernière pouvant proposer plusieurs montages (VEFA/PSLA)

³⁸ Coopération (économie sociale). (2021, décembre 21). Wikipédia. URL : https://fr.wikipedia.org/wiki/Coopération_%28économie_sociale%29

en fonction des revenus des habitants. Parfois, la présence d'une coopérative HLM permet de dédier un terrain à un projet social. Reconnus en tant que structure professionnelle, il est plus facile pour eux de négocier avec les propriétaires fonciers publics ou privés. Ce fut le cas, pour le projet du Jardin Suspendu de Brazza, le prix du foncier étant trop élevé la coopérative HLM Le COL, a proposé un montage financier permettant de faire un projet pour des revenus modestes.

En associant avec les habitants, les coopératives HLM peuvent mener à bien leurs missions d'intérêt général en ouvrant l'accès à la propriété au travers de l'habitat participatif. Puis, l'implication des habitants à travers le processus participatif favorise les relations entre eux aussi mais aussi avec le gestionnaire du projet qu'est la coopérative HLM. La mobilisation dans la création de son habitat permet une appropriation et une envie de préservation de son territoire de vie. Les logements conçus sur un mode participatif sont mieux gérés et entretenus que d'autres immeubles HLM.

De plus, une solidarité entre les ménages est également constatée. Les habitants apprennent à se connaître, découvrent des préoccupations et des manières de faire différentes. L'ouverture à d'autres profils rend l'acceptation des différences plus facile et favorise la mixité au sein d'un même habitat.

Le fait que les gens participent à la conception des espaces, du projet, à la réalisation, fait qu'ils connaissent le bâtiment sur le bout des doigts avant d'y habiter. Ils vont connaître le bâtiment mais aussi se connaître eux ! Donc les relations de voisinages sont forcément beaucoup plus intéressantes et plus variées que ce qu'on pourrait avoir sur une résidence classique.³⁹

La coopérative HLM, tire un autre avantage de cette collaboration, en garantissant un cadre de vie agréable pour ses habitants, elle sécurise leur parcours résidentiel. Il est constaté que les habitants quittent moins facilement leur logement ou lorsqu'ils sont réorientés vers d'autres logements, il est plus facile pour eux d'accepter de se trouver avec des gens aux préoccupations différentes.

En contrepartie des avantages tirés par le montage d'habitat participatif, l'investissement de la coopérative est plus importante. Elle doit accompagner le groupe dans la création de son habitat, prendre en compte ses volontés, mettre en place des collaborations avec d'autres professionnels et engendrer un sentiment collectif entre des individus qui ne se connaissent pas forcément. « *Un projet d'habitat participatif est plus long qu'une opération classique, d'environ deux ans, il passe à trois/quatre ans quand tout se passe bien* » (Mélanie Darroman)

39 Responsable d'un organisme HLM. (propos recueillis par M. Manière). (2018). *Organisme HLM et habitat participatif*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux

2.4. Le COL, société coopérative HLM portant des projets d'habitat participatif

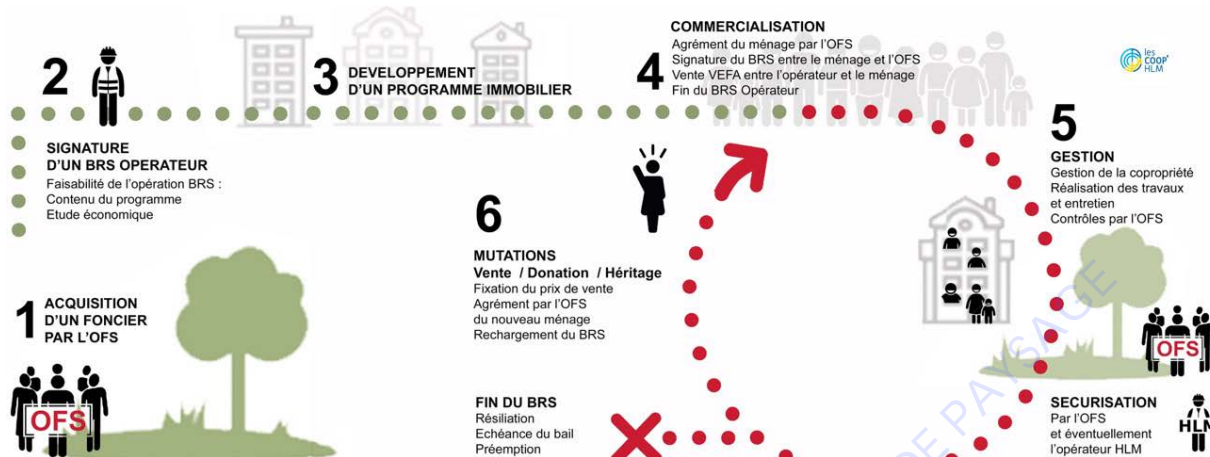
Le COL est une société coopérative d'intérêt collectif HLM (SCIC HLM). C'est une société commerciale qui doit associer des salariés, des bénéficiaires et des contributeurs autour d'un projet qui produit des biens ou des services d'intérêt collectif. Le COL est créé en 1951 par des personnes appartenant au mouvement des Castors de Pessac et de Saint-Aman (Pays Basque), mouvement d'après guerre prônant l'autoconstruction, la participation et l'entraide pour construire son propre logement. Son siège social se trouve à Anglet et trois agences sont situées à Bordeaux, à Toulouse et à Pau. Son activité principale est dédiée à l'accession sociale à la propriété (4944 logements à la fin 2018) mais elle mène aussi des opérations de locatif social, environ 1/3 de son activité totale (aucune sur Bordeaux pour le moment). Pour cela, il développe plusieurs montages financiers qui permettent d'accéder plus facilement à un logement pour des foyers modestes. Depuis deux ans, ils sont devenus un Organisme Foncier Solidaire (OFS). C'est une structure à but non lucratif agissant dans le domaine du logement ou des équipements collectifs. L'organisme reste propriétaire lors de la construction ou pour la gestion de logements en accession à la propriété ou en locatif pour des ménages sous plafonds de ressources, cela est possible par le Bail Réel Solidaire (BRS). Ce dernier représente une location à longue durée et est seulement attribué aux OFS. Une coopérative HLM doit donc faire cette transition si elle souhaite en bénéficier. Le BRS différencie le prix du foncier de celui de la construction. Les OFS sont propriétaires du foncier et les habitants du bâti. En d'autres termes, ils sont propriétaires du bâti et locataire du terrain. Ce bail a plusieurs avantages, tout d'abord, il permet aux habitants de devenir propriétaire à un prix réduit. En effet, la TVA de la construction immobilière passe de 10 à 5,5 % pour un logement neuf et le montant de vente est encadré. L'autre avantage est la revente sans plus value puisque le prix est basé sur la construction, cela permet de limiter l'augmentation des prix de l'immobilier.

La Fédération des coopératives HLM, sur son site Internet, encourage les coopératives HLM à favoriser le développement des OFS pour étendre les montages en BRS. Elle décrit le partage d'un objectif commun qui vise à faciliter « l'accès au logement des ménages à revenus modestes », en mentionnant que la dissociation du bâti et du foncier est un « facteur puissant de baisse du coût d'accès aux logements ⁴⁰ ».

Le COL de Bordeaux a utilisé ce montage dans le cadre du Jardin Suspendu. Le prix du foncier de Braza étant élevé, la dissociation du foncier et du bâti a garanti un prix abordable pour créer un projet d'habitat participatif.

40 Les organismes de foncier solidaire (OFS). (2021, janvier 15). Les COOP'HLM. URL : <https://www.hlm.coop/ressources/all/9716>

Figure 08 : Fonctionnement du Bail Réel Solidaire et rôle de l'OFS



Source : Les COOP'HLM, graphique

Par ailleurs, le COL est une coopérative HLM qui a un fort engagement dans l'habitat participatif. « *La relation au participatif est dans l'ADN du COL, les successives politiques directrices de la société visent à se réapproprier et faire perdurer cet esprit coopératif autour de l'habitat participatif.* » (Mélanie Darroman)

Les projets d'habitat participatif représente 30 % du travail du COL. C'est l'une des coopératives HLM nationales qui portent le plus grand nombre d'opérations en habitat participatif d'après une étude de 2019 menée par COOP'HLM. Quatorze projets livrés ou en cours de réalisation sont comptabilisés aujourd'hui. Le premier a été livré en 2016 à Bayonne et Bordeaux en possède trois, le Jardin Suspendu de Brazza livré en 2021, le projet Sarah aux Chartrons et une opération dans les nouveaux quartiers de la gare non livrés.

Le COL affiche clairement ses objectifs de développer l'habitat participatif et d'en faire un mode de production du logements généralisé. « *Le COL est déterminé à apporter sa pierre à l'édifice pour faire de l'habitat participatif une troisième voie pour la production de logements* ». Le directeur général du COL, Imed Robbana met en avant le rôle de la coopérative HLM comme appui financier pour développer un modèle d'habitat basé sur des valeurs collectives pour favoriser l'épanouissement des individus.

La volonté du COL est de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété dans un idéal de solidarité et de partage dans les meilleures conditions de prix et de confort d'achat. Concrètement, l'habitat participatif contribue à rompre l'isolement des personnes âgées et permet aux familles de voir grandir leurs enfants en toute sécurité, dans un environnement où l'entraide et le partage sont des valeurs communes à tous. En faisant travailler ensemble les habitants sur un projet, un groupe se forme et la vie dans la future résidence s'en trouve apaisée. (Imed Robbana)

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PARTIE II :

LA DÉMARCHE COLLABORATIVE DU JARDIN SUSPENDU : ORGANISÉE PAR LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE HLM LE COL ET ADAPTÉE AU PROJET URBAIN DE BRAZZA

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

CHAPITRE A : Le Jardin Suspendu : intégrer les prescriptions du quartier d'urbanisme négocié de Brazza (Échelle du projet urbain)

A.1. Constituer le nouveau quartier Brazza en s'appuyant sur l'urbanisme négocié

A présent, nous nous intéresserons au projet d'habitat participatif le « Jardin Suspendu », qui s'est développé dans l'opération d'urbanisme négocié de Brazza, sur la rive droite de la métropole bordelaise. Un nombre d'acteurs important intervient à la création de cette résidence qui s'est établit à deux échelles. La première s'appuie sur les prescriptions architecturales et urbaines plaçant le projet dans une réflexion globale à l'échelle du quartier de Brazza. Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux travaillent avec la société COL (Comité Ouvrier du Logement) et son assistant à la maîtrise d'ouvrage Faire-Ville qui ont été sélectionné comme maîtrise d'ouvrage. Ensemble, ils choisiront l'agence d'architecture Lemérou Architecture comme maîtrise d'œuvre. La seconde échelle, celle de la résidence, détaille le travail autour de sa conception. Débuté en 2015, en collaboration avec les habitants, maîtrises d'ouvrage et d'œuvre précisent les choix programmatiques et architecturaux.

1.1. Urbanisme négocié : collaborer pour concevoir le projet

L'urbanisme négocié est une démarche liée au montage et à la gouvernance d'une opération d'aménagement du territoire, il s'est développé en opposition aux projets conventionnels comme ceux des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les logiques d'urbanismes principalement utilisées sont celle de l'urbanisme planificateur (forte maîtrise foncière, prescriptions programmatiques et architecturales par la puissance publique) et de l'urbanisme réglementaire (documents d'urbanisme qui encadrent les projets privés, notamment le Plan Local d'Urbanisme(PLU)). Elles sont sujettes à certaines critiques et amènent l'évolution des pratiques comme le propose l'urbanisme négocié. En effet, le point de départ de ces processus était l'établissement de prévisions, traduites en prescriptions réglementaires. « Avec l'urbanisme négocié, il y a une adaptabilité du projet plus rapide car il y a moins de contraintes réglementaires comme dans les ZAC » (Flore Schreur, urbaniste Bordeaux Métropole)

Selon Gilles Novarina, le projet urbain était alors axé sur des finalités opérationnelles et débouchait sur la production d'objets matériels, au premier rang desquels, figuraient les objets architecturaux.⁴¹

Il s'inscrivait dans le modèle « hiérarchique », décrit et théorisé par Michel Callon comme un processus où les domaines d'expertises (maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre) sont parfaitement établis. La maîtrise d'ouvrage conçoit les programmes de manière séquentielle et hiérarchique et la maîtrise d'œuvre réalise le projet. (Callon, 1997)

⁴¹ Novarina, G. 1998. « La construction des demandes sociales par le projet d'urbanisme », *Gouvernances*, n°80/81, p. 173-179.

Dans ce modèle, chaque acteur est affilié à ses compétences, le dialogue et la négociation sont limités. Cependant, il a ses limites lorsque la configuration de l'opération est marquée par des phénomènes non prévisibles.

Ainsi le modèle hiérarchique a laissé place au modèle négocié qui s'appuie sur une collaboration entre acteurs publics et privés, comme partenaires, pour construire le projet urbain.

« Ce n'est plus la règle qui fait le projet, c'est le projet qui fait la règle. ⁴²»

« Le projet urbain se veut plus souple et adaptable au territoire dans lequel il s'insère. ⁴³»

Le rejet d'une méthode générique et la demande d'une réponse adaptée au contexte de chaque opération expliquent le développement de l'urbanisme négocié qui permet une discussion entre les différents aménageurs, cherchant ainsi à développer un tissu urbain réfléchi servant l'intérêt général.

L'enjeu de la négociation est alors d'orienter le projet de telle sorte qu'il permette une convergence des intérêts privés particuliers et de l'intérêt général. De la sorte, le projet urbain va dépendre fortement des compétences, des pratiques et des leviers de négociation de chacun.⁴⁴

Des intérêts financiers qui doivent s'accorder avec l'intérêt général

Les territoires sont soumis aujourd'hui à des concurrences qui amènent les politiques à penser l'évolution, la performance et la dynamique de leur ville. De grandes opérations d'urbanisme sont régulièrement lancées.

Néanmoins, les différentes crises économiques ont affaibli les ressources financières de l'État, limitant sa capacité d'investissement et les poussant à entrer dans une logique de marché concurrentiel, marché sur lequel il y a de nombreux acheteurs et vendeurs du même bien ou service. Ne pouvant mener correctement les politiques publiques, les élus nationaux et locaux s'orientent vers une nouvelle manière de faire la ville, s'appuyant sur une démarche plus contractuelle et partenariale. L'urbaniste et politologue, Sandra Guinand évoque une entrée du capital privé dans la production et les conduites des affaires urbaines.⁶ Flore Scheurer, urbaniste de Bordeaux Métropole, témoigne que l'acquisition de terrains par des organismes privés permet à la collectivité de ne pas assumer les coûts de portage du foncier lors d'une opération d'aménagement.

L'entrée des organismes privés dans l'aménagement des villes, conduit les collectivités publiques à penser et agir différemment, c'est en cela que le modèle négocié peut apporter une solution. La mise en relation des acteurs permet de réfléchir collectivement, la négociation ouvre la porte à l'échange autour d'intérêts communs tout en intégrant les aspirations et objectifs de chacun.

⁴² Fraysse, Mélanie. 2017. *L'implication citoyenne dans la construction de la Métropole de demain*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

⁴³ Ibid

⁴⁴ CEREMA. 2014. *Des projets négociés : Entre stratégie publique et intérêts privés. L'urbanisme de projet en chantier*, rapport de synthèse, PUCA.

On fait un travail de négociation avec les propriétaires fonciers, il faut fixer le foncier pour déterminer les programmes tout en prenant en compte le PLU. Le PLU permet de faire plein de choses, il y a une capacité de négocier à l'intérieur du cadre PLU. Notre rôle est d'orienter plutôt du côté vert que rouge de ce cadre.

On essaie d'ouvrir à la discussion, on a peut-être la naïveté de penser qu'en se parlant, en se connaissant, on peut partager et faire ensemble des choses. Parce que si on est les uns contre les autres, il n'y a aucune chance que ça fonctionne.

*Les opérateurs privés ont un objectif économique car ce sont des actionnaires, le notre comme collectivité est l'intérêt général. Ils sont différents mais on essaie d'aller dans le même sens parce qu'à la fin on construit quand même un seul territoire.
(Flore Schereur, urbaniste Bordeaux Métropole)*

Comme évoqué précédemment la recherche de l'intérêt général peut paraître compliquée lorsque sont mobilisés des acteurs aux préoccupations différentes.

Si l'importance des positionnements personnels et des interactions entre les acteurs permet d'ajouter un niveau de compréhension dans les négociations, cela ne fait pas disparaître les enjeux institutionnels défendus par chaque acteur, qui respectent et représentent avant tout les intérêts de leur organisation.⁴⁵

Néanmoins, les réflexions sur l'intérêt général par la collaborations entre public et privé se sont avérées bénéfiques, puisqu'il est apparu un intérêt commun visant à mieux former les professionnels pour répondre à des projets aux enjeux multiples. Par la complémentarité des compétences et l'aspiration à une culture commune visant l'intérêt général, les acteurs privés et publics ont pu développer leurs connaissances et capacités pour créer un territoire plus adapté aux préoccupations sociétales actuelles. « En effet les acteurs publics et privés ne répondent pas aux mêmes temporalités ni intérêts mais chacun d'entre eux, aujourd'hui, reconnaît le besoin de coopérer et d'innover. ⁴⁶»

Reconsidérer les manières de faire : un apprentissage mutuel

L'urbanisme négocié induit une évolution des professions dans le secteur du bâtiment. Il engage une nouvelle manière d'échanger, réinterroge le rôle des acteurs et leur mise en relation. Il semble adapter aux contextes de changement et de développement que connaissent aujourd'hui nos sociétés ; le nombre grandissant de thématiques et d'intervenants à prendre en compte nécessite une adaptation et une anticipation constante. Le recours à l'urbanisme négocié et l'intérêt qu'il suscite, témoigne de l'importance de s'adapter à un environnement

45 Citron, Paul. 2016. *Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains. Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense*. Thèse, Géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

46 Piris, Lisa. 2020. *L'urbanisme négocié à l'oeuvre dans les grands projets urbains : le cas du projet Grandalpe- Grenoble-Alpes-métropole*, mémoire d'urbanisme et d'aménagement, Université Grenoble Alpes.

en perpétuel évolution. Une richesse est apportée au projet mais aussi aux acteurs.

Je pense aussi qu'il y a des choses qu'on sait faire et d'autre moins bien. [...] Des fois, on veut faire des choses parce qu'on a la compétence générale mais faut aussi admettre que le privé les fait mieux que nous. » (Acteur public, sur l'importance que peut avoir un partenaire privé)⁴⁷

Il s'agit de reconnaître une complémentarité des acteurs qui passe par un apprentissage mutuel, des compétences de chacun et d'une réflexion collective. Cela passe par le questionnement des façons de faire et de la vision du projet. Comme l'évoque Hugo Christy dans son ouvrage *L'urbanisme négocié* : Bordeaux, les Bassins à flot, « C'est une autre façon d'appréhender la gestion foncière, la réglementation, la constitution des programmes ; c'est aussi une autre manière de générer de la densité . L'urbanisme négocié permet d'éviter la simple collection d'architectures contemporaines définie sur le cahier des charges ». Au travers de ses écrits, il évoque la ville dans « toute sa complexité » et l'importance de la « faire ensemble » pour la « révéler ».

L'implication des citoyens en faveur de l'intérêt général

La notion d'intérêt général amène également à reconsidérer la place de l'individu dans un groupe, une société impliquant d'autres individus. Sa définition par le dictionnaire Larousse inscrit qu'elle « n'a de sens que pour un groupe d'individus membres d'une communauté, telle une collectivité, à laquelle ils ont conscience d'appartenir ». Il y a donc l'idée de relationner l'appartenance à l'intérêt général. La capacité de s'identifier à un groupe qui s'établit dans un espace s'avère être important. C'est au travers du lieu, que les relations entre les individus sont possibles, une personne comprend sa place dans l'endroit qu'il habite par les interactions qui sont établies avec les autres dans un contexte environnemental précis. C'est ainsi qu'un usager se sent familier ou étranger à un lieu, cela conduisant des comportements différents. Se sentir appartenir à un espace, entraîne un jugement et une appropriation sur celui-ci. L'affection qui peut être portée à un endroit induit une envie de le préserver, il semble important d'intégrer les citoyens autour de questionnements de leur territoire pour favoriser sa compréhension, son appropriation et ainsi son attention.

