



Institut d'Urbanisme
de Paris



MASTER «URBANISME ET AMÉNAGEMENT»
Spécialité : Stratégies territoriales et politiques
publiques

Mémoire de recherche 2^{ème} année

Camille DEVAUX

L'habitat participatif :
conditions pour un développement

Directeur de mémoire : Jean-Claude DRIANT

2010

Résumé

Alors que la production de logements collectifs est aujourd'hui impulsée majoritairement par les opérateurs de logements sociaux et les professionnels de la promotion immobilière, un mode de production basé sur l'initiative des futurs habitants voit le jour depuis le début des années 2000. Selon les acteurs et les projets, les termes qui le désignent varient, mais le vocable d'habitat participatif qualifie bien ces démarches dont l'objectif est d'élargir et d'améliorer la notion de service rendu par le logement. C'est ainsi que des groupes d'habitants se constituent afin de définir collectivement un programme de logements comprenant des espaces privatifs, en adéquation avec les besoins et désirs de chaque ménage, et des espaces communs à tous les habitants tels que salle de réunion, atelier, bibliothèque, chambre d'amis... Mais ces constructions collectives sont aujourd'hui soumises à de nombreuses conditions, qui touchent les futurs habitants mais aussi les contextes d'implantation et les partenaires de ces opérations. Si le respect de ces dernières garantit leur implantation, l'essor de ces initiatives fait appel à la mobilisation des acteurs du mouvement, de ses relais, mais aussi des partenaires que sont élus, collectivités et bailleurs sociaux. Si cette mobilisation est de plus en plus évidente et se manifeste par des engagements concrets, l'habitat participatif n'est aujourd'hui qu'aux prémices de son histoire.

Mots-clés : habitat participatif, groupe-projet, structures d'accompagnement, réseau, relais, partenaires

Remerciements

Mes remerciements vont en premier lieu à Jean-Claude Driant, mon directeur de mémoire, qui a accepté cette année encore de m'encadrer. Je le remercie tout d'abord pour sa grande disponibilité et ses conseils, mais aussi plus largement pour nos échanges et son soutien.

Je remercie ensuite Vincent Lourier et toute l'équipe de la Fédération des Coopératives HLM pour leur accueil lors de mon stage.

Je tiens également à adresser mes remerciements aux adhérents d'Hesp'ère 21, aux membres du groupe-projet Montreuil, ainsi qu'à l'ensemble des personnes que j'ai pu rencontrer durant les deux années de cette recherche. Merci d'avoir accepté d'y contribuer en me permettant de partager vos projets.

Merci à ma mère, pour sa patiente relecture, quelque peu éprouvée par les caprices de la technique.

Un grand merci à Matthias, mon « co-directeur de mémoire ». Merci d'avoir été là et recueilli doutes et interrogations. Merci d'avoir accepté de partager cette recherche au quotidien et de m'avoir toujours encouragée.

Je remercie Arnaud et Pierre-Olivier, compagnons de longue date, pour leur amitié et leur soutien.

Merci à Paule, pour son aide précieuse et nos échanges qui ont fait naître une version moderne de la correspondance épistolaire.

Merci enfin aux IUPiens, Armand, Diane, Mathilde et Jean-Christophe.

SOMMAIRE

Résumé.....	2
Remerciements.....	3
Introduction.....	6

CHAPITRE 1.

L'HABITANT AU CŒUR DES PROJETS, UNE ILLUSION ?.....	13
--	-----------

1. Du côté des habitants : conditions pour un projet d'habitat participatif réussi ... 14

1.1. Disponibilité temporelle et d'esprit.....	14
1.1.1. <i>Articuler vie professionnelle et familiale avec le projet.....</i>	14
1.1.2. <i>Ménager patience et diligence ou comment construire collectivement.....</i>	18
1.1.3. <i>Des capacités de gestion du collectif et de son évolution.....</i>	20
1.2. Des compétences techniques professionnelles.....	23
1.2.1. <i>« Il faudrait apprendre 5 ou 6 métiers à la fois ».....</i>	23
1.2.2. <i>Le manque de compétences : quelles réalités ?.....</i>	25
1.3. Un capital social et culturel doublé de capacités de communication et de négociation.....	27
1.3.1. <i>Comment communiquer ?.....</i>	28
1.3.2. <i>Le contact, les réseaux et la négociation.....</i>	31

2. L'illusion de l'omnipotence ? 34

2.1. Une dépendance vis-à-vis des contextes locaux.....	34
2.1.1. <i>Se positionner le plus en amont possible des opérations d'aménagement.....</i>	34
2.1.2. <i>Maîtriser et se servir des contraintes.....</i>	37
2.1.3. <i>Le « verrou foncier ».....</i>	38
2.2. Le besoin de partenariats solidement établis.....	40
2.2.1. <i>Une logique de partenariat devenue « naturelle ».....</i>	40
2.2.2. <i>Entre confiance, méfiance et trahison.....</i>	42
2.2.3. <i>Une course aux partenaires ou la concurrence entre les projets.....</i>	45
2.3. Se faire accompagner : un équilibre à trouver.....	46
2.3.1. <i>Accompagner, oui, mais pour quoi ?.....</i>	46
2.3.2. <i>Qui peut accompagner et comment ?.....</i>	49
2.3.3. <i>Accompagnateur-accompagné : quelles relations ?.....</i>	51

3. Les perspectives de la construction « habitante » 55

3.1. Bilan d'une construction collective.....	55
3.1.1. <i>Le collectif : une sécurisation ?.....</i>	55
3.1.2. <i>Réduction des coûts : de l'argumentaire à la mise en pratique.....</i>	59
3.2. Des habitants pré-destinés ?.....	62
3.2.1. <i>Une place pour les ménages modestes ?.....</i>	62
3.2.2. <i>Quid de la mixité sociale ?.....</i>	65
3.3. Quelles perspectives et quelles évolutions ?.....	67
3.3.1. <i>Un modèle reproductible ?.....</i>	68
3.3.2. <i>Les leçons des expériences passées.....</i>	72

Conclusion Chapitre 1.....	74
-----------------------------------	-----------

CHAPITRE 2

LE RESEAU : UN AGENT DU DEVELOPPEMENT DES PROJETS ? 75

1. Cohérence des initiatives et lisibilité : le premier pilier du réseau	76
1.1. Une identité commune ?	76
1.1.1. <i>Le millefeuille des définitions.....</i>	76
1.1.2. <i>Une superposition d'initiatives et de réseaux.....</i>	80
1.1.3. <i>Un recensement des initiatives toujours complexe.....</i>	82
1.2. Les liens effectifs entre les initiatives.....	84
1.2.1. <i>Une inscription dans le réseau national qui peine à dépasser le discours.....</i>	84
1.2.2. <i>Au niveau local : lier les projets, une entreprise délicate</i>	85
1.2.3. <i>Quels liens immatériels ?</i>	86
1.3. Créer du lien : enjeux et acteurs	87
1.3.1. <i>Représenter la diversité au niveau national : au cœur d'un paradoxe</i>	87
1.3.2. <i>L'habitat groupé ou la confrontation des générations</i>	89
1.3.3. <i>A la recherche des artisans du réseau.....</i>	92
2. Les relais, artisans du réseau ?	96
2.1. Internet, son rôle et ses limites dans la diffusion du concept.....	96
2.1.1. <i>Internet, plate-forme d'échange privilégiée</i>	96
2.1.2. <i>Quelle efficacité et quelle efficience ?.....</i>	98
2.1.3. <i>Une image erronée du mouvement ?.....</i>	100
2.2. Le poids des milieux écologistes et alternatifs.....	102
2.2.1. <i>Les premiers intermédiaires du mouvement.....</i>	102
2.2.2. <i>Des filières de recrutement.....</i>	104
2.3. Les médias comme nouvel acteur ?.....	105
2.3.1. <i>Une ouverture vers les médias « classiques »</i>	105
2.3.2. <i>Un relais du mouvement ?.....</i>	108
3. Les partenaires, vers la mise au jour d'un problème public ?.....	111
3.1. Quelle réceptivité ont les partenaires des concepts de l'habitat participatif ?.....	111
3.1.1. <i>Une écoute attentive et un discours encourageant.....</i>	111
3.1.2. <i>Elus et bailleurs sociaux : pourquoi un soutien ?</i>	115
3.1.3. <i>Des réserves dans la mise en œuvre des initiatives</i>	118
3.2. Des soutiens effectifs ? Les modalités d'un partenariat.....	121
3.2.1. <i>Un engagement politique.....</i>	121
3.2.2. <i>Un engagement concret auprès des porteurs de projet.....</i>	123
3.2.3. <i>De nouveaux relais ?.....</i>	126
3.3. Des acteurs à « éduquer » et conquérir	129
3.3.1. <i>Une méconnaissance de la problématique et des difficultés à accompagner.....</i>	129
3.3.2. <i>Solliciter bailleurs et élus : quelles stratégies ?.....</i>	133
Conclusion Chapitre 2.....	137
Conclusion générale	138
Bibliographie.....	143
Table des illustrations.....	155
Index des sigles	156

Introduction

Le 17 mai 2010, le Village Vertical, première coopérative d'habitants de France, s'est vu remettre le prix de l'initiative citoyenne, dans le cadre de la première édition des trophées du développement durable créés par l'Ordre des avocats de Lyon et le groupe Le Progrès.

Ce prix sanctionne cinq années de travail, de compromis et de négociation pour dix ménages lyonnais qui, en réaction à un contexte de pression croissante sur l'offre de logements, se sont regroupés autour d'une volonté bien particulière : concevoir, aménager et gérer collectivement un immeuble au sein duquel chaque ménage dispose d'un logement privatif tout en partageant des espaces avec les autres tels que salle commune, buanderie, atelier... Ainsi peuvent-ils définir leur habitat au plus près de leurs besoins, mais aussi le gérer démocratiquement, selon le principe une personne = une voix, à la différence des copropriétés classiques où le pouvoir est proportionnel à la valeur du bien. En co-maîtrise d'ouvrage avec la société coopérative HLM Rhône Saône Habitat, ce « Village Vertical » devrait voir le jour en 2012, au cœur de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Maisons-Neuves à Villeurbanne (Rhône).

Au-delà de ce projet pilote et expérimental, plusieurs dizaines d'initiatives du même ordre sont en cours partout en France. A l'origine de ces dernières, une volonté commune : réinvestir l'habitat, selon une démarche « bottom up ». L'offre se rapproche donc de la demande et sa production n'émane pas des professionnels de la construction que sont les promoteurs et les bailleurs sociaux, mais bien directement des futurs habitants.

A la différence d'autres pays – qui constituent de véritables sources d'inspiration pour tous les porteurs de ces projets – comme la Suisse, le Québec ou encore la Norvège, ce mode de production reste marginal en France et ne représente quasiment rien sur le marché du logement, aucun programme de construction n'étant encore arrivé à son terme. De plus, la coopérative d'habitants, telle qu'envisagée par le Village Vertical, n'a aujourd'hui pas d'existence légale en France. Basée sur une propriété collective du bâti et du foncier par le biais d'une société coopérative dans laquelle chaque ménage dispose de parts sociales, elle est aujourd'hui en attente d'aménagements juridiques et fiscaux et fait encore figure d'expérimentation. Cela étant, il faut mentionner l'existence d'autres expérimentations collectives dans le domaine de l'habitat regroupées sous le vocable d'« habitat groupé auto-géré » du milieu des années 1970 jusqu'à la fin des années 1980. Mais les cadres de production de ces initiatives et des initiatives contemporaines diffèrent largement et plus que d'une filiation ou d'un héritage, il est préférable de parler de points de convergence. Nous ne ferons que les évoquer dans ce mémoire.

En consacrant un article aux coopératives d'habitants, le 14 octobre 2008, intitulé « Propriété partagée, un toit pour tous », *Le Moniteur* amorce la parution de plus d'une soixantaine d'articles de presse sur le sujet et ouvre la voie à la première recherche que j'ai menée fin 2008, dans le cadre du Master 1¹. L'interpellation consécutive à la lecture de cet article a en effet rapidement fait place à un

¹ DEVAUX C., sous la direction de J.-C. Driant, *Concevoir le logement autrement : l'exemple des coopératives d'habitants*, Mémoire de Master 1 Urbanisme et Territoires, Institut d'Urbanisme de Paris, juin 2009

besoin d'explorer plus avant ce que certains nomment « troisième voie », alternative au logement social et au logement privé, et d'accéder à un monde encore embryonnaire. L'objet du mémoire de Master 1 fut avant tout de questionner l'origine de ces initiatives, leurs caractéristiques, leurs acteurs et leur mise en œuvre.

Nous avons ainsi tout d'abord cherché à interroger les liens entre coopératives suisses, françaises et québécoises afin de comprendre les cadres d'émergence de ces initiatives. Le constat d'une grande proximité entre les démarches a alors été dressé, tout en admettant de larges différences de contexte, notamment en termes de culture de la participation et de la propriété ainsi que de la place de l'État dans la production de logements sociaux. L'émancipation des démarches françaises vis-à-vis des démarches étrangères ainsi qu'une plus grande ouverture quant aux formes juridiques possibles avaient été posées comme conditions de développement.

Le deuxième point qui avait retenu notre attention était relatif à l'organisation et à la visibilité de ces initiatives au niveau national. Que décèle-t-on derrière ces expérimentations ? Quels en sont les acteurs et comment s'organisent-ils ? Partis de l'hypothèse qu'avait émergé un « réseau » de coopératives d'habitants, nous avons pu constater que s'il existait bel et bien un mouvement en pleine ébullition, le terme de réseau impliquait une structuration plus aboutie de ce mouvement, ainsi qu'une plus grande ouverture. En effet, les initiatives recensées émanaient en majorité de ménages militants, très sensibles à l'écologie et évoluant dans une sphère particulière, plus ou moins revendiquée comme telle et assez peu pénétrable.

Enfin, quatre études de cas de projets en cours ont été menées, lesquelles ont d'abord mis l'accent sur les caractéristiques d'une démarche collective dans le domaine de l'habitat. La dynamique de constitution du groupe, sa volatilité, mais aussi ses modes de fonctionnement « internes » ont été appréhendés. De premières limites à ces projets ont alors été mises au jour, au premier rang desquelles l'importance de l'investissement qu'ils requièrent, une certaine fragilité du collectif et par extension, du projet lui-même.

Alors que seules les coopératives d'habitants ont été abordées lors du mémoire de Master 1, le présent travail considère l'ensemble des initiatives d'habitat participatif. Si l'on ne compte qu'une cinquantaine de projets déclarés de coopératives d'habitants, le nombre de projets d'habitat participatif est au moins deux fois supérieur. Rappelons que le vocable de « coopérative d'habitants » se rattache à trois valeurs : propriété collective, démocratie et non-spéculation. Si les deux dernières sont généralement partagées par l'ensemble des acteurs du mouvement, la propriété collective, en n'étant pas légalement encadrée, ne fait pas toujours consensus. A ce stade, il serait prématuré de se limiter aux seules coopératives d'habitants : ces dernières ne bénéficient pas d'une identité et d'une autonomie affirmées, ni d'un statut légal qui l'auraient justifié.

On se propose donc d'élargir la recherche à tous les types d'initiatives d'habitat participatif, que l'on définit comme suit : regroupement de ménages dans le but de construire ou réhabiliter un immeuble en milieu urbain au sein duquel seront partagés certains espaces. Cet immeuble est conçu collectivement et selon les besoins de chaque ménage, qui disposent par ailleurs d'un logement privatif. Certaines de ces initiatives prennent place en milieu rural, mais nous avons fait le choix de circonscrire le propos aux cas observables en ville, principalement pour des questions d'ordre méthodologique, les terrains

ruraux étant plus difficilement exploitables, pour des raisons d'accessibilité géographique, mais aussi parce que les porteurs de projets sur ces territoires communiquent peu.

Revenons à présent sur les étapes d'une réflexion initiée depuis plus d'un an et demi. Alors qu'au tout début de celle-ci fin 2008, nous avons posé l'habitant comme figure centrale des projets et acteur-clé de leur développement, à l'issue du Master 1, nous avons le sentiment que le développement des initiatives et leur aboutissement n'étaient pas conditionnés par le seul habitant. Dès lors, le Master 2 marque une étape, qui se base sur une problématique nouvellement façonnée : quelles sont les conditions nécessaires au développement de l'habitat participatif ?

Le terme de développement doit être envisagé selon deux échelles : l'échelle du projet et l'échelle du mouvement, auxquelles on rattache deux hypothèses. A l'échelle du projet (locale), l'habitant est le premier artisan du développement des projets d'habitat participatif. En tant que concepteur et le plus souvent initiateur des projets, ce sont ses actes individuels mais aussi ses actes en collectif et vis-à-vis de ses partenaires qui conditionnent la réussite des projets (hypothèse 1). A l'échelle du mouvement (nationale), nous supposons que seul un réseau peut en permettre l'essor, notamment en enrayant les difficultés et obstacles rencontrés à l'échelle locale mais aussi en permettant une structuration du mouvement, garante de sa pérennité (hypothèse 2). En effet, seules des instances de représentation, de promotion, de diffusion et de soutien aux initiatives peuvent permettre le dépassement de l'expérimentation. Ce sont ces instances que l'on regroupe derrière le terme de réseau dont nous avons dès lors une conception différente de celle du Master 1, puisque nous l'avons limité aux acteurs directs du mouvement, porteurs de projet et structures d'accompagnement.

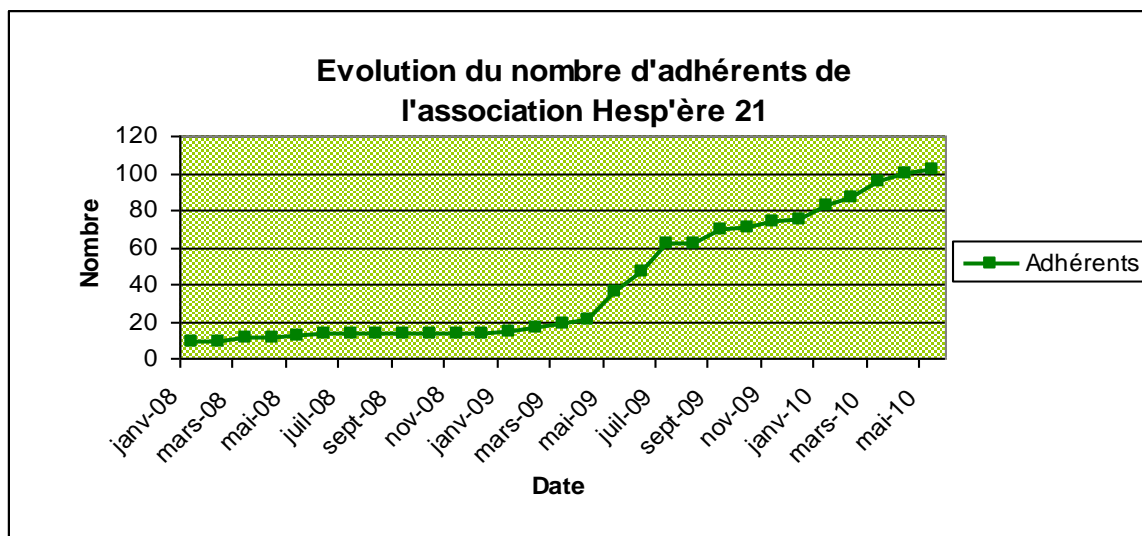
L'une des difficultés de la recherche de Master 1 tenait à la mise en œuvre d'une étude de terrain approfondie, que l'on explique par le peu d'avancement des projets de la région parisienne mais aussi par une faible inclination des porteurs de projet à communiquer. Mais le travail de recensement opéré a permis d'identifier une association francilienne ayant pour objet l'accompagnement de projets d'habitat participatif dénommée Hesp'ère 21. Un premier contact établi avec la co-présidente fin juin 2009 augurait des possibilités d'un suivi complet de l'action de cette association, que nous présentons ci-dessous, avant d'exposer l'ensemble de la méthodologie mise en œuvre.

Hesp'ère 21 est une association au sens de la loi de 1901 dont le nom signifie Habitat Ecologique Solidaire Parisien pour l'ère du 21^{ème} siècle. Son objet, d'après la déclaration en préfecture du 21 mai 2007, est : « *initier, accompagner et réaliser un ou des projets d'immeubles exemplaires en termes de développement durable à Paris et dans la petite couronne ; rénovation ou construction écologique prenant en compte les dimensions environnementale, économique et sociale ; organiser des groupes de particuliers désirant investir dans ces projets sur le principe de l'autopromotion (mode qui permet à des particuliers d'être leurs propres promoteurs pour réaliser des logements à prix coûtant) ; rassembler des compétences et des partenaires pour définir les conditions de montage d'un ou plusieurs projets ; promouvoir, en général, l'éco-rénovation et l'éco-construction* »². Le site Internet de l'association vient compléter cette déclaration : « *nous agissons pour promouvoir, accompagner et réaliser des projets exemplaires d'habitats écologiques et coopératifs confrontés au contexte dense et cher de la région parisienne. En construction neuve et en réhabilitation, ce sont des habitats localisés*

² D'après la direction de l'information légale et administrative, Les annonces publiées au JO associations. Disponible sur : <<http://www.journal-officiel.gouv.fr/association>>

dans « Paris Intra-Métro ». Notre concept est d'impliquer des habitants responsables, dès le début du projet, afin de donner forme ensemble à une nouvelle qualité de vie urbaine où habiter ne se résume pas à se loger »³. Notons que cet exposé est plus fidèle à l'action actuelle de l'association que la déclaration au Journal Officiel.

Fin mai 2010, Hesp'ère 21 compte 102 adhérents. Le graphique présenté ci-dessous nous indique qu'après une période de relative stagnation (janvier 2008-avril 2009), depuis le deuxième trimestre 2009, l'association enregistre en moyenne six nouvelles adhésions chaque mois, ce qui témoigne d'une audience croissante.



Graphique 1. Evolution du nombre d'adhérents d'Hesp'ère 21 entre janvier 2008 et mai 2010

L'association est par ailleurs gérée par un bureau composé de neuf personnes dont deux se partagent la présidence. Elle se réunit chaque mois à la Maison Des Associations du 11^e arrondissement de Paris, pour son Conseil d'Administration.

Elle porte à ce jour plusieurs groupes-projet. On nomme groupe-projet tout groupe d'habitants, pas nécessairement stabilisé, qui s'est constitué dans la perspective d'une conception commune et collective d'un lieu d'habitat.

- Le plus ancien d'entre eux est le groupe-projet « M », initié en janvier 2009. Ce groupe réunit une trentaine de personnes désireuses de monter un projet d'habitat participatif au sein d'une commune jouxtant Paris. Une petite dizaine de membres de ce groupe-projet appartient en outre au groupe-projet « A. », initié à la faveur d'une opportunité de terrain ne séduisant pas l'ensemble du groupe-projet « M. ». Le groupe est actuellement en négociation avec les propriétaires de deux parcelles voisines : l'une appartient à un propriétaire privé, l'autre à la Mairie.
- Un deuxième groupe-projet a été initié en février 2009, en réponse à un appel d'offre sur un terrain situé dans le Nord de Paris, au cœur d'une ZAC. Ce groupe a été dissout en juillet 2009 : sa proposition a été rejetée par l'aménageur.
- Depuis août 2009, l'association travaille à la concrétisation d'un projet dans le Nord de Paris ; si le lieu est identifié depuis plus de 6 mois, le lancement d'un groupe-projet d'une dizaine de

³ D'après un article publié sur le site Internet de l'association. Disponible sur : <<http://www.hespere21.org>>

personnes n'est effectif que depuis mars 2010, en raison de négociations délicates avec la Mairie de Paris. A ce jour, les perspectives de ce projet ne sont pas assurées.

- Depuis février 2010, un quatrième groupe-projet s'est constitué autour du réaménagement d'un ancien équipement public d'envergure. Il réunit aujourd'hui une quarantaine de personnes. Un sous-groupe de coordination travaille actuellement à la définition du profil du groupe et aux relations avec les acteurs du site, notamment la Mairie de l'arrondissement concerné et la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP). Un vœu relatif à l'intégration d'un projet d'habitat coopératif sur ce site a été adopté fin mars 2010 en conseil d'arrondissement et au conseil de Paris.
- Enfin, un dernier groupe-projet a été initié le 12 mai 2010 dans un arrondissement du Nord de Paris. Il pourrait prendre place sur un terrain appartenant à la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) ou consister en une réhabilitation.

La possibilité de suivre l'action de cette association a offert de nouvelles perspectives à la recherche, puisqu'elle repose sur une analyse de terrain approfondie. Exposons à présent la méthodologie mise en œuvre et notamment notre « entrée » dans l'association.

Suite au contact établi avec la co-présidente en juin 2009, il a été possible d'assister à une première réunion de l'association le 30 septembre 2009, qui a constitué une première occasion d'exposer aux membres du bureau l'objet de la recherche entreprise. Ils en avaient pour la plupart préalablement été informés par la co-présidente de l'association. La circulation dans les « réseaux » du mémoire de Master 1 a facilité les choses, puisqu'il conférait, en un sens, une légitimité à « être là ». D'autre part, deux autres chercheuses réalisent le suivi de l'association depuis plusieurs mois⁴. L'association avait donc déjà été confrontée à une démarche de recherche et au travail d'observation participante qu'elle peut induire. Se faire adopter par l'association s'est finalement avéré être une entreprise moins délicate que prévu, même si certains adhérents ont émis quelques réserves quant au fait qu'une personne extérieure puisse assister aux réunions. Un échange de « bons procédés » est alors trouvé : en contrepartie d'un accès privilégié à l'information, je réalise les comptes-rendus. Si cela me prive d'une certaine manière d'un matériau, assister aux réunions en tant qu'observatrice remplace sans nul doute l'existence de comptes-rendus rédigés directement par l'association. De plus, je me suis efforcée dans la mesure du possible de faire profiter l'association de mes connaissances et de mon point de vue, car si la posture de chercheur implique une certaine retenue, l'association peut légitimement être demandeuse d'informations sur mon travail d'une part, mais aussi mes impressions.

Les séances d'observation ont pris place dans une diversité de situations. Elles ont tout d'abord été menées à l'occasion des Conseils d'Administration (CA) mensuels de l'association, entre octobre 2009 et juin 2010, soit neuf CA. L'objet de ces CA, d'une durée de trois heures, est principalement de faire le point sur les actions en cours, l'avancée des groupes-projet, les négociations avec les partenaires et les opportunités de foncier. Ensuite, le suivi de douze réunions du groupe-projet Montreuil d'une durée moyenne de 2h30, ont offert une occasion unique de se plonger dans le

⁴ Anne d'Orazio, architecte-urbaniste, réalise une thèse sur les cadres d'émergence des initiatives d'habitat participatif et leur lien avec les démarches d'habitat groupé des années 1980. Son travail s'inscrit dans les orientations données à un groupe de recherche rattaché au Centre de Recherche sur l'Habitat et piloté par M.-H. Bacqué. Annalisa Iorio, anthropologue, est quant à elle doctorante de deuxième année à l'École des Hautes Etudes en Sciences Sociales et s'intéresse avant tout aux dynamiques du collectif

fonctionnement d'un collectif. Il faut y ajouter deux réunions du groupe-projet « B. » ainsi que plusieurs manifestations organisées par Hesp'ère 21.

Ces séances d'observation participante ne se sont pas limitées au suivi de l'association et des groupes-projet qui y sont rattachés. Il a en effet été possible d'assister à 11 autres réunions ou manifestations depuis septembre 2009, ce qui, ajouté aux 25 réunions en lien avec Hesp'ère 21, représente 110 heures d'observation⁵. Les 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants les 4, 5 et 6 décembre 2009 à Nantes ont constitué un temps fort dans l'année, puisqu'elles rassemblent l'ensemble des acteurs de l'habitat participatif (professionnels, groupes-projet, structures accompagnatrices...) autour des problématiques actuelles du mouvement. Echanges et débats se formalisent à l'occasion d'ateliers, de conférences ou de sessions plénières rassemblant plus d'une centaine de participants.

Douze entretiens ont également été menés entre février 2009 et avril 2010, dont une majorité au premier semestre 2009, à l'occasion du mémoire de Master 1. Ces entretiens ont été l'occasion de rencontrer des représentants de groupes-projet et d'associations, et institutionnels.

Internet constitue enfin un outil à part entière. Les plates-formes d'échanges utilisées par les associations et groupes-projet ou encore les listes de discussion offrent un accès à l'intime des groupes-projet et des associations, mais aussi du mouvement, puisque certaines de ces listes sont ouvertes à l'ensemble du réseau. Si Hesp'ère 21 possède quatre listes de discussion dont trois nous ont été rendues accessibles (Hesp'ère 21 adhérents, Hesp'ère 21 « M. » et Hesp'ère 21 CA élargi), au total ce sont quinze listes de discussion et plates-formes d'échange qui constituent une part importante du matériau de la recherche. En plus d'offrir un accès privilégié à un grand nombre d'informations et d'échanges, elles constituent une « mémoire » des projets dans la mesure où peuvent y être recensés tous les comptes-rendus réalisés. Ajoutons qu'une majorité des associations et groupes-projet ont mis au point un site Internet.