Inversement, la réflexion sur le territoire peut également conduire à la création d'un sentiment d'appartenance, favorisant la création d'une vie de quartier, en communauté. Aurélie Couture évoque « la création d'un territoire commun à l'identité partagée ». La réflexion collective, l'écoute des usages et sensibilités de chacun facilitent la prise de conscience de sa condition, de l'impact de ses actions dans un environnement avec d'autres individus. Cette compréhension est « un vecteur d'appropriation ⁴⁸ » et est nécessaire pour penser l'intérêt général.

47 Piris, Lisa. 2020. *L'urbanisme négocié à l'oeuvre dans les grands projets urbains : le cas du projet Grandalpe- Grenoble-Alpes-métropole*, mémoire d'urbanisme et d'aménagement, Université Grenoble Alpes.

48 Couture, A. (propos recueillis par M. Fraysse). 2017. *L'implication citoyenne dans la construction de la Métropole de demain*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

Ces données ont bien été prises en compte par les politiques, la mobilisation pour l'intérêt général passe par l'implication des citoyens dans l'aménagement des territoires.

Pierre Godier développe la notion de « capacité d'enrôlement du référentiel »⁴⁹, en indiquant que les collectivités et les institutions publiques doivent développer un référentiel auquel les habitants s'identifient, pour favoriser l'envie de s'impliquer dans leurs lieux de vie. F. Schereur, membre de Bordeaux Métropole, décrit un processus qui doit s'ouvrir à tous, « *ce n'est pas seulement une affaire de professionnels, il faut embarquer des acteurs qui ne s'y connaissent pas vraiment, chacun à son rôle à jouer* », afin de sensibiliser au maximum, « *ça permet à tous de mieux appréhender l'environnement dans lequel il s'inscrit* ».

La nécessité de considérer le citoyen a favorisé la collaboration entre les institutions publiques et des partenaires, l'objectif étant de mettre en place un échelon intermédiaire entre les élus et les citoyens pour faciliter l'accompagnement et la mobilisation de ces derniers.

Les élus sont conscients du manque de dialogue entre les citoyens et les institutions publiques, et souhaitent renouer ce dernier. Pour ce faire, ils vont faire appel à des intermédiaires, plus proches des citoyens : associations, collectifs d'architectes et artistes, et autres structures promouvant et accompagnant la participation des habitants au fait urbain.⁵⁰

1.2. L'urbanisme négocié davantage développé par certaines métropoles. Exemple de Bordeaux

Organiser la démarche : un processus proposé par Nicolas Michelin

Le modèle négocié est un processus qui vise à s'étendre mais qui reste lent à se mettre en place. L'organisation des villes, leur histoire et le système d'acteurs propre à chaque territoire facilitent plus ou moins sa mise en place. Si la démarche peut paraître sommaire pour certaines agglomérations, d'autres aspirent à la préciser en proposant une méthode sur laquelle s'appuyer. La métropole bordelaise, par exemple, a suivi celle proposée par l'urbaniste Nicolas Michelin de l'agence ANMA, détaillée dans son ouvrage *Manifeste pour une nouvelle fabrication de la ville*, paru en mars 2016. La proposition de N. Michelin s'appuie sur la prégnance des logiques financières qui oriente la construction de la ville, et réduit la recherche qualitative.

Que ce soit à l'échelle de la ville, du quartier ou de l'habitation, on constate des incohérences et des absurdités entre un projet initial ambitieux et une réalisation trop souvent médiocre. Dans la plupart des opérations classiques d'urbanisme ou d'architecture, les ambitions environnementales et sociales du projet cèdent la place

49 GODIER, Pierre, *Bordeaux Métropole. Un futur sans rupture*, Bordeaux, éd. Parenthèses, 2009, p.47

50 Fraysse, Mélanie. 2017. *L'implication citoyenne dans la construction de la Métropole de demain*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

aux logiques financières.⁵¹

Comme évoqué précédemment, il met en avant des difficultés dans les secteurs public et privé qui amènent ces derniers à collaborer ensemble, « L'aménageur souffre aussi de la difficulté à maîtriser le foncier et de la tension des marchés immobiliers due au prix de sortie trop élevé des logements. Il lui est donc difficile de refuser les « produits » peu qualitatifs et rentables qui sont parfois les seuls à se présenter. ⁵² ». En effet, les collectivités publiques, n'ont pas les financements nécessaires pour assurer tous les projets d'aménagement du territoire, parfois ils doivent laisser œuvrer des organismes privés qui ont des logiques et obligations différentes, « verrouillés par les impératifs financiers et les rendements que leur demandent les banques et les actionnaires, ils sont contraints de densifier et simplifier afin d'équilibrer leur bilan et sortir l'opération. ⁵³ »

Soumis aux pressions financières, les acteurs publics et privés doivent s'accorder pour garantir une construction de la ville garante de l'intérêt général, c'est en cela que N. Michelin tente de préciser la démarche d'urbanisme négocié. Pour cela, il amène à reconsidérer le rôle des différents intervenants et notamment celui de l'architecte, en développant deux manières d'être d'architecte. Celui œuvrant à l'échelle urbaine, « l'architecte-urbaniste » et celui travaillant à l'échelle architecturale, « l'architecte de projet ». Il amène à reconsidérer la profession qui ne se restreint plus à un apport technique sur un bâtiment mais peut également réfléchir sur l'organisation du territoire et la question sociale.

Les élus et les aménageurs doivent considérer l'architecte-urbaniste non pas comme un prestataire de service uniquement là pour rédiger les cahiers des charges et les avis sur les permis, mais bien comme un homme de confiance présent dans la durée et qui saura écouter, négocier et adapter le projet pour l'intérêt de la commune.⁵⁴

La reconsidération de la profession d'architecte passe aussi par une collaboration entre confrères. La mise en évidence de la diversité des profils conduit à penser un regroupement des compétences qui favoriserait un travail complet et appuierait la nécessité d'inclure l'architecte aux différentes étapes d'une opération.

Les architectes eux-mêmes doivent descendre du piédestal d'artiste sur lequel on les a placé et se considérer comme l'homme de synthèse du projet architectural et urbain. Ils doivent se restructurer, se regrouper et réinvestir les champs techniques qu'ils ont trop vite abandonnés aux bureaux d'études et aux spécialistes en assistance à maîtrise d'ouvrage.⁵⁵

N. Michelin propose une méthode qui s'organise autour de l'« Atelier », organisation qui permet de concevoir un projet urbain ou architectural. Il amène les acteurs à se

51 Michelin, N. 2016. « Manifeste A. Pour une nouvelle fabrication de la ville. » URL : www.anma.fr/wp-content/uploads/2020/09/ANMA_MANIFESTE_A.pdf

52 Ibid

53 Ibid

54 Ibid

55 Ibid

regrouper lors de réunions appelées « ateliers », « un mode opératoire transversal » y est développé et s'appuie sur « l'intelligence collective ». Il propose une démarche organisée autour de discussions et propositions multiples pour explorer un maximum de possibilités. L'Atelier est « une interface permettant un travail itératif autour du projet, dans lequel l'intérêt public, n'est jamais oublié ⁵⁶».

Cette méthode peut prendre plusieurs formes, en effet, elle peut intervenir à différentes échelles ; du logement, au quartier ou territoire en passant par le bâtiment. L'intérêt est donc de l'adapter au contexte rencontré.

A l'échelle de la ville, l'Atelier est nommé « Atelier urbain » et est formé par trois entités ; l' élu, responsable de « l'ambition et la vision d'ensemble », l'aménageur « gérant les équilibres socio-économiques » et l'architecte-urbaniste « garant de la qualité du cadre bâti (pleins et vide) ». Ce dernier va, dans un premier temps, travailler à l'élaboration d'un plan guide prenant en compte les attendus de l'aménageur et de l' élu, ensuite des ajustements sont envisageables pour faciliter la faisabilité des projets établis par les porteurs de projet. L'architecte-urbaniste a un rôle d'intermédiaire et de synthèse. La marge laissée à l'adaptation permet de faciliter le dialogue et de le rendre plus ouvert, considérant les idées et intérêts de tous.

A partir de son plan guide, il peut ajuster le cahier des charges et les faisabilités aux demandes de la ville et des porteurs de projets, ce qui rend le dialogue beaucoup plus fertile. Il peut également « ciseler » son plan guide au fur et à mesure afin que les différents projets se répondent et s'accordent avec le site et les usages.⁵⁷

Dans cette méthode, l'Atelier est également l'instance responsable de la commission de pré-permis de construire. Engager un dialogue en amont avec les porteurs de projet, assure ainsi une bonne connaissance des attentes des collectivités. « Avec cette méthode, les permis au rabais n'existent plus ».21 La négociation autour des ateliers a donc pour objectif d'apaiser les différents entre acteurs publics et privés et faciliter la réalisation des projets de construction.

Par ailleurs, l'adaptabilité du plan guide pour chaque opération met en avant une méthode intégrant des logiques et aspirations différentes et se détache des directives génériques. Elle développe une manière de faire qui semble davantage adaptée aux préoccupations actuelles.

C'est le projet qui fait la règle (on parle alors d'urbanisme négocié) et c'est l'adaptation sur mesure au contexte et les réflexions sur l'usage qui font le projet. Avec cette démarche, l'innovation sociale, environnementale et culturelle peut s'exprimer pleinement.⁵⁸

A l'échelle du bâtiment, l'« Atelier architectural » s'établit après l'Atelier urbain, ce dernier est le préalable du premier, les deux s'articulent naturellement pour créer une cohérence dans l'aménagement du quartier.

56 Ibid

57 Ibid

58 Ibid

Les architectes des projets architecturaux se font par l'Atelier architectural en corrélation avec les maîtres d'ouvrages privés, une consultation auprès de plusieurs architectes est effectuée. Suite à la note d'intention qu'ils déposeront, trois ou quatre candidats seront sélectionnés et auditionnés pour ensuite déterminer l'architecte affilié au projet.

Un acteur supplémentaire est ajouté au travail de conception, à la différence d'une méthode classique où l'architecte et son maître d'ouvrage travaillent ensemble, dans cette configuration l'architecte doit aussi soumettre sa proposition à l'Atelier. Un regard des collectivités publiques se pose donc sur la conception des projets même lorsque l'opération appartient à un organisme privé. C'est une « sorte d'atelier dans l'Atelier » qui se forme pour chaque nouveau projet, où l'accent est porté sur le dialogue et la négociation. L'intérêt de lier davantage d'acteurs permet d'anticiper les problèmes, ceux financiers qui sont généralement présents, peuvent être anticipés ou réduits par l'élaboration d'une proposition architecturale adaptée. « L'architecte retrouve une mission complète et les problèmes économiques éventuels de l'opération sont traités au fur et à mesure, et non à la fin à coup d'optimisations sauvages.⁵⁹ ». Il est plus facile d'intégrer progressivement des contraintes que de les ajouter à une proposition architecturale définie. La réussite architecturale d'un bâtiment en dépend, l'enjeu est d'éviter de « disqualifier » la proposition architecturale.

Les projets sont dessinés sur mesure (pas de génériques), ils s'inscrivent dans une cohérence globale (pas d'effet collection), sont contemporains (pas de pastiche), tout en adoptant une attitude discrète par rapport au site (pas d'ostentatoire). Les élus sont beaucoup plus sereins ; les réalisations correspondent à leur ville et sont mieux acceptées par les habitants. L'aménageur tient davantage les rênes de l'opération car les promoteurs sont dans une dynamique constructive et les bâtiments se commercialisent plus facilement.⁶⁰

Le développement de la démarche d'urbanisme négociée paraît pertinente puisqu'elle développe des projets voulus plus contextuels, intégrant tous les acteurs. Une collaboration organisée autour de la négociation et du dialogue est créée, formant des opérations plus adaptées aux enjeux sociétaux. On constate également qu'une forme de contrôle de l'aménageur se met en place. La négociation semble importante pour que l'intérêt général reste au centre des préoccupations, évitant que les intérêts économiques et politiques ne redeviennent pas centraux.

D'autre part, il est possible de montrer que cette méthode d'urbanisme négocié est bénéfique à l'échelle du logement. L'objectif est d'éviter une standardisation des logements standards, et de produire des systèmes adaptés à chaque contexte, correspondants aux aspirations des habitants et à leurs capacités économiques. Deux formes sont développées ; lorsque le groupe d'habitants montent un projet en autopromotion ou en coopératives, des ateliers en co-conception sont alors organisés avec les architectes. La seconde est mise en place lorsqu'un promoteur est à l'origine du projet, il impulsera un partenariat avec l'architecte et les habitants. Plusieurs expériences de ce type se développent sur le territoire français.

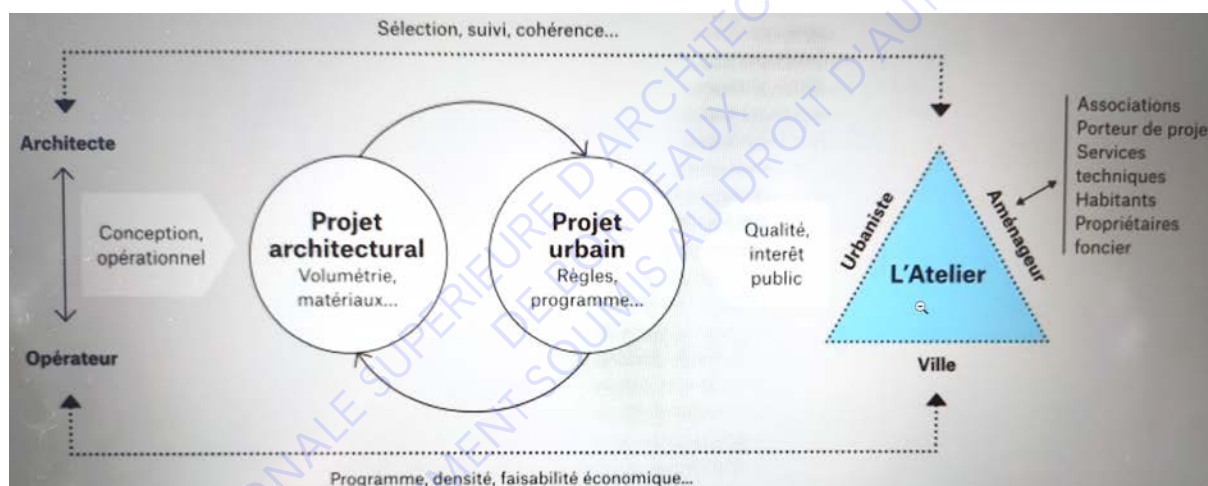
59 Ibid

60 Ibid

Des expériences de ce type sont en cours : à Mulhouse, un jeune groupe de promotion, Loft Compagny, propose des lofts dans d'anciennes friches industrielles à des prix très abordables en travaillant avec les futurs habitants ; à Bordeaux Brazza, dans l'Atelier qui mène l'opération d'éco-quartier, il est demandé aux promoteurs de proposer des « volumes capables », avec des possibilités multiples de plans de logements. Enfin, dans l'opération « Réinventer Paris », des ateliers de conception mixte se sont montés spontanément et ont fait émerger de nouvelles formes d'habiter.⁶¹

La démarche développée par N. Michelin s'appuie sur un processus organisé en Ateliers, adaptable à chaque contexte. Il met ainsi en place une méthode plus construite qui propose des outils pour aider à la mise en place de l'urbanisme négocié. Il s'agit de passer de l'intégration de la négociation dans le processus de projet à un projet construit autour de la négociation.

Figure 09 : L'urbanisme négocié, un processus itératif.
Mise en place des Ateliers pour conduire les projets urbains bordelais.



Source : H. Christy, 2016, graphique de la démarche d'urbanisme négocié

Utilisation de cette démarche pour les opérations de Bordeaux

Bordeaux est l'une des métropoles françaises qui cherche à développer son territoire en suivant cette démarche. Elle est expérimentée en 2010, avec l'opération des Bassins à flots dont le plan-guide a été dessiné par N. Michelin. C'est l'une des premières de ce type en France, tous les nouveaux projets urbains de Bordeaux sont aujourd'hui établis selon ce modèle. Une adaptation de la politique de la ville est donc proposée et témoigne d'un engagement politique de repenser la création de celle-ci. « La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole y démontrent qu'il est possible de faire la ville autrement, en misant sur l'intelligence collective⁶² » L'urbanisme négocié est utilisé à Bordeaux lorsque l'aménageur public (Bordeaux

⁶¹ Ibid

⁶² CHRISTY, Hugo, *L'urbanisme négocié - Bordeaux, les Bassins à flot*, La découverte, 2016, (Dominique Carre).

Métropole) ne souhaite pas avoir la maîtrise totale du foncier. Ce peut être pour une question de coût élevé ou parce que le terrain a déjà été acheté par des acteurs de la construction comme les bailleurs sociaux. L'aménageur entreprend donc une démarche de négociation, qui lui permet d'agir sur l'aménagement du territoire sans avoir à porter le coût du foncier.

La politique de la ville développée à Bordeaux cherche à utiliser l'urbanisme négocié, néanmoins la configuration des projets conduit à des adaptations.

« L'urbanisme négocié est une méthode de faire qui est contextualisée, les contextes urbains et les jeux d'acteurs peuvent être différents mais la méthode reste la même. » (Flore Scheurer)

Le contexte de l'opération Brazza, que nous allons étudier par la suite, ne correspond pas réellement à une opération d'urbanisme négociée, cependant elle suit la même démarche. En effet, le contexte urbain a induit un positionnement fort de la part de la métropole, et l'achat de terrains qui constituaient le quartier. Contrairement au quartier des Bassins à Flot, où les voiries publiques étaient existantes, la forme urbaine et le cloisonnement d'îlots étaient peu définis à Brazza. La nécessité de créer des réseaux, des voiries et des équipements publics a engendré une prise de position de la métropole comme acteur principal de l'aménagement de ce territoire. Bordeaux Métropole n'a pas travaillé avec des propriétaires privés mais la collaboration et donc la négociation avec les organismes privés ont été mises en place lors de la revente des terrains à des opérateurs privés, après l'élaboration du plan-guide et de la charte de Brazza. La méthode d'ateliers a été utilisée afin d'accompagner les organismes privés dans l'élaboration des projets qui devaient intégrer les prescriptions du quartier.

L'engagement plus important pour l'urbanisme négocié de la métropole bordelaise, à comparaison de d'autres villes, s'expliquent par une forte volonté des dirigeants politiques de développer l'habitat. Dans le cadre de la mission Bordeaux Métropole 2050 et l'ambition d'atteindre un million d'habitants d'ici 2030, il apparaît nécessaire de favoriser la production de logements et de réfléchir sur la manière de les concevoir, en proposant des formes d'habitats qui répondent aux attentes de la société actuelle. Par son adaptation aux contextes locaux, la mise en commun de compétences diverses et les partenariats publics/privés, l'urbanisme négocié est perçu comme une méthode adaptée pour alléger les complexités réglementaires et limiter les blocages de projets par des désaccords.

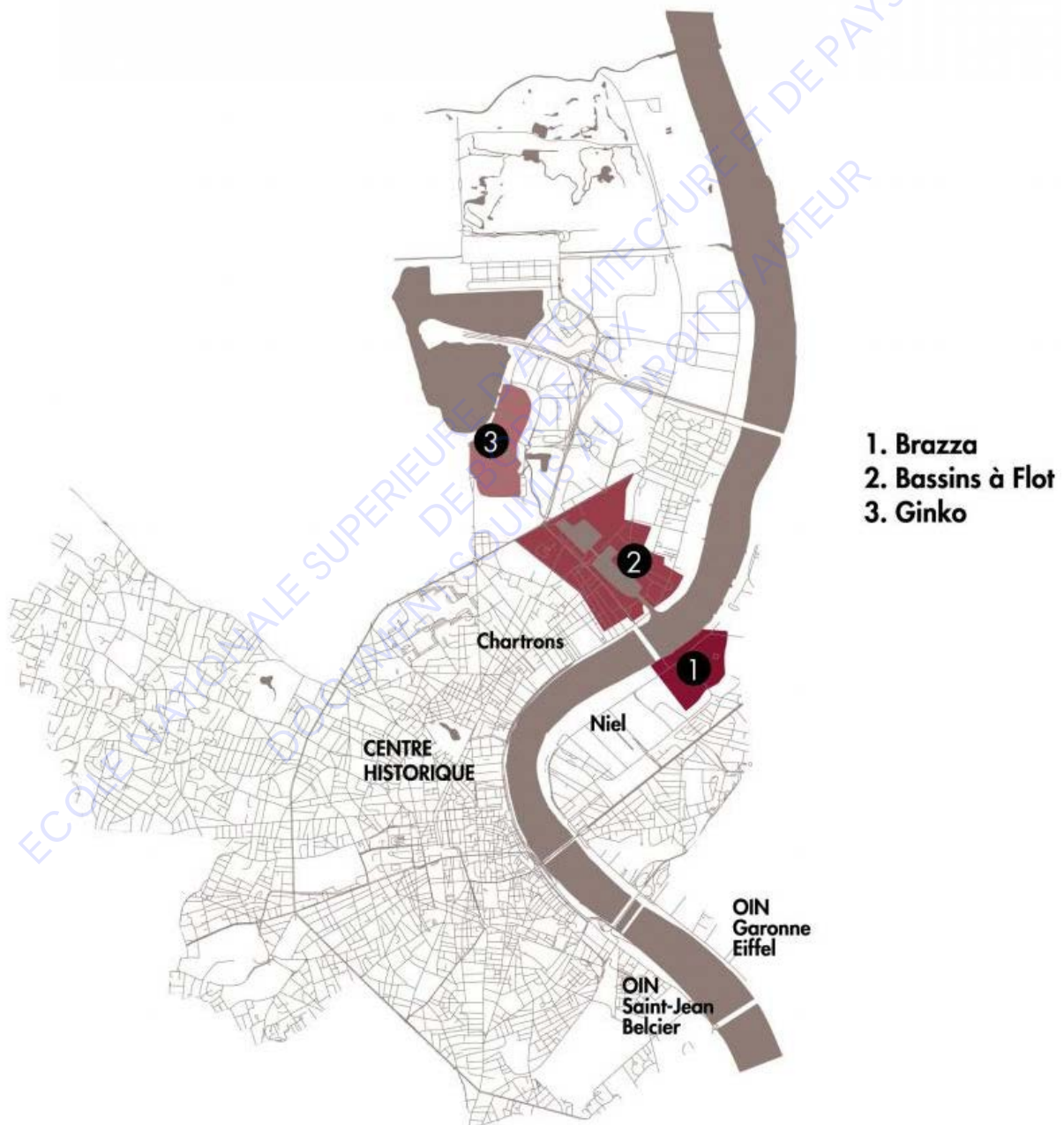
L'esprit du projet urbain repose sur la mixité programmatique, les dynamiques entre entités construites et espaces plantés, les relations entre les îlots au bénéfice d'un quartier vivant et ouvert, la mise en œuvre d'un habitat évolutif et adaptable.⁶³

63 Bordeaux Métropole. (2017, novembre 13). *Dossier de présentation de concertation préalable*. URL : https://participation.bordeaux-metropole.fr/sites/default/files/bordeaux-metropole/la_bastide/bx_brazza_dossier_concertation_13nov2017_reduit.pdf

1.3. Méthode utilisée pour le quartier Brazza : à la recherche d'un environnement adéquate pour ses habitants

L'opération d'aménagement du quartier Brazza s'est développée en correspondance avec le projet urbain « Bordeaux 2030 » qui réfléchit sur le devenir des grandes friches industrielles du quartier de La Bastide. Situé au Nord-Ouest de la ville de Bordeaux, à la descente du pont Chaban-Delmas côté rive droite, sa position est stratégique puisqu'il permet de relier la rive gauche au cœur du quartier de la Bastide, localisé davantage à l'Ouest.

Figure 10 : Localisation du quartier Brazza dans la métropole bordelaise



Source : Atelier Bilto Ortèga, plan de situation

L'opération a connu différentes phases de travail qui ont permis sa structuration : les études préalables du quartier, l'élaboration du projet urbain et la conception de propositions architecturales par des opérateurs immobiliers.

A présent, il semble intéressant de comprendre comment les principes de la méthode d'urbanisme de N. Michelin ont été utilisés pour l'aménagement du Braza. Tout d'abord, l'opération a mis en place un système d'acteurs basé sur les trois entités décrites précédemment.

Avec les grands projets urbains d'aménagement de la ville comme la création du réseau de tramways, l'aménagement des quais, la construction d'écoquartiers et la requalification de friches industrielles, les élus et représentants de la ville de Bordeaux ont affiché, ces dernières années, une politique qui veut développer un territoire métropolitain. Par exemple, la mission Bordeaux Métropole 2050, a débutée par une concertation à grande échelle, elle a amené des acteurs des 28 communes à imaginer le futur de la métropole. La politique urbaine de Bordeaux est très engagée dans la constitution de son territoire, avec des personnes politiques qui montrent cette ambition. Alain Juppé évoquait la volonté d'accueillir un million d'habitants sur la métropole pour étendre son importance, « *nous estimons qu'avec un million d'habitants, nous avons les moyens de peser à l'échelle européenne* ⁶⁴ ». L'aménageur du quartier Braza est représenté par la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole et l'agence d'architecture Youssef Tohmé et Associates (YTAA) représente l'architecte-urbaniste. Fondée en 2008 et originaire de Beyrouth, cette équipe de six collaborateurs a travaillé sur l'aménagement de quartiers urbains au Liban et a également conçu des projets en France, à Nantes et à Marseille. Ces trois entités d'acteurs forment l'Atelier urbain de l'opération, appelé « Atelier Braza », il représente l'instance d'élaboration et de coordination du projet.

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole, comme aménageur, endosse la fonction de maîtrise d'ouvrage.

Dans un premier temps, une démarche de concertation est conduite pour définir les objectifs du projet urbain et élaborer un plan-guide d'aménagement du quartier. L'explication de la démarche se trouve dans un rapport de concertation réalisé par la maîtrise d'ouvrage et met en avant cinq grandes étapes à partir de 2009.

Néanmoins, des consultations auprès de la population ont été menées par la Ville de Bordeaux entre 2006 et 2009 sur l'ensemble du quartier de la Bastide à travers « les Rencontres de la Bastide ». Les habitants, commerçants, chefs d'entreprises ont donné leurs attentes sur le devenir du quartier. C'est donc en continuité des idées apportées lors de ces moments de consultation que les lignes directrices de la concertation du secteur Braza ont été choisies.

Démarche de concertation : études préalables et élaboration du projet urbain

De décembre 2009 à septembre 2010, une étude préalable est confiée

64 Gilles, J-B. (2010, mai 7). Bordeaux veut atteindre le million d'habitants. *Sud-Ouest*.
URL: <https://www.sudouest.fr/2010/05/07/bordeaux-vise-le-million-d-habitants-84842-2780.php?nic>

l'architecte/urbaniste Djamel Klouche, de l'agence AUC. Elle permet d'affiner les tracés des futurs transports collectifs sur le secteur Brazza et de penser la liaison avec les réseaux viaires de la Bastide et de la rive gauche. La réflexion porte sur l'intégration du secteur Brazza dans la métropole et conduit à la conduite d'un cahier des charges pour l'étape suivante.

La seconde étape se déroule de novembre 2011 à février 2012. Une étude pré-opérationnelle sur le secteur de Brazza Nord est attribuée à l'agence d'architecture KCAP. Elle a permis de préciser le projet urbain. L'échange avec les habitants a été ici seulement informatif.

En novembre 2012, la troisième étape a engendré la modification du PLU, la mise en place TAM (financement équipements publics) et la sélection de l'équipe pluridisciplinaire de la maîtrise d'œuvre constituée de l'agence d'architecture Youssef Tohmé et Associates (YTAA), du paysagiste Michel Desvigne et du bureau d'études INGEROP. Ces derniers sont chargés de proposer un plan-guide d'aménagement du secteur Brazza et de conduire à son élaboration, l'échelle de ce travail est restreint au secteur et sera validé en janvier 2013.

Puis, la concertation s'achève par le développement du plan-guide suite aux attentes exprimées par les habitants et les élus lors de cycle d'échanges (tables rondes avec des usagers des lieux : habitants, artisans, conseils de quartier, etc.). La démarche de concertation du secteur de Brazza aboutira à des livrets de synthèse édités par la Ville de Bordeaux et distribués gratuitement à la population, et sera soumis à un bilan de la concertation validé par le conseil métropolitain et mis à la disposition du public.

La description de cette démarche permet de se rendre compte que les dirigeants de la ville de Bordeaux et plus largement de la métropole Bordelaise ont développé cette opération en s'appuyant sur une concertation accentuée des acteurs par rapport au projet classique des ZAC. D'une simple information à la participation aux débats, les citoyens sont plus ou moins consultés. D'autres part, la collaboration avec l'équipe pluridisciplinaire de la maîtrise d'œuvre pour l'élaboration du plan-guide, puis avec des opérateurs immobiliers pour la conception des différents programmes de ce plan, inscrit l'opération de Brazza dans un processus d'urbanisme négocié.

Le projet urbain s'appuie sur la volonté de créer un quartier très paysagé. Des lanières vertes d'environ 30 mètres et perpendiculaires à la Garonne sont aménagées. Elles relient le fleuve à la Brazzaligne, ancienne voie ferrée végétalisée pour le nouveau quartier, et se développent en continuité du parc aux Angéliques. L'équipe de Youssef Tohmé a demandé que les lanières s'infiltrèrent dans les cœurs d'îlot pour former des jardins collectifs créant des espaces propices au développement des sociabilités de voisinage. Ces prescriptions auront une importance dans le développement des projets des macro-lots, Mélanie Darroman évoque un travail sur « *les questions des limites, de l'aménagement de l'ensemble des sols et rez-de-chaussée* ».

De plus, une large trame végétale s'organise autour de la Brazzaligne, l'objectif est de développer des circulations douces ou les transports en commun, afin d'éviter la présence de voitures à l'intérieur du quartier. Le quartier de Brazza n'est pas un écoquartier mais essaie de développer un volet environnemental qui se manifeste

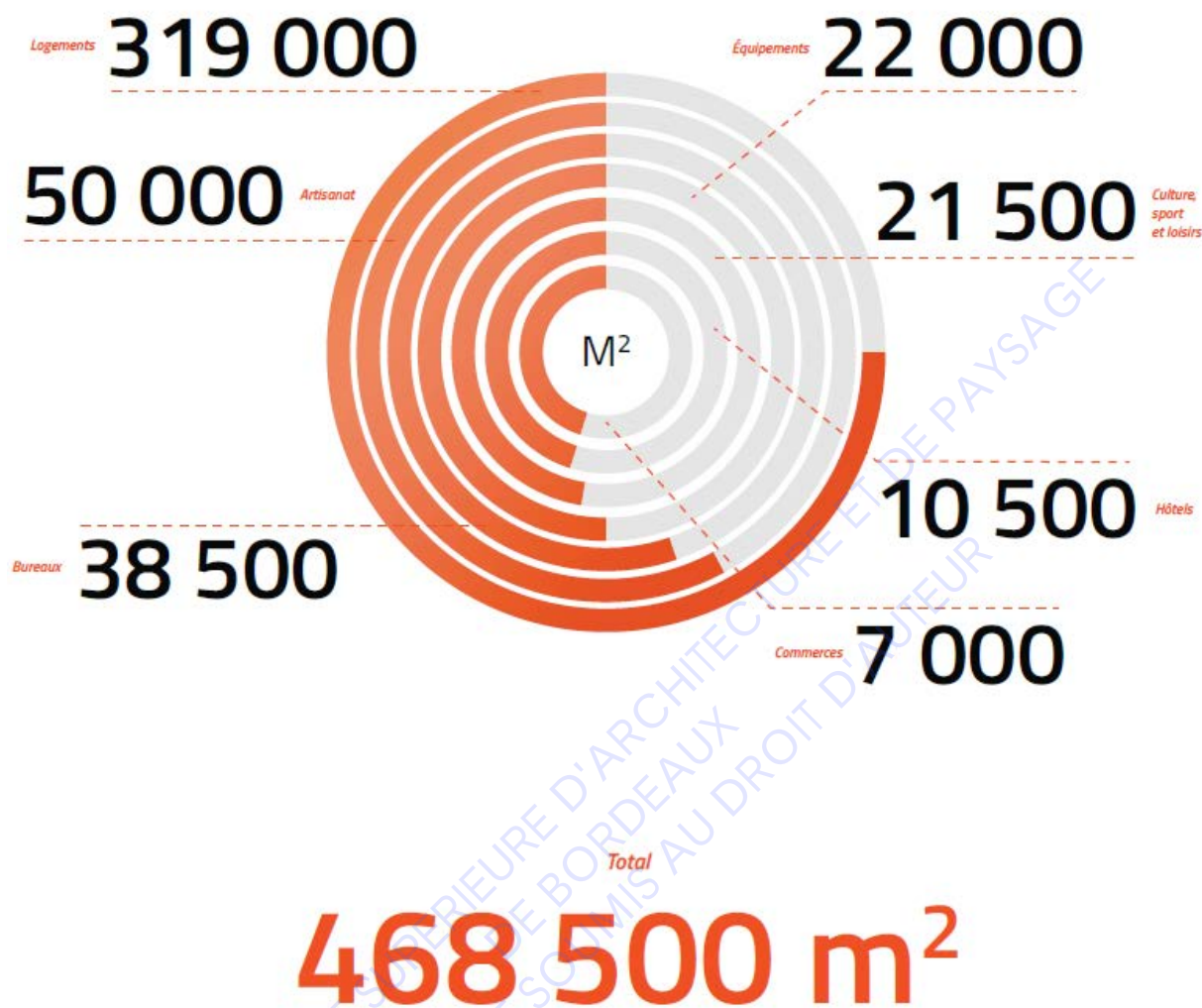
également par la mise en place d'un réseau de chaleur en géothermie commun aux quartiers de Brazza, Niel et Belcier, situés au Sud de ce premier.

D'autre part, l'urbaniste a évoqué l'envie d'ancrer ce nouveau quartier dans l'histoire du lieu en faisant référence à son passé industriel. Des prescriptions architecturales portant sur la matérialité, les gabarits et l'esthétique des bâtiments ont donc été établis et certains bâtiments industriels ont été requalifiés pour devenir des pôles importants du quartier ; la Halle Soferty accueillera un programme culturel et une place publique sera aménagée pour mettre le bâtiment en avant et créer un lieu de rencontre important pour les habitants. Un travail sur l'intimité du quartier pour ses habitants est effectué avec des constructions hautes en périphérie, le long des voies majeures, et un tissu plus bas au centre. Les partis-pris tenus montrent la volonté de créer un cadre de vie porteur de sens, il s'agit de créer un quartier auquel les habitants peuvent s'identifier et s'y projeter en s'inscrivant dans les préoccupations actuelles de préservation de la nature, du respect de l'histoire des lieux, etc. Le slogan de Brazza « En liberté » évoque cette mise en récit.

Par ailleurs, les nouveaux quartiers doivent prendre en compte l'augmentation de la population. Une part importante de la surface bâtie est dédiée à de l'habitat, mais l'aménageur met en avant la pluralité des programmes pour apporter toutes les activités nécessaires à une vie de quartier. Il appuie également le développement des activités artisanales qui « *génèrent très peu de nuisances* ⁶⁵ » (Nathalie Maurice, urbaniste et chef de projet pour la ville de Bordeaux) et participe à la réflexion sur un cadre de vie adéquate évoquée précédemment.

65 Faire-Ville. (2016, janvier 11). *Compte rendu, réunion de programmation participative n°13*.

Figure 11 : Répartition surfacique des différents programmes pour le nouveau quartier Brazza



Source : Bordeaux Métropole, 2017, graphique surfacique de programmation

Au sein de Brazza, une expérimentation sur les logements a été faite dans le but d'accueillir de nouvelles populations, d'accompagner les parcours résidentiels de ses habitants et de proposer des logements accessibles aux ménages plus fragiles. La mixité sociale est souhaitée en favorisant la diversité des profils d'habitants et des usages avec plusieurs types de logements. Dans un premier temps, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont imposé plusieurs occupations des logements ; 35 % seront dédiés au locatif social, 20% aux logements à coûts maîtrisés (VEFA et PSLA dont le prix de vente est inférieur à 3000€/m²), 45% à des logements en accession libre, dont 50% seront des propriétaires occupants. De plus, les logements seront de plusieurs types ; des volumes capables, des échoppes du XXe siècle et les logements sur pilotis. Pour chaque macro-lots des occupations et des typologies ont été attribués, elles sont détaillées dans le plan guide.

Figure 12 : Prescriptions urbaines, architecturales et paysagère du quartier Brazza



Source : Youssef Tohmé Architects and Associates, 2016, plan-guide

L'élaboration d'un plan guide qui est l'aboutissement de réflexions, de réunions de concertation et de négociation entre les acteurs vise à penser le territoire dans une globalité pour plus de cohérence dans l'organisation des territoires. Il s'agit de mettre en place un environnement de vie adéquate pour ses habitants en lien avec les préoccupations sociétales actuelles. Les prescriptions à l'échelle urbaine apportent des éléments nouveaux qui devront être pris en compte par les opérateurs privés et publics à l'échelle du projet architectural.

A.2. Le Jardin Suspendu : le processus collaboratif doit s'adapter aux prescriptions du quartier Brazza

2.1. L'inscription du projet dans la démarche d'urbanisme négocié de Brazza

Le projet du Jardin Suspendu s'inscrit dans la lignée des réflexions qui ont portées sur le quartier Brazza. Une fois les prescriptions réglementaires et architecturales définies par le plan guide et la charte de Brazza, des appels à projets ont été lancé pour mobiliser des opérateurs et débiter la construction du quartier. La réalisation des opérations suit une méthode élaborée à laquelle acceptent de se soumettre les opérateurs en signant la charte Brazza. L'Atelier urbain Brazza, se reconfigure en Atelier architectural Brazza, il est piloté par la Direction générale adjointe de l'aménagement de Bordeaux Métropole et les porteurs de projets sont invités pour travailler autour de réunions dites ateliers.

Le processus suit différentes étapes que nous allons pouvoir détailler par l'étude du projet du Jardin suspendu. Dans un premier temps, un opérateur ou un groupe d'opérateurs pouvant être des promoteurs, des propriétaires fonciers, des acteurs de la vie associative, culturelle ou économique, des organismes HLM, etc... répondent à l'appel à projets en envisageant des réalisations qui suivent un programme et un budget définis. Le COL, maîtrise d'ouvrage du Jardin Suspendu, a répondu à la consultation d'opérateurs pour le macro-lots A1-D7 avec le constructeur Eiffage pour de l'accession privé et le bailleur Aquitanis pour de la location. Ce macro-lots fait parti des premiers à être attribué et devant inclure des volumes capables. L'habitat participatif n'était pas une prescription, c'est la perspective de proposer des logements en volume capable qui a conduit le COL à se positionner sur le projet. *« On pense que les volumes capables peuvent être une bonne architecture pour de l'habitat participatif » (Mélanie Darroman)*

Après avoir sélectionné les opérateurs, un premier atelier est organisé, il permet à la collectivité de décrire davantage le plan guide et les procédures à suivre et aux opérateurs de présenter leur programme. La charte de Brazza qui concentre les objectifs du nouveau quartier sera alors signée. F. Scheurer, évoque l'intérêt de cette réunion comme la première chose à mettre en place, elle décrit *« des échanges assurant une vision partagée »*. Ils s'agit de s'assurer que tous s'accordent à développer un même projet.

Le programme proposé par les opérateurs doit ensuite être soumis à une étude de faisabilité par l'équipe projet. Cette dernière comprend la maîtrise d'ouvrage et ses possibles collaborateurs et la maîtrise d'œuvre pour chaque opération du macro-lots. Celle du Jardin suspendu, se compose de la coopérative HLM Le COL comme maîtrise d'ouvrage, Faire-Ville comme Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO), contractée par Le COL, et l'agence d'architecture Lemérou Architectes comme maîtrise d'œuvre. Un travail sur le foncier est effectué afin de déterminer précisément le programme et la répartition des surfaces et le PLU doit également être pris en compte. F. Scheurer montre que c'est en cela que la négociation est intéressante, il y a une *« capacité à négocier à l'intérieur du PLU »*, le cadre réglementaire reste ouvert à diverses possibilités. *« Notre rôle est d'orienter plutôt du côté vert que rouge de la ligne, il y a un espace possible à la négociation »*.