Mais la problématique pénètre bien d'autres sphères que celles strictement propres au mouvement et ces dernières sont directement accessibles sur Internet : c'est ainsi qu'articles de presse, délibérations en collectivités, comptes-rendus de débats à l'Assemblée Nationale, communications... ont enrichi la réflexion. La recherche repose donc aussi sur une analyse approfondie de documents, ces derniers émanant directement du mouvement ou des instances qui y sont liées.

Cela étant, très peu d'ouvrages sont venus compléter cette analyse pour deux raisons principales. Tout d'abord, la problématique n'a encore que très peu pénétré le monde universitaire, les principaux travaux étant le fait d'étudiants de Master. Les quelques ouvrages parus sur la question relèvent plutôt de contributions de la part d'acteurs engagés dans le mouvement. La deuxième raison a trait aux orientations que l'on souhaitait donner à la recherche. Du fait de l'investissement représenté par le travail de terrain et des possibilités larges d'accès à l'information par le biais d'Internet, il s'est avéré plus judicieux d'exploiter pleinement ce matériau. De plus, amorcer un travail bibliographique dès le début n'eût pas été pertinent : il n'aurait pas permis de cibler avec justesse les ressources pertinentes. En revanche, le travail de terrain mené a permis d'identifier les problématiques qu'il est à présent nécessaire d'approfondir pour la thèse. C'est donc sans aucun doute une démarche inverse des démarches de recherche habituelles qui a été ici entreprise, mais ce sont bien les références bibliographiques qui peuvent à présent permettre de « prendre de la hauteur » et nourrir le terrain.

⁵ Un tableau récapitulatif de l'ensemble des manifestations auxquelles nous avons assisté est disponible en annexe 1

Les deux chapitres du mémoire s'articulent autour des deux hypothèses énoncées précédemment : l'habitat est au cœur des projets et le premier artisan de leur concrétisation (hypothèse 1) ; seul un réseau peut en permettre le développement (hypothèse 2).

Le premier chapitre interroge alors la place de l'habitant dans la mise en œuvre des projets. Ne doit-il pas remplir certaines « conditions » pour garantir la concrétisation du projet ? Alors qu'il est théoriquement tout-puissant, qu'en est-il dans les faits ? Quelles sont les limites de la construction « habitante », de surcroît en collectif ?

Le deuxième chapitre réinterroge le terme de réseau tel qu'entendu à l'issue du Master 1. En effet, alors qu'on l'avait rattaché aux seuls acteurs directs du mouvement, que sont les futurs habitants et les structures d'accompagnement, deux autres types d'acteurs, « piliers » du réseau, doivent être introduits : les relais – toute entité non directement impliquée dans les projets mais à même d'en faire la promotion – et les partenaires des projets que sont principalement élus, collectivités et bailleurs sociaux. Alors que l'on pose comme hypothèse que chacun de ces trois piliers est essentiel à la constitution d'un réseau, lui-même essentiel au développement de l'habitat participatif, il s'agit d'évaluer leurs caractéristiques, ainsi que leurs liens avec la problématique et leur impact sur le mouvement. Ceci nous permettra en outre d'identifier les enjeux actuels du mouvement et d'anticiper les évolutions nécessaires à la constitution d'un nouveau système de production d'offre de logements. Ces enjeux et ces évolutions constitueront le point de départ de la thèse.

Avertissement :

Le nom des groupes-projet étudiés en région parisienne ainsi que celui des personnes rencontrées et interrogées ne sont pas précisés afin de garantir leur anonymat. En revanche, la mention des principaux acteurs du réseau peut être faite en certaines occasions afin de ne pas entacher la compréhension du propos. La source des documents produits par ces mêmes acteurs est précisée dès lors que ces documents ont été rendus publics. D'autre part, les annexes sont disponibles sur demande.

CHAPITRE 1.

L'HABITANT AU CŒUR DES PROJETS, UNE ILLUSION ?

L'expression « habitat participatif » recouvre, en théorie, le principe suivant : les futurs habitants sont le centre névralgique des projets, puisqu'ils en sont eux-mêmes à l'initiative et qu'ils en assurent la conception et le suivi complets. Mais si ces derniers revendiquent une place centrale et s'ils sont convaincus que « *la société civile est pourtant elle aussi porteuse de solutions* »⁶, leur place et leur rôle doivent être questionnés. Ce positionnement reflète-t-il la réalité de la mise en œuvre des projets ? En dépit de vastes ambitions, l'habitant ne se heurte-t-il pas à diverses contraintes, en amont du projet tout d'abord, mais aussi tout au long de celui-ci, qui le conduisent à le remodeler ? C'est ce que l'on s'attachera à démontrer dans ce premier chapitre en révélant les limites de l'engagement habitant.

Il s'agit tout d'abord de présenter les conditions nécessaires à la réussite des projets et ce du côté de l'habitant et du collectif. En effet, dans l'état actuel des projets et de leur mise en œuvre, ce sont bien les habitants et la dynamique qu'ils insufflent au projet qui en conditionnent en grande partie la réussite. Mais les futurs habitants sont-ils véritablement tout-puissants dans la conduite de leur projet ? Nous nous attacherons dans un deuxième temps à prendre la mesure du poids des contraintes auxquelles sont confrontés les porteurs de projet et à questionner l'intervention d'autres acteurs que sont les partenaires et les structures accompagnatrices. Enfin, nous interrogerons les perspectives de la « construction habitante » en mettant au jour de premières limites au développement de ces projets.

⁶ Habicoop, *Lettre-type envoyée aux députés lors de la campagne de lobbying pour la reconnaissance du statut de coopératives d'habitants*, février 2010, 2 p.

1. Du côté des habitants : conditions pour un projet d'habitat participatif réussi

Exposons tout d'abord les conditions que doivent remplir les futurs habitants pour parvenir à la concrétisation de leur projet.

S'engager dans un projet d'habitat participatif requiert avant tout une forte disponibilité tant au niveau temporel que mental. Ensuite, il est nécessaire que les futurs habitants soient dotés de compétences techniques précises. Enfin, dans la mise en œuvre actuelle des projets, ces derniers doivent posséder un important capital social et culturel doublé de réelles capacités de communication et de négociation.

1.1. Disponibilité temporelle et d'esprit

« *Un projet comme celui-là, il faut le mériter, il ne faut pas croire que ça va arriver tout cuit, on n'est pas dans du prêt-à-porter ; mais si on est prêt à se mobiliser suffisamment, ça marche* »⁷. Mais que signifie être « *prêt à se mobiliser suffisamment* » ? La volonté suffit-elle ?

1.1.1. Articuler vie professionnelle et familiale avec le projet

La future habitante dont les propos sont rapportés ci-dessus est retraitée depuis plusieurs années : une grande part de son temps peut être consacrée au projet. Mais cette situation est loin d'être une situation majoritaire et pour tous les jeunes actifs engagés dans les projets, la volonté ne suffit pas.

➤ *L'habitat participatif : « un projet de toute une vie »*

Tous les groupes-projet et les associations sont unanimes quant au temps nécessaire à la concrétisation du projet. Les entretiens menés en 2009 lors de la recherche de Master 1 avaient montré que « *l'investissement est énorme, ça les [les membres du groupe-projet Village Vertical⁸] occupe deux soirs par semaine et après il faut rajouter le travail en sous-commissions, les conseils de Village mensuels* »⁹. Si le groupe-projet en question a annoncé le dépôt imminent de son permis de construire fin janvier 2010, c'est principalement en raison de son « *sérieux et son engagement qui le rendent crédibles* »¹⁰. Tous les groupes ne sont pas capables de conserver ni même d'initier cet engagement. Ainsi, un groupe étudié début 2009 a été dissout à la fin de l'année après plus de deux ans d'existence. Seules deux personnes sont encore plus ou moins engagées dans un projet. L'une comme l'autre n'ont assisté à aucune réunion depuis plusieurs mois, mais, mi-mai 2010, l'une d'entre elles a indiqué pouvoir de nouveau s'investir dans le projet : « *après plusieurs mois d'absence, me revoilà parmi vous* »¹¹. Si le niveau d'engagement requis avait déjà pu être appréhendé en 2009, le suivi sur neuf mois d'Hesp'ère 21 et des différents groupes-projets qui en émanent vient confirmer ces premières impressions, tout comme la participation à de nombreuses rencontres du réseau. Mais dans quelle mesure l'engagement dans un projet d'habitat participatif requiert-il du temps ?

⁷ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « *Matinée Habitat Groupé* », Salon Bâtir Ecologique

⁸ Evoqué en introduction

⁹ M.-P. Marchand, sociologue qui réalise une thèse sur le projet du Village Vertical. Propos recueillis le 3 avril 2009, entretien

¹⁰ La deuxième adjointe à la mairie de Villeurbanne, en charge de la voirie et des déplacements. Propos recueillis le 20 mars 2009, entretien

¹¹ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis par le biais d'une liste de discussion, 12 mai 2010

Au sein d'un des groupes-projet, l'ensemble des membres se réunit une fois par semaine et au sein de l'association Hesp'ère 21, une fois par mois, lors du Conseil d'Administration. Mais ces réunions masquent la fréquence des échanges et l'existence de rencontres plus ponctuelles. Ainsi, « *il y a une grande part du travail qui est faite dans les coulisses, on s'envoie entre 8 et 10 mails par jour* »¹². Il est par ailleurs fréquent que se forment des commissions thématiques qui se réunissent chaque semaine : c'est le cas au sein d'un des groupes pour la commission « finances » créée en janvier 2010, à l'occasion de l'opportunité de terrain évoquée en introduction. Si tous les membres du groupe ne participent pas à cette commission, le rythme des réunions de l'ensemble du groupe a été allégé et les rencontres n'ont lieu plus que deux fois par mois. C'est sans compter les prises de contact avec les partenaires – bailleurs, élus, services techniques des Mairies... – qui nécessitent d'une part que les volontaires se retrouvent, souvent dans l'urgence, pour rédiger des courriers et d'autre part libèrent de leur temps en semaine pour honorer ces prises de contact. L'urgence est également manifeste lors des demandes de subvention : au sein de l'association Hesp'ère 21, elles font toujours l'objet d'une prise de conscience tardive et les dossiers ne sont finalisés que quelques heures avant d'être déposés¹³. Les réunions, en soirée ou le week-end s'enchaînent, épuisant ceux qui y participent. Mais les membres de l'association sont parfaitement lucides sur ce point, évoqué lors de l'Assemblée Générale de l'association en mars 2010 : « *on a un mal fou pour aller chercher de l'argent, il y a quelque chose qui n'est pas bien mis en place, jusqu'à maintenant, il y avait comme un retrait pour faire les demandes de subvention qu'on ne peut plus se permettre de faire. [...] Un basculement est à faire, dans le budget de 2009, aucune dépense ! Là on a quelque chose à dépasser* »¹⁴. A l'occasion du Conseil d'Administration consécutif à l'Assemblée Générale, un groupe de travail « demande de subvention » a été initié : c'est un tournant dans l'histoire de l'association.

Périodiquement, à l'approche d'échéances importantes comme les élections, l'association cherche à se faire connaître et initie donc une campagne de lobbying local, elle-même très prenante : la rédaction d'un courrier à l'attention du président sortant de la Région Ile-de-France au moment de la campagne des élections régionales a beaucoup mobilisé les membres de l'association : « *on a du y consacrer au minimum 9-10h* »¹⁵. La co-présidente de l'association estime « *quasiment faire un mi-temps pour Hesp'ère* »¹⁶. Le budget 2010 prévoit un nombre d'heures de bénévolat s'élevant à 5436 heures, valorisées à hauteur de 108 000 €, alors que le budget 2009 se limitait à 1000 heures de travail, soit 20 000 €. Cet investissement n'est pas propre à cette association : le compte-rendu de l'Assemblée Générale de l'association Eco-Quartier Strasbourg indique que « *l'investissement de l'ensemble des membres du bureau et du CA [est] estimé à environ 50 heures/semaine de bénévolat, soit 1,5 poste équivalent temps plein, soit 50 000 € de ressources humaines* »¹⁷.

Ainsi, monter un projet d'habitat participatif nécessite d'être en capacité de dégager du temps. Il apparaît de façon très nette que si la coordinatrice d'un des groupes-projet s'engage autant, c'est « *parce qu'elle est à la retraite et a beaucoup de temps* »¹⁸. Cet engagement temporel présente alors

¹² Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

¹³ La co-présidente de l'association le souligne lors de l'Assemblée Générale de l'association, le 20 mars 2010

¹⁴ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

¹⁵ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 2 mars 2009, Conseil d'Administration mensuel

¹⁶ Ibid.

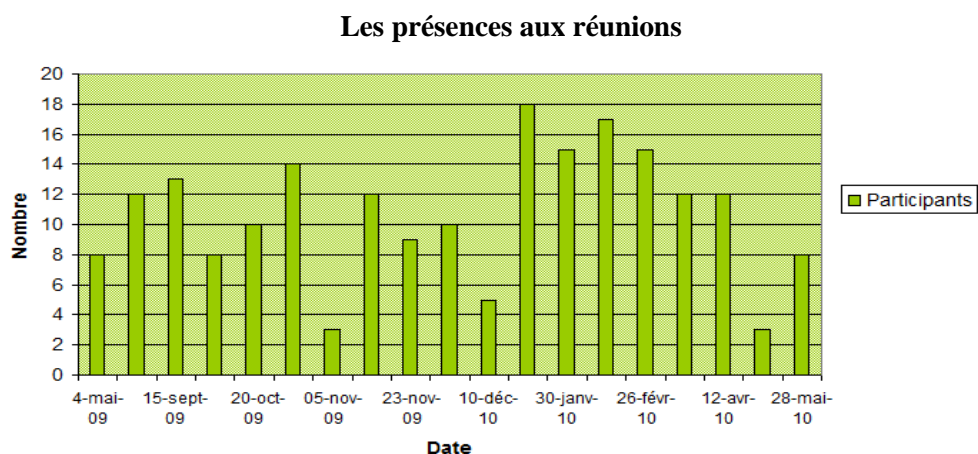
¹⁷ Association Eco-Quartier Strasbourg. D'après le compte-rendu de l'Assemblée Générale de l'association, 30 janvier 2010

¹⁸ Un représentant d'Hesp'ère 21, coordinateur d'un des groupes-projet. Propos recueillis le 19 février 2010, première réunion du groupe-projet

certaines limites, les porteurs de projets étant souvent partagés entre la nécessité de faire des réunions fréquentes, nécessaires à l'avancée du projet, et leur capacité à y participer.

➤ Des conséquences sur les présences

Tous les membres d'un groupe-projet ne sont pas en mesure de participer à la totalité des réunions. Si l'on peut relever chez certains participants des difficultés à se mobiliser relevant plutôt d'un manque de motivation, ce sont les contraintes familiales et professionnelles qui constituent le frein majeur à une participation active dans les projets. Ainsi, si l'on prend l'exemple d'un des groupe-projet d'Hesp'ère 21, les absences sont souvent dues à des motifs professionnels : certains membres du groupe travaillent loin du lieu des réunions ou ont des horaires incompatibles avec des réunions qui débutent à 19h30 et s'achèvent rarement avant 22h. Ces horaires soulèvent le problème de la localisation des réunions, certaines personnes mettant plus d'une heure pour regagner leur domicile. En outre, notons que si des couples se disent engagés dans le projet, il est bien rare de les trouver en réunion. Ceci peut s'expliquer par les contraintes de garde d'enfant : « *les gens qui s'investissent le plus ce sont qui peuvent, qui sont à la retraite ou qui n'ont pas d'enfant ; moi si j'avais ma fille avec moi, ce serait sûrement différent* »¹⁹, mais ce n'est pas l'unique raison. Généralement, ce sont les femmes qui viennent, et certaines déclarent : « *si je viens avec mon copain, il va devenir fou, même si ça l'intéresse !* » ou encore « *moi je sais qu'il est intéressé, mais des réunions comme ça, c'est pas possible* »²⁰. Cette remarque met au jour une limite sur laquelle nous reviendrons qui est la difficulté qu'ont les groupes à avancer, mais rappelle également, comme l'un de nos interlocuteurs l'avait souligné en février 2009, l'existence de « *problèmes d'équilibre au sein des couples ; il est fréquent qu'il y en ait un des deux plus engagé que l'autre et donc il arrive un moment où s'il s'agit de choisir entre sauver son couple et continuer dans le projet. Les arbitrages sont vite faits* »²¹. Les personnes seules seraient-elles alors le premier public potentiel de ces démarches ? En tout état de cause et quelles que soient les raisons, les présences aux réunions fluctuent, comme le montre le graphique ci-dessous réalisé d'après le nombre de participants aux réunions d'un des groupes-projet.



Graphique 2. Nombre de participants aux réunions d'un des groupes-projet entre mai 2009 et mai 2010

¹⁹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 24 octobre 2009, réunion de travail d'Hesp'ère 21 « montage de dossier de demande de subventions »

²⁰ Membres d'un des groupes-projet. Propos recueillis le 9 janvier 2010, réunion du groupe

²¹ Un membre du groupe-projet Village Vertical. Propos recueillis le 5 février 2009, entretien

Ainsi, on constate que le nombre de participants varie entre 3 et 18. Le début de l'année 2010 est marqué par un net regain des participations (supérieures à 15), ce qui s'explique tout d'abord par une piste de foncier de plus en plus sérieuse – l'entrée dans le concret remobilise les participants – mais aussi par l'invitation aux réunions de partenaires potentiels, ce qui a engendré un fort taux de participation. L'évolution et les mutations du groupe doivent aussi être prises en compte : s'il apparaît d'après ce graphique qu'une quinzaine de personnes gravite autour du projet, en réalité, plus d'une trentaine d'individus suit avec plus ou moins d'assiduité le projet. Du fait de cette continuité parfois un peu faible, il devient difficile de réaliser des avancées significatives.

Cette situation se présente également au sein d'Hesp'ère 21. Alors que le bureau de l'association compte 8 administrateurs jusqu'en mars 2010 (avant renouvellement du CA), il est bien rare que tous soient présents au Conseil d'Administration, ce qui, comme l'indique le compte-rendu du Conseil d'Administration de mars 2009, semble être un problème récurrent :

« voici quelques éléments de bilan à partir des difficultés vécues :

- le CA initial de 10 personnes fonctionne depuis plusieurs mois à 5 personnes, mais seulement une personne a annoncé son désir de ne plus y participer
- d'autres adhérents se sont beaucoup impliqués dans les réunions et dans la vie de l'association sans être du CA »²².

➤ **Des conséquences sur les avancées du projet**

L'irrégularité dans les présences concourt à limiter les avancées des projets. Si, comme on l'a vu, tous les participants ne peuvent être présents à l'ensemble des réunions, leur progression est mise en péril. Ainsi, dans l'un des groupes-projet, la rédaction d'un dossier de présentation à destination de la Mairie a pris plusieurs mois, d'une part parce qu'une phase d'explication était nécessaire, et d'autre part parce que toute « réapparition » d'un ancien membre tendait à lui donner de nouvelles orientations. Primitivement, ce dossier devait être remis début octobre 2009, mais il n'a été finalisé que début janvier. Faute de temps, les échéances sont ainsi souvent repoussées. Cette difficulté à s'engager de façon régulière peut aussi grever l'avancée des différentes commissions de travail au sein desquelles sont abordées des questions ayant un niveau de technicité important. Il devient alors nécessaire de « remettre à niveau » les personnes ne pouvant participer à l'ensemble des réunions, à l'aide des différents comptes-rendus rédigés, lesquels, malgré le soin qui peut y être apporté, ne remplaceront pas une explication en temps réel. Ceci nous rappelle donc que « c'est un projet très innovant, lourd et complexe pour des amateurs, avec la vie professionnelle et familiale en parallèle »²³. Cela pose aussi la question de la circulation de l'information sur le temps long ? Qui doit se charger de cette circulation ? Car, « dix mails par jour c'est usant, mais en même temps, il faut permettre à tout le monde d'avoir accès à l'info »²⁴. De plus, « le très grand nombre d'informations échangées et la longueur de certains documents illustrent bien le dicton « trop d'info tue l'info » »²⁵. Ceci interroge finalement les conditions et méthodes nécessaires à toute construction collective.

²² Hesp'ère 21. D'après le compte-rendu du Conseil d'Administration mensuel de l'association du 18 mars 2009

²³ Groupe-projet VillageVertical. D'après le compte-rendu du discours introductif des villageois lors d'une conférence de presse le 27 janvier 2010.

²⁴ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 6 octobre 2009, Conseil d'Administration mensuel

²⁵ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

1.1.2. Ménager patience et diligence ou comment construire collectivement

Outre les difficultés évoquées précédemment, la patience et la diplomatie des porteurs de projet sont mises à l'épreuve par un collectif qui a son identité propre et doit composer avec les différentes identités individuelles.

➤ *Le temps : une ressource rare et essentielle*

On l'a vu, l'irrégularité des présences peut être un frein à l'avancée des projets mais le fonctionnement propre des réunions, lui aussi, peut amener à ce que certains participants aient l'impression que « ça n'avance pas ». Le collectif, en effet « *c'est jamais quelque chose de simple, c'est réellement quelque chose de pas simple, c'est vraiment un travail de long terme, même si tu as envie de t'engager, tu peux en avoir marre. Là, on vient aux réunions et ça avance pas. On repart un peu déprimé* »²⁶. Un paradoxe important des projets est ici soulevé. Si, en effet, à l'issue des réunions, peu d'éléments concrets ont été apportés, ce serait une erreur d'appréciation que de considérer cela comme du temps perdu. Car même les réunions durant lesquelles il ne se passe « rien » sont finalement une première occasion d'apprendre à vivre-ensemble. Elles constituent une période d'essai pour les participants et leur permettent de se positionner au sein du groupe et éventuellement de prendre conscience que le projet ne leur convient pas. Elles sont un temps de formalisation, de construction du groupe et de ses valeurs : « *une fois que les réunions ont commencé, on commence à vivre ensemble* »²⁷. Un groupe qui ne parvient pas à ménager du temps pour des discussions informelles manque une étape, et peut avoir plus de difficultés à souder le collectif. Ainsi, si ces temps longs apparaissent comme nécessaires, ils peuvent engendrer le départ de « forces vives », qui peinent à se retrouver dans des discussions foisonnantes, sans doute intellectuellement stimulantes, mais qui, à l'instant où elles ont lieu, sont décourageantes. Le départ de deux couples d'un des groupes-projet en avril 2010 s'explique ainsi²⁸.

➤ *L'expression des points de vue : entre force et faiblesse*

S'assurer de la bonne tenue d'une réunion et du respect de l'ordre du jour fait appel à des compétences en management dont ne disposent pas nécessairement les porteurs de projet. En effet, comme généralement une dizaine de personnes participe à ces séances de travail, ce sont autant de points de vue qui s'expriment, parfois dans le désordre, « *chaque membre a son mot à dire* »²⁹. Mais cette possibilité laissée à l'expression des points de vue, si elle est une force indéniable, tend parfois à alourdir ces séances de travail et à laisser un sentiment d'inachevé. « *On a beaucoup de débats à Hesp'ère, on tourne en rond, sur les types de partenariats à formaliser, sur les gens avec qui on doit bosser, sur les subventions à avoir, est-ce qu'il faut qu'on ait des subventions, publiques, privées* »³⁰. L'une des réunions d'un des groupes-projet, consacrée au thème de la mixité, révèle la diversité des points de vue et des interrogations qui existent au sein d'un collectif. Plus d'une dizaine de participants s'est exprimée car « *cela ne recouvre pas forcément les mêmes réalités pour tout le monde* » : « *y'a-t-il une vraie mixité sociale dans notre groupe ?* », « *qu'est-ce que cela veut dire la mixité sociale ? sur quoi se baser pour la définir ? une définition statistique ?* », « *comment faire*

²⁶ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 12 avril 2010, réunion du groupe

²⁷ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

²⁸ Un membre d'un groupe-projet, à propos du départ d'un couple. Propos recueillis le 12 avril 2010, réunion du groupe

²⁹ « Habitat coopératif Duchère », in *Ville en Vue*, mars-mai 2009, n°22, p. 10

³⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 6 octobre 2009, Conseil d'Administration mensuel

entrer dans le groupe les personnes qui sont issues d'un milieu différent du nôtre ? », « quels sont les lieux de mixité que l'on fréquente ? », « pourquoi est-il important qu'il y ait de la mixité ? est-ce que tout le monde veut de la mixité ? », « est-ce que la vraie mixité sociale est possible ? », « peut-on faire de la mixité sans bailleur social ?... »³¹. Si seul cet exemple a été développé, la trentaine de réunions ayant fait l'objet d'observations confirme l'importance des débats, qui ne concerne pas seulement des problématiques complexes : ils peuvent aussi se cristalliser sur des points de moindre importance. Si l'expression des points de vue de chacun apparaît nécessaire, elle rend difficile la distinction entre l'essentiel et l'accessoire. Comment parvenir à définir les valeurs que le groupe partage ? Pour certains, « c'est pas possible de passer six mois sur les valeurs ! »³². Au sein d'un des groupes-projet par exemple, la rédaction d'un dossier de présentation pour la Mairie contenant la « charte » du groupe a épuisé une bonne partie des membres du groupe : « ça a été l'horreur ce dossier, heureusement qu'il est fini »³³, « c'est dur de partir de mots abstraits comme la mixité sociale, intergénérationnelle et d'en faire quelque chose »³⁴. La formalisation d'une charte est un passage essentiel, mais difficile, d'autant que le collectif n'est jamais totalement stabilisé. « Il faut se demander quelles valeurs nous animent, on va se foutre sur la gueule, c'est pas grave, c'est nécessaire d'avoir des valeurs communes »³⁵.

➤ **Stratégie de travail en collectif**

Les projets d'habitat participatif sont constitués d'un collectif d'habitants en mouvement constant dans sa composition et son fonctionnement. Dès lors, comment construire collectivement ? L'une des administratrices d'Hesp'ère 21 relève que « l'important est d'impliquer tout le monde dès le début »³⁶, car « plus les coopérateurs arrivent tôt dans le projet, plus ils pourront participer à l'élaboration de tout ce qui fera notre vie de demain »³⁷. Or, la constitution des groupes, comme on l'a vu en 2008-2009³⁸, prend du temps et est très évolutive. Différentes stratégies sont alors mises en œuvre. Le plus souvent, les nouveaux venus arrivent par l'intermédiaire d'une personne déjà impliquée qui peut l'informer sur les démarches en cours. Lors de leur première participation, les nouveaux se présentent à l'ensemble des participants lors d'un tour de table. L'état d'avancement du projet est ensuite rappelé, ainsi que les objectifs. Certains groupes développent un système de parrainage qui permet au nouveau venu d'avoir un référent unique ou « parrain » vers lequel il peut se tourner. Si son intégration nécessite en outre qu'il connaisse le projet, « il faut aussi qu'au niveau du groupe et des affinités il y ait quelque chose »³⁹. Mais la bonne intégration dans un projet est surtout conditionnée par la capacité à se mobiliser individuellement et rapidement. L'inactivité au sein du groupe est rarement appréciée : un groupe toulousain a exclu une personne ne s'impliquant pas suffisamment ; « il y a des gens qui vont et qui viennent, est-ce qu'ils font le même poids que ceux que l'on connaît très bien ? c'est dans l'activité qu'on se reconnaît ! »⁴⁰.

³¹ Plusieurs membres d'un groupe-projet. Propos recueillis le 27 octobre 2009, réunion du groupe

³² Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 3 novembre 2009, Conseil d'Administration mensuel

³³ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 2 février 2010, réunion du groupe

³⁴ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 9 octobre 2009, réunion du groupe

³⁵ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

³⁶ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion « Bilan »

³⁷ « Habitat coopératif Duchère », in *Ville en Vue*, mars-mai 2009, n°22, p. 10

³⁸ Op. Cit., pp 74-77

³⁹ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 8 février 2010, réunion du groupe

⁴⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion « Bilan »

Travailler collectivement nécessite également d'instaurer des règles permettant de respecter le temps de parole de chacun ainsi que l'ordre du jour. C'est ainsi qu'en octobre 2009, l'un des groupes-projet étudié a décidé de « *définir différentes fonctions, à attribuer au début de chaque réunion : le responsable de l'avancement des débats (selon l'ordre du jour), également gardien du temps (l'œil sur la montre !), le donneur de paroles (qui veille à l'attribution des tours de parole, le secrétaire (qui rédigera le compte-rendu)* »⁴¹. Si, de l'extérieur, ce mode de fonctionnement peut sembler atypique, les observations réalisées permettent d'affirmer qu'il est efficace : il permet d'avancer, enrayer la lassitude et évite que la parole soit monopolisée par les mêmes personnes, car « *il faut que chacun trouve son espace et trouve son compte, autrement c'est épuisant* »⁴². Cela étant, dans le cadre d'un des groupes étudiés, ce mode de fonctionnement n'est utilisé que peu souvent. Ces difficultés résultent en partie d'une tension entre deux pôles, bien identifiés par un groupe-projet : « *Devons-nous avancer en priorité sur : du conceptuel, du « hard » (juridique, financier...), du concret, du « soft » (de quoi rêvons nous comme organisation au quotidien, comme bâtiment, comme terrain, quelles sont nos aspirations, que mettons-nous en œuvre pour mieux nous connaître) ?* »⁴³. Cette préoccupation a conduit le groupe à modifier son organisation interne, « *nous traitons plutôt du « hard » sur des temps courts (réunions en soirée, rendez-vous avec des personnes ressources ou des partenaires...) et du « soft » sur des temps longs (journées thématiques, journées de rencontre avec d'autres groupes-projets de la région...)* »⁴⁴.

Des stratégies peuvent également être mises en place pour parvenir à définir la couleur du projet. Pour ce faire, les groupes-projets et associations établissent des questionnaires qui permettent de faire le portrait du groupe et d'anticiper sur les prochaines étapes du projet.

1.1.3. Des capacités de gestion du collectif et de son évolution

La réussite du projet est enfin conditionnée par le collectif lui-même et sa capacité à constituer une entité stable et durable. Or, la constitution du groupe s'inscrit dans un processus sur le long terme en raison d'arrivées et de départs, qui, s'ils ne sont pas maîtrisés peuvent menacer la pérennité du projet.

➤ *Gérer les arrivées et les départs...*

L'un des groupes étudiés traverse depuis plusieurs mois une période « difficile » due à une opportunité de foncier sur laquelle certains membres du groupe se sont positionnés. Les ménages à l'origine de la constitution du groupe se sentent alors bousculés par ce qu'ils considèrent comme un « éclatement » et peinent à le gérer : « *j'ai l'impression qu'il y a un éclatement dans le groupe et du coup, les gens du groupe [...] du départ, qui avaient travaillé sur les valeurs se sont dits qu'il n'y avait plus de groupe [...]. Des gens qui étaient là au départ se sont un peu mis en retrait* »⁴⁵. Or, ce retrait est mal vécu : « *il y a un côté émotionnel là-dedans, tu avais envie d'habiter avec [Laurent] ou avec [Cécile]*⁴⁶ *et là tu te rends compte que t'habiteras pas avec eux [...]. On a fait un travail avec des gens, on commence*

⁴¹ Un groupe-projet. D'après le compte-rendu de la réunion du groupe du 20 octobre 2009

⁴² Ibid.

⁴³ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 12 avril 2010, réunion du groupe

⁴⁶ Les prénoms ont été modifiés

à se sentir bien avec eux, il y a un échange humain avec eux qui est intéressant, là il y a quatre personnes qui sont parties et qui nous ont envoyé un mail pour nous dire qu'elles ne continuaient pas »⁴⁷.

Mais comment expliquer ces évolutions dans la constitution du groupe ? Dès lors qu'aucun engagement financier n'a été pris, le collectif est susceptible d'évoluer et ce quasiment constamment. Outre l'arrivée de nouveaux membres, les groupes doivent affronter des départs, dus à différents motifs. Tout d'abord, la durée des projets – jusqu'à dix ans – est un frein pour ceux qui souhaitent changer rapidement de logement ; les personnes en situation très précaire sont donc écartées. Certaines personnes peuvent cela dit s'engager en espérant un aboutissement du projet sur le court terme. Pourtant, *« il faut avoir en tête que c'est un projet sur le long terme et que certaines personnes étaient en attente d'une solution qui arrive plus vite, ce n'est pas toujours évident de se projeter sur quatre ans quand on est dans une situation de logement vraiment insatisfaisante »*⁴⁸. Parmi les causes de défection, on peut évoquer les difficultés qu'ont certains futurs habitants à sortir du rêve, un rêve apparaissant bien plus confortable que toutes les démarches à entreprendre pour concrétiser le projet. Ainsi, pour un représentant d'un des groupes étudiés début 2009, certaines personnes effrayées par l'investissement à fournir – mais aussi par le côté « officiel » – abandonnent. Il arrive de plus, que même les habitants les plus investis soient contraints d'abandonner le projet en raison de leur situation personnelle (poids de la famille, de l'activité professionnelle...), et par exemple du fait des *« problèmes d'équilibrage au sein des couples »* déjà évoqué⁴⁹. D'autre part, les difficultés à construire collectivement évoquées expliquent elles aussi certaines des défections. En avril 2010, l'un des groupes-projet a connu la défection « officielle »⁵⁰ de deux ménages, soit cinq personnes en une journée, pour des raisons somme toute assez floues, mais sûrement dues à une forme de déconnexion entre l'image qu'elles avaient du projet initialement et l'évolution qu'il connaît. Une inadéquation entre les motivations primitives et le visage du projet entraîne mécaniquement des départs. Si cette inadéquation peut toucher des sujets assez flous, de l'ordre de l'affectif, d'autres sont plus concrets : pour la totalité des groupes, le choix du terrain et la signature de l'acte de vente – lorsque cette situation se présente – a conduit à des départs. Pour un autre groupe-projet parisien, ce sont douze personnes qui ne se sont pas rendues chez le notaire le jour de la signature de l'acte de vente du terrain. Ce n'est donc pas seulement une affaire de terrain, mais aussi d'engagement concret, symbolisé par l'investissement financier.

➤ *L'intégration des nouveaux*

Si des ménages quittent le projet, d'autres le rejoignent, ce que le collectif initial doit pouvoir gérer. Faut-il se baser sur des critères de « sélection » du nouvel arrivant ? Doit-il être coopté, mis à l'épreuve afin de s'assurer qu'il partage les mêmes valeurs que le collectif et pourra s'y intégrer ?

L'intégration de nouveaux membres présente des limites, notamment en termes de partage des valeurs : *« là pour l'instant le groupe est mouvant et les personnes qui intègrent le truc, je sais pas ce qu'elles pensent de l'écologie et de toutes les valeurs qu'on a mises sur le papier »*⁵¹, *« c'est*

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 5 février 2009, entretien

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ Il arrive que certains participants initiaux n'assistent plus aux réunions, sans indiquer explicitement leur retrait complet du projet

⁵¹ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 12 avril 2010, réunion d'un groupe-projet

compliqué de se dire qu'on a fait un travail avec des gens et que ah bah zut il va falloir recommencer »⁵². Cela étant, si cette situation est mal vécue par les « anciens » du groupe qui se sont fortement investis, pour d'autres, un nouveau membre ne persistera dans le projet que s'il en partage les valeurs déjà définies : « *moi j'imagine qu'avec le travail fait, si j'arrive et que je lis le document et que je suis d'accord avec tout ce qui a été écrit, eh bien je reste et si je suis pas d'accord, je pars* »⁵³. L'évolution constante des groupes introduit mécaniquement des différences dans l'appréhension du projet et la finesse de sa compréhension auxquelles le collectif doit faire face. Une administratrice d'Hesp'ère 21 indique à ce titre que les réunions d'un groupe-projet ayant existé jusqu'en juillet 2009 étaient « *très difficiles à gérer* » du fait de « *différences de niveaux entre les gens, c'était très compliqué, il y avait des gens qui n'habiteront pas, des niveaux d'intervention très différents. A chaque fois qu'on abordait des points nouveaux, tout était remis en question par les nouveaux* »⁵⁴. La volatilité du groupe peut ainsi grever les avancées du projet et les nouveaux participants ne peuvent pas seulement « consommer » les productions précédentes. Le groupe-projet toulousain La Jeune Pousse indique par exemple : « *les mois passant, il s'est avéré de plus en plus difficile pour les nouveaux d'intégrer des commissions déjà avancées dans leurs travaux et constituées d'un nombre suffisant de membres* »⁵⁵. En même temps, c'est bien la participation à ces commissions qui permet l'intégration des nouveaux... La réunion « bilan » d'un groupe qui a été dissout est arrivée à la conclusion que, « *ce qui manquait, c'était un groupe clair* ». Nous avons déjà évoqué des fluctuations dans les présences, qui ralentissent l'avancée du projet, mais l'arrivée de nouveaux membres, concourt encore plus à en limiter la progression.

Dès lors, pour s'assurer de la bonne intégration des nouveaux membres, certains groupes ont élaboré des stratégies. Ainsi, pour un groupe-projet lyonnais, le nouveau membre franchit plusieurs étapes. « *Un parrain accueille le nouvel arrivant au cours d'une première rencontre en tête à tête. C'est ce même parrain qui accompagne le nouveau membre durant toute la période jugée nécessaire* »⁵⁶. A l'issue de cette période « nécessaire » le candidat peut intégrer le groupe ; il semble donc qu'il y ait comme une période d'essai, ce qui est justifié ainsi : « *il y a des critères qu'on prend en compte, il faut quelqu'un qui entre dans le moule ; c'est difficile d'entrer dans un groupe, c'est une prise de risque partagé et les nouveaux apportent un regard neuf et peuvent remettre en question certaines choses ; la signature se fait en connaissance de cause, la personne ayant été bien informée, son jugement est éclairé ; c'est une logique de confiance* »⁵⁷. Un groupe toulousain, à l'issue de nombreux débats, a entériné en Assemblée Générale son mode d'intégration des nouveaux⁵⁸. Mais tous les groupes ne s'engagent pas dans de telles démarches.

En tout état de cause, la stabilité du groupe conditionne une grande partie de la réussite du projet : « *il faut qu'il y ait un groupe qui soit solide, pas de problème pour l'instant avec le Village, après la vie quotidienne, la pratique, on va voir comment ça va se passer. Mais la solidité du groupe c'est hyper*

⁵² Un membre d'un groupe-projet. Ibid.

⁵³ Un membre d'un groupe-projet. Ibid.

⁵⁴ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

⁵⁵ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

⁵⁶ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 5 février 2009, entretien

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Voir en annexe 3 un extrait de « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », « Gérer l'intégration des nouveaux »

important. La Duchère⁵⁹, c'est un bon exemple, ça change tout le temps et du coup le projet avance peu »⁶⁰. Notons que la stabilité du groupe n'est jamais garantie comme en témoigne l'exemple d'un projet d'habitat coopératif de la région lyonnaise : « le projet est donc bien avancé et tous les ingrédients sont là pour qu'il se réalise mais le groupe est fragilisé et n'est plus en mesure de le porter dans sa configuration actuelle. Nous souhaitons donc aider un groupe à se refonder pour reprendre le flambeau et bénéficier de tout le travail produit jusqu'à aujourd'hui »⁶¹.

Ainsi, on constate que chaque futur habitant doit être en capacité de fournir un investissement très important s'il souhaite voir le projet se concrétiser. Mais cette concrétisation n'est possible qu'en la présence d'un collectif soudé et bien organisé.

Il faut ajouter aux conditions énoncées ci-dessous un deuxième point tout aussi essentiel : la possession d'un vaste panel de compétences techniques, sans quoi le montage du projet ne peut être réalisé par le groupe lui-même.

1.2. Des compétences techniques professionnelles

1.2.1. « Il faudrait apprendre 5 ou 6 métiers à la fois »

Monter un projet d'habitat participatif nécessite d'être en capacité de se familiariser – à défaut de l'être déjà – avec des problématiques variées et complexes, relevant généralement de compétences professionnelles.

➤ *Quelles compétences techniques ?*

Comme rappelé lors des 4^{èmes} Rencontres Nationales des coopératives d'habitants, « les habitants doivent avoir le rôle le plus central possible dans les projets et en maîtriser tous les aspects »⁶². Cette injonction ambitieuse présente quelques inconvénients. Si Anne D'Orazio conseille aux groupes de ne pas « mésestimer [leurs] capitaux culturels, sociaux et professionnels. [...] qui sont les premières formes à mobiliser, avant d'aller chercher des compétences, sinon autant aller dans une agence immobilière », elle ne manque pas de rappeler qu'il y a « des métiers et des spécificités et il ne faut pas faire fi de toutes les compétences »⁶³. Elle soulève ici un point essentiel qui est celui de la possession de compétences particulières, au premier rang desquelles les compétences techniques. Ce n'est sûrement pas un hasard si les groupes sont souvent constitués d'architectes ou d'urbanistes. Un groupe parisien en est l'exemple type puisque composé de quatre architectes et de deux urbanistes. L'une des initiatrices peut alors aisément dire qu'elle n'a pas besoin d'aller chercher des compétences ailleurs. Un article du quotidien *Sud-Ouest* relèvera que « la conduite d'une telle entreprise par de seuls

⁵⁹ Un groupe-projet s'est en effet constitué dans le quartier de la Duchère, à Lyon. Baptisé « Habitat Coopératif Duchère », il peine à se stabiliser et se heurte depuis plusieurs années à des remises en question

⁶⁰ Une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 23 avril 2010, entretien

⁶¹ Habicoop. Page d'accueil du site Internet de l'association

⁶² Un représentant de groupe-projet. Propos recueillis le 5 décembre 2009, 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'habitants

⁶³ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

habitants paraît périlleuse »⁶⁴, « *tout projet d'habitat coopératif doit s'appuyer sur « au moins trois professionnels : un architecte, un notaire spécialisé dans ce régime et un expert-comptable* »⁶⁵. Acquérir l'ensemble des compétences requises paraît être une lourde tâche. La définition des statuts juridiques, l'étude des aspects financiers et l'acquisition du foncier requièrent eux-mêmes plusieurs compétences détenues par des corps de métier spécifiques. Les porteurs de projet ambitionnent pourtant de réaliser des études pré-opérationnelles, d'aménager des statuts juridiques, de choisir les matériaux de construction, de définir l'ensemble du programme et son insertion, mais aussi de convaincre banques et partenaires : comme nous le verrons, cela limite le public « éligible » à ce type d'opérations.

➤ ***Entre ambitions réalistes et utopiques***

La volonté qu'ont les futurs habitants de maîtriser l'ensemble de leur projet n'est pas exempte de contradictions. En effet, d'un côté ces derniers veulent maîtriser tous les aspects du projet, mais dans le même temps, ils reconnaissent s'essouffler sur des points techniques qu'ils ne maîtrisent pas. D'autre part, s'il est vu comme nécessaire d'être en mesure de dialoguer avec les partenaires, tous les porteurs de projet ne considèrent pas devoir adopter le même langage et craignent la technicité des débats : « *notre naïveté fait notre force, non ?* »⁶⁶. Ainsi, au sein d'un des groupes-projet étudiés, de nombreux débats ont eu lieu au moment de la désignation des participants à une rencontre avec la Mairie. S'opposaient alors ceux qui souhaitaient que participe une personne non impliquée dans le projet, mais qui a des connaissances pointues sur le logement et ceux qui s'y refusaient, estimant que seuls les porteurs de projet ont leur place. C'est finalement la personne la plus compétente techniquement qui s'y est rendue. Ceci nous indique que les futurs habitants n'ont pas toujours conscience que le projet doit être « *le plus abouti possible pour pouvoir se présenter à la Mairie avec quelque chose qui tienne la route* »⁶⁷. Se heurter à la réalité de la concrétisation peut parfois être un véritable choc.

Ce type de débat revient souvent dans les groupes où les compétences techniques font défaut : la qualité de citoyen « maître d'usage » est revendiquée. Or, il ne s'agit pas seulement d'être usager d'un espace, mais de le créer de toute pièce, ce qui ne fait pas seulement appel à l'expérience. La volonté de maîtriser l'ensemble des aspects du projet paraît difficile à mettre en pratique : « *une personne qui a l'ensemble des compétences nécessaires aurait besoin d'avoir fait toute sa carrière, voire plusieurs, il ne faut pas se leurrer !* »⁶⁸. Pour autant, au sein du mouvement, les avis divergent clairement sur ce point : « *les compétences ça peut se trouver* »⁶⁹ ou « *on n'a pas besoin d'aller chercher des compétences ailleurs, on a déjà tout ce qu'il faut* »⁷⁰ ou encore « *c'est ça l'éducation populaire, je ne vois pas pourquoi tout le monde ne pourrait pas tout maîtriser* »⁷¹. Plusieurs facteurs expliquent ce

⁶⁴ J. Rousset, « Remue-méninge coopératif », in *Sud-Ouest*, 10 décembre 2009

⁶⁵ Ibid.

⁶⁶ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 10 janvier 2010, réunion du groupe

⁶⁷ Le directeur d'Habitats Solidaires. Propos recueillis le 26 février 2010, réunion du groupe

⁶⁸ Le directeur de la structure CUADD. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

⁶⁹ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 5 février 2009, entretien

⁷⁰ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

⁷¹ Un représentant de Lille Métropole Habitat (Office Public de l'Habitat). Propos recueillis le 5 décembre 2009, 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants

positionnement : le militantisme de la plupart des porteurs de projet, la crainte de voir le projet dénaturé par les partenaires, mais aussi un peu de naïveté, sinon d'utopie.

1.2.2. Le manque de compétences : quelles réalités ?

Le manque de compétences n'est pas sans conséquence : il peut en effet engendrer un déséquilibre au sein des groupes et être un frein à leur réactivité.

➤ *Un déséquilibre au sein des groupes*

Si l'on s'intéresse au fonctionnement du groupe, la possession de compétences peut instaurer un déséquilibre entre les participants. Ainsi, au sein d'un des groupes-projet, à plusieurs reprises, différentes personnes se sont exprimées quant aux difficultés qu'elles avaient à saisir la teneur de la discussion : *« j'ai également un problème avec la façon dont se déroulent les réunions. Elles me démotivent la plupart du temps. J'ai souvent l'impression de crouler sous une masse d'informations qui me donnent le sentiment que le fil directeur et les tâches à effectuer se perdent en permanence. Je crois qu'il nous faut réfléchir à notre façon de travailler. Je suis sûre qu'elle peut être plus efficace et permettre à un plus grand nombre de s'exprimer, de participer, ce qui est quand même le but recherché. Moi, en tout cas, je ne comprends pas toujours où on en est, je n'ai pas les idées claires, je n'arrive pas à apporter ma contribution »*⁷². Si les architectes et les urbanistes sont familiers des COS, des PLU, des SHON et des SHAB, ces sigles n'ont aucune signification pour une majorité d'individus. *« RIVP je croyais que c'était Rénovation du Vieux Paris ; je me suis dit, il faut faire un glossaire avec tous ces sigles. C'est terrible, il y a des gens qui m'ont téléphoné et j'ai répondu une connerie »*⁷³. En somme, comme l'avait conclu l'atelier « stratégie de projet » des 3^{èmes} Rencontres Nationales des coopératives d'habitants, *« le langage d'expert, le pouvoir des mots, le vocabulaire décalé excluent des personnes »*⁷⁴. Le dialogue n'est donc pas toujours simple entre des techniciens au discours peu audible et les néophytes, qui sont submergés par un flot d'informations. Ces derniers peuvent alors se sentir dévalorisés et n'osent plus s'exprimer. Les 4^{èmes} Rencontres Nationales des coopératives d'habitants, qui se sont déroulées à Nantes en décembre dernier, sont révélatrices des déséquilibres instaurés au sein des groupes : ainsi suivre des ateliers sur le thème du juridique ou sur les partenariats avec les bailleurs sociaux s'est avéré difficile pour un grand nombre de personnes. Dans ces ateliers rassemblant une quarantaine de personnes, moins d'une dizaine s'exprimait régulièrement. Les autres, quant à eux, manifestaient ponctuellement leur désarroi, mais peinaient à se joindre à la discussion. Ainsi, l'illusion de la maîtrise de tous les aspects du projet se disperse vite et mécaniquement, les personnes les plus compétentes sur les aspects techniques sont aussi celles qui sont en capacité de s'investir le plus. Face à cette critique, certains groupes pourront répondre *« on est tous conscients de ce problème, des leaders, etc... c'est informel, à tour de rôle, en fonction des compétences, il y en a un qui va faire à manger, un autre qui s'occupera d'autre chose. On a un urbaniste qui a mis du temps là-dessus, laisser sa place... En tout cas c'est pas vécu comme du leadership, il y a des gens qui sont plus suivistes, mais aussi des gens qui auront leur moment de leader »*⁷⁵. Il n'est pas certain que dans les faits, tout soit aussi simple. Les réunions d'accueil des nouveaux adhérents organisées par Hesp'ère

⁷² Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 12 novembre 2009, liste de discussion du groupe

⁷³ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 6 avril 2010, Conseil d'Administration mensuel

⁷⁴ Habicoop. D'après le compte-rendu des 3^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants, p 25.

⁷⁵ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

21, une heure avant chaque Conseil d'Administration révèlent bien toute la difficulté à entrer dans les projets. Les nouveaux participants, de façon légitime, posent beaucoup de questions et les « habitués » doivent faire preuve à la fois de patience et de pédagogie.

➤ **Compétences et réactivité**

L'expérience d'un groupe-projet parisien témoigne des conséquences que peut avoir le manque de compétences. La mobilisation des membres a été, aux dires de ces derniers et d'après les différents documents produits, très importante. Ce groupe a répondu au mois de mai 2009 à un appel d'offre lancé par la SEMAVIP pour un lot situé dans un arrondissement du Nord de Paris. Les délais impartis étant très courts, il s'est agi d'être le plus efficace possible, ce qui a posé un certain nombre de problèmes, dans la mesure où le groupe s'est constitué en réponse à l'appel d'offre et pas en amont d'une opportunité foncière. Toutes les étapes d'un projet « normal » se sont alors superposées, la définition des besoins, la recherche de partenaires, la définition des capacités financières, du programme architectural... : « on est allé dans toutes les directions pour répondre à l'appel d'offre, on avait des réponses à trouver au niveau juridique, des modes de financements, on avançait en marchant »⁷⁶ ; « [ce projet], c'est quelque chose de fascinant, il y a un travail énorme qui a été fait, et tout en même temps »⁷⁷. Ce groupe s'est retrouvé en concurrence avec un autre groupe qui avait commencé à travailler dès 2008 et avait une connaissance fine des besoins de tous les participants et de leurs capacités financières. Ces derniers ont alors remis à la Mairie « un dossier de 75 pages, alors que la mairie nous avait dit faites-nous un recto-verso [...], ils ont été bluffés par la qualité de notre dossier »⁷⁸. D'après une anthropologue qui l'a consulté, « c'était un dossier de professionnels ». La proposition de ce groupe a alors été retenue, celle de l'autre groupe ne l'a pas été : « on a été recalé parce qu'on n'était pas assez structuré... c'est pas faute de travail, mais de temps »⁷⁹. L'une des initiatrices du projet reconnaîtra : « on a eu un cas concret, tout, tout, tout est arrivé en même temps. On est passé d'un document très foisonnant à un projet. On n'a pas eu le temps de tout mettre en place... »⁸⁰. Le compte-rendu de la réunion « bilan » de ce projet est révélateur des difficultés traversées par les futurs habitants : « certaines personnes sont passées dans le groupe et se sont senties submergées par la quantité d'informations et d'incertitudes [...] On a été optimiste au-delà de nos possibilités [...] Les questionnements juridiques étaient trop compliqués et avec trop de contradictions »⁸¹.

Le manque d'expérience se manifeste également dans les démarches du groupe-projet auprès de la SEMAVIP. Alors que le groupe répond à un appel d'offre de « promoteur », il n'a pas pensé initialement à formuler une offre de prix d'achat du terrain, ce que souligne la directrice d'une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) sollicitée : « dans une procédure d'appel d'offre elle se demande dans quelle mesure la SEM peut recevoir une demande sans offre de prix [...] Elle espère pour nous que notre offre sera retenue sans offre de prix »⁸².

En réalité, un autre paramètre est entré en compte : les capacités financières des participants. Les membres du groupe-projet n'étaient pas en mesure de faire une proposition de prix assez élevée, alors

⁷⁶ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

⁷⁹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

⁸⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

⁸¹ Hesp'ère 21. D'après le compte-rendu de la réunion « bilan » du 8 septembre 2009

⁸² Hesp'ère 21, un des groupes-projet. D'après le compte-rendu de la réunion avec l'ESH, 4 juin 2009

que les membres de l'autre groupe avaient « *tout, les compétences, les archis et le compte en banque bien ficelé, ils pouvaient répondre à un appel d'offre sur un lot de promoteur* »⁸³. L'une des représentantes de ce groupe dira : « *qu'est-ce que tu veux que je te dise ? Qu'on avait de l'argent, qu'on a revendu nos apparts achetés il y a dix ans et qu'on avait un gros capital ? Voilà c'est dit* »⁸⁴.

➤ *Pallier l'absence de compétences*

Lorsqu'au sein des groupes les compétences font défaut, c'est à l'ensemble des participants de rechercher les informations nécessaires à la construction du projet. Dans ce but, plusieurs stratégies peuvent être mises en œuvre et en premier lieu la recherche d'informations par le biais d'Internet, qui permet d'une part d'obtenir des précisions sur tel ou tel aspect mais aussi de consulter des documents mis à disposition par d'autres groupes. Ensuite, certains peuvent se tourner vers des structures déjà existantes et susceptibles de les orienter comme les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) ou les Conseils en Aménagement Urbanisme et Environnement (CAUE). Les groupes travaillent également en lien avec leurs différents partenaires au premier rang desquels les bailleurs sociaux. Ainsi, la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM (FNSCHLM) a participé à plusieurs réunions de travail initiées par l'association Hesp'ère 21, afin d'étudier les statuts juridiques et d'évaluer les modalités de partenariats éventuels. D'autres spécialistes en urbanisme peuvent être associés aux réflexions. C'est notamment le cas du co-fondateur de l'association Robins des Villes, à présent directeur de la structure CUADD Conseil (Concertation en Urbanisme et Aménagement pour un Développement Durable), qui assiste très régulièrement Hesp'ère 21, en réalisant des devis, et en participant à la rédaction de courriers ou même à des rendez-vous avec des partenaires, notamment la Région Ile-de-France : « [il] nous apporte son expertise, c'est vraiment bien d'avoir quelqu'un qui y voit clair dans le jeu des politiques, dans les relations... »⁸⁵. Il s'investit notamment dans la constitution d'un groupe dans un arrondissement au Sud de Paris. Au sein d'Hesp'ère 21, les expertises sur le plan juridique et financier ont la plupart du temps été apportées par des amis des adhérents, ceci nous prouve alors l'enjeu de disposer, en plus des compétences techniques, d'un capital social et culturel important.

Les compétences techniques apparaissent donc essentielles à la concrétisation du projet et les groupes au sein desquelles elles font défaut se heurtent à d'autant plus de difficultés. Mais un ultime paramètre entre en compte : la possession d'un capital social et culturel doublé de capacités de communication et de négociation éprouvées.

1.3. Un capital social et culturel doublé de capacités de communication et de négociation

Comme on l'a vu, les projets d'habitat participatif requièrent un grand nombre de compétences techniques. Mais les posséder ne suffit pourtant pas : la capacité des acteurs à communiquer et à mobiliser l'ensemble de leurs réseaux sociaux est essentielle.

⁸³ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 3 novembre 2009, Conseil d'Administration mensuel

⁸⁴ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 14 mars 2010, « Salon Ecobat »

⁸⁵ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 2 mars 2010, Conseil d'Administration mensuel

1.3.1. Comment communiquer ?

La communication constitue un enjeu extrêmement important, aussi bien en interne que vis-à-vis du grand public ou des partenaires potentiels.

➤ **Communiquer en interne : un enjeu pour la concrétisation**

La communication en interne, que ce soit au sein des groupes eux-mêmes ou au sein du réseau, constitue une problématique récurrente et clivante. Bien communiquer est pourtant essentiel, d'un point de vue strict mais aussi au nom de la capitalisation, car comme le rappelle le président d'Habicoop : « nous devons capitaliser l'expérience acquise dans le réseau et la rendre disponible à tous »⁸⁶. Les nombreux débats au sein d'Hesp'ère 21, revenant d'une façon ou d'une autre lors de tous les Conseils d'Administration, révèlent les difficultés qu'ont les groupes et les associations à trouver de bons moyens de communiquer et les enjeux afférents : « j'ai le sentiment d'un fossé entre tout ce qui se passe et notre capacité à le retransmettre »⁸⁷. Pour autant, une forme de retenue vis-à-vis de la diffusion de l'information est à noter, notamment sur les problématiques touchant au foncier : « le groupe terrain doit faire attention à la diffusion de l'information, il ne faut pas divulguer, les terrains c'est quelque chose de stratégique »⁸⁸.

Le tableau ci-dessous récapitule les principaux modes de communication utilisés en interne par l'association Hesp'ère 21.

Mode de communication	Téléphone	Mail « classique »	Liste de discussion	Groupe privé	Site Internet
Fréquence de l'usage	Quotidien	Quotidien	Hebdomadaire	Bi-hebdomadaire	Selon les besoins
Utilisation	- échanges à caractère urgent, finalisation de dossier en cours - échanges d'informations conséquentes	- compléments sur un dossier, courrier - transmission de documents, informations - rappel d'informations - messages brefs	- informations générales ou à diffuser largement - sondage, communication de questionnements généraux - transmission de documents ou d'informations	- dépôt et partage de documents - lancement de discussions - partage de pages Internet modifiables par tous (les ordres du jour sont définis par ce biais)	- utilisation d'un agenda/planification des réunions - dépôt de documents - communication d'information

Tableau 1. Les moyens de communication utilisés en interne par Hesp'ère 21

Ainsi, plusieurs canaux sont utilisés par l'association, en fonction du degré d'urgence de l'information, de sa confidentialité et de sa portée. Parmi ces canaux, le site Internet tend à jouer un rôle de plus en plus important. En mars 2009, les membres de l'association estimaient : « la mise en place du site Internet est maintenant indispensable car au-delà de nous faire connaître à l'extérieur, on en a besoin

⁸⁶ Le président d'Habicoop. D'après une interview réalisée par C. Vaufrey, « L'habitat coopératif sur la toile francophone », 7 octobre 2009

⁸⁷ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

⁸⁸ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 3 novembre 2009, Conseil d'Administration mensuel

pour fonctionner et communiquer dans les groupes-projets et dans les groupes de travail »⁸⁹. Le site a été opérationnel à l'été 2009, mais sa réalisation, à plusieurs mains, a été difficile⁹⁰.