Dans le cadre du Jardin Suspendu, la négociation a permis de modifier les prescriptions financières. En effet, l'étude de faisabilité faite par l'équipe du COL a montré que les prix imposés étaient trop élevés pour réaliser un projet d'habitat participatif en volumes capables ouvert à des ménages aux revenus modestes. Le volume capable induit un aménagement libre à l'habitant, les coûts supplémentaires qui y sont liés n'avaient pas été anticipés. Une négociation autour de l'enjeu financier s'est donc effectué, le COL a proposé un montage en Bail Réel Solidaire (BRS) qui différencie le prix du foncier et celui du bâti permettant la réalisation du projet au prix demandé, proposition que l'Atelier Brazza a accepté. *« On a accepté, ce n'était pas dans l'intérêt de Bordeaux Métropole de refuser, ça va dans le sens du développement de la ville et de faire de l'urbanisme négocié » (Flore Scheurer)*. La négociation entre l'acteur public et privé a permis de dépasser

la contrainte du cahier des charges, et d'éviter l'abandon du projet. *« Ils ont été source de propositions et on a trouvé un accord, c'est ça qui est intéressant. C'est de l'urbanisme négocié, car l'intérêt à la fin c'est d'avoir du logement à des prix maîtrisés et qui soit évolutif » (Flore Scheurer).*

Lorsque l'étude de faisabilité est validée, les opérateurs et l'Atelier de Brazza échangent sur les procédures et les calendriers de réalisation. Les architectes des opérations sont choisis par l'Atelier après une audition de plusieurs candidats. Le choix des architectes dépend souvent de règles définies avec la collectivité, dans le cadre du quartier Brazza, il n'y a pas eu de concours d'architectes, l'Atelier a mis en concurrence des architectes pré-sélectionnés. Mélanie Darroman évoque une liste d'architectes soumis à l'Atelier, qui comprenait des noms avec lesquels le COL était prêt à travailler. L'agence sélectionnée n'y était pas présente, puisqu'il n'avait jamais travaillé ensemble.

Après avoir choisi les architectes, le projet est développé jusqu'au dépôt du permis de construire. Les ateliers Brazza sont organisés tous les deux mois et réunissent les équipes de projets des différents opérateurs (Eiffage, Aquitanis et Le Col) et l'Atelier Brazza (Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et l'équipe de Youssef Tohmé). Ils permettent de développer un projet de macro-lot dans lequel les opérations de chaque opérateur doivent s'accorder. L'intérêt est d'ouvrir le projet architectural à la réflexion sur son environnement proche, en quoi les choix architecturaux peuvent avoir une incidence sur d'autres environnements et usagers. Le travail autour des trois opérations a également permis de valider la pertinence et la faisabilité des prescriptions urbaines. Ces dernières ont été imposées mais pouvaient évoluer, cette perspective est possible par la démarche d'urbanisme négocié. En effet le développements des projets avec des ateliers Brazza ont pour objectif de faire évoluer les prescriptions urbaines en les adaptant au terrain. Le premier atelier Brazza a eu lieu en juillet 2015, sept autres ont été mené jusqu'en novembre 2016. Ils ont permis de développer le projet et de préparer la dépose du permis de construire. *« Ces ateliers ont permis au projet de se constituer peu à peu, au début on parle du positionnement, des hauteurs et les derniers ateliers portent sur les matériaux, les façades, etc... Par exemple plusieurs échantillons de bois ont été testé. » (Morgane Barreau).*

Pour ce macro-lots le plan-guide a été adapté, avec un ajustement de la position des bâtiments permettant de libérer des vues pour chacun. Le parking a également été repensé, originellement attribué à Eiffage, il sera à pris en compte dans le projet du COL. *« On s'est rendu compte qu'il était plus judicieux de mettre les volumes capables sur le parking ce qui permettait aux logements d'avoir plus de lumière et de vue et de réunir les deux emprises au sol des parkings en un parking silo situé sous le Jardin Suspendu » (Morgane Barreau)*

Les ateliers Brazza permettent donc aux premières intuitions urbaines et architecturales de s'adapter aux pratiques et confort des usagers pour favoriser la création de projets plus pertinents. L'avantage est aussi de faciliter les démarches administratives en évitant les refus de permis de construire, les ateliers permettent d'anticiper des problèmes avant de présenter le projet en Commission d'Avant-Projet. Cette dernière est une des spécificités de la métropole bordelaise, avant toute dépose de permis de construire, celui-ci doit être étudié par la commission, cela montre la volonté de la métropole de contrôler son développement urbain.

Face à cette réglementation supplémentaire, la méthode d'atelier a été mise en place pour éviter d'alourdir les démarches. Le projet du macro-lots sera soumis à la Commission en novembre 2016, à la suite du dernier atelier. Entre cinq mois sont nécessaires pour étudier le projet. Accepté, le permis de construire est déposé le 15 mai 2017 et validé en décembre. La phase de construction des différentes opérations peut ensuite commencer. La collaboration avec l'Atelier Brazza est achevée, il sera seulement présent lors de deux visites de chantier afin de constater l'avancement de la construction.

2.2. Adaptation de la démarche pour le Jardin Suspendu : l'habitant, un nouvel acteur devant être intégré

Le programme d'habitat participatif du Jardin Suspendu a conduit à une adaptation de la démarche d'urbanisme négocié. L'organisation en ateliers a suivi la même logique mais le COL accompagné par Faire-Ville et Lemérou Architecture ont mené un travail à deux échelles. En parallèle du travail de collaboration à l'échelle plus urbaine du macro-lots, d'autres négociations ont été menées avec les habitants, l'équipe du COL a eu le rôle d'intermédiaire pour concilier les volontés des habitants et les décisions du projet urbain. De plus, des réunions supplémentaires ont été ajoutées dans le calendrier classique des ateliers avec par exemple, la nécessité d'intégrer les habitants à la réflexion programmatique qui a conduit à une médiatisation du projet. Une campagne de communication via un appel à manifestation d'intérêts est lancée au début de l'année 2015. Durant un mois, une forte publicité pour le Jardin suspendu est faite, au travers de divers supports ; affiches publicitaires, articles de presse, etc. Cette campagne se clôture par une réunion ouverte au public et organisée par l'Atelier Brazza et le COL, où sont invités des journalistes. Effectuée dans une salle, quai des Queyries, avec deux cents personnes présentes, elle vise à présenter le projet d'habitat participatif et la coopérative HLM Le COL. Lors de cette étape, l'architecte n'était pas sélectionné mais la consultation était lancée. C'est en avril 2015, un mois après la réunion de clôture que l'agence Lemérou Architectes est choisie par votation à la suite d'une audition de quatre équipes d'architectes où étaient présents des élus de Bordeaux Métropole, les responsables de l'Atelier Brazza et l'équipe de projet (Le COL et Faire-Ville).

L'intégration des habitants implique également un travail de médiation plus important, les complexités juridiques et techniques ne pouvant pas être toujours comprises, il est essentiel d'apporter des connaissances supplémentaires aux habitants. L'objectif étant de leur donner les clés de compréhension nécessaires pour prendre des décisions. C'est dans cette optique qu'est intervenue Nathalie Maurice, urbaniste chef de projet à la ville de Bordeaux, lors de la treizième réunion de programmation avec les habitants et l'équipe de maîtrise d'ouvrage, du 11 janvier 2016. Son intervention a permis de détailler le programme du projet urbain de Brazza ; les intentions de l'urbaniste, les différents équipements et services, les transports, etc...puis l'influence de ces prescriptions sur le macro-lot. Une discussion a ensuite été menée pour répondre aux questionnements des habitants.

Travailler avec les habitants implique un élargissement et une adaptation de la

démarche, l'apport des connaissances techniques passent par plus de médiation. Cependant, cette collaboration trouve un intérêt dans l'apprentissage mutuel, en effet, les habitants peuvent amener leur expertise d'usages qui favorisent l'adaptation des prescriptions urbaines au contexte du projet.

2.3. Évolutions du plan-guide de Brazza impulsées par les acteurs du Jardin Suspendu

Le travail autour du Jardin Suspendu a amené une adaptation des réglementations du plan-guide de Youssef Tohmé. Les maîtrises d'ouvrage et d'œuvre ont travaillé à la création d'un projet centré sur l'appropriation des habitants. Le COL accompagné de son assistant et des architectes devaient laisser place à l'intervention des habitants dans les décisions. Ils ont été porteurs des solutions architecturales, puis les habitants soumettaient leurs doutes et choisissaient entre plusieurs solutions. Ainsi les prescriptions urbaines ont été prises en compte par les maîtrises professionnelles, avant d'être transmises aux habitants afin de faciliter leur acceptation et c'est en fonction des remarques des habitants que les partis-pris architecturaux ont été améliorés.

Les premières adaptations ont portées sur le positionnement des bâtiments des opérations du macro-lots. Dans le plan initial, l'îlot était plus dense et les bâtiments plus proches. La volonté a été de dégager des vues sur le fleuve et sur la lanrière verte pour tous les habitants. Par ailleurs, la recherche d'échappées visuelles a conduit à repenser la place des parking. Originellement, la résidence du Jardin Suspendu devait se trouver entre un immeuble, coté Garonne, et un immeuble silo de stationnements, coté terres. Il a été choisi de placer le parking sous le Jardin Suspendu afin d'élever les logements, leur apportant plus de lumière et de vues intéressantes, et de gagner de la place pour l'espace public en cœur d'îlot. Il y a donc un intérêt pour le confort de vie des habitants du Jardin Suspendu mais aussi pour tous les usagers du quartier. Ce parti-pris a conduit à de nouvelles problématiques, puisque la résidence du Jardin Suspendu allait accueillir dans ces trois premiers niveaux des usagers extérieurs. Face aux doutes des habitants, les maîtrises professionnelles ont proposé des solutions pour les accès et les circulations, pouvant être communs ou propres à la résidence.

Cela a permis que votre projet soit plus haut, reçoive plus de lumière et bénéficie de vues plus intéressantes. Mais selon ce principe, les stationnements en dessous de votre résidence, ne vous appartiennent pas. Il faut imaginer que votre terrain commence au niveau de la terrasse des logements. Cela pose la question de l'accès. Pour monter dans votre résidence vous allez utiliser des escaliers et un ou plusieurs ascenseurs. Vous allez accéder à votre résidence par ascenseurs et escaliers. Les étages des stationnements vont être desservis de la même manière. La question est de savoir si ces circulations sont communes aux logements et aux parkings.⁶⁶

Les habitants se sont positionnés sur la réponse à apporter aux choix des maîtrises

66 Faire-Ville. (2015, juillet 1). *Compte rendu, réunion de programmation participative n°7.*

d'ouvrage. Par le biais de sondage, les habitants s'accordent et décident des solutions finales.

Figure 13 : Résultats des votes des habitants sur la question des circulations partagées avec les usagers du parking silo, réunion 7

Etes vous favorable à ce que les circulations au sud, qui desservent à la fois les parking et les logements restent à l'air libre?

VOTE : **OUI** à l'Unanimité (11 votants)

Souhaitez vous un ascenseur vitré? (sachant qu'il y a un surcout pour ce type d'équipement)

VOTE : **OUI** à l'Unanimité (11 votants)

Remarque : Il faudra faire attention au confort d'été.

Souhaitez vous un ascenseur suffisamment grand pour permettre de monter un vélo, ou des meubles lors des déménagements ?

VOTE : **OUI** à l'Unanimité (11 votants)

Acceptez vous de partager l'ascenseur avec les usagers du parking ?

VOTE : **OUI** à l'Unanimité (11 votants)

Source : Faire-Ville, 2015, résultats de sondage

On remarque par ce vote que la question financière est évoquée. La concertation entre les maîtrises professionnelles et les habitants permet de donner aux habitants les connaissances nécessaires sur les plans urbain et financier et favorisent la compréhension d'éléments à l'échelle du quartier, d'un intérêt général qui dépasse celui propre aux habitants. Les décisions à l'échelle de la résidence ont un impact sur l'environnement proche, la prise en compte de ces éléments permet aux habitants d'être plus ouverts, de penser leur rôle dans un contexte plus vaste intégrant d'autres usagers. Par exemple, Stéphane Gruet, représentant de Faire-Ville évoque le coût onéreux d'un ascenseur et conseille les habitants d'opter pour des circulations communes afin de diviser ce prix entre l'ensemble des opérateurs du macro-lot.

Le coût d'un ascenseur est important (environ 35000 euros) et il faut y ajouter les charges d'entretien. Il paraît donc intéressant financièrement de mutualiser ces circulations verticales. Dans le cas d'un ascenseur commun, la charge sera portée en grande partie par le stationnement. Un équipement spécifique pour les logements devrait être pris en charge uniquement par vous, et alourdirait le budget de votre opération.⁶⁷

On remarque ici que la collaboration entre les différents acteurs s'avèrent bénéfique. Elle donne des clés de compréhension supplémentaires favorisant l'acceptation et les compromis. Il s'agit de se mettre d'accord, de faire commun pour favoriser les intérêts des habitants et pour sensibiliser à l'intérêt de tous.

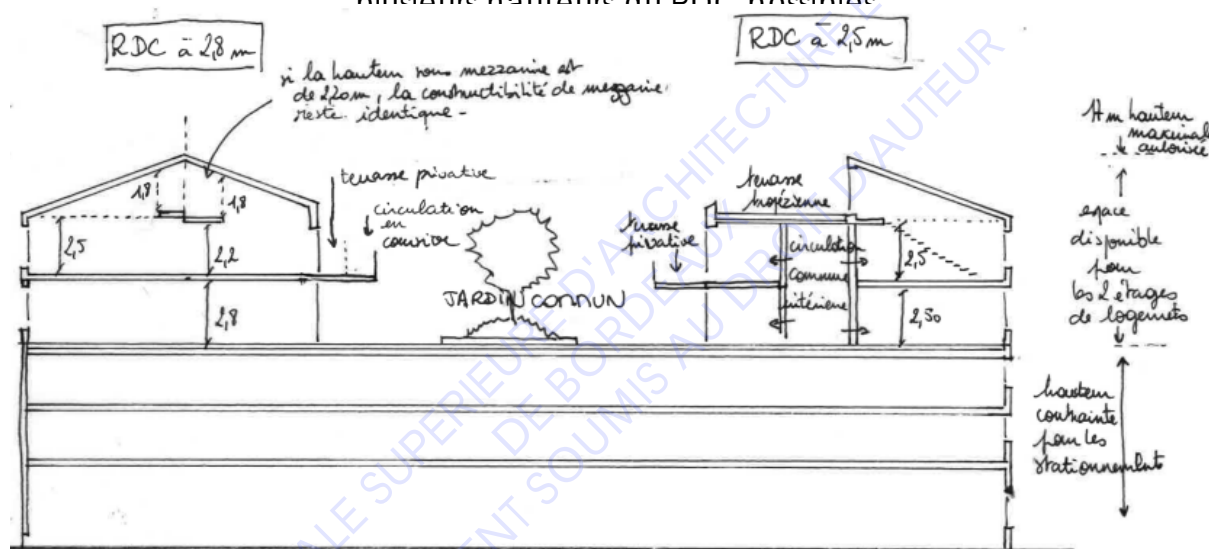
Par ailleurs, le plan-guide a évolué sur les hauteurs des volumes capables, qui

⁶⁷ Ibid

devaient avoir une hauteur de cinq mètres. Cette configuration ne pouvait pas être mise en place car le prix du volume serait le double d'une surface de 2,5 m et pour amortir ce prix il faudrait construire un second plancher, ce qui est supérieur aux moyens de ménages aspirant à l'accession sociale. Les maîtrises ont donc fait évoluer le plan-guide réduisant les volumes capables à une hauteur de 2,5 m.

Le bâtiment du Jardin Suspendu s'organise sur cinq niveaux, les trois premiers sont dédiés au parking et les deux derniers aux logements. Les habitants ont fait évoluer le choix des maîtrises professionnelles sur les hauteurs de ce premier niveau de logements. Il a été demandé d'augmenter la hauteur à 2,8 m pour bénéficier d'un volume plus ample que la réglementation classique de 2,5 m. Le R+4, deuxième niveau des logements possède déjà cet avantage par le rampant qui suit la forme du toit, donnant un volume plus grand et permettant d'envisager de petites mezzanines.

Figure 14 : Coupe de la résidence du Jardin Suspendu, plusieurs hauteurs du RDC possibles



Source : Faire-Ville, 2016, illustration des enjeux (hauteurs et coursives)

Les façades et les ouvertures ont également été travaillées, puisqu'elles sont très encadrées par le cahier des charges. On note ici une préoccupation importante de l'aménageur pour l'esthétique et la visibilité que donne à voir ce nouveau quartier.

De plus, les caractéristiques du bâtiment ont donné des contraintes aux architectes qu'il a fallu surpasser. En effet, les façades de cinquante mètres sont longues, ce qui est généralement inhabituel en ville. L'agence Lemérou Architecture a donc cherché à animer les façades en dessinant un parement fait de tasseaux de bois écartés et posés différemment, l'objectif était de créer une sensation de « *vibration visuelle* » (Morgane Barreau). De plus, les ouvertures ont été réfléchies comme un module qui s'alterne avec des panneaux pleins en bois et donne une trame à la façade. Les menuiseries seront en aluminium, couleur brun foncé pour s'accorder avec le bois, les menuiseries PVC étant interdites par les prescriptions urbaines. Les ouvertures des chambres seront occultées par des volets roulants en aluminium de la même teinte que la menuiserie. Le coût de ces équipements est important,

les volets seront posés seulement là où la réglementation le prévoit, si les autres habitants souhaitent en avoir, ils seront à leur charge. L'aspect esthétique de la résidence devient plus importante que le confort des usagers. On peut critiquer, ici, l'ambition de l'aménageur qui souhaite développer la collaboration entre les acteurs pour favoriser l'intérêt des usagers, mais qui, par les prescriptions urbaines, fait passer l'image du projet au dessus du contexte du projet, qui vise à intégrer des ménages aux revenus faibles. Cette problématique ne se pose pas seulement pour le projet du Jardin Suspendu puisque 55 % des logements du quartier ont une visée sociale (logements sociaux et logements PSLA ou VEFA).

Figure 15 : Façade rythmée de la résidence du Jardin Suspendu



Source : Photographie personnelle, Bordeaux, mars 2021

CHAPITRE B : Adaptation de la démarche collaborative organisée par le COL au projet du Jardin Suspendu (Échelle du projet architectural)

B.1. Supervision par une collaboration des professionnels : un projet viable, puis appropriable pour les habitants

1.1. La démarche participative portée par le COL : simplifier l'accès à l'habitat participatif

Le COL est l'une des coopératives HLM les plus actives dans le domaine de l'habitat participatif, environ 30 % de son activité y est dédiée. Les diverses références qu'il possède lui donne un rôle d'expert. Reconnu pour cela, les collectivités locales lui font souvent appel. L'expérience acquise lui a permis de développer une démarche participative qui prend plusieurs formes selon la commanditaire du

projet. Une première est lorsque l'opération participative est lancée et portée par le COL, elle se met en place lorsque ce dernier remporte une consultation, comme c'est le cas pour le Jardin suspendu. Une autre configuration s'établit lorsque c'est le groupe habitants qui les contacte. Lors du projet des Boboyaka (coopérative d'habitants seulement pour des seniors) de Bègles, le rôle du COL s'apparentait à celui d'un Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage. Des conseils techniques et réglementaires, étaient donnés aux habitants pour les accompagner dans la création de leur résidence. Ainsi, le COL tend à développer « un process » de comment se conduit un projet d'habitat participatif, cependant il est nécessaire de l'adapter à chaque contexte

Il faut toujours réinventer, on doit déroger au process prévu en fonction du contexte urbain, et du groupe habitants. Pour chaque projet, on fait un retour d'expérience pour l'améliorer les process. On travaille sur la base de l'humain donc chaque groupe réagit différemment, par exemple, certains ont besoin de plus de réunions. (Mélanie Darroman)

Afin de mener à bien les différentes démarches participatives, le COL favorise les partenariats avec les autres acteurs. Pour le projet du Jardin Suspendu, le COL est la maîtrise d'ouvrage. Il va mettre en place la démarche participative et est responsable de nombreux paramètres. Il s'appuie donc sur un assistant à la maîtrise d'ouvrage pour encadrer le groupe d'habitants lors de la programmation, de la cooptation des ménages et de la formation juridique du groupe. Le travail effectué par Faire-Ville avec les habitants sera présenté au COL par l'intermédiaire de compte-rendus de chaque réunion. La phase de programmation participative s'appuie sur la démarche mise en place par Faire-Ville, vingt-quatre réunions sont organisées et le COL a été présent lors de vingt, ce qui montrent que l'organisateur de cette phase est bien Faire-Ville, présent à toutes les réunions.