Le tableau récapitulatif masque donc la recherche constante du mode de communication le plus pertinent par Hesp'ère 21. Les niveaux d'information actuels ressemblent à un jeu de poupées russes : une liste de discussion « coopérative éco-construction », une liste « Hesp'ère 21 adhérents », une liste « Hesp'ère 21 Conseil d'Administration élargi » et une liste « Conseil d'Administration » ; la liste éco-construction étant la plus ouverte et la liste CA la plus restreinte, respectivement 363, 89, 16 et 9 membres (en mai 2010).

Si Internet est un outil essentiel, il présente aussi des limites. Il pose la question du « bon niveau » de diffusion et requiert de la part de celui qui est en possession d'une information une certaine intelligence stratégique : qui est le bon destinataire de cette information ? Une deuxième limite rejoint la question déjà abordée des compétences techniques : « *ce n'est pas parce qu'on souhaite s'engager dans une coopérative d'habitants qu'on se sent compétent dans la manipulation des outils numériques ! [...] (rien de plus démotivant pour les bénévoles que de se heurter à des difficultés techniques...)* »⁹¹. Cette question touche également la problématique de la disponibilité temporelle : l'inscription à l'ensemble des listes de discussion citées conduit à recevoir, certains jours, plus d'une trentaine de mails. Enfin, Internet multiplie les risques de méprise sur telle ou telle problématique, l'écrit pouvant être sujet, plus que l'oral, à de mauvaises interprétations. Un compte-rendu de CA d'Hesp'ère 21 indique en outre : « *la liste google CA a servi à plusieurs reprises de lieu de conflits inter-personnels difficiles à dépasser* »⁹². Or, le mail « *n'est pas un bon canal pour évoquer des états d'âmes* »⁹³. Alors que la confiance est le ciment de ces projets, cet aspect n'est pas à négliger.

➤ **Vis-à-vis du grand public et des futurs habitants**

La communication vis-à-vis du grand public et des futurs participants est également un enjeu important : une mauvaise communication vis-à-vis de l'extérieur aurait une grande incidence sur le développement du mouvement et sa crédibilité. Là encore, l'outil Internet joue un rôle essentiel puisqu'il permet aux groupes et associations d'offrir une vitrine de leur projet et de leurs idées par le biais de leur propre site. La majorité des nouveaux adhérents d'Hesp'ère 21 entre septembre 2009 et mai 2010 dit avoir parcouru le site Internet de l'association et, séduits, décidé de s'investir. En mars 2010, la gestion du site Internet constitue, pour les administrateurs de l'association, un chantier prioritaire⁹⁴. En effet, si « *le site bouge pas, ça donne l'impression qu'on est figé, il faut montrer qu'on est actif* »⁹⁵. Outre l'alimentation d'un site Internet, certaines associations diffusent des lettres d'informations, mensuelles le plus souvent, à destination des personnes désireuses d'informations ponctuelles sur les actions menées.

La communication vis-à-vis du grand public passe aussi par la diffusion de plaquettes de présentation des projets. On avait déjà souligné en 2009 la difficulté qu'avaient les groupes-projets à réaliser ces

⁸⁹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Compte-rendu du 3 mars 2009, Conseil d'Administration mensuel

⁹⁰ Plusieurs représentants d'Hesp'ère 21. Information recueillie le 20 mars 2010, AG de l'association

⁹¹ Le président d'Habicoop. D'après une interview réalisée par C. Vaufrey, « L'habitat coopératif sur la toile francophone », 7 octobre 2009

⁹² Hesp'ère 21. D'après le compte-rendu du Conseil d'Administration de l'association du 18 mars 2009

⁹³ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009.

⁹⁴ Hesp'ère 21. Information recueillie le 2 mars 2010, Conseil d'Administration mensuel

⁹⁵ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

plaquettes et à communiquer justement leur message. A l'inverse, une plaquette ou un site Internet bien construit peut aussi porter préjudice. En effet, la présentation d'Hesp'ère 21 sur son site Internet donne l'image d'une association extrêmement dynamique : *« notre rôle est : d'étudier le potentiel urbain et architectural des lieux proposés d'un point de vue écologique, d'analyser l'opportunité de recourir à d'autres partenaires (par exemple, un bailleur social...), de réfléchir à l'utilité et l'impact économique et social du projet en fonction du contexte spécifique de l'îlot et du quartier, de définir les modalités de dialogue avec le voisinage [...] Une équipe de professionnels accompagne le groupe-projet et répond aux questions de la définition de son programme jusqu'à la construction... »*⁹⁶. Or, dans les faits et en dépit d'un grand investissement de la part des bénévoles, toutes ces ambitions ne peuvent être mises en pratique. L'association a parfois été confrontée à des personnes déclarant être venues pour trouver des outils, de vraies méthodes : elles ont reconnu être déçues⁹⁷. Ceci témoigne de ses difficultés à mesurer la réalité de ses compétences et de son image : *« on est comme des poissons dans un bocal, on ne se voit pas [...]. On doit pas être si petit que ça, mais on a une autorité qui dépasse nos acquis »*. Le co-fondateur de l'association Robins des Villes n'hésitera pas à écrire : *« moi, j'y crois à fond et certains d'entre vous aussi, et les gens qui étaient là hier soir et qui vont en parler autour d'eux AUSSI, donc ne faites pas les « modestes d'une petite association... » SVP !!!! »*⁹⁸. La maîtrise de son image et l'adéquation entre ambitions et réelles capacités d'action sont souvent délicates.

L'enjeu d'une bonne communication se situe aussi dans la « publicité » des réunions publiques et notamment les réunions de lancement d'un groupe-projet. Ainsi, lors de la première réunion d'information sur un projet dans le Sud de Paris, plus de 40 personnes étaient présentes (et 40 ont indiqué être intéressées, mais ne pas être disponibles), ce qui témoigne de l'efficacité de l'appel lancé. Cela étant, nous y reviendrons, ce sont sûrement les relais politiques de l'association qui ont permis cette large participation. Enfin, d'autres moyens peuvent être mis en œuvre pour faire la promotion de l'habitat participatif auprès du grand public. Ainsi, Hesp'ère 21 s'interroge-t-elle sur l'opportunité d'une présence plus systématique lors des marchés ou de manifestations comme la « fête des AMAP » (Association de Maintien d'une Agriculture Paysanne)⁹⁹ : *« maintenant, il va falloir se montrer, il va falloir aller dans des endroits qui sont réceptifs »*¹⁰⁰. D'autres associations, comme Habicoop, organisent une fois par trimestre en moyenne, une réunion d'information à destination des personnes intéressées par les coopératives d'habitants, et futurs habitants potentiels.

➤ *Vis-à-vis des partenaires*

En dernier lieu, les projets d'habitat participatif ont un besoin impérieux de partenaires, principalement élus et bailleurs sociaux. Dès lors, dans le cadre de démarches encore méconnues et expérimentales, il est essentiel d'avoir un discours construit. Comme déjà évoqué à propos de plusieurs projets, se présenter aux élus implique d'être très au point sur le projet. Ainsi, une adjointe au maire de Villeurbanne déclare en mars 2009 : *« c'est leur sérieux et leur faculté à présenter leur projet qui ont conditionné leur réussite »* ; et l'un des membres d'un autre groupe-projet : *« à la*

⁹⁶ Hesp'ère 21. D'après le site Internet de l'association, rubrique « Présentation » puis « Méthodologie ». Disponible sur : <<http://www.hespere21.org/>>

⁹⁷ Hesp'ère 21. Information recueillie le 4 décembre 2009, Conseil d'Administration mensuel

⁹⁸ Le directeur de la structure CUADD Conseil. Propos recueillis le 20 février 2010, e-mail

⁹⁹ Hesp'ère 21. Information recueillie le 4 mai 2009, Conseil d'Administration mensuel

¹⁰⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 mai 2009, Conseil d'Administration mensuel

mairie, ils ont bien vu qu'on n'était pas des zozos, qu'on savait de quoi on parlait »¹⁰¹. A l'inverse, certains groupes et notamment un étudié début 2009, « *ont bloqué à un moment dans leurs rapports aux acteurs décisionnels. [Ils] n'avaient jamais pensé à la manière de communiquer, ils sont restés dans l'utopie !* »¹⁰².

Un adjoint à la Mairie d'une commune de petite couronne parisienne, à l'évocation d'Hesp'ère 21 dira « *ah oui c'est ceux qui veulent que je leur donne du foncier gratuit* »¹⁰³, en référence à une réunion de juin 2009. De fait, ce sentiment, en réalité une méprise, révèle l'incapacité de l'association à ce moment-là à marquer son interlocuteur par un discours clair et structuré. Les membres de l'association reconnaissent : « *lors du Forum, il devient clair qu'Hesp'ère est perçue [...] principalement comme groupe-projet identifié et non pas comme une association développant une méthode reproductible. Ca reste à prouver* »¹⁰⁴. En ce sens, trois conseillers d'arrondissement présents à la deuxième réunion d'un groupe dans le Sud de Paris n'ont pas manqué d'exprimer leurs attentes vis-à-vis d'une présentation claire de la philosophie du projet et d'Hesp'ère 21, gage de leur soutien. Nous reviendrons dans le chapitre 2 sur les méthodes employées par les groupes-projet et associations pour conquérir leurs partenaires, mais précisons que certaines associations comme Eco-Quartier Strasbourg sont très actives sur le plan de la communication : l'association est intervenue dans une douzaine de manifestations en 2009, lors d'un forum sur l'auto promotion, des assises de la Culture, auprès des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire, de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, de la Société d'Equipement de la Région Mulhousaine¹⁰⁵...

Notons que vis-à-vis des partenaires, on entre ici dans un champ bien particulier qui est celui de la négociation, qui requiert un sens aigu du politique et de « bons réseaux ».

1.3.2. Le contact, les réseaux et la négociation

Les réseaux sociaux, qu'ils soient politiques ou associatifs, jouent un rôle primordial : ils permettent de faire connaître le projet et peuvent aussi accélérer les démarches.

➤ *L'importance des réseaux de connaissance*

L'affirmation selon laquelle « *ce n'est pas une histoire de copains à la mairie ou de promoteur, ce n'est pas une affaire de piston* »¹⁰⁶ peut être discutée. En effet, dans les projets d'habitat participatif, le capital social et les réseaux de connaissance sont prépondérants. Du fait du caractère expérimental des projets, il est nécessaire d'avoir de bons alliés qui défendent et portent le projet auprès des Mairies. A cet égard, il faut rappeler que les porteurs de projets sont souvent des militants qui « *s'intéressent aux AMAP, qui font partie des associations de proximité, des parents d'élèves...* »¹⁰⁷. De fait, cette présence dans différents réseaux leur offre l'opportunité d'être en contact avec des décideurs ou du moins des soutiens potentiels. L'engagement associatif notamment, permet aux porteurs de projet d'être au contact d'élus qui apprennent à les connaître et peuvent être plus à même de leur accorder leur confiance. C'est notamment ce que soulignait La deuxième adjointe au maire de

¹⁰¹ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

¹⁰² Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

¹⁰³ Rapporté par un membre d'un des groupes-projet Propos recueillis le 30 novembre 2009, réunion du groupe

¹⁰⁴ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

¹⁰⁵ Eco-Quartier Strasbourg. D'après le compte-rendu de l'AG de l'association du 30 janvier 2010

¹⁰⁶ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

¹⁰⁷ Un membre du groupe-projet Village Vertical. Propos recueillis le 5 février 2009, entretien

Villeurbanne à propos d'un des initiateurs du projet le Village Vertical¹⁰⁸. L'inscription dans un tissu associatif peut donc permettre aux projets de voir le jour. La co-présidente d'Hesp'ère 21 indique à ce titre qu'un des groupes a bénéficié « *d'un tissu associatif riche et très actif avec lequel il y a des liens d'assez longue date. Ce sont les associations qui ont alerté Hesp'ère du démarrage des réunions de concertation. Heureusement qu'Hesp'ère est liée à ces gens très actifs...* »¹⁰⁹.

En outre, au sein de l'association, certains membres appartiennent à des partis politiques susceptibles de les aider. C'est ainsi qu'un lien a été établi avec la commission logement d'Europe Ecologie – « *on a quelqu'un dans l'association qui va pouvoir faire le relais* »¹¹⁰ – ce qui conduit à l'inscription dans le programme des élections régionales de mars 2010 d'un soutien aux initiatives. Au même titre, l'annonce d'un vœu au Conseil de Paris en mars 2010 mobilise les militants politiques de l'association lesquels souhaitent présenter à leur parti les principes du projet et les inciter à voter le vœu. De plus, deux élus se sont engagés dans un des projets, dont une conseillère d'arrondissement prête à « *faire du lobbying en interne, parce qu'il y en a besoin !* »¹¹¹. Cette présence marquée d'élus associés au projet auprès des services municipaux est un atout non négligeable. Cela dit, il ne faudrait pas en conclure qu'il existe un lien affirmé entre un parti et l'association : ses membres, s'ils usent de leurs réseaux, rappellent le plus souvent possible que l'association est apolitique.

➤ **Capacité de négociation**

Un des derniers points sur lequel on se doit d'insister est relatif aux capacités de négociation. En effet, comme nous le verrons, les porteurs de projet sont dépendants des contextes locaux et doivent alors, pour préserver la quintessence de leur projet, accepter d'entrer dans des processus de négociation complexes, dont ils ne sont pas assurés de sortir gagnants. Ce constat est valable pour l'ensemble des groupes étudiés. Une adjointe à la Mairie de Villeurbanne dira, à l'issue d'un processus de négociation délicat : « *cela aurait pu très mal finir, ils ont envoyé plusieurs courriers aux élus les accusant de ne pas tenir parole [...], certains l'ont très mal pris* »¹¹². Dans le cas présent, le groupe a réussi à obtenir un changement d'attribution de parcelle alors que cela représentait un manque à gagner de près de 100 000 euros pour l'aménageur ; toutes les négociations n'ont pas cette issue. Hesp'ère 21 par exemple expérimente jour après jour les vicissitudes de la négociation, avec les élus d'arrondissement, la Mairie de Paris, mais aussi la Régie Immobilière de la Ville de Paris ou encore les associations présentes dans les quartiers où des opérations sont envisagées. Ainsi, pour une opération dans un arrondissement de Paris, le maire s'est engagé oralement, lors d'une réunion publique, à ce qu'il y ait un programme d'habitat écologique coopératif sur un îlot désigné. Or, un courrier adressé quelques temps après, signale que « *des réticences ont été exprimées quant à la hauteur d'un programme sur cette emprise. Par ailleurs, des demandes fortes ont été formulées quant au maintien en impasse de la rue [...]. Une telle option si elle devait se confirmer obérerait tout programme sur [cet emplacement]* »¹¹³. Dès lors, comme le rappelle la co-présidente de l'association, « *tout va être à négocier de*

¹⁰⁸ La deuxième adjointe à la Mairie de Villeurbanne en charge de la voirie et des déplacements. Information recueillie le 20 mars 2009, entretien

¹⁰⁹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

¹¹⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

¹¹¹ Conseillère d'arrondissement. Propos recueillis le 19 février 2010, première réunion du groupe-projet B.

¹¹² La deuxième adjointe à la Mairie de Villeurbanne en charge de la voirie et des déplacements. Propos recueillis le 20 mars 2009, entretien

¹¹³ Maire d'arrondissement. D'après un courrier adressé à Hesp'ère 21 le 29 janvier 2010

nouveau [...], on est en train de faire remonter les choses auprès de la mairie de Paris »¹¹⁴ d'autant plus que « pour le moment il n'y a rien de sûr, il faut pas s'avancer »¹¹⁵. En mars 2010, deux élus de l'arrondissement ont déclaré : « on veut lancer une expérience d'habitat coopératif sur un des cinq lots à aménager, sur un lot à déterminer »¹¹⁶. Mais là encore une annonce orale ne vaut pas engagement concret : en mai 2010, la coordinatrice du projet déclare : « rien ne va plus [...] Ce qui est dit maintenant c'est qu'il n'y aura rien, il y a eu un vœu¹¹⁷ et puis là depuis plus rien »¹¹⁸. En réalité, comme l'indique la co-présidente de l'association fin mai 2010, la ténacité commence à payer : les membres d'Hesp'ère 21 ont en effet été reçu le 8 juin par le cabinet de l'adjointe à l'urbanisme de la Mairie de Paris et des représentants de la Mairie de l'arrondissement concerné. Ces retournements de situation ne manquent pas de susciter découragement et incompréhension et rappellent aux porteurs de projet qu'en dépit de leurs intentions, de leurs qualités et de leurs compétences, ils ne sont pas totalement maîtres de leur projet.

Les projets d'habitat participatif ne peuvent donc être envisagés sans modes de communication efficaces, que ce soit en interne, vis-à-vis du grand public ou des partenaires. Pour s'assurer du soutien de ces derniers, les porteurs de projet doivent aussi avoir de réelles aptitudes à convaincre et faire preuve d'une grande ténacité.

Nous pouvons affirmer à l'issue de cette première partie que la réussite d'un projet d'habitat participatif est tout d'abord conditionnée par les porteurs de projet eux-mêmes. En effet, ceux-ci doivent avant tout être en capacité de se mobiliser fortement et surtout durablement. Ensuite, sans compétences techniques bien particulières, c'est l'épuisement qui risque de l'emporter, au détriment d'un investissement de plusieurs années parfois. Enfin, l'inscription des porteurs de projet dans des réseaux de connaissance associatifs ou politiques doublés de fortes capacités de négociation ouvre la voie à une concrétisation.

Cela étant, si les habitants revendiquent leur qualité de citoyens maîtres d'usage et s'estiment donc légitimes à conduire l'ensemble de leur projet, c'est oublier qu'en s'inscrivant dans un système urbain caractérisé par l'interaction de multiples acteurs, la décision ne revient pas au seul collectif.

¹¹⁴ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 19 février 2010, première réunion du groupe

¹¹⁵ H. SAILLET, directeur de la structure CUADD. Ibid.

¹¹⁶ Conseillers d'arrondissement. Propos recueillis le 17 mars 2010, deuxième réunion du groupe-projet

¹¹⁷ Un vœu relatif à « l'intégration d'un projet d'habitat coopératif sur le site de l'ancien hôpital [...] » a été voté à l'unanimité en Conseil d'arrondissement le 22 mars 2010. Porté au Conseil de Paris le 29 mars, il y a également été adopté.

¹¹⁸ M., représentante d'Hesp'ère 21 et coordinatrice du projet. Propos recueillis le 4 mai 2010, Conseil d'Administration mensuel

2. L'illusion de l'omnipotence ?

Si les groupes d'habitants revendiquent une place centrale dans les projets, ils n'en maîtrisent en réalité qu'une partie et doivent s'ancrer dans une logique de compromis qui vient modifier l'image initiale du projet.

Exposons tout d'abord la dépendance des porteurs de projets vis-à-vis des contextes locaux. En effet, un projet d'habitat participatif n'est pas un isolat : il s'inscrit dans un système urbain complexe avec lequel il faut composer. Ensuite, les porteurs de projet sont amenés le plus souvent à nouer des partenariats avec les collectivités et les bailleurs sociaux, potentiels accélérateurs de leur mise en œuvre. Enfin, du fait des compétences nécessaires à la concrétisation et exposées en première partie, un accompagnement des futurs habitants par des structures associées¹¹⁹ au projet peut s'avérer nécessaire.

2.1. Une dépendance vis-à-vis des contextes locaux

Qu'une opportunité de foncier soit identifiée ou non, les contextes locaux sont toujours pesants et colorent les projets. Il devient alors essentiel de se positionner le plus en amont possible des opérations d'aménagement, mais aussi de parvenir à maîtriser les contraintes, et au premier rang de celles-ci, le foncier.

2.1.1. Se positionner le plus en amont possible des opérations d'aménagement

Dans le cadre d'une opération de grande envergure sur un quartier, il est nécessaire d'entrer en contact le plus tôt possible avec les différents acteurs du site, afin de les familiariser avec le projet et d'avoir une chance d'y être intégré.

➤ *Se faire connaître pour négocier*

En mars 2009, une des adjointes au Maire de Villeurbanne déclare : « *arriver en amont, dans les opérations de ZAC notamment, est important car cela rend possible la négociation, plus les groupes arrivent tôt, plus ils ont de chance de faire accepter leur projet* »¹²⁰. Elle faisait alors référence au projet du Village Vertical qui a annoncé le dépôt imminent de son permis de construire moins d'un an plus tard. Pour le co-fondateur de l'association Robins des Villes, il faut raisonner à grande échelle afin d'éviter de se retrouver « *dans la même configuration que le projet [X] à Lyon, complètement coincé parce que vous n'aurez jamais pu discuter du positionnement du bâtiment... Ils urbaniseront le quartier sur la première tranche 2011-2012 et vous relègueront à la deuxième tranche en 2012-2014, mais d'ici là les carottes seront cuites.... Voir même vos interlocuteurs « politiques » voire « techniques » auront peut-être changé, et ils se laveront les mains des engagements des*

¹¹⁹ Ces structures dites accompagnatrices se positionnent en faveur d'une assistance aux groupes-projets, le plus souvent technique

¹²⁰ La deuxième adjointe à la mairie de Villeurbanne en charge de la voirie et des déplacements. Propos recueillis le 20 mars 2009

prédécesseurs... vous devez mettre le pied dans la porte entrouverte dès maintenant ! »¹²¹. Les professionnels s'accordent donc sur la nécessité de se manifester très tôt.

L'historique d'un des projets, que l'on rebaptisera projet « B », témoigne de l'importance de se faire connaître auprès des interlocuteurs décisionnels le plus tôt possible. En effet, des représentants d'Hesp'ère 21, ayant eu connaissance d'une opération d'aménagement d'envergure sur le site d'un ancien hôpital, ont pu participer aux prémices de la concertation dès juillet 2009 et se présenter comme acteurs potentiels du site. 200 personnes ont assisté à cette réunion présidée par le Maire de l'arrondissement, la Première adjointe au Maire de Paris en charge de l'urbanisme, l'adjointe au maire de Paris en charge de la politique de la ville et de l'engagement solidaire¹²². Le compte-rendu de la réunion publique mentionne alors que : « *des personnes proposent d'expérimenter de nouvelles formes d'habitat comme l'habitat coopératif* ». En réponse à cette requête, la Ville de Paris indique qu'elle : « *étudie attentivement de nouvelles initiatives d'habitat de type coopératif réalisées dans d'autres pays, en particulier scandinaves* »¹²³.

L'association a également cherché à rencontrer les acteurs du quartier, notamment un collectif très engagé sur le devenir du site et qui aujourd'hui soutient vivement l'association. Ainsi, peut-on lire dans une lettre adressée au Maire de l'arrondissement : « *le collectif demande : [...] que soient sérieusement prises en compte les propositions de l'association « Hesp'ère 21 » sur les espaces partagés, faites au cours de l'atelier du 15 septembre* »¹²⁴. Du fait de son influence et de son ancienneté, ce collectif devient alors un relais du projet de l'association, ce dont témoigne un courrier que lui a adressé le maire : « *j'ai par ailleurs accueilli avec la grande attention les propositions d'Hesp'ère 21 et nous les recevrons très prochainement afin d'examiner leur suggestion. La représentante de l'association a également rencontré le cabinet de l' [...] adjoint au Maire de Paris en charge du logement pour exposer la philosophie des projets élaborés par son association* »¹²⁵.

La mise en œuvre d'un des projets avortés en juillet 2009 témoigne elle aussi de l'intérêt de se positionner en amont des projets d'aménagement : alors que sur le lot que visait le groupe, il n'était initialement pas prévu de réaliser du logement social, à l'issue d'une phase de négociation, cela s'est avéré possible : « *on avait l'intention de s'adosser à un bailleur. Au début, il ne devait pas y avoir de logement social sur le lot, puis on a réussi à obtenir du logement social à hauteur de 15%. Ils [la SEM] étaient intéressés par le côté mixité* »¹²⁶. Au même titre, à Lyon, l'intervention d'un groupe lors de l'atelier de la deuxième phase de concertation relative à l'aménagement d'une ZAC le 12 juin 2008 s'est soldée par l'intégration d'un projet d'habitat coopératif à la ZAC : le terrain est aujourd'hui réservé, le partenariat avec le bailleur social est en cours de formalisation, le concours d'architecte va être lancé prochainement et le permis devrait être déposé à l'automne 2010¹²⁷.

¹²¹ H. SAILLET, directeur de la structure CUADD. Propos recueillis le 20 février 2010, e-mail

¹²² Mairie d'arrondissement, *Compte-rendu réunion publique, 7 juillet 2009*, 5 p.

¹²³ Ibid.

¹²⁴ Le Collectif X. « Lettre à la Mairie », 12 octobre 2009. L'atelier du 15 septembre auquel il est fait référence est l'atelier participatif « logement » à l'occasion duquel le devenir du site a été abordé

¹²⁵ Un maire d'arrondissement. Courrier au Collectif X, 23 octobre 2009

¹²⁶ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 23 octobre 2009, entretien

¹²⁷ Habicoop. D'après le site Internet de l'association. Disponible sur : <<http://www.habicoop.fr/spip.php?breve22>>

➤ *S'adapter aux forces en présence*

Se positionner en amont des opérations d'aménagement permet de s'adapter aux forces en présence, qu'il s'agisse des acteurs du quartier, des acteurs des politiques de l'habitat et des opérateurs. Ainsi, faut-il rappeler que les élus ont des prérogatives déjà établies avec lesquelles les projets doivent composer. Dans une des communes de petite couronne parisienne par exemple, alors qu'au lancement du projet et d'un premier contact avec la Mairie (janvier 2009), l'adjoint en charge du logement a « demandé au projet une opération de logement social »¹²⁸, la parcelle que vise le groupe en février 2010 ne semble pas pouvoir en comporter. Une opération de logements sociaux est en effet déjà prévue à proximité et « au nom de l'impératif de mixité sociale »¹²⁹, l'adjoint a indiqué qu'il s'y opposait. Au même titre, dans le 19^e arrondissement « plus aucun PLAI ni PLUS ne sont acceptés. Que du PLS dans le 19^e »¹³⁰. Les porteurs de projet sont également dépendants des opérations d'aménagement prévues dans les secteurs ou communes qu'ils convoitent. Ainsi, les membres d'un des groupes-projet étudié estiment : « ils ont leur projet, l'éco quartier et puis voilà, le reste, ils auront pas de disponibilité »¹³¹.

A Paris, la situation est d'autant plus difficile que les Mairies d'arrondissement ont un pouvoir limité. Les groupes doivent alors s'adresser directement à la Mairie de Paris et « pousser, [...] chercher des moyens d'imposer [leur] manière de faire », alors même qu'ils estiment qu'à « Paris la concertation est très figée, encadrée »¹³². Hesp'ère 21 a découvert avec l'expérience la nécessité de s'adresser directement à la Mairie de Paris, même si les maires d'arrondissement constituent un soutien. Cela étant, ils reconnaissent aussi qu'il ne « faut pas court-circuiter C. [le maire de l'arrondissement] en passant directement par [l'adjointe au Maire de Paris] »¹³³. La mise en œuvre du projet sur le site étudié révèle bien la nécessité de s'adapter et de composer avec les forces en présence. Les conseillers d'arrondissement dépositaires d'un vœu indiquent en effet : « dans l'opération d'aménagement [...] il est important qu'une expérimentation de ce type puisse avoir lieu, sur un lot à déterminer, pour permettre une plus grande diversité de l'habitat, mais tout en s'inscrivant dans le respect des équilibres économiques, en cours de négociation entre la Ville de Paris, la RIVP et l'AP-HP »¹³⁴. Ainsi, les jeux d'acteurs locaux méritent toute l'attention des porteurs de projets et une réelle expertise, qui une fois encore, prend du temps.

Enfin, la connaissance des acteurs locaux, comme les associations de quartier, est l'occasion d'obtenir un nouveau soutien, mais aussi d'anticiper sur une éventuelle future vie commune voire sur des conflits potentiels. Ainsi, les membres d'une association de sauvegarde d'un quartier de Besançon ont-ils découvert qu'un groupe d'habitants s'intéressait à « leur » secteur par l'intermédiaire d'un reportage sur une chaîne de télévision régionale. Cette association n'a pas manqué de souligner son mécontentement sur son site Internet. Hesp'ère 21, à l'inverse, a compris l'importance d'une bonne connaissance des acteurs locaux et a par exemple noué un contact étroit avec les membres du conseil

¹²⁸ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 25 janvier 2009, e-mail

¹²⁹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 8 février 2010, réunion du groupe

¹³⁰ Hesp'ère 21, un des groupes-projet. D'après le compte-rendu de la réunion avec une ESH, 4 juin 2009

¹³¹ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 12 avril 2010, réunion du groupe

¹³² Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 6 octobre, réunion publique de présentation de visites en Suisse et à Fribourg, Café associatif d'arrondissement

¹³³ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 6 avril 2010, Conseil d'Administration mensuel

¹³⁴ Mairie d'arrondissement, conseil d'arrondissement. « Vœu proposé [...] par les élus de la majorité municipale, relatif à l'intégration d'un projet d'habitat coopératif dans le cadre de l'aménagement du site [X] ». Séance du 22 mars 2010

de quartier couvrant le périmètre du projet qui constitue aujourd'hui un relais de l'association. Le conseil de quartier a ainsi inscrit à l'ordre du jour de sa dernière réunion une discussion relative aux « *Voeux d'aménagements du site [X] : autour d'un équipement culturel et d'un habitat coopératif (initiative d'Hesp'ère 21)* »¹³⁵. Des contacts ont également été noués avec un collectif d'un autre arrondissement. D'après les habitants du quartier, ce collectif constitue un lobby important et fin 2009, l'association déclarait : « *il y a une bataille à mener* »¹³⁶. Cela étant, alors que l'on croyait en mars 2010 à un dénouement positif – le collectif et l'association projetant de lancer un appel commun à la constitution d'un groupe-projet – en réalité, si cet appel a bien été rédigé, il n'a pas été diffusé, le collectif ne souhaitant plus s'associer à l'opération. « *Au dernier moment ils nous ont dit, nous on mise sur la Mairie, on reste du côté de la Mairie [...] S'ils se mettent avec nous, ils ont l'impression qu'ils vont perdre quelque chose, ils ne veulent pas prendre le risque de s'engager avec nous [...] Ils ont dit être d'accord avec la démarche, ils ne veulent pas prendre position pour nous car ils ont peur que cela soit perçu contre la Mairie [...]. A mon avis ils se plantent parce qu'on va se faire avoir les uns et les autres, c'est dommage on serait beaucoup plus fort avec eux, mais ils vont revenir* »¹³⁷.

2.1.2. Maîtriser et se servir des contraintes

« *Passée l'ivresse de la découverte, de l'écriture et la profondeur des sentiments individuels et collectifs qui appartiennent aux premiers temps de la formation d'un groupe, les candidats à l'habitat groupé découvrent les mille et unes contraintes de l'acte de construire dans notre pays. Cette montagne se dresse devant nous avec toute sa noirceur et son hostilité à l'aventurier solitaire* »¹³⁸. Ces propos nous rappellent que, en effet, les porteurs de projet font face à de nombreux obstacles. A cet égard, l'exemple du projet de Rhône Saône Habitat et du Village Vertical est éclairant : « *notre projet étant situé sur une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) nous suivons les prescriptions indiquées par l'aménageur (OPAC DU RHONE). Le déroulement du travail se réalise de la façon suivante : les architectes présentent des esquisses du programme aux maîtres d'ouvrages (Rhône Saône Habitat et le Village Vertical) qui par des échanges réguliers les font évoluer. Dans un second temps, quand nous sommes d'accord sur l'allure générale du bâtiment, nous présentons notre programme à l'équipe aménageur de la ZAC. Nous avons présenté notre projet mi-octobre à l'OPAC DU RHONE, l'architecte conseil et un représentant du Grand Lyon. Cette présentation a donné lieu à des échanges entre ce que nous souhaitons réaliser et ce que l'architecte conseil et l'aménageur, souhaitent voir pour ce premier projet de la ZAC. Certains principes architecturaux ont été actés d'autres restent encore à retravailler* »¹³⁹. Le caractère expérimental des projets tend d'autant plus à limiter les marges de négociation et conduit les porteurs de projets à recueillir des propositions parfois peu enthousiasmantes. Ainsi, la proposition d'un terrain dans un arrondissement au Sud de Paris a fait l'objet de vives discussions : « *il y a le problème des deux tours, l'exposition est pas géniale, une tour de 40 étages cache le soleil, mais ça pourrait fonctionner, hormis ça, ça va, la ceinture verte continue,*

¹³⁵ D'après l'ordre du jour du Conseil de quartier du 8 avril 2010

¹³⁶ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 1^{er} décembre 2009, Conseil d'Administration mensuel

¹³⁷ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 6 avril 2010, Conseil d'Administration mensuel

¹³⁸ Le directeur de la structure Toits de choix. D'après un article rédigé le 22 octobre 2009. Disponible sur : <<http://cohabitat.fr/magazine/debats-et-idees/>>

¹³⁹ Rhône Saône Habitat, société coopérative HLM. D'après un article publié sur le site Internet de RSH. Disponible sur : <<http://www.rshlyon.com/operation-innovante/le-partenariat-avec-une-cooperative-dhabitants--le-village-vertical.-20091116-147-46.html>>

il y a quand même du potentiel, c'est pas un endroit pourri, loin de là. Mais bon ça nous a tous un peu refroidis ; dans les secteurs denses, ce sont des contraintes avec lesquelles il faut faire »¹⁴⁰.

Les négociations ne sont pas conduites uniquement en amont des projets, mais aussi tout au long de leur élaboration. Ainsi, pour le projet du Village Vertical, les débats entre les futurs habitants, l'aménageur de la ZAC et la municipalité vont bon train. Alors qu'un représentant du Village Vertical indiquait en février 2009 que le groupe souhaitait obtenir une dérogation quant au nombre de places de stationnement, une représentante de Rhône Saône Habitat, partenaire du projet indique : *« on est toujours en discussion pour les parkings. Ça a été un de ces bazars les parkings. Ce qui arrange au niveau technique et financier c'est qu'ils soient en sous-sol ; on a réussi après discussion à avoir une rencontre avec la Mairie pour voir si par rapport au PLU on est bon ou pas. On a négocié pour enlever les quatre places des PLAI. Au total on devrait avoir 40 places, pour 24 logements, mais on ne sait pas encore comment ce sera réparti. Les Villageois devraient en avoir 10 et d'autres pour l'auto partage. Une de leurs idées c'est de sous-louer les places parce que c'est pas mal d'avoir une place s'ils partent, si le ménage d'après n'a pas de place... Enfin c'est toujours en discussion, c'est un peu compliqué la négociation, savoir ce que chacun veut... »¹⁴¹. Au même titre, en mars 2010, un groupe parisien indiquait être en pleine négociation avec l'aménageur afin de déroger au Code de la Construction et ne pas fournir de Garantie Financière d'Achèvement, dans la mesure où les futurs habitants sont eux-mêmes les promoteurs¹⁴².*

Ainsi, de l'imaginaire au projet, un long chemin est à parcourir. Dès lors, prendre conscience que ce dont on a rêvé ne sera pas effectivement réalisable peut constituer une réelle déception. Ceci nous amène finalement à considérer l'une des problématiques les plus aiguës et les plus influentes dans la mise en œuvre des projets : le foncier.

2.1.3. Le « verrou foncier »

Avant même la prise en compte des contraintes d'aménagement de site, les porteurs de projet se heurtent à la pénurie de foncier, particulièrement à Paris et en petite couronne.

➤ *Le paradoxe de la recherche du terrain*

La recherche menée en 2008-2009 avait montré que l'un des enjeux essentiels des projets était d'avoir une opportunité de foncier, opération pouvant prendre plusieurs mois voire plusieurs années. L'acquisition du foncier constitue en outre l'un des points d'orgue des projets puisqu'un effondrement du nombre de participants se produit quasi-systématiquement *« dans tous les groupes au moment où le terrain est défini »¹⁴³.*

La recherche de terrain se situe en réalité au cœur d'un paradoxe : s'il paraît nécessaire que l'ensemble du groupe se lance dans la quête du foncier, pour justement éviter les départs et pouvoir donner des éléments précis au propriétaire du terrain, cette quête prend beaucoup de temps. La présidente d'Hesp'ère 21 déclare : *« c'est une question qui me paralyse, quand je prends des rendez-vous, je ne sais pas s'il y a des gens sur telle ou telle parcelle [...] Il y a un paradoxe entre la recherche d'hypothèses de lieux et savoir qui est partant ! ».* Mais elle reconnaît en même temps : *« on a besoin*

¹⁴⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

¹⁴¹ D'après une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 23 avril 2010, entretien

¹⁴² Information recueillie le 14 mars 2010, Salon Ecobat

¹⁴³ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 8 février 2010, réunion d'un des groupes-projet

*de fouineurs pour les terrains pour aller voir du côté du contexte du quartier, deux-trois personnes, que ça ne mobilise pas trop Hesp'ère, connaître les assoc du quartier, ce que fait la RIVP sur le terrain... »¹⁴⁴. Les avis divergent sur ce point et ce dans tous les groupes ou associations. La question en filigrane étant également : à quel moment constituer le groupe ? Lorsqu'un foncier est assuré ou en amont ? La question n'est pas encore tranchée. Pour certains, « *c'est pas gênant que tout le monde ne cherche pas le foncier [...] Ca ne me gêne pas de me greffer sur un groupe seulement au moment où le foncier a été trouvé, c'est même plus simple* »¹⁴⁵. L'obtention du terrain, en effet, « *amène le groupe vers plus de concret et peut alors permettre qu'il soit plus actif. Etre confronté au projet permet d'avancer* »¹⁴⁶. Hesp'ère 21 le confirme : « *on a essayé de faire des groupes de travail sur des sujets sans les projets, ça fonctionnait pas ; avec le projet [X], ça a superbement marché, mais depuis que le projet s'est arrêté, c'est retombé* »¹⁴⁷.*

➤ **Faire face à la pénurie de terrains**

Trouver du foncier pour des opérations à Paris relève d'un réel défi. Les porteurs de projets s'interrogent alors sur l'opportunité d'acquérir des terrains privés. Mais le coût de ces terrains et leur disponibilité sont souvent prohibitifs. Rappelons à ce titre que le positionnement d'un des groupes sur un lot de « promoteur » s'est soldé par un échec, en grande partie du fait d'une proposition d'achat trop peu élevée. « *On peut se positionner sur des terrains privés, mais à Paris il y en a très peu, tous les promoteurs sont autour comme des vautours, c'est impossible d'avoir des infos* »¹⁴⁸. De plus, l'acquisition d'un terrain privé rend caduque l'aide de la collectivité. Il demande également une grande réactivité de la part du groupe dont les besoins doivent être rapidement définis : « *si on se positionne sur un terrain privé, il faut qu'on soit hyper réactif parce que ça part super vite* »¹⁴⁹. Le positionnement des groupes sur tel ou tel terrain peut conditionner le soutien de la collectivité. Ainsi, à Bordeaux, la friche à laquelle s'intéresse une association est « *peut-être [sa] principale difficulté. Cette parcelle en jachère appartient en effet à plusieurs propriétaires (la CUB [Communauté Urbaine de Bordeaux], des promoteurs, des particuliers...), aussi, l'acquisition du foncier s'annonce-t-elle longue et compliquée* ». L'association sent « *la Mairie en retrait par rapport à [son] projet, se demandant si le soutien municipal ne serait pas plus affirmé s'ils choisissaient un autre site* »¹⁵⁰. Pour Hesp'ère 21, les terrains proposés par la Mairie sont des terrains au potentiel limité : « *[là], ils nous ont dit : on a un terrain, on ne sait pas quoi en faire. A chaque fois, les mairies nous refilent des terrains à emmerdes* »¹⁵¹. Une explication à cet état de fait est fournie par l'adjoint au Maire de Paris en charge du logement : « *il nous semble impossible aujourd'hui d'envisager une quelconque cession foncière sur les zones d'aménagement que nous allons créer à Paris* »¹⁵².

L'obtention des terrains est souvent soumise à négociation. L'un des groupes est actuellement en pourparlers avec la propriétaire d'un terrain qui « *se positionne sur un prix élevé parce qu'elle*

¹⁴⁴ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

¹⁴⁵ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

¹⁴⁶ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

¹⁴⁷ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 5 janvier 2010, Conseil d'Administration mensuel

¹⁴⁸ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

¹⁴⁹ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 24 novembre 2009, réunion du groupe

¹⁵⁰ J. Roussel, « Remue-méninge coopératif », in *Sud-Ouest*, 10 décembre 2009

¹⁵¹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

¹⁵² L'adjoint au Maire de Paris en charge du logement. D'après la discussion en conseil de Paris du « Vœu déposé par le groupe "Les Verts" relatif à l'organisation d'un colloque sur l'"Habitat groupé" », 9-10 mars 2009

considère que le bâtiment n'est pas à détruire, elle donne donc un prix en R+2. Elle se cale sur le prix au mètre carré du quartier et le voit sur deux étages, donc forcément... [...] Il faut y aller tranquillement, si elle a l'air de s'intéresser au projet, il faut y aller doucement »¹⁵³.

Notons enfin que le foncier, s'il est évidemment porteur d'enjeux pour les projets en eux-mêmes, l'est aussi pour les ressources financières des associations. Ainsi, Hesp'ère 21 s'est vu refuser l'octroi d'une subvention par la Fondation de France, « *faute d'accord officiel sur un foncier* »¹⁵⁴.

Ainsi, on constate que les porteurs de projets se heurtent à de nombreuses contraintes dans la mise en œuvre de leurs ambitions, qu'ils ne peuvent pas nécessairement dépasser et avec lesquelles ils doivent donc composer. En cela, ils ne sont donc pas les seuls maîtres de leur projet.

Le chemin de la concrétisation conduit à envisager des partenariats, avec les collectivités et les bailleurs sociaux, qui peuvent permettre de diminuer les contraintes évoquées.

2.2. Le besoin de partenariats solidement établis

Les opérations d'habitat participatif requièrent l'établissement de partenariats solides, avec les collectivités et/ou les bailleurs sociaux afin de multiplier les chances de réussite. Nous allons tout d'abord constater que les partenariats tendent à devenir de plus en plus naturels pour les porteurs de projets. Mais leur mise en œuvre n'est pas toujours aisée et peut se solder par un échec. De plus, la recherche des partenaires conduit à des situations de concurrence entre les porteurs de projets.

2.2.1. Une logique de partenariat devenue « naturelle »

➤ Les bailleurs sociaux : un partenariat qui offre de multiples avantages

Alors que fin 2008, les groupes-projet éprouvaient une certaine méfiance vis-à-vis de leurs partenaires potentiels et notamment les bailleurs sociaux – « *faut-il redouter le poids du bailleur social ? Il faut veiller à la rédaction des statuts* », « *le problème d'intégrer un bailleur au projet est le risque qu'il le détourne de son objet initial, notamment en ce qui concerne l'attribution des logements [...] Dans plusieurs cas, on constate qu'ils finissent par imposer leurs règles mettant à mal la logique de cooptation* »¹⁵⁵ – les porteurs de projets cherchent aujourd'hui de façon plus systématique à les associer au projet, comme l'ont affirmé les participants des 4^{èmes} Rencontres Nationales de Nantes. Plusieurs bailleurs sociaux ont d'ailleurs été associés directement à l'un des ateliers des Rencontres, consacré à « l'intégration des ménages modestes ». Cela dit, une forme de méfiance peut perdurer, les futurs habitants craignant que leur projet ne soit dénaturé. En tout cas, quelles que soient les motivations – nécessité pour la crédibilité ou réelle envie de collaboration – les projets tendent à devenir « collaboratifs ». Les partenariats apparaissent donc nécessaires, mais pour quels motifs ?

Tout d'abord, le fait de s'associer avec un bailleur social, donne une réelle crédibilité au projet et permet, aux yeux des financeurs, d'atténuer le caractère expérimental des initiatives. Le bailleur apporte son expérience en montage d'opération et peut permettre de « rassurer » banques, collectivités et aménageurs, plus enclins à s'engager dans ce cadre qu'auprès d'un groupe d'habitants

¹⁵³ Un représentant d'un groupe-projet Propos recueillis le 12 avril 2010, réunion du groupe

¹⁵⁴ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

¹⁵⁵ Habicoop. D'après le compte-rendu des 3^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants

inexpérimenté : dans le cadre d'un projet dans le Nord de Paris, « *notre force c'était le bailleur social, c'est ce qui a plu à la SEMAVIP* »¹⁵⁶, « *pour Hesp'ère, le point fort, c'était le bailleur, c'était un appui social qui nous emmenait dans une autre sphère* »¹⁵⁷. Pour la SEMAVIP, le bailleur social était en effet un gage de stabilité, en tant que « *vrai maître d'ouvrage. Ca permettait de prendre des risques* »¹⁵⁸. Ce partenariat permet également de réduire les coûts d'acquisition du terrain : ainsi, pour l'opération du Village Vertical, le terrain a été acquis dans son ensemble selon les conditions du logement social et la coopérative HLM associée, Rhône Saône Habitat, en assure le portage. Ce portage « *a permis des économies d'échelle et une sécurisation du programme qui était demandée par le Grand Lyon notamment* »¹⁵⁹. Le Grand Lyon confirme en effet l'appui que Rhône Saône Habitat a apporté au projet : « *la présence d'un opérateur social, de surcroît issu du mouvement coopératif, a apporté une aide précieuse à la faisabilité du projet. De plus, Rhône Saône Habitat serait en capacité de reprendre à son compte le projet, si ce dernier n'aboutissait pas dans sa forme coopérative ce qui constitue pour la collectivité une garantie d'avancement de la ZAC* »¹⁶⁰. D'autre part, « *tout seul, c'est compliqué de trouver du foncier, ça revient cher de faire 15 logements tout seul, ça revient moins cher de faire 40 logements. En plus, on offre une garantie, un engagement à la collectivité, si la coopérative est défaillante, on s'engage à reprendre les logements* ». RSH constitue par ailleurs le référent institutionnel du Village Vertical, « *nous on est connu, on fait de l'accession depuis longtemps. [...] Avec l'OPAC du Rhône, c'est nous qui faisons la relation, les demandes officielles ou même officieuses, au nom de RSH et du Village* »¹⁶¹.

Sur le plan technique, la nécessité d'avoir une maîtrise d'ouvrage déléguée apparaît. La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) Habitats Solidaires par exemple, estime pouvoir représenter le groupe auprès des entreprises, centraliser l'argent et finalement gérer l'opération. Pour le directeur, « *c'est un service indispensable, sinon c'est quelqu'un du groupe qui se coltine tout... pour la personne qui le fait par rapport au groupe, c'est un vrai travail* »¹⁶².

S'associer à un bailleur social peut également permettre d'acquérir un terrain. Une association angevine souhaitant implanter un programme d'habitat participatif dans une ZAC de la ville, a contacté en 2007 la Société d'Economie Mixte en charge de sa gestion. Mais la Société d'Aménagement de la Région d'Angers (SARA) « *nous précise qu'elle ne vend des terrains (ou plutôt des droits à construire des mètres carrés SHON) qu'à des promoteurs et des lotisseurs [...]. Nous avons donc rencontré toutes les sociétés d'HLM de l'agglomération d'Angers [...] et c'est le Val de Loire qui nous a paru la plus intéressée* »¹⁶³.

D'autre part, le partenariat avec un bailleur est quasiment l'unique moyen de faire de la mixité sociale : « *lorsqu'on veut élargir le public pour l'habitat coopératif, cela demande de trouver des*

¹⁵⁶ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 7 octobre 2009, Conseil d'Administration mensuel

¹⁵⁷ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 1^{er} décembre 2009, Conseil d'Administration mensuel

¹⁵⁸ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

¹⁵⁹ L. Soutenet, chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

¹⁶⁰ M. Chanal, chargée de mission au Grand Lyon, Direction de l'habitat. D'après un courrier rédigé dans le cadre de la constitution d'un dossier de presse présentant le projet du Village Vertical

¹⁶¹ D'après une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 16 avril 2010, entretien

¹⁶² D'après le directeur d'Habitats Solidaires. Propos recueillis le 26 février 2010, réunion d'un des groupes-projet

¹⁶³ D'après un article publié sur le site Internet de l'association. Disponible sur : <<http://www.lespres.eqa49.info/spip.php?article16>>

fonds publics importants, qui relèvent du logement social. Les dispositifs qui financent le logement social ne font pas confiance à la coopérative en elle-même. Le bailleur permet de créer la confiance et de proposer une approche professionnelle. On est vraiment sur un métier particulier qui nécessite de travailler main dans la main avec les bailleurs »¹⁶⁴.

Si pour l'association Habicoop, les avantages à s'adosser à un bailleur social se résument en trois points : « *viabilité technique : aide à la maîtrise d'ouvrage (AMO [Aide à la Maîtrise d'Ouvrage], MOD [Maîtrise d'Ouvrage Déléguée], CPI [Contrat de Promotion Immobilière], VEFA [Vente en l'Etat Future d'Achèvement]) ; viabilité financière : portage, mutualisation des coûts de chantier ; garantie de réalisation vis-à-vis de l'aménageur et de la collectivité »¹⁶⁵, on constate que ces avantages peuvent être plus larges.*

➤ **Collaborer avec les municipalités : un enjeu fort**

La collaboration avec les municipalités semble aussi être un gage de réussite. Hesp'ère 21 la place au premier rang de sa méthode d'action, affichée sur son site Internet : « *nous souhaitons collaborer avec les décideurs des municipalités de Paris Intra-Métro à travers un groupe de travail commun »¹⁶⁶. Avoir un contact étroit avec les municipalités peut tout d'abord permettre de saisir des opportunités foncières. Ainsi, l'un des groupes a-t-il pu échanger avec l'adjoint au logement de la commune où il souhaite s'implanter sur les opportunités de foncier et évaluer les potentialités de terrains que l'association avait identifiés en amont. Dans le cadre d'opérations d'aménagement de grande envergure, il est nécessaire d'être en bon terme avec les municipalités afin que ces dernières envisagent d'intégrer des opérations d'habitat participatif : « *à la Mairie, il faut qu'ils nous connaissent, comme ça dès qu'il y a une possibilité, ils pensent à nous »¹⁶⁷. Un groupe toulousain par exemple, s'est vu proposer une opportunité foncière dans le futur éco-quartier de la ville, par l'intermédiaire d'un nouvel élu en charge de cet éco-quartier. Une adjointe au maire de Villeurbanne, éminent soutien du Village Vertical, est elle-même à l'origine de l'intégration du projet à la ZAC des Maisons-Neuves.**

De plus, le soutien des municipalités peut faciliter les négociations. Ainsi, à Villeurbanne, le soutien de la deuxième adjointe au maire est en grande partie à l'origine de la concrétisation du projet : elle est parvenue à mobiliser la Communauté Urbaine de Lyon (CUL) autour de ce projet et a combattu les réticences de certains de ses collègues de la CUL. Le lobby qu'elle a opéré est sans nul doute à l'origine du fort engagement de la CUL en faveur des projets aujourd'hui.

2.2.2. Entre confiance, méfiance et trahison

Si les partenariats deviennent de plus en plus naturels, ils ne sont pas exempts de difficultés, ni de confrontations.

¹⁶⁴ O. David, président d'Habicoop. Propos recueillis le 4 décembre 2009, 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants

¹⁶⁵ Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM. D'après le support de présentation « Les coopératives d'habitants », 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, janvier 2010. Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/RD10_Coophabitants.pdf>

¹⁶⁶ Hesp'ère 21. D'après un article publié sur le site Internet de l'association

¹⁶⁷ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 janvier 2010, réunion d'un groupe-projet

➤ **Entre volonté d'initier des partenariats, prudence et impression de se faire « balader »**¹⁶⁸

Les retours d'expériences des années 70 et 80 incitent les porteurs de projet actuels à la méfiance puisqu'ils « font croire que les cadres de gestion municipaux et des bailleurs ont pris le dessus dans les opérations portées par les habitants »¹⁶⁹. Les partenariats sont donc construits sur le long terme et les porteurs de projet veillent à ce que leurs souhaits soient respectés. Mais lorsqu'un partenariat bien engagé se conclut par un échec, des réticences à renouer la collaboration sont à noter. Ainsi, l'échec d'un projet dans le Nord de Paris est attribué en partie au retrait du bailleur social associé au projet. Comme évoqué plus haut, ce partenariat donnait une réelle plus-value au projet. La coopérative HLM partenaire de ce projet a pourtant indiqué à plusieurs reprises se réserver le droit de substitution avec une autre coopérative et ce par écrit, notamment dans un courrier adressé à la SEMAVIP et co-signé avec l'association : « le montage innovant de cet habitat coopératif s'organise actuellement en partenariat avec la Société X. La société X se réserve le droit de substitution avec une autre coopérative HLM »¹⁷⁰. L'une des initiatrices de ce projet indique que « c'est au moment de vraiment passer aux écrits qu'ils ont mis une clause de substitution »¹⁷¹. Les membres du groupe l'expliquent par « des histoires internes que l'on imagine, c'est la hiérarchie de ce monsieur qui a conditionné les choses, on a du lui faire comprendre que ce n'était pas aussi simple »¹⁷². Pour elle, la collaboration a été réelle, mais tous les membres du groupe ne partagent pas ce point de vue. L'un des adhérents estime que la coopérative pourrait s'être positionnée par opportunisme : « on est leur cheval de Troie pour pouvoir s'implanter là où ils ne sont pas, il y a un côté vitrine pour eux évident et donc un avantage... »¹⁷³. Cette expérience a laissé une certaine amertume. Cela étant, pour l'ensemble des groupes, les partenariats avec les bailleurs se déroulent bien : le Village Vertical et Rhône Saône Habitat achèvent la définition du programme architectural – ce qui, rappelons-le, n'a pas toujours été simple, comme l'indiquait l'un des coopérateurs en février 2009 – un groupe toulousain dit avoir « instauré un vrai partenariat avec un bailleur, ça marche bien, on ne veut vraiment pas les lâcher »¹⁷⁴.

Plus que les bailleurs, ce sont finalement les élus qui déroutent les porteurs de projet. Ainsi, un groupe dira que le positionnement de la Mairie est ambigu : « [l'adjoint au logement] a une position curieuse, il dit qu'il y a de la place pour tout le monde etc... mais quand on lui demande la liste des bailleurs de la commune qui sont intéressés, il dit « je ne vous la donnerai pas, c'est trop tôt » »¹⁷⁵. Egalement, la mise en œuvre d'un projet au Sud de Paris révèle bien les difficultés qu'ont les porteurs de projet à composer avec les politiques et leurs prérogatives. Ainsi, en janvier 2010, Hesp'ère 21 est conviée à une réunion concernant la « définition d'un programme innovant de logements »¹⁷⁶. L'initiative de cette réunion, qui revient à la Mairie n'a pas manqué d'étonner l'association : « c'est quitte ou double, d'un seul coup on nous inscrit à une réunion avec tous les représentants de Paris, on ne s'y attendait pas. Il y a même quelqu'un de la RIVP ! Quand j'ai vu la liste des gens, je me suis dit oh b... un

¹⁶⁸ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 2 mars 2010, Conseil d'Administration mensuel

¹⁶⁹ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

¹⁷⁰ Hesp'ère 21 et la société coopérative X. D'après un courrier adressé à la SEM, 27 mai 2009

¹⁷¹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

¹⁷² Ibid.

¹⁷³ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 7 octobre 2009, Conseil d'Administration mensuel

¹⁷⁴ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 4 décembre 2009, 4^{èmes} Rencontres Nationales de Nantes

¹⁷⁵ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 8 février 2010, réunion du groupe

¹⁷⁶ Intitulé de la réunion d'après Hesp'ère 21. Propos recueillis le 5 janvier 2010, Conseil d'Administration mensuel

paquet d'interlocuteurs dont je ne connais pas la spécificité »¹⁷⁷. Or, cette réunion a été annulée à la dernière minute pour des motifs apparemment non exposés à Hesp'ère 21 ; ceci les conduit alors à dire qu'ils se font « balader ». Entre février et mai 2010, une succession d'événements plonge l'association dans un émoi palpable : après plusieurs engagements oraux, un vœu en conseil d'arrondissement et un vœu au conseil de Paris, relatifs à « l'intégration d'un projet d'habitat coopératif », « *le bruit qui court, c'est qu'il n'y aura rien [...] c'est à n'y rien comprendre, il y a un mois la Mairie disait vous aurez un cinquième de l'opération et là dans le journal [de la Mairie], ils n'en parlent même pas* »¹⁷⁸. Dans l'élaboration d'un projet dans le Nord de Paris, l'association se heurte là aussi à des logiques qu'elle peine à décrypter, notamment les relations entre la RIVP et la Mairie de Paris¹⁷⁹.