En parallèle du travail avec Faire-Ville, le COL travaille avec les architectes à la conception architecturale de la résidence en vue de présenter le permis de construire. Des réunions internes sont organisées entre ces deux acteurs et l'avancée de leurs travaux est présentée aux huit ateliers Brazza. Une fois le permis de construire acceptée, la collaboration entre le COL et Lemérou Architecture continue autour des phases PRO et DCE qui visent à préciser le projet architectural et a sélectionné les entreprises qui travailleront sur le chantier. Les architectes ont également été chargé de la phase chantier, différentes visites et réunions les amèneront à travailler avec la maîtrise d'ouvrage.

On remarque que la méthode développée par Le COL s'appuie sur une attribution des axes de travail aux différents acteurs. Le COL a une figure de coordinateur. La programmation et l'accompagnement des habitants sont menés par Faire-Ville, la conception architecturale par les architectes. Ces derniers doivent faire des comptes de rendu de réunions à retourner au COL, ainsi lorsque que la maîtrise d'ouvrage n'est pas présente, elle reste informée des avancées du projet. Lorsqu'elle est présente, elle peut faire l'intermédiaire entre le travail avec les habitants de Faire-Ville et celui de conception des architectes. Les réunions avec les

architectes lui permettent de transmettre les décisions choisies lors des rencontres avec les habitants, il est représentant des architectes auprès de Faire-Ville, pour que celui prenne en compte les avancées architecturales dans la programmation des espaces. Inversement, il est apporté aux architectes les remarques et les choix programmatiques décidés par Faire-Ville et les habitants.

C'est donc un jeu de collaborations qui est mis en place, avec des acteurs experts dans leur domaine. Cette répartition en axes de travail permet d'aborder plus de problématiques et d'en assurer un meilleur développement. L'avis des usagers est également favorisé puisqu'un accompagnement accentué permet de les intégrer aux acteurs classiques des projets d'architecture. Il semblerait que l'intervention de plusieurs acteurs professionnels facilitent l'intégration des habitants par les compétences et le suivi qui leur sont donnés. En obtenant ces connaissances, ils peuvent davantage comprendre la configuration du projet d'habitat participatif et avoir l'envie de s'y engager. A la différence de projet porté par les habitants, qui ont déjà des acquis dans le domaine, la démarche mise en place par le COL, simplifie la création du projet d'habitat participatif et l'ouvre à plus de profils.

1.2. La présence d'un AMO pour accompagner le groupe d'habitants

Dans le cadre de la conception du Jardin suspendu, la démarche a été organisée par Le COL. Pour cela il s'est entouré d'un AMO, Faire-Ville, avec lequel il a déjà mené d'autres projets d'habitat participatif. Ce dernier apporte une assistance sur le volet de la participation, c'est un « médiateur auprès des habitants ». Il est acteur rattaché à la maîtrise d'ouvrage, son implication dans le projet est partielle, il intervient lorsque des questions se posent sur un thème précis, celui de la participation des habitants, de sa constitution en tant que groupe. *« L'AMO est le tiers externe qui n'est pas partie prenante et qui doit faire le lien entre les demandes des habitants et le volet réglementaire que doit respecter les maîtres d'ouvrage et d'œuvre, un juste milieu est à trouver avec le cadre urbain fixé. »* (Mélanie Darroman)

Le travail de collaboration avec les habitants passe par des réunions collectives qui suivent une organisation propre à Faire-Ville, en tant qu'organisme d'assistant à maîtrise d'ouvrage, ils ont pu développer au cours par leurs différents projets une méthode spécifique d'accompagnement des habitants. La « méthode participative » a été élaborée par Faire-Ville en 2007, elle développe des stratégies de travail avec les habitants autour de trois grands axes de travail : la programmation qui s'organise en réunions où les décisions doivent être prises après vote, le positionnement des logements des ménages en fonction de la proposition architecturale sur un principe de priorité et la gestion de la résidence par la création de l'association des habitants.

Dans le cadre du Jardin Suspendu, quatorze réunions ont constitué la phase de programmation. Nommées « réunions de programmation participatives », elles ont été menées de mars 2015 à janvier 2016. Le partage des espaces communs, la charte coopérative et le programme général du projet architectural y sont travaillés. Ces réflexions ont mené à la rédaction d'une charte devant être signée par tous les habitants, et lorsqu'un nouveau ménage souhaite intégrer le projet.

« Travailler sur ce texte [la charte] vous permet de discuter sur divers sujets et de mieux vous connaître »⁶⁸. Elle permet au groupe d'habitants de mettre en place un projet de vie commun, cela semble très déterminant dans la constitution d'un groupe constitué par un tiers où les individus ne se sont pas choisis et peuvent avoir des aspirations différentes.

La phase de programmation amène au positionnement des logements des ménages. Quatre réunions y sont dédiées, de mars à juillet 2016. Lors de cette étape de travail, le point est fait sur l'avancée du projet esquisse. La proposition architecturale de la résidence est présentée aux habitants par les architectes et Nathalie Maurice, urbaniste pour la ville de Bordeaux est également intervenue pour présenter les décisions prises à l'échelle du macro-lots. En suivant l'organisation du bâtiment, les habitants vont pouvoir se positionner sur la localisation de leur logement. Pour se faire, Faire-Ville propose un ordre de priorité basé sur trois critères en fonction de l'engagement des ménages : le premier correspond à la date de remise du dossier complet de candidature, le second à celle où le dossier d'éligibilité à l'accession sociale a été validé par le COL et le troisième est lorsque que le ménage a été coopté. Pour pouvoir se positionner, il faut avoir passé ces trois étapes, la cooptation garantit l'adhésion du ménage dans le groupe d'habitants. En effet, il est possible d'assister à des réunions et finalement ne pas vouloir s'engager dans le processus. La cooptation est signification d'un engagement des habitants même si il reste moral, l'engagement définitif sera effectif une fois le contrat de réservation signé, c'est un élément indispensable de la méthode participative de Faire-Ville.

A partir de cette étape, l'implication de Faire-Ville tend à diminuer afin de laisser une autonomie et des prises d'initiatives plus importantes des habitants. Ces derniers sont accompagnés par la méthode développée par Faire-Ville, mais il est important que les habitants se l'approprient. La pertinence du processus s'appuie sur une adaptation à la configuration de chaque projet et du profils des usagers, ainsi l'assistant à la maîtrise d'ouvrage encourage les habitants à se réunir en dehors des réunions comme le témoigne la conclusion du compte rendu de la quinzième réunion.

*Nous vous invitons à vous rencontrer entre habitants pour échanger sur l'esquisse, et nous faire un retour rapide si possible quand à vos éventuelles questions ou réserves. L'esquisse sera revue de sorte à répondre plus précisément aux questions et aux remarques ci-dessus consignées, ainsi qu'à vos retours complémentaires éventuels, et sera présentée lors d'une nouvelle réunion, en vue si possible de sa validation définitive. Ce n'est qu'après cette validation définitive que nous pourrons prendre les rendez-vous pour l'aménagement de vos appartements respectifs. La date de cette réunion sera arrêtée en fonction de l'avancement de ces échanges.*⁶⁹

L'implication de Faire-Ville se termine par la création de l'association des habitants afin de donner l'autonomie définitive au groupe habitants. D'octobre 2016 à avril 2017, huit réunions ont organisés pour arriver à cet objectif. L'arrivée de nouveaux

68 Faire-Ville. (2015, mai 6). *Compte rendu, réunion de programmation participative n°3*.

69 Ibid

ménages est encore possible, c'est pourquoi, il est fréquent qu'un rappel des prescriptions urbaines et de la méthode participative de Faire-Ville soit fait. L'association des habitants vise à préparer à la vie collective dans la résidence par la mise en place de règles de gestion des espaces partagés. *« L'association 1901, pourrait dès lors être utilisée pour la gouvernance de la vie collective, et pour établir les règles de vie et d'usage dans l'ensemble des espaces partagés et communs, pour tous les habitants, compris d'éventuels locataires.⁷⁰ »*

Faire-Ville a un rôle de médiateur pour faciliter la compréhension de thèmes liés au domaine de la construction et de la réglementation sur lesquels les habitants ont peu de connaissance. Il essaie de mettre en place des valeurs de vie sociale au sein du groupe qui sera amené à partager le même cadre de vie. Cela passe par une bonne compréhension des règles qui s'imposent à la création de leur habitat participatif, comment décrypter l'architecture et le règlement d'urbanisme qui imposent certaines règles au projet afin de comprendre ce que l'architecte propose et sa marge de manœuvre en fonction de ces réglementations. *« Il y a une législation à laquelle on ne peut pas déroger, faire du participatif total n'était pas possible, car les gens ne connaissent pas tout. L'intervention de Faire-Ville était indispensable pour qu'on comprenne davantage les choix des architectes ».* (Habitante du Jardin Suspendu)

Pour ce projet, l'intervention de l'AMO a été partielle. Il est intervenu en début et en fin de processus. Il accompagne, donne des connaissances aux habitants, facilite la constitution du groupe, puis se retire une fois que la programmation, la charte coopérative et l'association des habitants sont effectives.

L'AMO aide à lancer la machine, il aide à constituer un groupe qui au cours des réunions monte en compétence sur la juridiction, l'architecture, la vie sociale, la charte et le projet. Ensuite, il faut que le groupe trouve son autonomie et que les habitants prennent le relais. Notre démarche fait appel à l'AMO, pour qu'il y ait un accompagnement très proche au début, mais ensuite il doit mettre de la distance pour que le groupe s'autonomise. L'AMO n'est plus là une fois que les logements sont attribués aux ménages. (Mélanie Darroman)

La méthode participative de Faire-Ville s'appuie sur un fort accompagnement des habitants, néanmoins l'adaptation à chaque projet et l'appropriation des habitants sont recherchées pour que le groupe d'habitants arrive à créer un projet commun et une gestion autonome de la résidence. *« Nous vous encourageons à vous retrouver à plusieurs pour en discuter en dehors des rendez-vous proposés par Faire-Ville ⁷¹ ».* Le rôle de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage semble essentiel, il facilite l'intégration de la maîtrise d'usage en constituant un collectif soudé. L'intérêt est de faciliter la collaboration avec les maîtrises professionnelles pour créer un habitat participatif où l'habitant n'était pas initiateur.

70 Faire-Ville. (2021, février 2). *Compte rendu de réunion n°29*

71 Faire-Ville. (2015, mars 31). *Compte rendu, réunion de programmation participative n°1.*

1.3. Un travail avec les architectes, concepteur technique et prise en compte des usages

La collaboration avec les architectes est également un des éléments de la démarche participative mise en place par le COL. Leur sélection dépend de chaque contexte, et se fait avant ou en cours du processus, c'est-à-dire, soit avant le travail d'élaboration du programme, avec les habitants et l'assistant à la maîtrise d'ouvrage, auquel il prendra donc part. Soit après celui-ci, dans cette situation, l'architecte intervient une fois les objectifs définis.

Une consultation d'architectes est organisée, ils se soumettent à un jury composé de la maîtrise d'ouvrage (Le COL), l'assistant à la maîtrise d'ouvrage et les élus de la commune ou de la collectivité dans laquelle s'inscrit l'opération. Les habitants peuvent apporter un avis mais ne participeront pas à la votation de l'équipe gagnante.

Dans le cadre du Jardin Suspendu, les démarches pour sélectionner les architectes se sont effectuées en parallèle de l'appel à manifestation, avant la sélection du groupe d'habitants, leurs avis n'ont pas été interrogés. L'Atelier Brazza a eu un fort positionnement sur le choix des architectes, l'inscription dans le quartier urbain a diminué la marge de manœuvre du COL, leur liberté de sélection des architectes est moins importante que lors de projets classiques dont ils sont à l'origine.

La méthode développée par le COL, met en place une première intervention des architectes. Il s'agit de faire une étude de faisabilité qui consiste à proposer un nombre de logements possiblement constructibles sur un terrain donné et de déterminer une fourchette du prix de vente. C'est en cela que se différencie l'accession sociale de l'accession libre, puisque dans le cas de cette dernière, un prix fixe est donné. Cela permet de laisser une marge de réduction des coûts lors de la conception du projet, principe intéressant lorsque les logements sont destinés à des ménages aux revenus plus faibles.

Une fois la programmation définie, l'architecte propose une première esquisse du projet, spatialisant les espaces communs et les logements. Pour chaque projet, les habitants doivent choisir les fonctions des espaces communs parmi celles proposées par le COL. *« Le choix des espaces est très structuré par le COL, on a à choisir entre quelques cartes mais on ne réinvente pas un mode de vie collectif, des types d'espaces communs sont proposés pour chaque projet d'habitat participatif ».* (Habitant du Jardin Suspendu)

Une fois les logements attribués, le travail de l'architecte se poursuit par des entretiens individuels avec chaque ménage, ayant pour but d'adapter la configuration intérieure des espaces de vie privés aux aspirations et besoins de chacun.

La participation des architectes a été adaptée pour la résidence du Jardin Suspendu. En effet, ils sont intervenus une fois le programme défini et devaient intégrer des prescriptions urbaines dans leur proposition architecturale. La typologie des volumes capables a fait la spécificité du projet, *« La particularité de ce projet est le participatif et le volume capable, pour l'habitat participatif nous avons des démarches sur lesquelles nous appuyer mais pour le volume capable, c'était de l'expérimentation »*, (M. Barreau, architecte Lemérou). Les architectes ont ainsi

proposé un principe modulaire et évolutif en proposant une résidence formée de deux grandes halles en structure métallique libérant des grands plateaux sans éléments porteurs, qui seront ensuite redécoupés pour les logements.

Figure 16 : Photographie de la halle du Jardin Suspendu, plateau libre qui accueillera les logements.



Source : Le COL, 2020, Bordeaux, photographies de chantier, facebook.com/colbordeaux

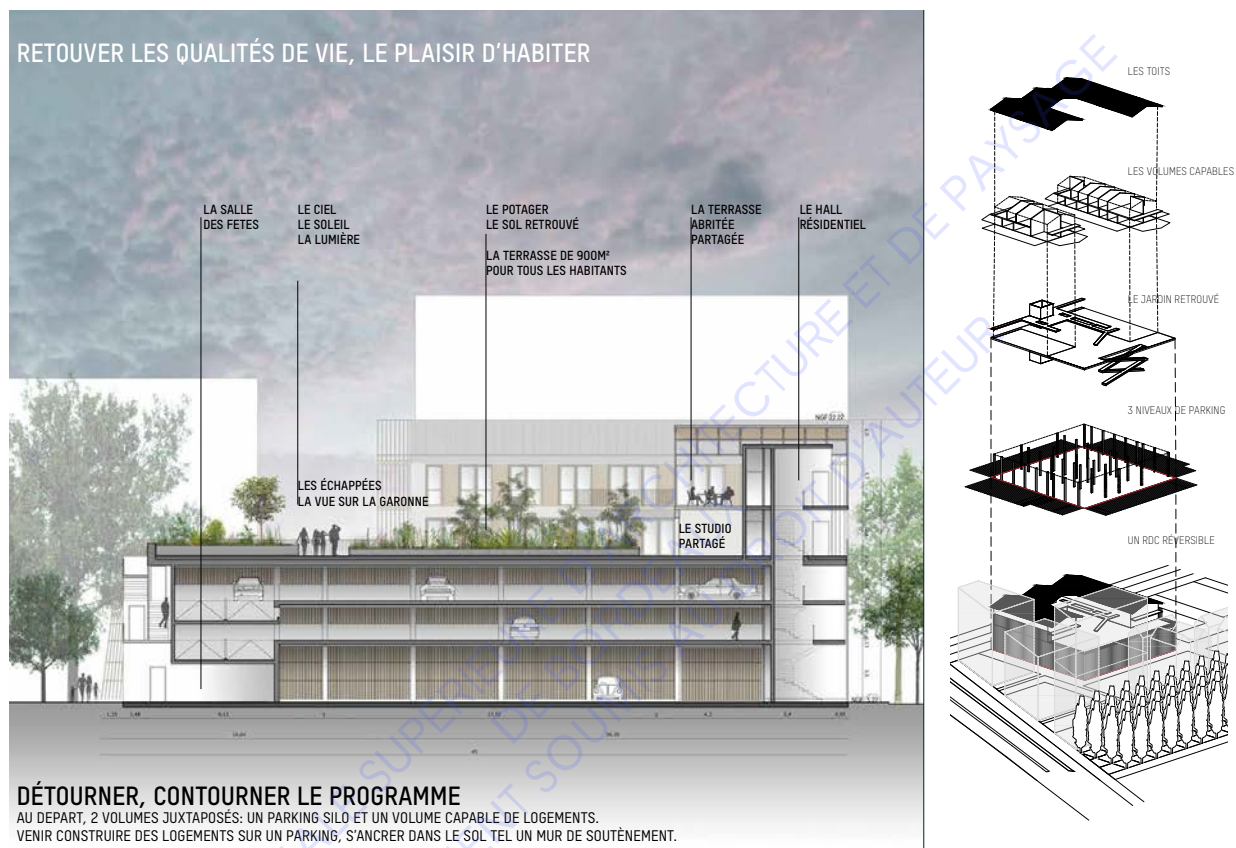
Par ailleurs, la typologie des logements en volumes capables, a une forte incidence sur le travail d'aménagement intérieur du logement. Ce dernier doit être vendu libre, le ménage est chargé de l'investir et de faire construire son intérieur, il peut donner cette mission à l'architecte ou faire appel à un intervenant extérieur. D'après les architectes, les prescriptions urbaines ont posé une direction à suivre, mais les innovations recherchées par la réflexion sur le logement innovant et la qualité d'un quartier, laisse une liberté à l'intérieur du cadre posé.

Sur Brazza, il y a plusieurs opérations en volumes capables et le sujet n'est pas abordé par tous de la même manière. On a pu apporter notre propre réponse, l'expérimentation a enrichi le projet puisqu'on a dû beaucoup échanger avec la maîtrise d'ouvrage et les habitants. (Morgane Barreau)

Les architectes ont donc travaillé à la réalisation de la résidence en phase esquisse. Durant cette première étape, ils ont collaboré avec le COL afin de proposer une

proposition architecturale. Ces travaux étaient ensuite soumis et développés lors des ateliers Brazza où il y avait une réflexion sur la cohérence entre les projets du macro-lots. Une fois, le permis de construire accepté, le travail avec la maîtrise d'ouvrage se poursuit en phase PRO qui amène à la finalisation de l'opération afin de démarcher les entreprises et de commencer le chantier.

Figure 17 : Planche de programmation et du parti-pris architectural du projet du Jardin Suspendu.



Source : Lemérou Architecture, dossier de presse

En parallèle du développement architectural, un travail avec les habitants est nécessaire pour prendre en compte les caractéristiques de chaque logement. L'agence Lemérou Architecture a mené dans ces locaux entre un et quatre entretien individuel avec chaque ménage. C'est par ce travail que les missions de l'architecte se distinguent de celles des projets non participatif.