➤ **Une lecture hâtive des discours ?**

Les déceptions sont d'autant plus vives que les porteurs de projet tirent parfois des conclusions hâtives d'un bon contact avec tel ou tel partenaire. Ainsi, en mai-juin 2009, Hesp'ère 21 estime que la SEMAVIP est très intéressée par leur projet et qu'il a toutes les chances d'aboutir. Pour autant, rien ne garantissait à ce moment précis que la proposition faite par le groupe serait acceptée par l'aménageur, d'autant plus qu'un autre projet d'habitat groupé s'était positionné sur le même lot. Si la SEMAVIP a pu rappeler que seul l'un des deux projets pourrait être soutenu, Hesp'ère 21 aurait souhaité que cela soit autrement. Le refus de la SEMAVIP a constitué une déception très grande pour le groupe, dont les membres recommencent seulement en mars 2010 à se manifester ; déception d'autant plus exacerbée que la SEMAVIP n'a pas justifié explicitement son refus : « *votre proposition a été examinée avec la plus grande attention et je tiens à vous remercier tout particulièrement pour votre engagement sur ce dossier. Cependant, j'ai le regret de vous annoncer que votre offre n'a pas été retenue pour participer à la consultation d'opérateurs que la SEMAVIP engage dans un cadre restreint* »¹⁸⁰. Cette expérience aurait pu inciter l'association à beaucoup plus de prudence vis-à-vis des engagements oraux des partenaires, mais en réalité, cela s'avère difficile, ce qui conduit à de nouvelles déceptions. En effet, à l'occasion d'un rendez-vous avec le directeur de cabinet du maire-adjoint en charge du logement à la Mairie de Paris, ce dernier « *évoque la problématique liée à un bâtiment [...] propriété de la Ville depuis 2001...et laissée à l'abandon depuis* »¹⁸¹. Dès lors, l'association s'investit très fortement sur cette « opportunité » et l'une des architectes établit même plusieurs pré-programmes. Or, un courriel du même directeur de cabinet d'avril 2010 enjoint fortement l'association à ne plus s'investir sur le bâtiment en question, rappelant que la RIVP a été désignée pour en assurer la reconversion. La présentation de ce courriel lors du Conseil d'Administration de mai 2010 a suscité de vives réactions, témoignant, une fois de plus de la déception, voire de l'irritation de l'association, exacerbées par son impression d'un courrier « *agressif et vraiment à la limite de l'incorrection* »¹⁸². On peut alors s'interroger sur la justesse de la lecture que fait l'association des différents discours. Ainsi, l'association déclare dans un courrier adressé à la Mairie de Paris que le Maire d'un des arrondissements « *[lui] a adressé le 29 janvier 2010 un courrier confirmant son désir d'introduire un*

¹⁷⁷ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 5 janvier 2010, Conseil d'Administration mensuel

¹⁷⁸ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 5 mai 2010, Conseil d'Administration mensuel

¹⁷⁹ La Mairie de Paris indique à Hesp'ère 21 que la RIVP a été désignée pour réaliser une étude de faisabilité. Hesp'ère 21 dit ne pas réussir à savoir si cette étude a été réalisée ou si elle n'est évoquée que pour dissuader l'association de poursuivre son action. Information recueillie le 5 mai 2010, Conseil d'Administration mensuel

¹⁸⁰ SEMAVIP. D'après un courrier adressé à Hesp'ère 21 et à la société coopérative HLM, 9 juillet 2009

¹⁸¹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

¹⁸² Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 mai 2010, Conseil d'Administration mensuel

programme d'habitat coopératif sur [ce] site »¹⁸³. Or, dans le dit courrier, le Maire n'est pas aussi explicite et ne fait par ailleurs aucune autre proposition de terrain¹⁸⁴.

Ainsi, deux hypothèses peuvent être formulées : soit l'association a une lecture parfois rapide des discours qui lui sont adressés, ce qui, à terme ne manque pas de conduire à des déceptions certaines, soit à l'inverse, elle en a une lecture très claire, mais en fonction des interlocuteurs, elle s'efforce d'être le plus stratégique possible pour mettre toutes les chances de son côté et bénéficier d'un moyen de pression.

2.2.3. Une course aux partenaires ou la concurrence entre les projets

Les relations avec les partenaires sont donc au cœur d'enjeux importants pour les raisons évoquées ci-dessus. Mais il faut ajouter qu'elles s'inscrivent aussi dans un contexte de concurrence entre les porteurs de projet, qu'il s'agit de bien identifier.

Dans un contexte de tension sur le foncier, la connaissance des autres acteurs de projet d'habitat participatif doit être une vraie préoccupation, afin d'éviter des situations de concurrence. Dans les faits, tout n'est pas aussi simple et une véritable course aux partenaires semble s'instaurer. Dès lors, les différents groupes-projet ne sont pas tous enclins à dialoguer ou à travailler ensemble, de peur de diffuser une information stratégique, notamment sur les opportunités de foncier. On comprend alors que la confiance revêt une dimension essentielle des projets. L'historique d'un des projets, à ce titre, est éclairant. C'est une des membres d'Hesp'ère 21 qui a eu connaissance de l'appel d'offre de la SEMAVIP et l'a diffusé au sein de l'association. Un premier groupe s'est alors constitué. Une rencontre fortuite a permis à un autre groupe déjà constitué d'avoir connaissance de cette opportunité de terrain. S'il a été question de constituer un seul groupe – « *on avait l'idée d'un habitat groupé de 50 logements avec de toutes façons plusieurs entités mais des cages d'escalier qui auraient été communes* » – cette option a été très vite abandonnée, car l'autre groupe a annoncé « *partir seul, ne voulant pas repartir à zéro* »¹⁸⁵. A ce moment-là, une concurrence réelle s'est instaurée entre les deux groupes : « *ils nous ont court-circuités dès les premières réunions, quand ils ont eu l'information [sur le terrain], ils ont sauté sur l'interlocuteur « nous on prend ça ». Ca a été très dur, il faut recommencer le dialogue avec les décideurs* »¹⁸⁶. « *Il y a clairement des gens qui l'ont eu mauvaise. Au moment de la réunion publique, c'est mal passé. [Le maire] avait déjà fait une réunion avec eux pour leur expliquer le projet, ils ont amené d'autres éléments ; l'architecte était déjà là, ils ont eu des échanges pendant la réunion : ils avaient clairement une longueur d'avance* »¹⁸⁷.

Cette situation s'est présentée de nouveau au moment d'une rencontre avec l'adjoint au maire en charge du logement d'une commune en banlieue parisienne et une autre interlocutrice : « *elle n'avait que le [C.] à la bouche, le [C.] par-ci, le [C.] par-là... c'était énervant à la fin* »¹⁸⁸. L'ambition de créer « *une vraie vitrine des Habitats Groupés Écologiques urbains* »¹⁸⁹ risque donc ne pas être

¹⁸³ Un représentant d'Hesp'ère 21. D'après un courrier adressé à A. Hidalgo, 17 février 2010

¹⁸⁴ Mairie d'arrondissement. D'après un courrier du Maire à Hesp'ère 21, 27 janvier 2010

¹⁸⁵ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 23 octobre 2009, entretien

¹⁸⁶ Ibid.

¹⁸⁷ Ibid.

¹⁸⁸ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 8 février 2010, réunion du groupe

¹⁸⁹ Hesp'ère 21. D'après un courrier adressé à la SEMAVIP, 9 juin 2009

satisfaite tout de suite. Malgré tout, le groupe en question s'efforce de rencontrer l'ensemble des porteurs de projet de la commune, et cherche à enrayer les situations de concurrence brutale. Nous y reviendrons.

Précisons pour finir que la concurrence n'est pas nécessairement le fait des porteurs de projet eux-mêmes. En effet, la ville de Grenoble a lancé une procédure d'appel d'offre en mars 2009 pour trois terrains et « *les personnes engagées dans de tels projets soulignaient le fait que cela induisait une certaine mise en concurrence des projets [...], parce que le foncier est rare* »¹⁹⁰. Alors que l'adjoint en charge du logement d'une commune de petite couronne déclare « *vous n'êtes pas concurrents [en référence à l'existence d'environ 5 groupes-projet sur la commune] il y a de la place pour tout le monde* »¹⁹¹, il semble à l'inverse que les situations de concurrence prévalent.

Les partenariats avec les bailleurs sociaux, les élus et les collectivités apparaissent aujourd'hui plébiscités par l'ensemble des porteurs de projet, qui s'ils y voient un intérêt, cherchent aussi à prendre part à la construction des politiques de l'habitat. Mais leur mise en œuvre s'avère parfois être une entreprise délicate : ainsi, l'habitant, s'il est central dans les projets d'habitat participatif, ne peut en conserver toute la maîtrise, et ce d'autant qu'il n'en a pas nécessairement les compétences.

Ceci nous conduit à aborder la question de l'accompagnement des groupes-projets par des structures extérieures.

2.3. Se faire accompagner : un équilibre à trouver

Jusqu'à présent, si nous avons évoqué le rôle des partenaires que sont les élus et les bailleurs sociaux, la figure de l'accompagnateur n'a quant à elle pas été dépeinte. Cette question ne manque pourtant pas de cristalliser de nombreux débats au sein du réseau lui-même.

Il s'agit tout d'abord d'interroger la notion d'accompagnement et le besoin que peuvent avoir les groupes d'habitants d'être accompagnés, avant de présenter les différentes formes que peuvent prendre l'accompagnement. Nous présenterons enfin la nature des relations entre une structure accompagnatrice et un groupe-projet, en l'occurrence Hesp'ère 21 et les groupes qu'elle accompagne.

2.3.1. Accompagner, oui, mais pour quoi ?

Dans l'ensemble des groupes-projet, à des stades différents, le terme d'accompagnement ou d'accompagnateur émerge. Mais que recouvre la notion d'accompagnement ?

➤ *Le besoin d'un appui pour éviter l'essoufflement des bénévoles*

« Quand vous montez dans un taxi, c'est vous qui annoncez la destination. Et vous pouvez même demander au chauffeur de passer par ici ou par là. Mais la destination reste la vôtre, et pas celle du chauffeur. En revanche, il vous aide à y arriver plus vite. Bien entendu, vous pouvez prendre le vélo, mais attention aux orages et aux portes des conducteurs peu prudents qui s'ouvrent. Sans parler des

¹⁹⁰L. Soutenet, chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010

¹⁹¹ Un adjoint en charge du logement. D'après le compte-rendu d'une rencontre entre des représentants du groupe et l'adjoint en charge du logement, 19 janvier 2010

erreurs de direction, puisque vous ne connaissez pas le chemin, ou des clous versés sur la route par des gosses malveillants »¹⁹². L'auteur de ces propos nous rappelle que monter un projet d'habitat participatif requiert un grand nombre de compétences : le besoin de recourir à une personne extérieure, dotée d'outils opérationnels et techniques ou encore à même de jouer un rôle de coordination, peut donc émerger. Il ne s'agit pas de « *pallier un handicap ou un manque qui caractériserait ces projets par rapport à une situation normale* »¹⁹³ mais plutôt d'un apport externe qui facilite le déroulement du projet. Le président d'Habicoop rappelle que « *si les gens ne sont pas accompagnés, au bout d'un moment ils s'épuisent et passent à autre chose [...] Les gens ne vivent pas que de promesses, il leur faut du concret* »¹⁹⁴. Pour la responsable du réseau habitat groupé d'Ile-de-France, « *ce qu'il faut faire, c'est de la promotion immobilière, les habitants, les pauvres citoyens que nous sommes ne sont pas capables de faire ça tout seul [...] L'autopromotion, moi je n'y crois pas...* »¹⁹⁵. En outre, comme l'indiquent les architectes membres de la coopérative de production Archi Ethic : « *les valeurs collectives portées par un projet d'habitat groupé et la complexité des trajectoires individuelles qui permettent de construire les espaces et les transitions entre les échelles individuelles, familiales, partagées et collectives demandent la plus grande attention et la médiation de groupes professionnels pluridisciplinaires - architectes, sociologues, techniciens de l'environnement ou du paysage...* »¹⁹⁶. Si ceux qui se positionnent comme accompagnateur, en toute logique, plaident pour leur fonction, les groupes-projets sont partagés quant à la question de l'accompagnement. Certains groupes affirment ne pas avoir besoin d'accompagnateur comme le Village Vertical en 2009 – « *nous on se débrouille, c'est pas forcément très important. Un groupe qui peut porter un projet peut se débrouiller tout seul sur ces aspects-là* »¹⁹⁷ ou Diapason en 2010 : « *on est assez grand pour faire tout seul, on a un urbaniste et quatre archis dans le groupe. On n'a pas envie d'avoir un accompagnateur, nous on fait nos statuts, on fait de l'auto promotion. On n'éprouve pas le besoin de faire un stage pour prendre une décision* »¹⁹⁸. Ce sont les groupes forts en compétences qui, naturellement, n'éprouvent pas le besoin d'être accompagnés. Mais tous les groupes ne comptent pas en leur sein « *un urbaniste et quatre archis* ». Cependant, le besoin d'être accompagné n'est pas toujours formalisé de manière claire et les porteurs de projet peinent à définir leurs attentes. Ces difficultés s'expliquent en grande partie par le paradoxe de l'accompagnement.

➤ **L'accompagnement : au cœur d'un paradoxe**

L'accompagnement interroge fortement les porteurs de projet : sur quelle base formaliser l'accompagnement ? Aspects techniques, participatifs ? Une action ponctuelle est-elle préférable à un suivi continu ? L'encadrement du groupe peut-il réellement être réalisé par une personne extérieure au projet ? L'auteur du site Cohabitat.fr distingue « *deux types d'accompagnement : un accompagnement expert ponctuel (architecte, juriste, expert comptable, spécialiste de l'éco-construction et/ou du*

¹⁹² Le directeur de la structure Toits de choix. Propos du 22 octobre 2009, disponible sur : <<http://cohabitat.fr/magazine/debats-et-idees/16-faut-il-un-accompagnement-professionnel-des-projets-dhabitat-groupe.html?start=1>>

¹⁹³ Ibid.

¹⁹⁴ Le président d'Habicoop. D'après une interview réalisée par C. Vaufrey, « L'habitat coopératif sur la toile francophone », 7 octobre 2009

¹⁹⁵ R., responsable du réseau Ile-de-France. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

¹⁹⁶ Journal Archi Ethic, n° 1, décembre 2009

¹⁹⁷ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 5 février 2009

¹⁹⁸ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

*bâtiment...), un accompagnement global à la conduite de projet d'habitat groupé »¹⁹⁹. Dès lors, le premier type pose moins de problème puisqu'il fait appel à des compétences qui existent déjà et dépassent l'habitat groupé. En revanche, le second type d'accompagnement est plus délicat, le métier d'accompagnateur n'étant aujourd'hui pas encadré ni même défini. Outre ce caractère très embryonnaire du métier d'accompagnateur, des questions d'ordre plus philosophiques se posent quant à la légitimité même de son rôle. En effet, les groupes s'interrogent sur les limites de son action et son interaction avec le groupe d'habitants. Comment s'assurer que le groupe conserve son autonomie dans la mise en œuvre du projet ? L'accompagnateur est-il en capacité d'aider le groupe tout en préservant son indépendance ? « *Est-il pertinent quand on vise l'autonomie de choisir une autre voie que celle du tâtonnement à la recherche de formes d'organisation réellement respectueuses des personnalités qui composent un groupe et des objectifs particuliers qu'il se donne ? Que penser plus généralement de la professionnalisation et de l'émergence d'une nouvelle classe d'experts dans le contexte d'un habitat qui se veut différent ?* »²⁰⁰. Accompagnateur peut aussi, dans certains esprits, rimer avec manipulateur : pour certains groupes, l'intérêt du projet réside en effet avant tout dans la maîtrise de ces différents aspects, ce qu'un accompagnateur viendrait entacher.*

Ces questionnements et la réponse que les groupes leur apportent conduisent à plusieurs situations. Lorsque, pour des questions d'ordre idéologique, les groupes se refusent à faire appel à des compétences extérieures, ceux qui sont pourvus de compétences en interne réussissent à mettre en œuvre leur projet, pour les autres, c'est un échec ; « *le refus du conseil adapté à ce type d'opération par principe d'autonomisation ou par volonté de se réappropriier la question du logement est un facteur de risque énorme et n'a pas de sens* »²⁰¹. Pour les autres groupes, la définition des relations se fait en fonction des aspirations et des besoins. Ainsi une association bisontine déclare : « *pour continuer avec la même énergie, le moment est venu de nous appuyer sur les compétences d'un professionnel du milieu social et juridique pour rassembler au-delà de nous et continuer à construire ensemble* »²⁰². C'est ainsi que les membres de l'association ont organisé plusieurs week-ends de formation avec deux experts en projets participatifs. Un stagiaire en Economie Sociale et Solidaire a assisté le groupe jusqu'en mai. Pour un groupe toulousain, « *des organismes qui aident à la réalisation de ces projets voient aussi le jour ici et là. Qu'ils proposent d'animer les groupes, d'être le médiateur entre le groupe et un architecte, d'être médiateur ou d'aider au montage juridique, ils ont tous leur rôle à jouer* »²⁰³.

Dans l'état actuel du mouvement, la souplesse est au cœur des démarches et chaque groupe ou association, selon son souhait, fait appel à des compétences extérieures. Les interrogations de plusieurs associations quant à l'embauche d'un salarié confirment leur besoin de compétences extérieures et révèlent, en filigrane, les limites du bénévolat.

¹⁹⁹ Un membre du collectif Habitat Groupé Marseille et auteur du site cohabitat.fr. D'après un article publié sur le site cohabitat.fr, 22 octobre 2009. Disponible sur : <<http://cohabitat.fr/magazine/debats-et-idees/16-faut-il-un-accompagnement-professionnel-des-projets-dhabitat-groupe.html>>

²⁰⁰ Ibid.

²⁰¹ Le directeur de la structure Toits de choix. D'après un article publié sur le site cohabitat.fr, 22 octobre 2009. Disponible sur : <<http://cohabitat.fr/magazine/debats-et-idees/16-faut-il-un-accompagnement-professionnel-des-projets-dhabitat-groupe.html?start=1>>

²⁰² Une association porteuse d'un projet à Besançon. D'après la plaquette de présentation de l'association, janvier 2010

²⁰³ Une association toulousaine. D'après un article publié sur le site Internet de l'association. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/spip.php?page=rubrique-n2&id_rubrique=14>

2.3.2. Qui peut accompagner et comment ?

Si la notion même d'accompagnement est au centre des débats, la nature de cet accompagnement et les acteurs qu'il peut mobiliser sont eux aussi sujet à interrogation. En effet, qui peut accompagner un groupe d'habitants, et selon quelles modalités ?

➤ *Que recouvre le terme « accompagnateur » ?*

Si, ponctuellement, les groupes-projets ou les associations font appel à des compétences extérieures, ils peinent à définir clairement le rôle que peut avoir un accompagnateur et même à savoir si l'accompagnement doit être le fait d'une personne ou d'un collectif. Pour l'un des groupes étudiés, « *la nécessité d'être accompagné au moment de l'élaboration du projet doit émerger avec le recensement des compétences* » et « *le besoin d'accompagnement [pensé ici en terme de médiation] ne peut pas être prévu avant d'avoir le problème. Je préfère faire confiance au groupe au départ, s'il fonctionne tant mieux ; si on se retrouve face à un problème, on essaiera de trouver des solutions à l'extérieur* »²⁰⁴. Pour les associations dites d'accompagnement, les réalités du « conseil » ne sont pas formellement les mêmes, mais recouvrent le plus souvent l'ensemble des aspects du projet. Habicoop, association d'accompagnement « historique », envisage son action ainsi : « *aide à l'écriture du projet, aide à la constitution d'une société coopérative (accompagnement juridique et administratif), aide au montage financier du projet (budget, financements, comptabilité), aide au montage technique du projet (conseils en architecture, conseils sur l'intégration d'énergies renouvelables dans leur montage, assistance à la maîtrise d'ouvrage, etc.), accompagnement et formation sur les principes coopératifs et l'organisation de la coopérative* »²⁰⁵. C'est donc un appui sur l'ensemble des aspects du projet qui est ici proposé. D'autres structures affichent la souplesse au cœur de leur intervention :

Je pense qu'il faut sortir de l'opposition "groupe autonome/groupe accompagné par un professionnel". On peut imaginer tout un spectre qui pourrait comporter :

- *l'autonomie totale du groupe*
- *l'accompagnement associatif qui s'appuie sur les idées de coopération et d'autonomie. L'association Parasol est en train de mettre en place des expérimentations de parrainage et d'échange d'expériences entre groupes ayant déjà construit et groupes en formation*
- *la formation ponctuelle à des questions techniques par des professionnels, soit organisée par des associations, soit demandée en direct*
- *l'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage [...]*
- *la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée [...]*

Mon avis est qu'il ne faut pas se replier sur une option pour des questions idéologiques. C'est là qu'il y a risque de perte d'autonomie des groupes d'habitants.

Un représentant de l'OPHEC,
Office de Promotion de l'Habitat Ecologique et Coopératif²⁰⁶

Ainsi, le rôle de l'accompagnateur peut recouvrir des réalités diverses modelées par le groupe lui-même, « *ça dépend des groupes, la demande est très différente selon les groupes, ça peut être très*

²⁰⁴ D'après le compte-rendu de la réunion du groupe, 17 novembre 2009

²⁰⁵ Habicoop, association d'accompagnement. D'après un article publié sur le site Internet de l'association. Disponible sur : <<http://www.habicoop.fr/spip.php?rubrique12>>

²⁰⁶ Un représentant de l'OPHEC. D'après un article publié sur le site cohabitat.fr, 22 octobre 2009. Disponible sur : <<http://cohabitat.fr/magazine/debats-et-idees/16-faut-il-un-accompagnement-professionnel-des-projets-dhabitat-groupe.html?start=2>>

technique ou simplement un rôle de médiation »²⁰⁷. L'accompagnateur doit alors être en capacité de développer une offre souple et ajustable.

Les professionnels de la construction estiment quant à eux que « *le mieux, c'est un certain accompagnement d'une structure extérieure, qui apporte un autre regard, qui ne fait pas partie du groupe et qui conseille sans prendre part. Ça permet de relativiser aussi. Dans les grandes agglos, il faut qu'il y ait une structure, un bailleur ou un promoteur qui puissent les aider financièrement, porter le projet, une garantie, aider au niveau du foncier... Pour un groupe tout seul, c'est plus simple d'aller acheter un champ !* »²⁰⁸.

➤ **L'accompagnateur, un faux débat ?**

Alors que la problématique de l'accompagnement occupe largement les débats interactifs comme les débats en réunion, certains professionnels de l'urbanisme et du projet participatif estiment que le débat autour de l'accompagnateur est un faux débat : « *il y a toujours une personne dans la diversité des groupes qui va avoir l'ambition d'être accompagnateur, mais quand on voit le nombre de compétences qu'il faut et que sur chaque aspect elles ont une importance quasi égale... C'est une mauvaise idée de dire qu'on veut être accompagnateur : sur quoi être accompagnateur ?* »²⁰⁹. En revanche, le rôle de coordinateur de projet apparaît possible, tout comme la mobilisation des compétences qui existent au sein du groupe. Mais du fait du nombre de compétences nécessaires, une relation bi-partite entre un groupe et un accompagnateur seul paraît difficile à imaginer. Différents cas de figure se présentent alors. Le premier est en accord avec les propos du directeur de CUADD : l'accompagnateur en lui-même ne présente qu'un intérêt limité puisqu'il sera nécessaire de faire appel à des compétences variées que le groupe peut lui-même mobiliser. Il peut ensuite être à l'interface entre les professionnels et le groupe-projet en assurant l'ensemble des démarches de contractualisation. Enfin, peuvent exister des structures accompagnatrices rassemblant en leur sein l'ensemble des compétences nécessaires. Cette troisième option peut paraître la plus pertinente. En effet, le positionnement d'une seule personne sur la problématique de l'accompagnement relève d'une mauvaise appréhension des choses, tout comme un accompagnement réalisé par une structure bénévole, ou non directement issue des milieux professionnels en lien avec le montage d'opération. Ainsi, l'association Hesp'ère 21, si elle ne manque pas d'ambition, ne peut elle-même couvrir l'ensemble des missions qu'elle prétend pouvoir assurer. Même si plusieurs architectes ou spécialistes des questions du logement sont très actifs, un adhérent avouera : « *aujourd'hui on est incapable de répondre à la demande de groupes qui veulent être accompagnés* »²¹⁰. Au même titre, Habicoop, dont la vocation affichée est d'accompagner les groupes d'habitants sur l'ensemble des aspects des projets, a longtemps joué un rôle périphérique dans leur mise en œuvre puisque l'essentiel de son énergie est consacré à la reconnaissance légale des coopératives d'habitants. Ceci nous amène donc à interroger le futur des associations : ne doivent-elles pas se professionnaliser afin de faire une offre d'accompagnement au-delà des bonnes intentions ? Est-ce leur vocation ? Ne peut-on pas imaginer un collectif de professionnels, rassemblés par le groupe lui-même ou constitués en entité autonome qui apporte un appui extérieur au groupe ? Ces questions seront largement abordées au cours du deuxième

²⁰⁷ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

²⁰⁸ D'après une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 23 avril 2010, entretien

²⁰⁹ Le directeur de la structure CUADD. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

²¹⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 14 mars 2010, « Salon Ecobat »

chapitre. Concluons ce débat sur l'accompagnement par une étude des relations entre l'accompagnateur et l'accompagné.

2.3.3. Accompagnateur-accompagné : quelles relations ?

Le paragraphe précédent a posé les enjeux théoriques de l'accompagnement, mais qu'en est-il dans les faits ? Quelles sont les relations entre le groupe et les structures d'accompagnement ?

➤ *Un équilibre difficile à trouver*

Entre les structures d'accompagnement et le groupe d'habitants, un équilibre est à trouver. En effet, quelle est la limite de l'intervention de l'accompagnateur ? Comment préserver l'autonomie du groupe ?

L'étude de terrain menée nous indique qu'entre une association « couveuse de projets » et les groupes-projets accompagnés, les relations peuvent parfois être délicates, sinon périodiquement tendues, notamment lorsque l'association est confrontée à un groupe déjà constitué. Ainsi, lors de la constitution d'un groupe en réponse à une opportunité de terrain, un groupe déjà constitué s'est élevé contre ce qu'il ressentait comme une ingérence de la part de l'association accompagnatrice avec le sentiment que « *des décisions se prennent en dehors du groupe* ». Il a alors été nécessaire d'apporter une clarification sur les relations entre les deux entités afin d'enrayer une situation conflictuelle, due en grande partie à une identité propre à ce groupe et qui préexistait au « partenariat » avec l'association accompagnatrice. Or, l'association se sent légitime à intervenir puisqu'elle est à l'origine de l'opportunité de foncier sur ce secteur et « *à l'initiative du projet, qui est, depuis le début porté par [l'association]. A terme, le groupe de personnes qui s'y sont intégrées a vocation à devenir une entité morale autonome tant sur le plan de son organisation juridique que de ses engagements financiers. En attendant, c'est un sous-groupe de l'association* »²¹¹. Le même compte-rendu indique que le groupe doit être suffisamment actif pour prendre lui-même ses décisions, ce qui sous-entend qu'en l'état actuel des choses, le groupe ne peut être autonome. Mais par-delà ces questions d'autonomie, l'association cherche à asseoir sa qualité d'accompagnateur en demandant à ce que les participants des différents groupes-projet adhèrent à l'association, ce qu'elle justifie comme suit : « *les projets ont été initiés par [l'association] et sont l'aboutissement de deux ans de réflexion collective préalable conséquente et de démarches auprès d'un certain nombre d'institutions sociales et politiques [...] Le travail de négociation auprès des élus, des aménageurs et des bailleurs sociaux a été fait avec des compétences internes à l'association et en partenariat avec des professionnels* »²¹². Cette exigence a été réitérée à plusieurs reprises fin 2009, mais aussi au moment de la constitution d'un autre groupe-projet, en février 2010. En filigrane, se pose aussi la question de l'articulation d'un groupe existant avec des personnes individuelles. En effet, l'un des groupes évoqué précédemment était à la fois constitué de groupes pré-existants et de personnes seules. Ce n'était donc en réalité pas vis-à-vis de l'association qu'il s'agissait de ressentir un quelconque sentiment d'ingérence, mais vis-à-vis de certains de ses membres, par ailleurs légitimes, puisque eux-mêmes partie intégrante du groupe. Ceci nous amène alors à estimer que pour un fonctionnement harmonieux avec le groupe, il est préférable que la structure accompagnatrice ne compte pas de futur habitant.

²¹¹ D'après le compte-rendu d'une réunion du groupe, 3 juin 2009

²¹² Hesp'ère 21. D'après le compte-rendu du Conseil d'Administration, 6 mai 2009

➤ **Lier le groupe d'habitants et l'association d'accompagnement**

Outre ces difficultés, qui incombent principalement à un défaut de clarification de la position de chacun, les membres d'un groupe-projet ne se sentent pas nécessairement liés à l'association d'accompagnement. Ainsi, au sein d'un des groupes étudiés, les liens avec Hesp'ère 21 sont peu formels. En effet, tous les membres du groupe n'ont pas le sentiment d'appartenir à l'association, pourtant à l'origine du projet : « *je ne me sens pas Hesp'ère* » ; « *mais tu es Hesp'ère* »²¹³. Dans les faits, fin 2009, peu de participants de ce groupe sont adhérents de l'association, alors même que, comme on l'a vu, cela est fortement suggéré depuis le mois de mai 2009²¹⁴. Peu de contacts sont établis entre le groupe et l'association dont les membres respectifs se connaissent peu. Même si l'association et ses liens théoriques avec le groupe offrent une légitimité au projet, l'équilibre entre les deux structures peut être instable, les membres du groupe acceptant notamment avec difficulté que les administrateurs rédigent certains textes ou prennent contact avec des partenaires. Une situation similaire à celle connue par le passé avec un autre groupe s'est présentée au moment de la rédaction d'un dossier de présentation à destination de la Mairie : « *interrogations sur le but du document à produire, la façon de le produire et son contenu. Sentiment de dépossession et de « ne plus rien suivre » lors de la dernière réunion du groupe sur ce travail [...] Nous avons besoin de définir nous-mêmes notre façon de travailler. [...] Certains ressentent que le projet nous échappe. Hesp'ère est à l'origine de notre rencontre, et leur soutien et accompagnement sont précieux en terme de savoir-faire, mais il s'agit de notre projet et c'est à nous de le défendre. Nous sommes d'accord pour travailler AVEC Hesp'ère sur le document de présentation, mais pas pour valider des documents qui auront été produits en dehors des réunions du groupe* »²¹⁵. Passée cette période un peu tendue, les relations se sont largement apaisées dès le mois de mars 2010.

Les conditions de lancement d'un autre projet au mois de février 2010 indiquent que l'expérience passée a été prise en compte : ainsi, la question de l'adhésion à l'association, énoncée dès la première réunion du groupe, est accueillie favorablement par l'ensemble des participants²¹⁶. Ceci nous amène finalement à différentes conclusions : quand une association d'accompagnement se positionne auprès d'un groupe-projet, elle doit le faire sur la base d'un cahier des charges clair. De plus, les relations entretenues entre le groupe et l'association doivent être fréquentes de sorte à opérer les réajustements nécessaires.

➤ **Des difficultés qui s'expliquent par la « jeunesse » des associations et le bénévolat**

Les difficultés liées à l'accompagnement sont en partie dues à la grande « jeunesse » des structures accompagnatrices, telles Hesp'ère 21 ou Habicoop. La convention de partenariat entre le Village Vertical et Habicoop témoigne bien de ce tâtonnement : « *les co-signataires décident de poursuivre ce partenariat et « d'apprendre ensemble » les différentes étapes du montage d'une coopérative d'habitants* »²¹⁷. Au même titre, pour une adhérente d'Hesp'ère 21, « *au début ce n'était pas très clair, je ne savais pas précisément quel était l'objet de l'association, si tous les membres de l'association étaient de futurs habitants ou pas ; si Hesp'ère était une association d'accompagnement seulement ou*

²¹³ Un groupe-projet. Propos recueillis le 6 octobre 2009, réunion du groupe

²¹⁴ Un groupe-projet. D'après le compte-rendu d'une réunion du groupe, 4 mai 2009

²¹⁵ Un groupe-projet. Propos recueillis le 20 octobre 2009, réunion du groupe

²¹⁶ Information recueillie lors du Conseil d'Administration mensuel d'Hesp'ère 21 et lors de la première réunion de lancement du groupe-projet B., respectivement 2 et 17 mars 2010

²¹⁷ D'après la convention de partenariat entre Habicoop et le Village Vertical, 2007

*pas. La question de la limite est importante, on ne sait pas forcément où elle se situe. Mais c'est une question qui s'est posée dès le début et qui se pose encore aujourd'hui. Elle s'est toujours posée en fait ! »*²¹⁸. La vocation des associations n'est donc pas encore clairement définie, notamment au sein d'Hesp'ère 21 où tous les bénévoles ne s'accordent pas. Alors que certains estiment que c'est en allant au bout d'un seul et unique projet que l'association assoira sa légitimité, pour d'autres il est clair qu'Hesp'ère 21 n'est pas un groupe-projet, mais une association de développement de groupes-projets. Mais dans la mesure où certains adhérents sont directement impliqués dans des groupes-projet, tandis que d'autres ne le sont pas, les frontières sont floues. *« On n'est pas parti sur la logique d'un seul projet parce qu'on est à Paris, tout le monde n'a pas les mêmes envies. Hesp'ère 21 n'est pas un groupe-projet, on initie des projets : cette dynamique-là commence tout juste à se développer »*²¹⁹. D'autres associations dites primitivement d'accompagnement n'ont pas persisté dans cette voie et ont décidé de se concentrer sur un projet et donc de changer directement l'objet de l'association, initialement tournée vers la réalisation de plusieurs projets : *« il faut que ce projet sorte, même s'il n'est pas parfait [...] De l'expérience acquise par la réalisation effective de ce projet, nous tirerons un enseignement et des outils permettant la réalisation d'autres projets »*²²⁰.

On peut dès lors s'interroger sur la capacité réelle des associations à mettre en œuvre une action d'accompagnement sur le long terme. Un projet à Nanterre (Hauts-de-Seine), non évoqué jusqu'alors, rassemble une dizaine de ménages sur l'initiative de la Mairie et en partenariat avec l'ADIL du 92. L'un des accompagnateurs de ce projet de « coopérative de logements », indique : *« le groupe de professionnels que nous avons constitué sur ce projet nanterrien a joué le rôle d'accélérateur. En six mois, le groupe était vraiment constitué, les différents problèmes d'urbanisme, de droit, d'écologie, bien identifiés, et le programme de l'opération explicité »*²²¹. Pour ce dernier, seuls de vrais professionnels sont en capacité effective d'accompagner les groupes d'habitants. Ainsi, il s'agira de suivre avec attention l'intervention et l'émergence de structures comme A PART, Architectures éco-PARTicipatives, *« collectif d'architectes et d'ingénieurs au service de l'habitat groupé écologique et participatif en région Rhône-Alpes »*²²², mais aussi naturellement, l'évolution des associations comme Hesp'ère 21.

Les débats autour de l'accompagnement des projets d'habitat participatif sont donc encore vifs. Pour autant, dans la perspective d'un développement de ce mode d'habiter, un appui par des professionnels semble inévitable. Un équilibre serait donc à trouver entre l'autonomie du groupe d'habitants et la structure accompagnatrice.

L'omnipotence des porteurs de projet semble donc devoir être remise en question. Si ces derniers souhaitent maîtriser leur projet dans toutes ses dimensions, ils se heurtent à des contextes locaux qui

²¹⁸ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

²¹⁹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

²²⁰ D'après le compte-rendu de l'Assemblée Générale d'une association bisontine, 12 janvier 2010

²²¹ Un architecte intervenant sur le projet de coopérative « Le Grand Portail » de Nanterre. In *Eco Habitat Groupé*, Lettre d'Information, 1^{er} trimestre 2010,

²²² A PART. D'après « Un habitat groupé sur la ZAC Beauvert – Grenoble », compte-rendu d'un atelier participatif organisé par les HabILeS, 1er mars 2010, 9 p.

Disponible sur : < http://www.alpesolidaires.org/files/Habiles-Atelier_participatif_Zac_Beauvert_1er_mars_2010.pdf>

peuvent être défavorables à leur projet. De plus, les futurs habitants doivent composer avec les pratiques et les prérogatives de leurs partenaires. Enfin, alors que, comme nous l'avons exposé en première partie, les futurs habitants n'ont pas toutes les clés pour construire leur projet, leurs relations avec les structures d'accompagnement censées les aider ne sont pas encore stabilisées.

Cela étant, même si le collectif n'est pas en capacité de maîtriser l'ensemble du processus de conception, il reste l'organe central des projets et sa principale force. Mais quelles limites peut-on trouver à ces constructions collectives ? Quelles sont les perspectives de la construction habitante ?

3. Les perspectives de la construction « habitante »

Si de fait, comme on l'a vu, les futurs habitants n'ont pas une maîtrise absolue de leur projet, la majorité des démarches sont de leur initiative et donc collectives. Mais quelle plus-value la construction habitante peut-elle apporter ?

Il s'agit tout d'abord de s'essayer à un premier bilan de ces constructions collectives, en interrogeant notamment les avantages apportés le cas échéant par le collectif. Peut-on relever des écarts entre des avantages théoriques et la réalité de leur mise en œuvre ? La composition du collectif et les publics potentiels de ces démarches doivent également être mis en débat : qui est à même de s'engager dans ces démarches ? Enfin, de premiers éléments prospectifs pourront être introduits quant à l'avenir de ces projets et leur reproductibilité en se basant sur les éléments recueillis depuis fin 2008 et sur des retours d'expériences de projets d'habitat groupé des années 1980²²³.

3.1. Bilan d'une construction collective

Un premier bilan de ces constructions collectives peut être réalisé, d'après les éléments recueillis depuis fin 2008, en interrogeant d'une part la sécurisation apportée par le collectif et d'autre part la réduction des coûts de production.

3.1.1. Le collectif : une sécurisation ?

Pour les porteurs de projet, le caractère collectif de leurs démarches constitue leur principale force, mais qu'en est-il dans les faits ?

➤ *La fin de l'isolement ?*

Le regroupement des habitants est présenté comme une plus-value par tous les groupes-projet, afin de mettre en œuvre un « mieux vivre ensemble » : la solidarité et l'échange de services sont placés au cœur des démarches, et ce même pour les partenaires potentiels comme les bailleurs sociaux²²⁴ :

- **Un projet coopératif**
 - Une propriété partagée (mutualisation des espaces et des services)
 - Une vie collective (solidarité de voisinage)

Ceci nous est confirmé par la typologie des ménages qui s'investissent dans les projets : une part importante d'entre eux est composée de personnes seules. Peu de couples participent aux réunions et si certains participants vivent en couple et ont de jeunes enfants, selon les groupes, ils ne sont pas toujours majoritaires. Mais une étude beaucoup plus approfondie serait nécessaire pour corroborer ces premières conclusions. De plus, l'étude de terrain peut donner une image biaisée de l'ensemble des groupes : en effet, la région Ile-de-France compte plus de 50% de ménages composés d'une seule personne. Il est donc normal que l'on retrouve ces proportions dans les groupes-projet franciliens.

²²³ Comme évoqué en introduction

²²⁴ Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM. D'après le support de présentation « Les coopératives d'habitants », 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, janvier 2010. Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/RD10_Coophabitants.pdf>

Si l'on s'intéresse à un des groupes-projet lié à Hesp'ère 21, on constate que sur 26 participants potentiels, 12 s'engageraient seuls. La participation à un projet d'habitat participatif peut donc être vue comme un moyen d'enrayer la solitude. A ce titre, la responsable du réseau habitat groupé Ile-de-France dit avoir « l'impression que les gens sont contents de participer à des réunions et de sortir de chez eux et de voir du monde »²²⁵. En effet, les participants aux rencontres du réseau ou même aux réunions des groupes-projets ne manifestent pas nécessairement leur volonté de s'engager activement. Si la curiosité est souvent mise en avant, tout comme un manque de disponibilités, on peut ressentir un net besoin d'échanger chez certaines personnes vivant seules et/ou dont les enfants ont décohabité. Les personnes retraitées qui appartiennent à un groupe-projet ou une association d'accompagnement reconnaissent que la perspective d'être entourées constitue une motivation. Si toutes rappellent qu'il ne s'agit pas de vivre chez ses voisins, le sentiment de pouvoir échapper à la solitude et créer du « lien social » paraît fort. Il est vrai que l'on peut supposer que l'isolement sera rompu : « les bébés vont avoir six grands-mères, l'habitat groupé c'est aussi ça. Nous les vieux on n'a pas envie d'aller en maison de retraite, on n'a pas envie de vieillir seuls, de se sentir isolés »²²⁶.

Cela étant, de plus amples investigations mériteraient d'être menées pour appuyer cette idée, la capacité des projets d'habitat participatif à enrayer significativement la solitude ou l'isolement ne pourra être mesurée que par une étude de terrain sur le plus long terme. Cela étant, une étude de 2007 portant sur une réalisation d'un habitat groupé de la fin des années 1980 nous fournit de premiers éléments de réponse : « les membres ayant fait le choix de rester trouvent dans le projet une stabilité sociale et affective. Plusieurs femmes seules ou monoparentales y vivent. Elles y trouvent un support social et un environnement d'éducation commun pour les enfants »²²⁷.

➤ Des lieux de vie collective ouverts et intégrés dans le quartier

Les motivations et les valeurs des porteurs de projet sont également à rattacher à une volonté d'ouverture sur le quartier et de création d'une vie collective au-delà du seul projet.

Les valeurs : un espace ouvert

- Implication des habitants au-delà de leur projet de logement
 - Rayonnement sur le quartier, participe à sa redynamisation,
 - facilite le vivre ensemble dans des quartiers difficiles en permettant aux habitants de se réappropriier le territoire.



L'illustration ci-contre est extraite d'un support de présentation de l'association Habicoop²²⁸. Si ces « valeurs » ne relèvent pour le moment que du postulat, puisque aucun projet ne permet d'attester de

leur réalité, elles n'en demeurent pas moins au centre des argumentaires et des motivations. La volonté de disposer de lieux collectifs ouverts sur le quartier est généralement forte chez les porteurs de projet. Anne d'Orazio estime que « l'on pourrait entrer dans la critique du voisinage choisi, de l'espace fermé, de la communauté fermée. C'est une critique qui est facile, si on regarde de plus près, la réalité est toute autre. Ces lieux-là, de par la militance de leurs habitants, qui sont d'ailleurs militants dans un ensemble de réseaux, peuvent permettre aux échelles micro-locales de bénéficier d'espaces

²²⁵ R., responsable du réseau Habitat Groupé Ile-de-France Propos recueillis le 28 octobre 2009, entretien

²²⁶ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 14 mars 2010, « Salon Ecobat »

²²⁷ M.-H. Bacqué. Citée d'après le compte-rendu d'une conférence donnée à l'occasion de la sortie de l'ouvrage « Changer la vie. Les classes moyennes et l'héritage de mai 68 », 17 octobre 2007, 5 p.

²²⁸ Habicoop. D'après le support de présentation « Les coopératives d'habitants, c'est plus que du logement ! », 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, janvier 2010. Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/RD10_Habicoop.pdf>

collectifs qui remplacent ceux de la commune »²²⁹. L'attachement que les futurs habitants témoignent à leur quartier permet d'aller dans son sens. En effet, nous avons pu noter, au sein de l'ensemble des groupes-projet étudiés que les participants étaient d'une part très attachés à leur quartier, pour ceux y habitant déjà, et qu'ils avaient d'autre part la volonté de « vivre leur quartier ». Ceci peut passer notamment par la mise à disposition de salles collectives à des associations, d'une bibliothèque accessible aux habitants du quartier, une station d'auto-partage, un point de distribution d'une AMAP, tout ceci sans « *faire concurrence à ce qui existe déjà sur le quartier* »²³⁰. D'autres rêvent de cafés associatifs, de cinés-club, d'ateliers, de salles de répétition... Le projet du Village Vertical proposera aux habitants du quartier une station d'auto-partage et un groupe-projet parisien réfléchit à la mise en place d'un café associatif : « *ce qu'on voulait à tout prix, c'est l'ouverture sur le quartier, on veut aller dans les associations de quartier et qu'elles viennent vers nous* »²³¹. Une représentante de la Direction Générale de la Cohésion Sociale (DGCS) se plaît à imaginer la présence d'artisans spécialisés dans l'éco-construction en rez-de-chaussée dont la fonction serait de former des jeunes sans qualification, ceci dans le but « *d'avoir un projet transversal qui couple formation et occupation d'un lieu par des habitants* »²³². L'encadré ci-dessous nous rappelle que pour les élus, il est essentiel que le projet fasse sens dans son quartier et intègre les problématiques qui lui sont propres.

« *Il faut prendre en compte les besoins du quartier, pour que ce ne soit pas les intellos qui pensent le quartier. Sur ce quartier on a des problématiques de jeunes, de femmes seules, 40% des ménages sont monoparentaux, qu'est-ce qu'on peut faire en groupant des femmes qui créeraient ensemble de l'activité ? Moi je pense que c'est en fonction des besoins du quartier. Essayons d'aller chercher des adhérents, là où il y a des problèmes, essayons d'attirer des personnes posant problème, qui vont ouvrir le chemin à d'autres, c'est un projet porteur de beaucoup de sens en termes d'innovations pour les politiques* »²³³.

Elue en charge du développement
social et de la solidarité

Les futurs habitants ont parfois le sentiment de participer à la « fabrique de la ville », ce qui ne manque pas de les enthousiasmer : « *quand on lâche l'auto promotion pure, il faut qu'on travaille pour y arriver, mais en même temps, là on se pose la question du comment se positionner comme partenaire dans l'urbanisme, on a l'impression que si on y arrive, c'est extraordinaire, on touche à des questions plus larges que juste un groupe d'habitants qui veut habiter là* »²³⁴.

➤ **Mais aussi des conflits potentiels**

En dépit des volontés et des projets des futurs habitants, il est nécessaire de prendre en compte l'aspect collectif du projet, qui peut aussi constituer un poids. Rien ne garantit en effet la constance de la bonne entente entre les membres. La responsable du réseau francilien reconnaîtra que l'habitat groupé, « *c'est quelque chose qui peut te bouffer la vie, un coup c'est le mariage d'un voisin, puis le baptême du gamin d'un autre voisin... [...] Moi j'ai pas envie que quelqu'un vienne frapper à ma porte toutes*

²²⁹ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

²³⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 avril 2010, Conseil d'Administration mensuel

²³¹ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 14 mars 2010, « Salon Ecobat »

²³² Un membre de la Direction Générale de la cohésion sociale. Propos recueillis le 17 mars 2010, deuxième réunion de lancement du groupe-projet B.

²³³ Une élue d'arrondissement. Propos recueillis le 17 mars 2010, deuxième réunion de lancement du groupe-projet B.

²³⁴ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

les dix minutes ! »²³⁵. Il s'agit donc de maintenir une frontière entre le partage et les effets pervers de la communauté. Dans certains groupes, les conflits font partie du projet et ne constituent aucunement un obstacle à leur mise en œuvre : les représentants de ces groupes estiment au contraire que le conflit est sain.

Dans un document rédigé par un groupe toulousain, on peut lire « *les leaders d'opinion sont priés de ne pas abuser de leur aptitude à convaincre et de laisser aux silencieux leur droit de parole* ». Ceci nous rappelle qu'au sein d'un collectif quel qu'il soit, chacun doit pouvoir trouver sa place selon son caractère et ses envies. Ainsi, si la maîtrise de l'art du discours et de la rhétorique est nécessaire à l'aboutissement des projets, cette capacité n'est pas nécessairement partagée par tous les participants. Dès lors, certains peuvent se sentir en retrait, voire évincés, ce qui, à terme, peut s'avérer problématique. Donner à chacun une place conditionne en effet la réussite des projets : « *quelle que soit la taille de votre groupe, il est essentiel que chacun contribue à la vision. L'exercice échoue si certaines personnes particulièrement influentes définissent une vision à laquelle le reste du groupe souscrit sans un mot...[...] Ceux qui n'ont jamais vraiment consenti à l'embrasser voteront « non » en s'élevant plus tard contre certains processus ou certaines tâches, ou en les sabotant inconsciemment* »²³⁶. Certains groupes cherchent alors à se prémunir de ces dangers. Ainsi, un groupe toulousain organise des temps d'échanges particuliers : « *les journées thématiques sont en réalité plutôt des demi-journées (14 h – 22 h), destinées à prendre le temps d'approfondir des sujets sensibles ou compliqués [...] L'idée de ces journées est venue du manque de convivialité et d'espace de parole pour les timides en AG* »²³⁷.

L'ancienne co-présidente d'Hesp'ère 21, dans un échange de mails dit avoir quitté l'association en raison de « *divergences stratégiques* »²³⁸. Quels que soient son ressentiment et son bien-fondé, ceci nous prouve que l'affectif et la confiance sont au cœur des projets, ce qui concourt à les rendre aussi puissants que fragiles.

Enfin, on peut se demander jusqu'où le collectif et les valeurs qu'il a définies doivent pénétrer la sphère individuelle et par extension la liberté de chacun. Ceci ne manque pas de susciter débats et interrogations au sein des groupes : « *combien de places de stationnement devons-nous prévoir (non seulement parce que les règles d'urbanisme nous l'imposent, mais aussi parce que certains ont bel et bien une voiture, voire un fourgon) et qui paiera pour ces places ? Comment réagir si un nouvel adhérent nous semble très intéressant bien que viscéralement attaché à sa voiture, vécue comme un acquis social pour sa catégorie socioprofessionnelle ? Comment éviter que le stationnement consomme tous nos espaces extérieurs : s'il faut le faire ailleurs (souterrain, silo...), cela coûtera plus cher... alors même que les automobilistes ne sont pas forcément les plus riches d'entre nous ? L'écologie invite à la densité, à ne pas occuper des logements démesurés. Mais quelle réponse faire à un ménage qui demanderait un grand logement en ayant les moyens de se l'offrir ? Que ce n'est pas écologique et que nous refusons ? Essayer de convaincre, de dissuader financièrement ? Laisser faire au nom de la liberté individuelle ? Les exemples de ce type sont nombreux : pouvons nous imposer à tous de recourir exclusivement à des technologies filaires pour ne pas avoir à subir les*

²³⁵ R., responsable du réseau habitat groupé d'Ile-de-France. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

²³⁶ D'après D. Leafé Christian, *Vivre autrement, éco-villages, communautés et cohabitats*

²³⁷ D'après une « Petite Histoire de la Jeune Pousse », document réalisé par le groupe et disponible sur : www.lajeunepousse.org

²³⁸ R., responsable du réseau habitat groupé Ile-de-France. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

ondes wifi de nos voisins ? Jusqu'où va le droit de chaque ménage à opter ou non pour la simplicité volontaire, et faut-il le garantir en imposant des règles communes ? »²³⁹.

Concilier idéal et libertés individuelles peut donc conduire à de nombreuses interrogations, auxquelles le groupe doit pouvoir faire face.

3.1.2. Réduction des coûts : de l'argumentaire à la mise en pratique

En plus d'apporter du lien social, le regroupement des habitants est présenté comme un moyen de réduire les coûts du logement et une occasion de ne pas avoir à recourir à certains services marchands comme la garde d'enfants. Pour Yankel Fijalkow, « *aujourd'hui cette forme d'organisation communautaire paraît particulièrement adaptée, face aux contraintes du marché* »²⁴⁰, mais, dans les faits, les coûts sont-ils véritablement réduits ?

➤ *Accéder à un logement à moindre coût : une motivation partagée et un argument*

L'association lyonnaise Habicoop place au cœur de son argumentation la réduction des coûts : « *buanderie, atelier de réparation, salle commune pour les fêtes, chambre d'amis, jardin... permettent de mutualiser les services et de faire des économies* »²⁴¹. Le support de présentation²⁴² de la FNSCHLM lors du séminaire annuel des directeurs de coopératives d'HLM place les économies engendrées par le

- **Un projet économique**

- **Réduction des coûts** par la suppression des intermédiaires (autopromotion)
- **Réduction des charges** par une qualité environnementale poussée
- **Propriété collective du bâti** (non spéculation, régulation des entrées/sorties)
- **Favoriser la qualité d'usage**

projet au second rang des attendus vis-à-vis des coopératives d'habitants :

Le point de départ du principale projet lyonnais est bien celui de la recherche d'un logement à moindre coût et les ménages à l'initiative du projet indiquent clairement s'être regroupés dans l'espoir de diminuer leur budget logement. Pour Habicoop, ces initiatives se construisent en réaction à « *la spéculation immobilière, [...] à l'augmentation des prix et à l'appauvrissement de l'offre sur le marché immobilier* »²⁴³. Une association bisontine indique quant à elle sur sa plaquette de présentation agir en faveur d'« *un habitat solidaire intégrant un coût du bâti accessible à tous* »²⁴⁴. De plus, comme l'indique la FNSCHLM, « *la mutualisation d'espaces et de moyens doit permettre de vivre mieux à moindre coût* »²⁴⁵. Les groupes dits d'auto-promotion, affirment que l'absence de promoteur permet

²³⁹ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

²⁴⁰ FIJALKOW Yankel, « Le Tiers secteur associatif dans la régulation de l'habitat en France : une hypothèse géographique », in *Information géographique*, Vol. 73, no 2, juin 2009.- pp. 47-59

²⁴¹ Habicoop. D'après le support de présentation « Les coopératives d'habitants, c'est plus que du logement ! », 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, janvier 2010. Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/RD10_Habicoop.pdf>

²⁴² Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM. D'après le support de présentation « Les coopératives d'habitants », 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, janvier 2010. Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/RD10_Coophabitants.pdf>

²⁴³ Habicoop. D'après un article publié sur le site de l'association. Disponible sur : <<http://www.habicoop.fr/spip.php?rubrique5>>

²⁴⁴ Habiter Autrement à Besançon. D'après la plaquette de présentation de l'association, janvier 2010

²⁴⁵ Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM. D'après un article publié sur le site de la FNSCHLM. Disponible sur : <<http://www.hlm.coop/spip.php?article930>>

une réduction des coûts de l'ordre de 5 à 10% : « *en étant notre propre promoteur, on réalise une économie de 8%... réinvestie dans les matériaux écologiques* »²⁴⁶.

Dans toutes les manifestations publiques – lancement de groupe-projet, conférences, rencontres – les participants cherchent à s'informer sur les coûts de sortie des opérations. Ces questions ont une acuité particulière en Ile-de-France, du fait des coûts du foncier. Lors de la première réunion de lancement du groupe-projet B., plusieurs participants ont indiqué avoir « *des difficultés à payer leur loyer* ». Si les situations d'urgence vis-à-vis du logement ne se présentent pas au sein des groupes, le coût du logement est bien une préoccupation essentielle et les participants attendent de ces projets collectifs une réduction de leur taux d'effort. Lors d'un atelier du Forum de Montreuil de novembre 2009, une participante déclare en effet : « *nous n'aurons pas tous les moyens d'avoir des logements très grands* », ce à quoi l'animatrice de l'atelier répond « *les locaux collectifs c'est formidable, tu peux recevoir tes copains, nous avons tous été amenés à baisser nos mètres carré, c'est vraiment une réponse extraordinaire* »²⁴⁷. Pour autant, la réduction du poste de dépense que représente le logement n'est pas prioritaire pour tous les porteurs de projets. En effet, pour certains, le lien social et la qualité architecturale sont les premières motivations.

➤ ***Et dans les faits, quels coûts de sortie ?***

La réduction effective des coûts reste à démontrer et l'on doit faire preuve de prudence vis-à-vis d'un usage un peu abusif de certains chiffres par les acteurs du mouvement. Le président de l'association Eco-Habitat Groupé indique en effet « *l'intérêt économique peut être important par rapport à une maison individuelle, de l'ordre de 20% à l'achat du terrain et pour les travaux et d'environ 25% en termes de coûts de gestion quotidienne (chauffage, entretien, énergie)*. Mais que signifient ces chiffres ? Aucune indication en termes de coûts de sortie individuels n'est donnée. De fait, acheter collectivement un terrain sur lequel est construit un bâtiment de plusieurs étages est évidemment moins coûteux qu'acheter seul la même surface pour une maison individuelle, mais le résultat n'est pas le même.

La réduction des coûts ne se vérifie en effet pas toujours aussi simplement. Certains participants, à l'annonce des prix envisagés, témoignent de leur déception : « *moi je pensais que ça reviendrait moins cher, je ne peux pas mettre autant d'argent* »²⁴⁸. L'étude pré-opérationnelle d'une parcelle sur une commune de petite couronne chiffre le projet à 1300 € de charge foncière par mètre carré habitable, pour des coûts de sortie supérieurs à 3500 €. Un projet situé au bord du Canal de l'Ourcq, chiffre la charge foncière-logement à 1300 € et la charge foncière-locaux commerciaux à 400 €. Les coûts de sortie globaux par m² habitable sont de 5400 €, ce qui aux dires d'un architecte engagé dans le projet « *correspond aux prix dans l'ancien sur ce secteur, sauf que là on a un bâtiment neuf écolo, sans chauffage, avec un jardin, en bord du canal et bien maîtrisé au niveau des charges* »²⁴⁹. La présidente d'Hesp'ère 21 indique elle des coûts différents : le prix au mètre carré dans le neuf dans le quartier en question ne serait pas supérieur à 5000 €. Notons que pour le Village Vertical, « *[le] coût prévisionnel de sortie [est compris] entre 3500 et 4000 € par mètre carré avec, en contrepartie, des clauses de non*

²⁴⁶ Un représentant d'Eco-Quartier Strasbourg. D'après un reportage sur la chaîne de télévision TF1, 22 octobre 2009. Disponible sur : <<http://videos.tf1.fr/combien-ca-coute/acheter-un-logement-dans-un-eco-quartier-5676717.html>>

²⁴⁷ Deux représentants d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, Forum de Montreuil

²⁴⁸ Un membre d'un groupe-projet Propos recueillis le 26 février 2010, réunion du groupe

²⁴⁹ Un membre d'un groupe-projet Propos recueillis le 14 mars 2010, Salon Ecobat

spéculation pour les futurs propriétaires »²⁵⁰. La coordinatrice de l'association Habicoop, qui suit le projet, indique à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage (DHUP) que « *pour ce prix-là c'est impossible d'avoir un bâtiment qui tend vers le passif* »²⁵¹. Pour autant, l'un des représentants du service financement du logement à la DHUP indique avoir besoin de retravailler le modèle pour s'assurer de sa viabilité financière et de ses avantages par rapport à un mode d'accession sociale classique.