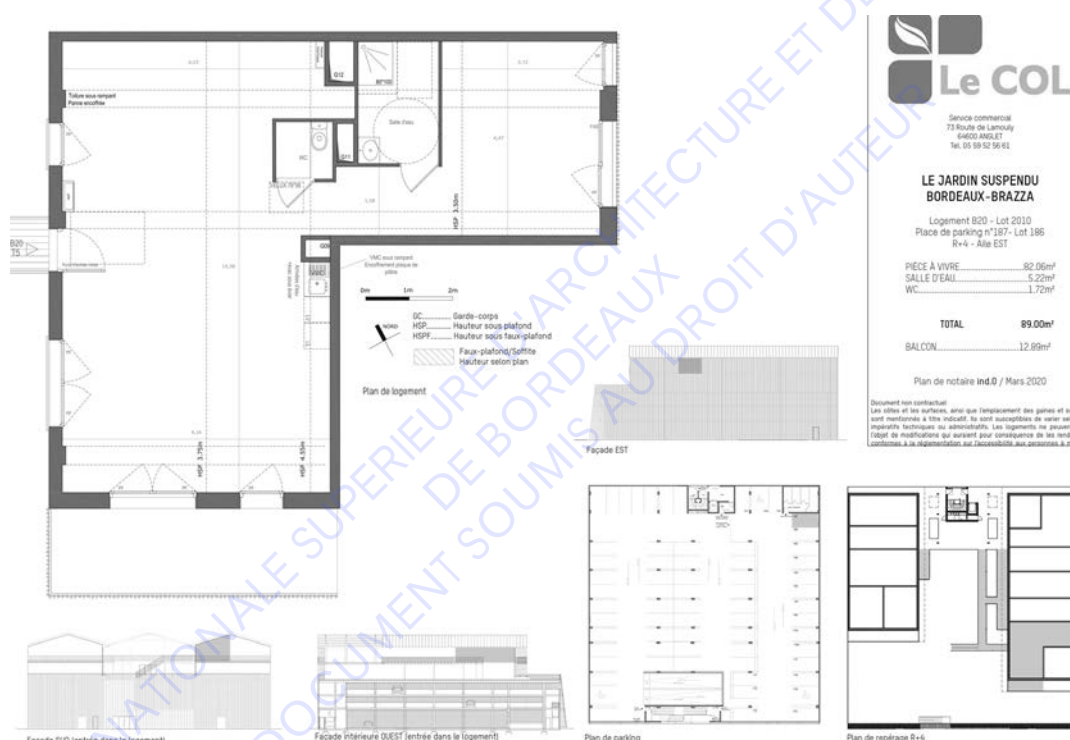
Il y a un aller-retour plus important que dans d'autres projets, on doit prendre en compte les envies d'un autre acteur. On a mis en place des supports de communication différents en fonction des ménages, ce pouvait être des plans, des coupes ou des maquettes. On cherchait à utiliser le support le plus adapté, en fonction de la réceptivité des habitants. Ces aller-retour sont une force pour le projet d'architecture puisqu'ils permettent d'arriver à une proposition plus adaptée à ses occupants. (Morgane Barreau)

Après un travail conceptuel sur le corps du bâtiment, les architectes ont travaillé

à l'aménagement intérieur des logements. Sur les vingt logements compris dans la résidence, deux devaient être livrés avec un aménagement intérieur final puisqu'il était attribué à des personnes âgées qui nécessitaient s'installer dans un logement déjà aménagé. Pour les autres, seul la salle de bain et les attentes pour la cuisine étaient installées, néanmoins les architectes ont du produire des plans d'aménagement pour chaque ménage.

On a travaillé avec les foyers comme si on faisait vingt projets individuels, chacun avait à la fin, un projet avec des plans finis de l'aménagement intérieur, leur permettant d'avoir des premières indications si ils veulent faire les travaux eux-même, ce n'était pas des plans techniques. (Morgane Barreau)

Figure 18 : Documents fournis pour chaque logement : position dans la résidence, plan d'aménagement et espace de stationnement



Source : Le COL, 2020, Bordeaux, plan de notaire du logement B20, le-col.com

Le travail des architectes s'est poursuivi lors de la phase chantier, des réunions régulières de suivi de chantier étaient organisées avec les entreprises et le COL. Parfois des visites ont été menées avec d'autres acteurs du projet. Le 23 janvier 2020, les acteurs des ateliers Brazza ont pu constater l'avancée des travaux. Un prototype de façade a également été montré, il s'agissait de l'extrait d'un mur ossature bois avec le bardage et les menuiseries, l'attention porte ici sur l'aspect physique de la résidence. Puis deux autres visites ont inclus les habitants. La première s'est déroulée le 22 octobre 2020 et donnait à voir la coque du bâtiment et la répartition des espaces puisque les 3 niveaux de parking et les halles étaient construites. La deuxième visite a eu lieu le 1 avril 2021, elle a permis aux habitants de prendre des mesures pour l'aménagement de leur logement. Ici le chantier est presque fini et la résidence allait bientôt être livrée.

Figure 19 : Photographie de la résidence en construction, vue sur le premier niveau où se développe la terrasse partagée intégrant les jardins collectifs.



Source : Le COL, 2021, Bordeaux, photographies de chantier, facebook.com/colbordeaux

L'agence Lemérou Architecture est intervenue sur ce projet sur un temps plus long que l'assistant à la maîtrise d'ouvrage. D'abord, chargée des missions de conception du projet en phase APD, elle a surtout travaillé avec le COL et les autres constructeurs du macro-lots lors des ateliers Brazza, en vue d'élaborer un projet architectural qui s'inscrit dans une opération urbaine et de faire accepter leur proposition par l'obtention du permis de construire. Lors de cette phase, un travail avec Faire-Ville s'est effectué afin de prendre en compte les décisions programmatiques des habitants. Puis, un travail avec les habitants a été mené, marquant un retrait de Faire-Ville dans l'accompagnement des habitants, ces derniers ont travaillé directement avec les architectes autour de la conception intérieure des logements. Ces réflexions ont été prises en compte dans la conception technique de la résidence pour figer le projet et commencer le chantier qui s'est achevé en mai 2021 pour une livraison début juin. Le processus participatif a induit une extension du métier traditionnel de l'architecte, en plus de son rôle de concepteur technique, il a dû anticiper l'intégration des usagers en proposant un projet modulable permettant de prendre en compte les choix de plusieurs habitants, pouvant évoluer fréquemment. En effet, la prise en compte des attentes des usagers est comprise dans le travail de l'architecte, cependant il est plus complexe quand les habitants peuvent entrer et quitter le projet au cours de sa conception. Ainsi, les architectes de l'agence Lemérou Architecture ont également eu un rôle d'accompagnateur de l'utilisateur, dans la compréhension

des décisions architecturales et la prise en compte de leur mode de vie.

La répartition des compétences entre les différents acteurs professionnels est caractéristique de la démarche participative menée pour le projet du Jardin Suspendu. Le COL a l'origine du projet participatif. En tant que maîtrise d'ouvrage, il s'entoure d'un assistant et des architectes afin de pouvoir accompagner les habitants dans la conception de leur habitat, l'intérêt est de proposer un suivi accentué pour sensibiliser des habitants qui ne sont pas forcément connaisseurs des règles d'urbanismes et de projet. *« C'est vraiment un trio qui travaille à la création d'un projet »*, (Mélanie Darroman. Cette démarche traduit la volonté d'accentuer la collaboration entre les professionnels et de mobiliser les compétences de chacun pour former un projet plus abouti.

Toutefois, les retours sur le processus mené pour le Jardin Suspendu laisse entrevoir certaines limites. Plusieurs éléments dans les comptes rendus de réunions avec Faire-Ville montrent la liberté laissée aux habitants pour les décisions et dans l'adaptation de la méthode participative, *« on peut tout faire »⁷²*, *« [La façade semble totalement vitrée] c'est juste pour dire que c'est possible, la façade sera composée selon vos souhaits »⁷³*, *« On a essayé de répondre à votre programme en laissant un maximum de possibilités »⁷⁴*. Cette liberté s'est avérée déstabilisante pour les habitants *« Vous nous demandez de poser des questions et de nous positionner, mais vos réponses me donne l'impression qu'on pose les mauvaises questions. Si tout peut évoluer et que rien n'est figé sur quoi devons nous réagir ? »⁷⁵*. On remarque ici que les habitants nécessitaient d'être davantage guidés, le manque de prise de décisions et l'autonomie laissée se sont parfois avérés négatifs et ont limité l'anticipation de certains problèmes. En effet, lors de la vingt-cinquième réunions, des soucis financiers sont apparus.

Après que chacun se soit positionné, lorsque le service commercial a étudié les logements, nous nous sommes rendu compte qu'il y avait beaucoup d'appartement très grands. [...] les budgets deviennent trop importants. Ces coûts très élevés sont sans lien avec l'accession neuve et encore moins l'accession sociale.⁷⁶

Le problème des mezzanines a aussi été mentionné lors d'un entretien mené avec un habitant.

Il y a eu un mécontentement des habitants en faveur de choix architecturaux. La hauteur du volume capable induit la création de mezzanines. Cependant, on ne pouvait pas toucher à la coque du bâtiment, il a fallu créer des mezzanines sur pilotis que beaucoup ne voulaient pas. Cet usage aurait pu être anticiper par les architectes. Il y a un eu des manques de communication. (Habitant du Jardin Suspendu)

72 Faire-Ville. (2016, mars 1). *Compte rendu, réunion de présentation de l'esquisse stratégique n°15.*

73 Ibid

74 Ibid

75 Ibid

76 Faire-Ville. (2017, mars 9). *Compte rendu de réunion n°25.*

On remarque ici, un sentiment de manque d'échanges perçu par les habitants. Dans un premier temps, Faire-Ville était chargé de l'accompagnement des habitants et le travail entre ces derniers et les architectes n'était pas direct, cela a pu conduire à des problèmes de compréhension. La répartition des compétences à plusieurs acteurs montrent ici ses limites. L'avantage est de porter une attention particulière à différents paramètres d'un projet par des acteurs spécifiques pour chacun, cependant la multiplicité des acteurs engendrent plus de transmissions d'informations qui sont sujettes à être modifiées ou mal comprises.

B.2. Intégration des habitants : une concertation plus qu'une création totale du projet

2.1. Le groupe d'habitants : des individus intéressés puis un collectif impliqué

Le projet d'habitat participatif du Jardin Suspendu est lancé par une coopérative HLM, les habitants ne sont pas à l'origine du processus. Ils s'organisent en coopérative d'habitants comme maîtrise d'usages et seront consultés pour cela. A la différence des groupes en autopromotion, porteurs du projet, les habitants du Jardin Suspendu ont été sollicités par la maîtrise d'ouvrage, qu'est la coopérative HLM. Intéressés pour diverses raisons ; « *intérêt pour une démarche participative organisée* », « *attirait pour le vivre ensemble* », « *œuvrer pour le bien commun* » et « *avoir un logement où le coût à l'achat est respectueux des gens* » (Habitants du Jardin Suspendu), ils ont décidé de s'engager dans le processus.

L'appel à manifestation organisé à partir de février 2015, avait pour objectif de faire connaître le projet et trouver des habitants intéressés avec lesquels la conception programmatique et architecturale de la résidence pourrait se développer. Les habitants ont donc intégrés l'opération après l'élaboration des principes du projet, de sa surface et de son budget définis selon les prescriptions du quartier Brazza.

Suite à la réunion de clôture de l'appel à manifestations d'intérêts, en mars 2015, une douzaine de réunions publiques sont planifiées pendant six mois. Le site, la démarche participative menée par le COL, la programmation, les surfaces, etc...y sont présentés et soumis aux réactions des habitants. Ces réunions sont conduites par Faire-Ville en compagnie du COL, pour familiariser les usagers avec le projet et instaurer une réflexion de groupe s'appuyant sur diverses aspirations.

Lors de ces réunions, il y a beaucoup de personnes, selon leur intérêt, les gens reviennent ou non. Il n'y a pas encore d'obligations de s'engager. Nous sommes très accompagnés par Le COL et Faire-Ville, c'est très bien, l'habitat participatif semble plus accessible. On peut également donner notre avis, je pense que c'est un très bon exercice de participation sociale, collective et politique. (Habitante du Jardin suspendu, présente dès le début.)

Ensuite, se fait la constitution du groupe par un système de cooptation qui amène à la création de la coopérative d'habitants (une fois la résidence livrée, le COL

n'est plus propriétaire, c'est la coopérative d'habitants). A ce stade du projet, l'engagement est seulement moral, cela laisse la possibilité aux ménages de quitter le projet et d'en accueillir de nouveaux. L'engagement définitif se fait après la validation du DCE (Dossier de consultation des entreprises) et avant que commence la phase chantier lorsque le prix de vente devient définitif. Un contrat de réservation sera alors signé par les habitants. Ce processus se veut être rassurant pour des ménages qui ne sont pas sûrs de vouloir s'engager dans la démarche participative, l'objectif est de laisser une liberté pour se familiariser avec l'habitat participatif avant de s'y impliquer davantage.

Le processus de cooptation est développé par Faire-Ville, c'est un élément essentiel composant leur méthode participative. Évoqué comme « acte fondateur », il matérialise l'engagement d'un foyer dans l'opération et valide son acception du projet de vie commun déterminé par la charte. « La cooptation n'est pas un engagement contractuel mais une reconnaissance mutuelle, un moment symbolique ⁷⁷ ». Dans le cadre du Jardin Suspendu, c'est Faire-Ville qui organise la cooptation. Le ménage candidat doit avoir assisté à un nombre défini de réunions de programmation, la cooptation est ensuite programmée par Faire-Ville, lorsque minimum deux foyers sont candidats. Elle débute par une présentation des ménages qui doivent évoquer la composition du foyer, leur intérêt pour le projet et leurs apports au groupe. Puis des questions anonymes peuvent être posées, cette attention permet selon Faire-Ville, « que tous les sujets puissent être abordés librement ⁷⁸ » mais l'objectif est surtout de mieux se connaître, de cibler des éléments pouvant générer des divergences. Ensuite un vote est mené entre les habitants déjà cooptés et ceux pour qui le vote s'effectue, les ménages candidats doivent être acceptés à l'unanimité. Cette méthode de cooptation s'adapte à chaque groupe d'habitants. En effet, pour le Jardin Suspendu, le groupe a dû décider d'un nombre minimum de réunions auxquelles assister avant de pouvoir prétendre à la cooptation, cinq réunions ont été choisies.

Figure 20 : Vote du nombre de réunions avant une possible cooptation.

Cette méthode de cooptation vous est proposée.

> Le groupe l'accepte ce jour.

Nombre de participation

Un vote est organisé pour que le groupe détermine le nombre de participation nécessaire pour être candidat à la cooptation.

2 réunions >	12 NON	2 OUI	
3 réunions >	9 NON	5 OUI	
4 réunions >	6 NON	8 OUI	
5 réunions >	3 NON	11 OUI	
6 réunions >	10 NON	1 OUI	2 PAS TOUT A FAIT D'ACCORD

Il faut donc avoir participé à 5 réunions pour être candidat à la cooptation.

Source : Faire-Ville, 2015, résultats de sondage

77 Faire-Ville. (2016, septembre 28). *Compte rendu de cooptation n°20*.

78 Ibid

Une fois coopté, le ménage déposera un acte de candidature au COL, l'aspect financier y est étudié afin de savoir si les revenus du foyer entre dans le cadre de l'accession à un logement PSLA ou VEFA.

Le coût au m² pour le Jardin Suspendu est de 2100 €/m² pour une accession en PSLA et de 2388 €/m² pour une accession VEFA, l'écart vient de la différence de TVA entre les deux modes d'accession, 5,5 % pour la première et 20 % pour la seconde. Le prix de l'opération est déterminée suite à l'étude de faisabilité faite par les architectes, le prix définitif est connu après le chiffrage des entreprises sélectionnées. La dépose de l'acte de candidature a, lui aussi, valeur d'engagement moral, les ménages peuvent encore se retirer du projet. C'est la signature du contrat de réservation qui les engage juridiquement. Cette configuration peut avoir des limites dans le sens où le turn over des habitants est fréquent, « *certaines viennent rêver, se faire plaisir sans avoir un engagement très sérieux* » (Mélanie Darroman). A la livraison de la résidence, seulement trois ménages originaires étaient présents pour vingt logements conçus. M. Darroman se montre néanmoins satisfaite « *On se réjouit que dans le groupe définitif des habitants, il y ait encore des ménages historiques, même si ce n'est pas la majorité* ». La méthode mise en place amène à un turn over des habitants. Il est vrai que l'objectif est d'ouvrir l'habitat participatif à des ménages qui n'y ont pas forcément été sensibilisé. En travaillant sur le projet, certains se rendent compte qu'ils n'aspirent pas à ce mode d'habiter ou que le projet développé ne leur plaît pas. L'intérêt est de former un groupe d'habitants prêt à s'investir pour la gestion de la résidence une fois livrée, il est donc important de laisser une liberté d'entrée et de sortie aux ménages pour que la version définitive du groupe soit soudée.

2.2. Intégrer l'usager de la programmation à la livraison

La démarche mise en place par le COL traduit la volonté d'accompagner l'habitant dans la conception du projet, pour cela deux responsables de la coopérative HLM y sont assignés. Le COL est représenté par un représentant du service maîtrise d'ouvrage, Mélanie Darroman, et un autre du service communication, Sarha Garcia Duplantier, qui reste en contact avec les habitants durant toute l'opération. Il est demandé aux habitants de passer par ce dernier représentant lorsqu'ils veulent poser des questions à l'architecte, en dehors des réunions planifiées.

Par ailleurs, les habitants sont intégrés dans la conception programmatique par le travail avec Faire-Ville, et technique et architecturale lors des entretiens individuels pour l'aménagement intérieur des logements avec les architectes. La maîtrise d'usage devient acteur au côté des maîtrises d'œuvre et d'ouvrage.

Détaillées précédemment, les réunions avec Faire-Ville et les architectes visent à présenter l'avancement des travaux des maîtrises professionnelles aux habitants. Ces derniers ne sont pas à l'origine des premières décisions mais des bilans réguliers leur sont soumis pour prendre en compte leurs remarques et les choix définitifs peuvent être votés par les habitants. En reprenant les compte-rendus des réunions organisées par Faire-Ville, il est constaté que les ménages ont un pouvoir de décisions sur la programmation des espaces, l'organisation des circulations, l'emplacement de leur logement et sur les règles de vie au sein du groupe avec

l'écriture de la charte. Le travail mené porte sur la phase de programmation. C'est une caractéristique des projets d'habitat participatifs qui ont pour but d'intégrer l'utilisateur dès cette étape. Le mode de vie de l'utilisateur est directement interrogé pour mettre en place une architecture mieux adaptée à ses occupants. Dans le cadre du Jardin Suspendu, l'avis sur les accès, les circulations et les vues ont d'abord été demandé, il s'agissait de penser l'intégration de la résidence à l'échelle du macro-lot. C'est lors de la septième réunion que les premiers votes sur les choix programmatiques ont eu lieu.

Figure 21 : Votes des habitants pour décider des circulations et des vues

Souhaitez vous sortir des circulations extérieures en étant en extérieur mais abrité de la pluie?

VOTE : 10 OUI 1 Pas tout à fait d'accord

Etes vous d'accord pour rejoindre vos appartements en traversant la place?

VOTE : 10 OUI 1 Pas tout à fait d'accord

SONDAGE :

Qui souhaite une ouverture immédiate avec vue plongeante sur le jardin de l'ilot?

6 OUI

Qui souhaite fermer la vue (par exemple avec une haie haute)?

NON Unanime

Qui souhaite trouver une solution intermédiaire 50/50?

9 OUI

Source : Faire-Ville, 2015, résultats de sondage

Par la suite, divers espaces communs étaient proposés aux habitants par Faire-Ville, comme une salle polyvalente, une buanderie, une chambre d'amis, etc... Le choix de ces espaces s'est fait en portant attention à leur gestion et à leur vie future.

Les pré-ado ou adolescents n'ont pas les mêmes besoins que les tout-petits. Il faudrait leur trouver aussi un espace autonome. Il faut faire en sorte que chacun trouve sa place, qu'il y ait des lieux différenciés mais en même temps préserver la mixité.⁷⁹

La neuvième réunion de programmation participative a conduit au choix d'une salle polyvalente, d'un local commun au R+1, d'un local vélos et la toiture terrasse du troisième niveau comprendra un jardin partagé.

La phase de programmation s'est organisée autour de quatorze réunions dont la dernière s'est déroulée le 28 janvier 2016. Les architectes ont achevé le projet APD et l'ont présenté aux habitants début mars. Ils accéderont aux niveaux des logements depuis un hall en rez-de-chaussée intégrant le noyau de circulations (ascenseur et escaliers) qui sera commun aux usagers du stationnement. Une chaufferie collective, située au rez-de-chaussée, alimentera tous les logements du macro-lot, la salle polyvalente y sera également située.

⁷⁹ Faire-Ville. (2015, avril 13). *Compte rendu, réunion de programmation participative n°2.*

Les places de stationnement des habitants seront au R+2, pour une proximité maximale avec les niveaux des logements.

Figure 22 : Façade Nord de la résidence présentée en phase APD



Source : Lemérou Architecture, dossier de presse

Après la programmation, les habitants ont participé à la phase conception par un travail individuel avec les architectes. Faire-Ville s'est retiré à ce moment, leur dernière mission visait au placement des logements des ménages dans la résidence, elle représente l'étape de transition entre le travail programmatique et celui d'aménagement des logements avec les architectes. Ces derniers ont reçu les ménages dans leur agence, une et quatre réunions étaient planifiées pour chacun.

Les relations entre les habitants et les architectes n'ont pas été les mêmes en fonction de la période d'arrivée des habitants. L'un des habitants interrogés, arrivé un an et demi avant la livraison a repris un logement déjà dessiné.

Je n'ai pas eu beaucoup d'interactions avec l'architecte, du fait de mon arrivée tardive. Tout semblait figé mais au final, il était encore temps d'accepter quelques unes de mes volontés, sur l'emplacement de la salle de bain par exemple. (Habitant du Jardin Suspendu)

Un autre habitant arrivé plus tardivement, n'a pu apporter de modifications.

Je suis arrivé à la fin du processus, je n'ai pas pu apporter au projet ni dans les matériaux, ni pour les espaces communs. J'ai eu peu de contacts avec les architectes. Le projet, je l'ai vu en maquette et par des rendus graphiques. Il me plaisait, j'avais une entière confiance en eux pour l'aménagement du logement et puis l'appartement est livré libre donc il n'y a pas beaucoup de décisions à prendre. (Habitant du Jardin Suspendu, arrivé un an avant la fin des

travaux)

Par ces témoignages, on constate que la collaboration avec les architectes n'a pas toujours été très importante. La liberté laissée dans l'entrée et la sortie des habitants expliquent en partie cela. Les avis de ces derniers ont été considéré au maximum mais on peut questionner la pertinence de la conception participative puisqu'elle s'effectue avec des usagers qui ne seront peut-être plus présents à la livraison de l'habitat.

La collaboration autour de la conception des logements s'est achevée avec la phase PRO et le dossier de consultation des entreprises en juillet 2019. Le chantier a ensuite débuté, l'intégration des habitants s'est prolongée durant cette étape avec deux visites de chantier organisées par le COL avec les architectes. L'objectif était de montrer l'avancée des travaux et de favoriser l'appropriation du projet par ses futurs résidents.

Figure 23 : Photographie de la première visite de chantier avec les habitants.



Source : Le COL, 2020, Bordeaux, photographies de chantier, facebook.com/colbordeaux

2.3. Retrait du COL et gestion totale par la coopérative d'habitants

« Pour le moment, le médiateur est le COL, il coordonne l'ensemble. C'est un projet du COL, il sera celui du collectif, une fois la remise des clés effectuées. » (Habitant du Jardin Suspendu)

Les habitants ont été très accompagné durant la conception du Jardin Suspendu. Projet de type top-down, ils ne sont pas à l'origine de la commande, à l'image de l'implication de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage, le groupe d'habitants a vocation à s'autonomiser peu à peu et s'organiser dans la gestion des espaces partagés. Pour un souci juridique, ils sont amenés à intégrer différentes structures. Tout d'abord, le groupe habitant appartient à une copropriété responsable de l'ensemble du bâtiment (les stationnements et la résidence).

La copropriété est la structure qui réunit les propriétés de chacun (parties privatives) et une quote-part des parties communes (ascenseur, jardin, etc...). Cette structure fixe les règles concernant l'utilisation et la gestion des espaces communs et privatifs dans un règlement de copropriété.⁸⁰

Ensuite, ils appartiennent à deux ASL (l'une liant toutes les copropriétés du macro-lot pour la gestion des espaces communs extérieurs et l'autre réunissant les propriétaires du Jardin Suspendu). Une ASL est une association syndicale libre qui regroupe des propriétaires fonciers et a l'intérêt de pouvoir mettre en commun des fonds. Elle est mise en place pour la gestion, mais aussi pour l'entretien de biens et d'ouvrages d'intérêt commun dans le secteur du logement.

Cette structure associative [l'ASL du Jardin Suspendu] permet aux copropriétaires qui en sont membres de gérer ensemble les deux espaces partagés constituant deux lots de la copropriété du Jardin Suspendu, la salle commune en RDC et le local commun sous la terrasse au R+3. Ici nous faisons bien la distinction entre parties communes (parking, ascenseur) et espaces partagés (salle commune, local pour une éventuelle chambre d'amis).⁸¹

Puis la signature de l'acte notarial a conduit à un retrait du COL, donnant au groupe d'habitants le statut de propriétaire de la résidence. De ce fait, il devait se constituer en association loi 1901. C'est au terme du travail de programmation avec Faire-Ville que l'association a été créée, elle avait pour objectif d'organiser la vie collective dans la résidence notamment dans l'occupation des espaces partagés et devait préfigurer l'ASL. Cependant, cette dernière est responsable des espaces partagés, les parties communes, que sont le parking et l'ascenseur, sont gérées par la copropriété. Il est donc nécessaire de mettre en place une structure juridique responsable de l'organisation de la vie collective autour des espaces partagés et des parties communes. Cette structure doit être envisagée puisqu'elle touche aux usagers. En effet, l'ASL regroupe les propriétaires, néanmoins il est possible que les logements de la résidence soient loués, c'est pourquoi il faut un organisme intégrant les locataires.

Faire-Ville est intervenu en fin de projet lors d'une dernière réunion, le 2 février 2021, à la demande des habitants. Un éclaircissement sur le rôle et le statut juridique de chaque structure a été demandé. Leur nombre important est vu comme « *une complexité et une lourdeur* » (*Habitante du Jardin Suspendu*). La complexité donnée au montage de l'habitat participatif n'est pas un facteur engageant pour les habitants, l'accès facilité promu par le portage de la coopérative HLM est ici affaibli.

L'habitat participatif du Jardin Suspendu a été impulsé par la coopérative HLM, en suivant une démarche qui vise à accompagner des habitants pas forcément sensibilisés au domaine de la construction et au faire commun. Les architectes ont conçu le projet architectural en intégrant les remarques et les volontés des

80 Faire-Ville. (2021, février 2). *Compte rendu de réunion n°29*

81 Ibid

usagers. Durant les phases de programmation et de conception, c'est le COL qui est le gestionnaire de la résidence, la livraison faite en juin 2021 marque le passage de la gestion au groupe d'habitants. La formation de cet habitat participatif s'est organisé en deux temps, l'heure est maintenant donnée à l'appropriation d'un lieu de vie par ses habitants.

*« Il y a une envie collective, une envie de faire, une bonne dynamique mais pas de réelle organisation de groupe pour le moment. C'est un projet en deux temps. »
(Habitant du Jardin Suspendu)*

*« Pour le moment, on [les habitants] ne se connaît pas très bien, tous le monde est cordiale, mais on sent que les gens sont dans l'attente d'une vie de voisinage. »
(Habitant du Jardin Suspendu, dans les derniers arrivés)*

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONCLUSION

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

L'aménagement actuel du territoire, nous montre l'apparition de réglementations et de professions qui intègrent et accompagnent davantage les habitants. C'est en ce sens que se développent les projets d'habitat participatif par les sociétés coopératives HLM. Elles sont un appui financier pour les habitants par l'apport d'aides financières qui leur permettent d'accéder à un logement à un prix plus faible.

La démarche qu'elles développent semble faciliter l'accès à la propriété pour des ménages aux revenus modestes, plus de profils d'habitants sont inclus, ne limitant plus l'acquisition d'un habitat aux personnes économiquement stables. L'intérêt est d'ouvrir le domaine de l'habitat participatif à différents profils, limitant l'esprit communautaire qui pouvait lui être reproché. Des individus aux parcours de vie et préoccupations différentes peuvent se côtoyer. Une nouvelle démarche se développe donc à l'initiative de la coopérative HLM. L'engagement des habitants y est réduit, en terme de coûts et de temps. Elle leur apporte une sécurité financière en avançant les coûts de l'opération, qui sont aussi diminués par des aides attribuées par l'État au vu de sa configuration en société d'intérêts collectifs.

Les coopératives HLM favorisent le développement de l'habitat participatif en donnant confiance aux collectivités qui voient en ces structures un garant financier et juridique. D'autre part, la coopérative facilite le dialogue par ses connaissances du domaine de la construction. Elle peut transmettre les attentes des habitants et favoriser la compréhension des décisions et réglementations urbaines. Collectivités et citoyens s'entendent plus simplement, et œuvrent à un projet commun autour des intérêts de tous. « *Faire appel à des bailleurs [que sont les coopératives HLM] pour encadrer la participation, ça permet pour nous de créer un premier lien avec les citoyens* » (Flore Scheurer). Les collectivités reconnaissent l'intérêt de développer l'habitat participatif dans les nouveaux projets urbains. « L'habitat participatif est perçu comme un activateur de participation habitante et de concertation citoyenne » (Ndiaye, Carimentrand, Gallard, 2015)

Derrière la question financière, il y a également l'intérêt des relations sociales que développe ce type d'habitat. C'est en ce sens, que la coopérative HLM trouve son rôle en tant que maîtrise d'ouvrage des projets d'habitat participatif puisqu'elle partage une vision du collectif, de faire en commun. Elle organise un processus autour d'une collaboration entre les acteurs professionnels et y intègre les habitants. Les usages sont pris en compte dès la phase de programmation dans l'objectif de réaliser des projets plus adaptés à ses occupants. La coopération et la négociation participent à l'amplitude des connaissances, des intérêts divers, facilitent le faire commun et œuvrent à l'intérêt général.

L'étude du Jardin Suspendu, dans le cadre de ce travail de recherche, s'attache à la méthode développée par la coopérative HLM Le COL. Le suivi des habitants y est très encadré, notamment en phase programmatique où l'accompagnement des habitants est délégué à Faire-Ville. L'assistant à la maîtrise d'ouvrage, doit les mener à former un groupe soudé et organisé pour choisir les espaces communs et définir les règles de leur gestion future. Cette étape est essentielle et caractéristique des projets impulsés par les coopératives, de type top-down, puisqu'elle va mettre

en place un sentiment de collectif, nécessaire à la réussite de l'habitat participatif.

Les bénéfices de la participation des habitants dans la conception de leur logement sont notables. Mieux connaître son lieu de vie facilite les relations de voisinage, l'acceptation des différences, et la compréhension des caractéristiques architecturales et urbaines. Il s'agit de permettre une meilleure appropriation de son territoire de vie pour que les individus se mobilisent dans sa gestion et sa préservation. L'habitat participatif est « un outil vertueux de participation des habitants, un moyen d'appropriation et d'animation du projet urbain et un levier vers une « société résiliente⁸² ».

Les projets d'habitat participatif à l'initiative des coopératives HLM s'appuient sur la collaboration de différents acteurs, l'avantage constaté lors de l'étude du Jardin Suspendu est qu'un nombre plus important de sujets peut être pris en compte en s'appuyant sur des acteurs experts dans leur domaine. Néanmoins, la multiplicité des acteurs peut aussi amener des difficultés en terme de temps. La durée des projets d'habitat participatif est généralement plus longue, ce qui peut décourager les individus de s'engager, ou induit un turn over des habitants membres du projet et limite la cohésion du groupe.

Les problèmes mis en avant pour le Jardin Suspendu, s'expliquent en partie par son inscription dans le quartier urbain de Brazza. Le fort encadrement des habitants provient également des prescriptions urbaines. Il a pour but de faciliter la constitution du groupe puis de l'amener à s'autonomiser, néanmoins l'appropriation du projet par les habitants peut être difficile à mettre en place. L'image des nouveaux quartiers urbains est très regardée, les aménageurs portent une attention particulière à l'aspect esthétique et au projet de vie qui sont mis en place, puisqu'ils donnent à voir l'engagement des politiques dans l'aménagement du territoire urbain. Or les prescriptions urbaines peuvent aller à l'encontre des usages des occupants de ces quartiers et limitent l'intérêt de la démarche participative pour faire des projets pertinents, l'appropriation et la préservation du territoire y sont donc limitées.

Ces nouveaux quartiers sont aussi sujets à de nombreuses expérimentations. La compétitivité entre les villes, les amènent à innover dans le but de développer une image propre à chacune. Développer son attractivité induit d'être en mesure de répondre à l'arrivée de nouveaux habitants, de penser la cohabitation avec les populations déjà présentes et de garantir, pour ces dernières, un cadre de vie qui reste adapté aux préoccupations sociétales actuelles.

A Bordeaux, l'innovation dans la production de logements est centrale, un poste dédié à l'habitat innovant a été créé au sein de Bordeaux Métropole et le quartier Brazza propose cinq configurations d'habitats, dont une est l'expérimentation du volume capable. Cependant, l'expérimentation induit une part d'incertitude et d'erreurs qu'il est important de considérer. Monter des projets sans avoir de retours d'expériences amène à se confronter à des problèmes qui peuvent nuire à la

82 Ndiaye, A et Carimentrand, A et Gallard, M-R. 2015. « Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif », *Développement durable et territoires*, vol.6, n°2.

réussite d'un projet. Des décisions architecturales sur le projet du Jardin Suspendu se sont avérées inadaptées au volume capable, conduisant à des difficultés d'usages et au retrait de certains habitants.

Enfin s'inscrire dans la création d'un projet urbain amène une complexité dans l'organisation temporelle et le fonctionnement juridique. « La compatibilité entre écoquartier et habitat participatif se pose avec d'autant plus d'acuité que les calendriers ne se recoupent pas nécessairement⁸³ ». En général, les habitants arrivent une fois, les prescriptions urbaines définies, leur pouvoir de décisions dans les choix programmatiques est limité puisqu'ils se positionnent à l'intérieur d'un cadre défini. La participation, la négociation et la collaboration entre les acteurs sont toujours utilisées par la possibilité d'évolutions et de prises de position en fonction des intérêts des habitants, mais leurs choix devra suivre des parti-pris déjà adoptés. Le projet du Jardin Suspendu a connu une phase de programmation longue avec les habitants, elle dépendait des ateliers Brazza. Les choix pris à l'échelle du macro-lots engendrait des modifications sur les circulations, les accès, etc...La programmation était amenée à évoluer tant que le permis de construire n'était pas accepté. L'intégration de l'habitat participatif dans un projet urbain induit un travail à deux échelles où se font remarquer des décalages de temporalité, cela questionne donc la pertinence de travailler le projet participatif à l'échelle du quartier, puisque sa réussite provient de la proximité entre les collaborateurs et d'une durée suffisamment courte pour que les gens aient envie de s'y engager.

De plus, le projet d'habitat participatif est impliqué dans l'opération urbaine. A ce titre, les habitants ont le statut de propriétaires ou de locataires de leur logement mais aussi des espaces communs du macro-lot. Ils doivent appartenir à une structure juridique garantissant la gestion et le financement de ces espaces. L'habitat participatif possède déjà un fonctionnement plus complexe que d'être seul propriétaire de son habitat, le partage d'espaces communs les amène à former une structure juridique (association, copropriété, etc.) Comme sur la question de la temporalité, l'inscription dans le quartier induit la prise en compte de paramètres supplémentaires qui laisse paraître une accessibilité difficile à l'habitat participatif.

Si l'habitat participatif impulsé par les sociétés coopératives HLM, se développe, notamment par l'intermédiaire des nouveaux quartiers urbains qui mettent à disposition des territoires pour l'expérimentation, il est vrai que la complexité des processus est souvent remarquée. Il semble donc important d'adapter les démarches à chaque contexte où l'intérêt est de porter attention au groupe d'habitants. La démarche d'accompagnement mise en place par la coopérative permet de simplifier le processus participatif et donc de l'ouvrir à des profils divers en terme de moyens et de volonté d'implication. L'intérêt est de promouvoir le faire collectif et le vivre ensemble défendu par les projets d'habitat participatif afin de sensibiliser à l'intérêt général.

Cependant, nous pouvons nous interroger sur la facilité de former un groupe soudé lorsque les individus ont des préoccupations et des niveaux d'implication très différents. Choisir l'habitat participatif c'est accepter que sa propriété soit collective. La représentation forte qu'est la propriété dans l'idéal français, laisse penser que

83 Devaux, C. 2015. « L'habitat participatif : d'une greffe à un noyau des écoquartiers. », *Développement durable et territoires*, vol.6, n°2.

le partage de son habitat peut se faire entre des individus suffisamment proches. Or les démarches portées par les coopératives ont montré que l'appropriation des habitants et l'autonomisation du groupe peuvent être plus difficiles, par le turn over des habitants. Il semble donc important de les développer dans la recherche d'un équilibre entre complexité et encadrement et liberté et ouverture.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE
DE BORDEAUX
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

BIBLIOGRAPHIE

Authier, J-Y et Bidet, J et Collet, A et Gilbert, P et Steinmetz, H, et al. 2010. *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*, Rapport de recherche, Ministère de l'Écologie et du Développement Durable et de la Mer.

BLANC Maurice, *La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation?*, La vie des idées, 2013. URL : <http://www.laviedesidees.fr/La-renovation-urbaine-demolition.html>

Biau, V et Fenker, M et Macaire, E. 2013. « Les métiers de l'architecture et de l'urbanisme à l'épreuve de l'implication des habitants et des usagers », *Cahier Ramau*, n°6, p. 11-30.

BIAU, Véronique, TAPIE, Guy, *La fabrication de la ville Métiers et organisations*, Parentheses Eds, 2009, (Eupalinos).

Biau,V, et D'Ozario, A. 2013. « Les architectes face à l'habitat participatif. Entre militantisme et professionnalisme ? », *Cahier Ramau*, n°6, p. 165-180.

CEREMA. 2014. *Des projets négociés : Entre stratégie publique et intérêts privés. L'urbanisme de projet en chantier*, rapport de synthèse, PUCA.

Citron, Paul. 2016. *Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains. Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense*. Thèse, Géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

CHRISTY, Hugo, *L'urbanisme négocié - Bordeaux, les Bassins à flot*, La découverte, 2016, (Dominique Carre).

Couture, A. (propos recueillis par M. Fraysse). 2017. *L'implication citoyenne dans la construction de la Métropole de demain*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

Debarre, A. 2013. « L'habitat participatif : les pratiques des architectes en questions, mais des représentations résistantes de l'architecture », *Cahier Ramau*, n°6, p.181-198.

Denèfle, S. 2015. « L'habitat participatif comme exemplum des évolutions socio-politiques récentes. », *Socio-anthropologie*, n°32 , p. 155-167.

BIBLIOGRAPHIE

Devaux, C. 2015. « L'habitat participatif : d'une greffe à un noyau des écoquartiers. », *Développement durable et territoires*, vol.6, n°2.

DONZELOT, Jacques, *La nouvelle question urbaine*, Esprit, 1999.

D'OZARIO, Anne, *Habitat en autopromotion : Etude de six cas franciliens*, Rapport de recherche pour le Plan Urbanisme Construction Architecture, Paris, 2012.

Frayssé, Mélanie. 2017. *L'implication citoyenne dans la construction de la Métropole de demain*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

Gardesse, C. 2013. « Les acteurs du projet urbain et la participation des habitants, entre évolution des pratiques et prégnance des codes culturels », *Cahier Ramau*, n°6, p.133-150.

GODIER, Pierre, *Bordeaux Métropole. Un futur sans rupture*, Bordeaux, éd. Parenthèses, 2009, p.47

GOZE, M. 2002. « La stratégie territoriale de la loi S.R.U. », *Revue d'Economie Régionale & Urbaine*, n°5. URL : <https://doi.org/10.3917/reru.025.0761>

HATZFELD, Hélène, *Les légitimités ordinaires. Au nom de quoi devrions-nous nous taire ?*, L'Harmattan, 2011, (Questions contemporaines).

Lacoin, Félix. 2018. *Architecte et habitat participatif rôles, postures et évolutions*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon.

Leonet, Jennifer. 2018. *Les concepteurs face à l'impératif participatif dans les projets urbains durables : le cas des écoquartiers en France*, thèse d'architecture, d'aménagement de l'espace et d'urbanisme, Ecole Doctorale Abbé Grégoire.

LETONTURIER, Éric, *Les Utopies*, Paris, CNRS Éditions, 2013, collection Les Essentiels d'Hermès, p. 9-29.

Macaire, E et Roudil, N. 2013. « Participation et démarches innovantes : méthodes, postures et compétences », *Cahier Ramau*, n°6, p. 267-311.

Manière, Mathilde. 2018. *Organisme HLM et habitat participatif*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

Michelin, N. 2016. « Manifeste A. Pour une nouvelle fabrication de la ville. » URL : www.anma.fr/wp-content/uploads/2020/09/ANMA_MANIFESTE_A.pdf

Ndiaye, A et Carimentrand, A et Gallard, M-R. 2015. « Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif », *Développement durable et territoires*, vol.6, n°2.

Nonjon, Magali. 2006. *Quand la démocratie se professionnalise : enquête sur les experts de la participation*, thèse de doctorat en sciences politiques, Université Lille 2.

Paquot, T. 2005. « Habitat, habitation, habiter », *Informations Sociales*, n°123, *Logement, habitat, cadre de vie*, p. 48-54.

Piris, Lisa. 2020. *L'urbanisme négocié à l'oeuvre dans les grands projets urbains : le cas du projet Grandalpe- Grenoble-Alpes-métropole*, mémoire d'urbanisme et d'aménagement, Université Grenoble Alpes.

RAHP. (2020). *L'accompagnement professionnel, facteur de réussite dans l'habitat participatif*. URL : <https://www.rahp.fr> › Plaquette-RAHP-mars2020

Rui, S. 2016. « La société civile organisée et l'impératif participatif. Ambivalences et concurrence. » *Histoire, économie & société*, 35, p. 58-74.

Schaller, J. (2013). « Faire pour, faire avec ou faire ensemble : l'intelligence collective constitutive d'un monde commun. », *Le sujet dans la cité*, n°2, p. 172-198.

SEGAUD, Marion, *Anthropologie de l'espace*, Paris, Armand Colin, 2010.

Tapie, G. (propos recueillis par M. Manière). (2018). *Organisme HLM et habitat participatif*, mémoire d'architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

Touzard, H. 2006. « De la négociation à la médiation: Analyse des processus qui relient ces deux situations », *Négociations*, n°6, p. 21-28.

Zetlaoui-Leger, J et Gardesse, C et Heland, L et Fenker, M et Grudet, I, et al.. 2013. *La concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne*, Rapport de recherche, Ministère de l'Écologie et du Développement Durable et de l'Énergie.

Zetlaoui-Léger, J. 2015. « Invention et réinvention de la « programmation générative » des projets : une opportunité de collaboration entre architecture et sciences humaines et sociales pour des modes d'habiter « durables » », *CLARA*, n°3, p. 101-113.

WEBOGRAPHIE

Bordeaux Métropole. (2017, novembre 13). *Dossier de présentation de concertation préalable*. URL : https://participation.bordeaux-metropole.fr/sites/default/files/bordeaux_metropole/la_bastide/bx_brazza_dossier_concertation_13nov2017_reduit.pdf

Coopération (économie sociale). (2021, décembre 21). *Wikipédia*. URL : https://fr.wikipedia.org/wiki/Coopération_%28économie_sociale%29

Dispositif Robien. (2020, novembre 10). *Wikipédia*. URL : https://fr.wikipedia.org/wiki/Dispositif_Robien

Faire-Ville. (2015-2021). *Compte rendu de réunion n°1 à 29*.

Gilles, J-B. (2010, mai 7). Bordeaux veut atteindre le million d'habitants. *Sud-Ouest*. URL: <https://www.sudouest.fr/2010/05/07/bordeaux-vise-le-million-d-habitants-84842-2780.php?nic>

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). *ANRU*. URL : <https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npnru>

Les organismes de foncier solidaire (OFS). (2021, janvier 15). *Les COOP'HLM*. URL : <https://www.hlm.coop/ressources/all/9716>

Plan Ville Durable. (2011). *Ministère de la Transition Ecologique*. URL : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Plan-Ville-Durable.html>

Qui sommes-nous?. *Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif*. URL : <https://www.rnchp.fr/reseau/qui-sommes-nous>

Stratégie nationale de développement durable. (2020, juin 6). *Wikipédia*. URL : https://fr.wikipedia.org/wiki/Strat%C3%A9gie_nationale_de_d%C3%A9veloppement_durable

Figure 01: Graphique d'évolution de la population urbaine en France, Centre d'observation de la société, 2019

Figure 02 : Résultats en 2015 du sondage « L'habitat participatif, vous en pensez quoi », Sud-Ouest, 2015, Bordeaux, graphique de sondage

Figure 03 : Graphique des principes de la coopérative d'habitants, C. Devaux, 2015

Figure 04 : Tableau comparant la configuration la coopérative d'habitant et la société d'attribution ou d'autopromotion, V. Potiron, juriste INC, 2021

Figure 05 : Tableau de méthodologie pour mener une démarche participative en fonction du groupe d'habitants, Union Sociale pour l'Habitat

Figure 06 : Dessin représentant les collègues membre d'Habitat Participatif France (Copil), Les COOP'HLM

Figure 07 : Aides financières de l'État aux organismes HLM pour la location de logements sociaux, M. Manière, 2018

Figure 08 : Fonctionnement du Bail Réel Solidaire et rôle de l'OFS, Les COOP'HLM, 2021

Figure 09 : L'urbanisme négocié, un processus itératif. Mise en place des Ateliers pour conduire les projets urbains bordelais, H. Christy, 2016

Figure 10 : Localisation du quartier Brazza dans la métropole bordelaise, Atelier Bilotto Ortèga

Figure 11 : Répartition surfacique des différents programmes pour le nouveau quartier Brazza, Bordeaux Métropole, 2017

Figure 12 : Prescriptions urbaines, architecturales et paysagère du quartier Brazza, 2016, plan-guide

Figure 13 : Résultats des votes des habitants sur la question des circulations partagées avec les usagers du parking silo, Faire-Ville, 2015

Figure 14 : Coupe de la résidence du Jardin Suspendu, plusieurs hauteurs du RDC possibles, Faire-Ville, 2016

TABLES DES FIGURES

Figure 15 : Façade rythmée de la résidence du Jardin Suspendu, photographie personnelle, mars 2021

Figure 16 : Photographie de la halle du Jardin Suspendu, plateau libre qui accueillera les logements, Le COL, 2020

Figure 17 : Planche de programmation et du parti-pris architectural du projet du Jardin Suspendu, Lemérou Architecture, dossier de presse

Figure 18 : Documents fournis pour chaque logement : position dans la résidence, plan d'aménagement et espace de stationnement, Le COL, 2020, plan de notaire

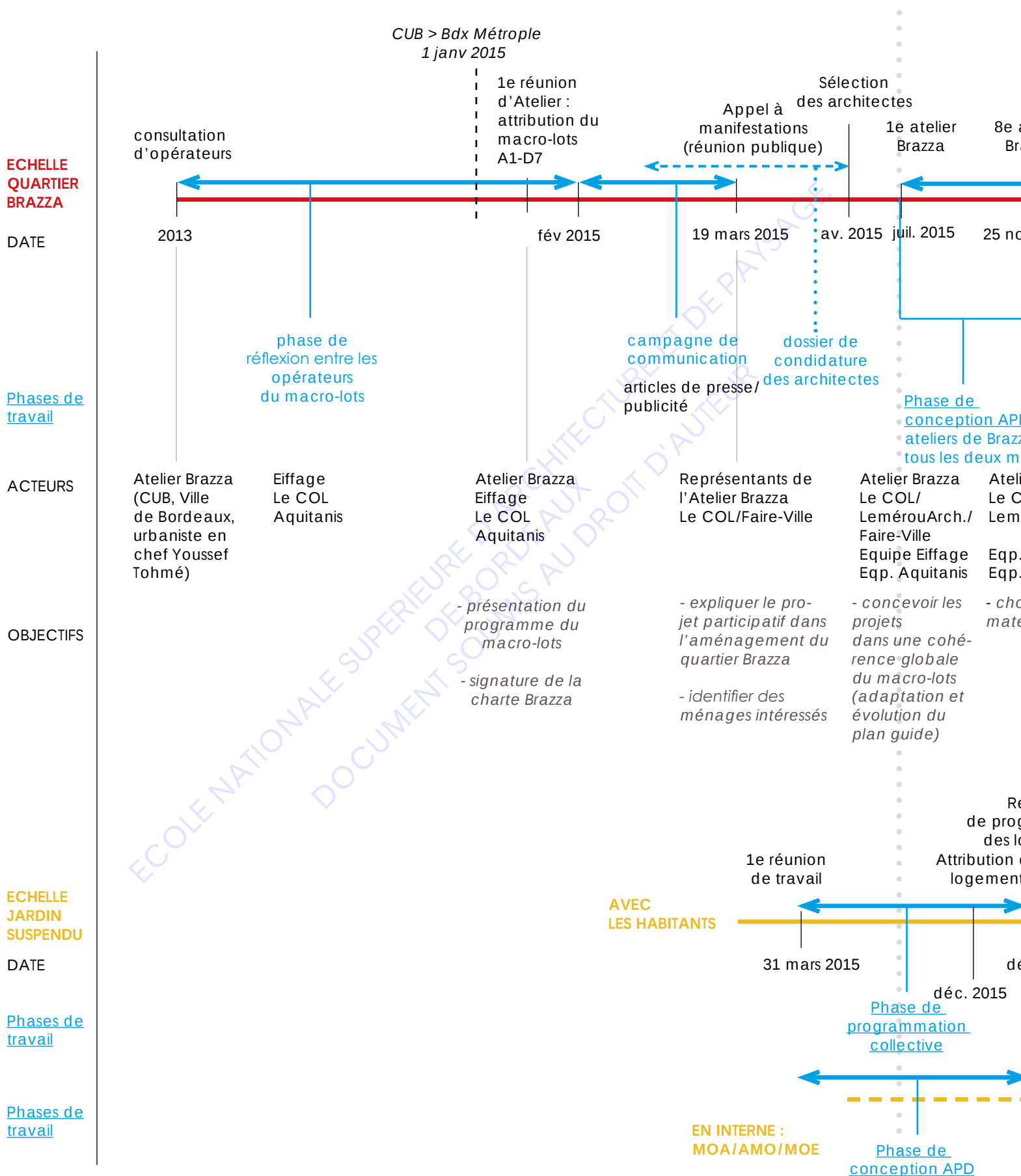
Figure 19 : Photographie de la résidence en construction, vue sur le premier niveau où se développe la terrasse partagée intégrant les jardins collectifs, Le COL, 2021

Figure 20 : Vote du nombre de réunions avant une possible cooptation, Faire-Ville, 2015

Figure 21 : Votes des habitants pour décider des circulations et des vues, Faire-Ville, 2015

Figure 22 : Façade Nord de la résidence présentée en phase APD, Lemérou Architecture, dossier de presse

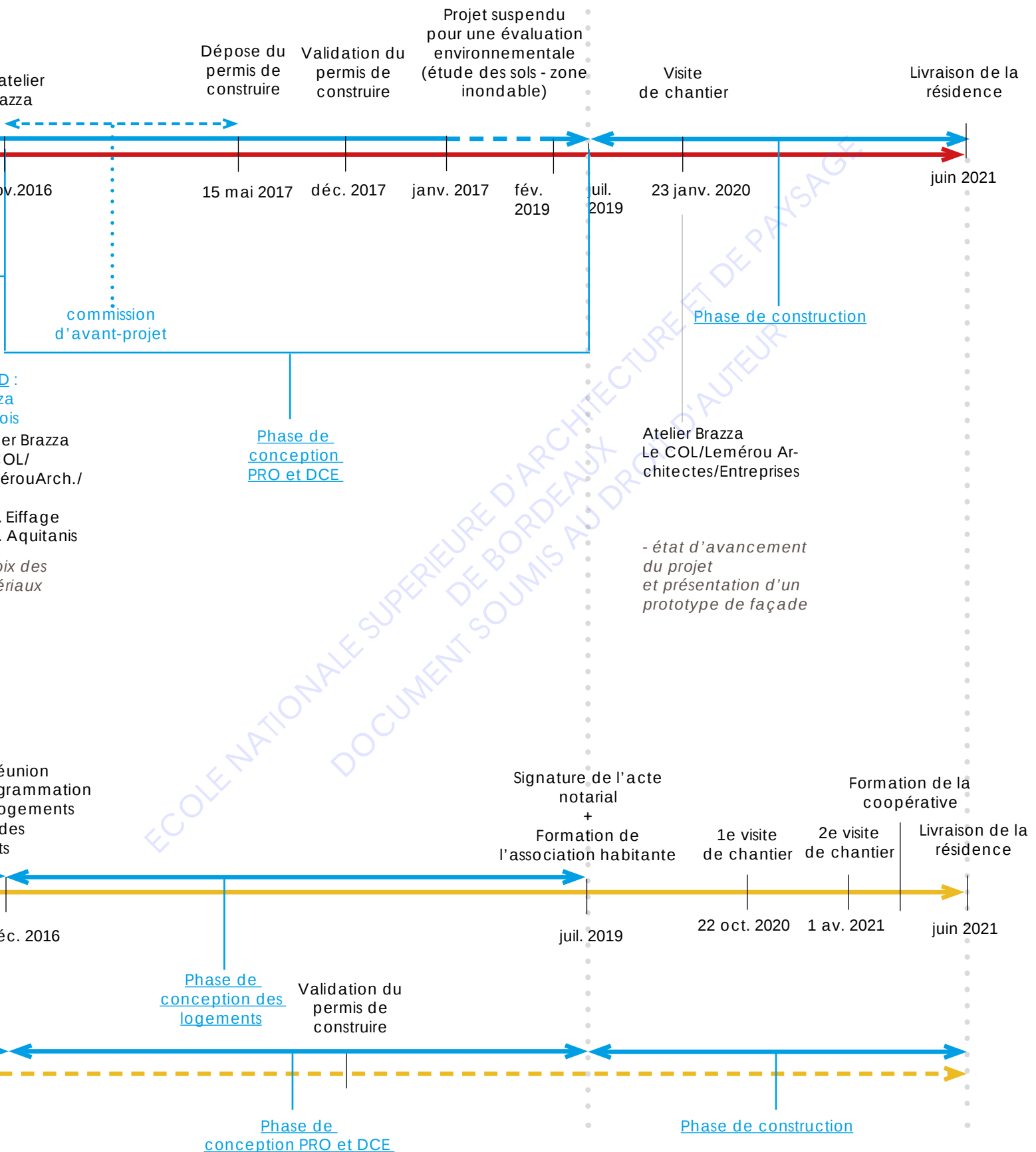
Figure 23 : Photographie de la première visite de chantier avec les habitants, Le COL, 2020



ANNEXES

PHASE DE CONCEPTION

PHASE DE CONSTRUCTION



PHASE DE CONCEPTION

DATE

Phases de
travail

ACTEURS

OBJECTIFS

AVEC
LES HABITANTS

1^{re} réunion
de programmation
participative

31 mars 2015

Phase de
programmation
collective

Attribution des
logements -
signature du
contrat de
réservation

déc. 2015

Faire-Ville
Le Col
Habitants
LemérouArchi.

Faire-Ville
Habitants

Faire-Ville
Habitants

- présentation des
acteurs, du site et son
inscription dans le
quartier Braza et de
la démarche
participative

- programmation des
espaces

- constitution du
groupe habitants : sys-
tème de cooptation
avec un noyau dur
identifié par Faire-Ville

- méthode propo-
sée par Faire-Ville
pour le choix de localisa-
tion des habitants dans
le projet par ordre
d'arrivée des
ménages

EN INTERNE :
MOA/AMO/MOE

DATE

Phases de
travail

ACTEURS

OBJECTIFS

31 mars 2015

Phase de
conception APD

déc. 2015

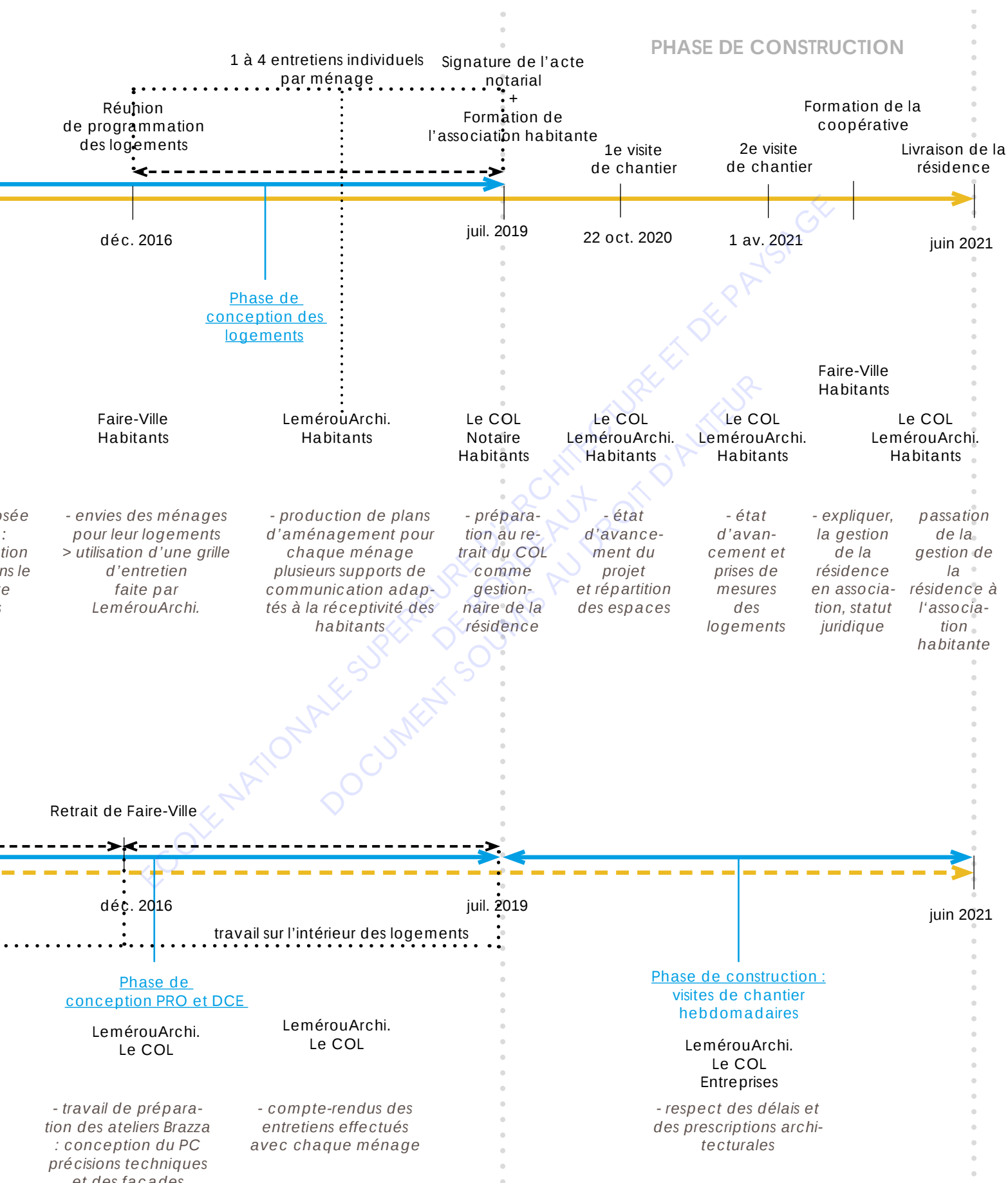
travail sur le bâtiment

LemérouArchi.
Le COL

Faire-Ville
Le COL

- travail de prépara-
tion des ateliers Braza
: fonction du bâtiment,
parti-pris architectural

- travail de
préparation des
réunions avec les
habitants



RÉSUMÉ

L'habitat participatif a démontré son intérêt comme vecteur de relations sociales. Participer à la création de son lieu de vie et partager des espaces communs amènent à repenser la place de l'individu au sein du groupe. Cependant les complexités techniques et juridiques minimisent son accessibilité. Les coopératives HLM deviennent des appuis financiers pour les nouveaux projets d'habitat participatif. Organisatrices de la démarche, ils s'agit de démocratiser le faire collectif en touchant des populations aux revenus plus modestes. Les moyens économiques ne doivent pas être une condition au bon logement, or nous remarquons qu'il existe des divisions territoriales en fonction des profils socio-économiques.

Comment l'habitat participatif développé par les coopératives HLM peut sensibiliser au collectif en favorisant l'accès à la propriété pour des personnes aux revenus faibles ? La collaboration entre les constructeurs, les collectivités et les habitants peut-elle être accentuée et générer plus de complémentarité dans la construction d'un territoire appropriable par tous ?

Mots clés : habitat participatif, accessibilité à la propriété, intérêt général, faire commun