Le Village Vertical s'attache quant à lui actuellement à trouver le meilleur équilibre possible : « *pour déterminer quels équipements nous souhaitons avoir nous devons réfléchir à des critères de choix : il faut que ça soit écologique et performant énergétiquement tout en rentrant dans nos prix. La question du coût des équipements et des matériaux est récurrente. A ce stade du projet nous devons faire des choix qui prennent en compte ces trois critères. C'est pourquoi l'équipe de maîtrise d'œuvre (les architectes, l'économiste, l'ingénieur environnement) réalise des simulations énergétiques mais aussi économiques pour déterminer la meilleure combinaison. Nous allons faire notre possible pour avoir le meilleur rapport performance énergétique/coût* »²⁵².

Le financement des espaces collectifs est lui aussi une question récurrente. En effet, si le partage d'espaces collectifs permet de disposer d'une surface individuelle plus réduite, le financement de ces espaces est souvent difficile en raison de conditions peu avantageuses. Un représentant du Village Vertical indiquait en février 2009 : « *dans l'étude pré-programmatique, on était sur une base de 100 m² de surface collective, mais il s'est avéré que c'est trop cher, donc on va voir en fonction des subventions qu'il est possible d'avoir pour ajuster et comment ajuster* »²⁵³.

Ainsi, l'habitat participatif est-il réellement une « *vraie solution économique aux problèmes du logement en ville* »²⁵⁴ ? Hormis dans le cadre d'un partenariat avec un bailleur social ou de l'octroi de subventions exceptionnelles, la réduction des coûts ne peut à ce jour être garantie. Par ailleurs, un représentant de l'Office Public de l'Habitat de Tours indique quant à lui : « *nous on produit des logements en accession sociale. En coût de construction on sort en ville avec le foncier à 2000 € TTC. C'est très intéressant les sociétés coopératives, je ne suis pas en train de dire que ce n'est pas intéressant, ça l'est au niveau de la démarche, mais au niveau du prix, les bailleurs sociaux qui se lancent dans l'accession à la propriété sont capables de proposer des produits de qualité à des prix complètement cassés par rapport à la promotion privée* »²⁵⁵. Cela étant, une lecture des seuls coûts de construction n'est pas satisfaisante. Il est tout d'abord nécessaire d'appréhender les réductions de charge engendrées par la construction écologique du bâtiment. Ensuite, une bonne évaluation des coûts doit dépasser le seul usage et l'entretien du bâtiment : ces initiatives s'inscrivent au cœur d'un système basé sur l'entraide, l'échange de services et la mutualisation. Il serait dès lors nécessaire d'établir une simulation sur plusieurs dizaines d'années en considérant l'ensemble des économies

²⁵⁰ Hesp'ère 21. D'après un courrier adressé à la SEMAVIP, juin 2009

²⁵¹ B. Darragon, coordinatrice d'Habicoop. Propos recueillis le 18 mai 2010, première réunion du groupe de travail inter-ministériel initié par la DHUP sur les coopératives d'habitants

²⁵² Village Vertical et Rhône Saône Habitat. D'après un article publié sur le site Internet de RSH. Disponible sur : <<http://www.rshlyon.com/operation-innovante/lactualite-du-projet-20091116-148-47.html>>

²⁵³ Un membre du groupe-projet Village Vertical. Propos recueillis le 5 février 2009, entretien

²⁵⁴ Un membre d'un groupe-projet. D'après un article du quotidien *Liberation*, « Un chez-soi acheté à plusieurs ». Disponible sur : <<http://www.liberation.fr/societe/0101307568-un-chez-soi-achete-a-plusieurs>>, 24 décembre 2008

²⁵⁵ Un représentant de l'Office Municipal de Tours. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

afférentes aux trois points évoqués ci-dessus. En termes de prix de revient strict, il n'est pas sûr, en effet, que ces opérations soient plus avantageuses économiquement, mais un raisonnement en termes de coûts d'opportunité peut conduire à des résultats différents.

Les « avantages » attribués en théorie au caractère collectif de ces projets ne sont donc pas complètement vérifiables. D'une part, le collectif, s'il rompt l'isolement, peut aussi s'avérer pesant. D'autre part, il est aujourd'hui impossible d'affirmer avec certitude qu'il permet un accès au logement à moindre coût.

Mais de quel collectif parle-t-on ? Quels sont les ménages engagés dans ces projets ?

3.2. Des habitants pré-destinés ?

Nous l'avons vu en première partie, les ménages qui s'engagent dans les programmes d'habitat participatif doivent remplir un certain nombre de conditions. Ceci nous amène dès lors à questionner la composition de ces groupes et leur homogénéité.

Nous chercherons tout d'abord à évaluer la place potentielle qui peut être faite aux ménages modestes, pour ensuite questionner plus largement les aptitudes de ces projets à mettre en œuvre ce qu'ils nomment eux-mêmes « mixité sociale ».

3.2.1. Une place pour les ménages modestes ?

On peut tout d'abord s'interroger sur la place que souhaitent faire les ménages engagés dans les projets aux ménages modestes. Est-ce une volonté de tous les acteurs ? Comment la mettre en œuvre ?

➤ *Quelle volonté des porteurs de projet d'intégrer des ménages modestes ?*

Lors d'une réunion d'un des groupes-projet étudiés consacrée aux enjeux de la mixité sociale, l'un des participants déclare : « *c'est très judéo chrétien que de vouloir mélanger tout le monde, mais est-ce que tout le monde en a vraiment envie ?* »²⁵⁶. Les porteurs de projets sont conscients des obstacles à la mise en œuvre de la mixité sociale et estime que « *le seul moyen pour nous d'avoir de la mixité sociale et des personnes à revenus modestes est de s'associer un bailleur social. Nous, on n'a pas vocation à faire du locatif social [...] déjà que faire du logement entre nous c'est compliqué alors...* »²⁵⁷. La volonté d'intégrer des ménages à bas revenus est pourtant manifeste : « *enfin il faut évoquer quelque chose qui n'est pas toujours facile à réaliser mais qui est souhaité par tout le monde : une mixité sociale diffuse, voilà ce que les groupes essaient d'intégrer à leur projet* »²⁵⁸. Des exceptions sont cela dit à noter parmi les porteurs de projet. La représentante d'un groupe parisien déclare lors d'une conférence : « *on a rêvé de mixité, mais on a vite abandonné, on ne trouvait pas de*

²⁵⁶ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 27 octobre 2009, réunion du groupe

²⁵⁷ Ibid.

²⁵⁸ Une chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

bailleur pour partir avec nous »²⁵⁹. Pour autant, interrogée sur les éventuels contacts que le groupe peut avoir établis avec des bailleurs sociaux, elle dit n'avoir été réellement en contact avec aucun d'entre eux. Les réticences qu'ils auraient à s'engager dans ces projets ne trouvent donc ici pas de preuve.

Si l'on entend la mixité sociale au sens de « diversité des statuts d'occupation », on constate qu'elle est réellement difficile à mettre en œuvre. C'est ainsi que des groupes qui placent cette diversité au cœur de leur démarche peuvent être amenés, au moment du montage du projet, à revoir leurs ambitions. Un groupe toulousain s'est confronté au problème et envisage la solution suivante : « *tous en accession. Ceux qui souhaitaient faire de la location ont été écartés* »²⁶⁰, mais cette perspective ne convient pas à l'ensemble du groupe, qui compte par ailleurs des ménages sous les plafonds PLUS. La diversité des statuts a également été écartée dans un groupe bisontin qui « *a décidé que tout le monde devait avoir le même statut pour éviter les conflits* »²⁶¹.

Mais nombre de porteurs de projet affirment vouloir faire cohabiter différents statuts d'occupation au sein d'un même immeuble. L'association Hesp'ère 21 place « *la cohabitation des revenus* » au cœur de son action, « *pour sortir des immeubles PLUS, PLAI, PLS, des logements étudiants, des EHPAD...* »²⁶². Mais comme l'indiquent plusieurs élus lors d'une réunion publique, « *il y a un risque de tomber dans la caricature [...], il faut convaincre que le projet est riche, devant le Conseil de Paris, il y a un travail à faire, comptez sur vous-même, il y a beaucoup de monde à convaincre [...] mais ce qui compte, c'est de mettre un pied dans la porte, ce qu'on voit aujourd'hui, c'est ce qu'on fait partout, un immeuble PLS, un PLUS, un PLAI, ça reste souvent cloisonné, pour démontrer qu'on peut faire autrement, c'est expérimenter, ça pose des questions et perturbent les maîtres d'ouvrage qui font et refont ce qu'ils savent faire* »²⁶³. En tout état de cause, la mixité sociale est une problématique occupant les esprits de beaucoup de futurs habitants, qui ont conscience des obstacles et font l'effort de s'interroger : « *nous avons au sein de nos deux groupes-projet une réelle mixité de revenus (sans les extrêmes : nous ne sommes ni milliardaires ni misérables) ; s'agit-il pour autant d'une véritable mixité sociale ? Et pourquoi pas plus de diversité ? Qu'est-ce qui bloque ?* »²⁶⁴.

Les « blocages » ne se situent pas seulement en interne des projets, mais aussi dans les prérogatives des politiques : ainsi, dans un arrondissement du Sud de Paris, le Maire explique qu'il n'est « *pas question d'une mixité locataires/propriétaires* »²⁶⁵. Au même titre, Hesp'ère 21 voit ses propositions remises en question : « *la seule chose qu'on sait c'est que quand on dit qu'on veut aussi du logement social, ça les fait sauter en l'air [...]. Nous on a dit, on est prêt à prendre des étudiants et les mettre en cohabitation, là ils nous ont : « eux c'est le CROUS »* »²⁶⁶. Comme évoqué précédemment, les groupes doivent aussi se plier aux orientations et prérogatives des élus en termes de politiques de l'habitat, mais aussi des bailleurs en termes de gestion. La multiplication des modes de financements des logements locatifs sur un même programme est en effet rarement plébiscitée. A l'occasion d'une

²⁵⁹ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 14 mars 2010, salon Ecobat

²⁶⁰ Habicoop. D'après le compte-rendu des 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants. Disponible sur : <http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Synthese_finale_RNC_09.pdf>

²⁶¹ R., représentante du réseau « Habitat Groupé Ile-de-France ». Propos recueillis le 23 octobre 2009, entretien

²⁶² Hesp'ère 21. Propos recueillis le 19 février et le 17 mars 2010, réunions de lancement du groupe-projet B.

²⁶³ Elu d'arrondissement, en charge du développement durable et du patrimoine. Propos recueillis le 17 mars 2010, deuxième réunion de lancement du groupe-projet B.

²⁶⁴ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

²⁶⁵ Un membre d'un groupe-projet. Information recueillie le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

²⁶⁶ Un représentant d'Hesp'ère 21. Ibid.

discussion entre Hesp'ère 21 et une ESH, la directrice générale a indiqué que si elle participait au projet, elle souhaiterait « un immeuble locatif entier de 10 logements au moins [...] Un programme de 4 logements locatif social, ça n'existe pas »²⁶⁷.

Le projet pilote de coopérative d'habitants le Village Vertical, malgré son attachement à la mixité sociale, a été amené à solliciter l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ), qui produit 4 PLA-I : « les 14 logements sont répartis en 60 % de PLS, 10% en libre, du T2 au T5, 30% (4 logements) en foyer pour jeunes »²⁶⁸. La coopérative peut en effet produire des logements en PLS puisque cela ne requiert pas d'agrément, mais le PLUS et le PLA-I ne peuvent être produits que par le biais d'une structure agréementée, qui, dans le cas présent, bénéficie d'un bail à construction.

Notons par ailleurs que si l'on s'intéresse au statut de coopérative d'habitants, les ménages ne peuvent percevoir d'aide au logement, puisque ces dernières ne peuvent porter sur les parts acquises. Ceci constitue donc un point d'achoppement réel du fait de l'importance de ce mécanisme de solvabilisation. Mais dès lors comment concilier partenariat avec un bailleur, gestion des attributions, participation en amont et prêts aidés ?

➤ **Le « problème » des attributions**

Outre des obstacles à une mixité diffuse, l'association au projet de ménages disposant de revenus modestes se heurte au « problème » des attributions.

Comme on l'a vu, les ménages engagés dans les projets d'habitat participatif, s'ils entrent la plupart du temps dans les plafonds d'obtention d'un logement social, ont des revenus généralement assez élevés. Dès lors, comment associer des personnes aux revenus modestes dès le début des projets ? Outre des questions de « recrutement », se pose en effet la question des attributions car comme le rappelle Habicoop : « les bailleurs ne peuvent pas s'engager à ne pas faire porter les réservations sur les logements dans les coopératives. D'autant que pour le moment une réservation est attachée à un logement donné et non à un patrimoine globalement. Il appartient aux réservataires de prendre des engagements écrits à ce sujet, au titre du caractère expérimental de l'opération. La commission d'attribution est celle du bailleur social, elle ne peut pas être spécifique à un projet particulier. Elle est souveraine »²⁶⁹. Ainsi, un ménage potentiellement locataire du parc social n'est pas assuré de pouvoir accéder au programme de logements auquel il aura participé. Les dérogations aux listes d'attribution conditionnent en partie la réussite du projet : les ménages qui s'engagent dans les projets d'habitat participatif doivent en partager l'esprit, sans quoi, à l'issue de plusieurs rotations, la couleur initiale du projet risque d'avoir disparu. Mais c'est aussi un terrain de négociation assez délicat : « après tout, ce groupe là passe avant les 120 000 personnes sur liste d'attente, c'est un point d'écueil »²⁷⁰. En effet, dans un contexte de forte pression sur le parc social, il semble éthiquement difficilement envisageable que des ménages ayant participé à la conception de leur logement « doublent » des ménages en attente d'un logement social depuis plusieurs mois, voire plusieurs années. De plus, un autre problème peut se poser, notamment en région parisienne : les réservations de logements. Le Directeur Général Délégué d'une société coopérative HLM indique à ce titre qu'il est

²⁶⁷ La directrice d'une ESH. D'après le compte-rendu d'une réunion, 4 juin 2009

²⁶⁸ L. Soutenet, chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

²⁶⁹ Habicoop. D'après le compte-rendu « Réunion intégration des logements sociaux dans les coopératives d'habitants n°2 », 3 novembre 2009

²⁷⁰ Un participant à la deuxième réunion de lancement du groupe-projet B., 17 mars 2010

impossible de garantir des attributions dans la mesure où la Région dispose de 5 à 10% des réservations, la préfecture 30%, auxquels s'ajoutent les logements réservés par Action Logement (ex-1%) et la Mairie de Paris. Ce bailleur n'a donc quasiment pas de contingent propre²⁷¹, ce qui rend impossible un quelconque engagement sur les attributions. Cela étant, lorsqu'un ménage est déjà dans le parc social, une mutation peut être envisagée, puisqu'il s'agit d'un « *jeu entre les bailleurs sociaux eux-mêmes* »²⁷².

3.2.2. Quid de la mixité sociale ?

Si l'on a une acception large du terme de mixité sociale, on peut s'interroger sur ses applications à l'habitat participatif, dans la mesure où les ménages engagés dans les programmes appartiennent à des milieux sociaux relativement similaires.

➤ *Des groupes constitués autour d'un profil particulier de ménage*

Nous l'avons vu, pour s'engager dans les projets d'habitat participatif, des conditions particulières doivent être réunies, en termes de temps, de compétences, et de structure familiale. Essayons à présent d'établir le profil des ménages engagés, tout en exposant leurs motivations, afin d'en mesurer l'éventuelle diversité.

Une certaine homogénéité des milieux socioculturels est tout d'abord à noter, ce que les groupes eux-mêmes peuvent reconnaître : « *moi j'ai quand même l'impression qu'on vient tous plus ou moins du même milieu, un milieu relativement favorisé, avec en gros les mêmes aspirations* »²⁷³. Une personne engagée dans un projet d'habitat participatif à Marseille corrobore ces propos : « *les projets sont le plus souvent portés par des groupes issus des classes moyennes à supérieures, dotées si ce n'est d'un capital financier, du moins d'un capital culturel et relationnel important (parfois des trois) et sont relativement homogènes : cadres, professions libérales, "intellos précaires", blancs... plutôt à gauche, faut-il ajouter* »²⁷⁴. Alors que les porteurs de projet prônent leur ouverture, cette homogénéité n'est pas exempte de contradictions, dont ils ont conscience cependant : « *à la fois nous aspirons à une mixité large, à la fois nous sommes lucides quant au fait qu'un tel type d'engagement, et un tel niveau d'implication, ne peut pas séduire tous les publics* »²⁷⁵. Ceci interroge donc la capacité des projets à s'ouvrir à d'autres publics, alors que « *l'habitat groupé naît généralement du militantisme* »²⁷⁶ et que les personnes rencontrées depuis 2009 reconnaissent volontiers être un peu « à part » : « *c'est sûr qu'il y a des gens vous leur parlez de notre projet, ils disent ô mon dieu, surtout pas* »²⁷⁷. L'habitat participatif n'est pas par ailleurs un mode d'habiter à mettre en œuvre sur le court terme, rares sont les ménages qui éprouvent une réelle situation d'urgence vis-à-vis du logement. Lors des réunions

²⁷¹ Le directeur général adjoint d'une société coopérative HLM. D'après le compte-rendu d'une réunion, 15 mai 2009

²⁷² Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 17 mars 2010, deuxième réunion de lancement du groupe-projet B.

²⁷³ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 17 novembre 2009, réunion du groupe

²⁷⁴ Un membre d'un groupe-projet. D'après un article publié sur son blog. Disponible sur : <<http://journal.cohabitat.fr/?tag=habitat-urbain-marseille>>

²⁷⁵ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

²⁷⁶ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 14 mars 2010, salon Ecobat

²⁷⁷ Ibid.

publiques ou conférences, en moyenne, un peu moins de 10% des personnes présentes déclarent vouloir changer de logements à tout prix, pour des raisons diverses (bruit, étroitesse, coût²⁷⁸).

Mais ces questions de militantisme ou encore de proximité sociale, culturelle, de revenus... s'ajoutent à la nécessité de partager une vision commune, laquelle se manifeste – et est façonnée – par les pratiques quotidiennes de chacun : « *il n'y a pas de dissociation entre l'expérience professionnelle, personnelle et militante* »²⁷⁹. Les motivations des porteurs de projet sont dès lors éclairantes sur ce point : les entretiens effectués en 2009, l'ensemble des observations réalisées depuis septembre 2009 et la rencontre d'au moins 150 personnes – lors de réunions publiques notamment où leurs motivations ont été indiquées – permettent d'affirmer que la volonté de « *mettre en pratique au quotidien des valeurs qui [les] animent depuis longtemps* » est un trait commun à tous les porteurs de projet, même si « *il n'y a rien de très arrêté, c'est finalement un ensemble de choses, c'est pas évident de les formaliser [les motivations] [...] c'est un gros mélange, un besoin d'être en accord avec ses valeurs, de maîtriser son quotidien, c'est une sorte de militantisme au quotidien* »²⁸⁰. Il est ainsi question de « valeurs partagées », de « vision commune », de sensibilité aux mêmes problématiques et de modes de vie : dès lors, les projets peuvent-ils honorer leur vocation à « faire de la mixité sociale » ? « *Le fait d'acheter un truc déjà pas dans la norme, cela sélectionne malheureusement ou naturellement...* »²⁸¹.

Un point sur les catégories socioprofessionnelles des futurs habitants peut nous permettre de prendre la mesure de leur spécificité, mais aussi de leur relative homogénéité. Sans être caricatural, on peut affirmer que la majorité des personnes engagées aujourd'hui dans les projets d'habitat participatif ont des professions en lien avec l'éducation au sens large, les carrières médico-sociales et l'urbain et que la plupart sont diplômés de 3^{ème} cycle. Les groupes-projets sont donc, à ce jour, en majorité composés de ménages plutôt favorisés sur le plan culturel et social. Cela dit, une lecture par les niveaux de revenus nous indique un plus large spectre. En effet, un groupe bisontin par exemple, compte à la fois des ménages éligibles au PLA-I, au PLUS et au PLS, ce qui, si le groupe concrétise son projet, conduirait à une mixité de revenus réelle.

➤ **Mixité sociale et habitat participatif : quelle cohabitation ?**

Comment expliquer cette relative homogénéité des groupes ? Elle est tout d'abord à rattacher à leurs modes de constitution : ceux-ci sont le plus souvent construits sur la base de réseaux d'inter connaissance et par cooptation. De fait, il est logique que les profils soient proches. A l'inverse, on peut supposer que si d'autres intermédiaires intervenaient dans cette constitution, les groupes seraient moins homogènes. C'est ce qu'indique B. Darragon, coordinatrice d'Habicoop : « *cela changera certainement par la suite quand le système sera rodé* »²⁸². Mais quelles seraient les incidences de cette ouverture à d'autres profils de ménages sur les projets et leur mise en œuvre ? Alors même que les groupes actuels sont homogènes et constitués d'individus portés par les mêmes sensibilités, les discussions et les débats vont bon train. Dans le cadre d'une stratégie d'ouverture, quelle peut être la coloration des projets ? Va-t-on aller vers plus de débats, voire plus de conflits ? Le partage des mêmes valeurs et des mêmes modes de vie n'est-il pas le ciment du groupe ? Mais en même temps,

²⁷⁸ D'après les participants à la première réunion de lancement du groupe-projet B., 19 février 2010

²⁷⁹ Ibid.

²⁸⁰ A., membre du groupe-projet Village Vertical. Propos recueillis le 5 février 2009, entretien

²⁸¹ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

²⁸² B. Darragon. Citée dans le mémoire de Master 2 de L. Lejeune, « Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : entre innovation et transformation sociale »

n'est-ce pas se faire le défenseur de l'entre-soi, voire de la ségrégation, que de craindre les incidences de l'ouverture ? « *Quand nous parlons de mixité sociale, de solidarité, de développement durable, il ne faut pas oublier que nous évoluons dans des milieux socioprofessionnels, socioculturels, « privilégiés » (même si économiquement faible) et que dans les quartiers des milieux défavorisés, les gens ne se posent pas trop ces questions et ont d'autres préoccupations* »²⁸³.

En tout état de cause, cette question mériterait de plus amples investigations, car elle interroge plus largement la cohabitation des groupes sociaux. Il ne s'agit pas ici de prôner ou de décrier l'ouverture des groupes, mais simplement de noter que la gestion d'un collectif, dont on peut s'attendre à ce qu'il soit « sur la même longueur d'onde », est parfois délicate. Les porteurs de projet ne se sentent en outre pas capables de gérer de trop grandes différences : « *la mixité sociale, de toutes façons, ça marche pas ! [...] Les gens qui n'ont pas les mêmes modes de vie ne peuvent pas vivre ensemble [...]. On ne peut pas être trop différent les uns des autres...* »²⁸⁴. Au-delà du point de vue que l'on peut avoir sur la question, ces propos ne peuvent être occultés et devront être questionnés dans le cadre du doctorat. Tout est, par ailleurs, affaire de définitions. Un groupe toulousain indique : « *notre diversité est tout de même bien réelle : ménages avec et sans enfants, personnes seules et en couple, retraités de niveau de santé variable, chômeurs, professions manuelles comme intellectuelles, Français et étrangers, homo et hétérosexuels... Un tel mélange n'est pas si courant* »²⁸⁵. Est-cela la diversité ? Si dans l'absolu, ce groupe semble en effet diversifié, il trouve sa cohésion autour de la « vision commune » et des « pratiques quotidiennes » évoquées précédemment et finalement, selon ce prisme, est homogène.

Ainsi, on constate que les ménages engagés dans les programmes appartiennent à des catégories sociales relativement favorisées. Cela étant, rares sont les groupes qui se construisent réellement sur l'entre soi. En réalité, la faible présence de ménages ayant peu de moyens financiers et/ou peu diplômés s'explique par une conjonction de facteurs pas toujours aisément identifiables. Dès lors, les conditions d'ouverture des projets à d'« autres » ménages sont à interroger, d'autant que les modes de constitution des groupes, par interconnaissance, tendent à favoriser une certaine endogamie, renforcée par le partage d'une « vision » à laquelle tout un chacun ne souscrit pas nécessairement.

3.3. Quelles perspectives et quelles évolutions ?

A l'issue de ce premier chapitre, les perspectives de développement de l'habitat participatif peuvent être envisagées du point de vue strict du projet. Comme nous le verrons dans le second chapitre, d'autres paramètres que l'évolution du seul projet sont à prendre en compte dans la perspective d'un développement de l'offre d'habitat participatif. Il s'agit alors ici d'interroger les possibilités de reproductibilité du modèle et d'appréhender l'évolution du collectif d'après les expériences d'habitat groupé autogéré des années 1980.

²⁸³ Une future habitante de la coopérative de logements « Le Grand Portail ». D'après le compte-rendu de la rencontre-débat « Habiter Autrement ! », organisée par Europe Ecologie, 11 mars 2010

²⁸⁴ Intervention lors du salon Ecobat, 14 mars 2010

²⁸⁵ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

3.3.1. Un modèle reproductible ?

Envisager le développement de l'habitat participatif implique tout d'abord de questionner l'existence d'un modèle reproductible.

➤ ***Sur-mesure, architecture et pratiques professionnelles : incompatibilité ?***

La définition des projets d'habitat participatif se fait à deux niveaux : individuel et collectif. De fait, il y a deux identités dans ces projets, toutes deux férues du « sur-mesure ». Chaque individu définit selon ses propres besoins la part de programme qui lui revient et le groupe définit – une fois réalisée la synthèse des envies de chacun – les espaces collectifs. Pour les architectes ou les bailleurs sociaux, travailler avec un collectif n'est pas une mince affaire. Un reportage de la chaîne de télévision régionale France 3 révèle par la voix de son journaliste que le projet « *bouscule aussi les habitudes architecturales* ». Une des architectes déclare alors : « *avant même de savoir où seraient les petits appartements, les grands et qui serait le voisin de qui, il y a vraiment eu toute la démarche de réflexion sur comment on va vivre en dehors de notre appartement, qu'est-ce qu'on va partager et quels espaces il nous faut pour partager. Que ce soit des espaces techniques, où on va retrouver... on va aller faire son linge ensemble dans la même buanderie, ou des espaces vraiment de vie, ça va être une grande salle où on peut recevoir...* »²⁸⁶. Le dialogue entre les parties peut parfois poser des difficultés, ce que soulignait en 2009 l'un des membres du Village Vertical, alors même qu'aucun travail en commun effectif n'avait été entrepris à ce moment-là avec les architectes : « *de toute façon, ce sera compliqué avec les archis [...] on ne veut pas qu'ils prennent le dessus, c'est nous qui annonçons ce que nous voulons. Les architectes ont en face d'eux des amateurs, mais des amateurs qui sont légitimes, il va donc falloir qu'ils aient la capacité de traduire nos besoins en solutions techniques* »²⁸⁷. Après plusieurs mois de collaboration entre les architectes et le Village Vertical, Rhône Saône Habitat indique : « *on est beaucoup donc forcément... ce qui est un peu compliqué pour le Village. Nous on va avoir un discours assez technique, c'est parfois du tac au tac avec les archis et il y a du coup besoin d'expliquer au Village. [...] En termes de choix techniques, on n'est pas toujours d'accord, énergétiquement, c'est quoi le mieux, il y a toujours débat [...]. Le chauffage c'est un point compliqué sur lequel on n'est pas forcément d'accord ; en termes écologique et de prix, avoir les prix les moins chers pour nous et le Village aussi. [...] Nous on a un discours de techniciens, on connaît certaines choses et on aimerait bien tester autre chose ; il y a des ajustements à trouver* »²⁸⁸. Ces ajustements semblent avoir été trouvés et notamment sur un point, cher au Village Vertical, mais auquel Rhône Saône Habitat s'est longtemps refusé : les coursives. En effet, début 2009, le bailleur redoutait la réaction des futurs propriétaires qui « *ont envie d'être tranquilles chez eux sans voir leurs voisins* ». Or, comme l'indique RSH en avril 2010, « *toutes les entrées des logements se font sur la façade Nord, par les coursives qui sont filantes sur tout le bâtiment* »²⁸⁹.

D'autre part, alors que l'on ressentait au sein du groupe du Village Vertical de fortes ambitions pour la part du programme qui lui revient, aujourd'hui « *architecturalement, techniquement, on fait au plus simple en termes de construction, on ne voit pas la différence entre le Village et le reste. Il y a trois*

²⁸⁶ Architecte du projet de coopérative d'habitants Village Vertical. D'après un reportage sur la chaîne de télévision régionale France 3 Rhône-Alpes. Disponible sur le site de la FNSCHLM : <<http://www.hlm.coop/spip.php?article930>>

²⁸⁷ A., membre du groupe-projet Le Village Vertical. Propos recueillis le 5 février 2009, entretien

²⁸⁸ Une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 23 avril 2010, entretien

²⁸⁹ Ibid.

plots. Le Village a le plot de droite, au milieu le plot est séparé, il y a deux allées et un ascenseur commun »²⁹⁰. Une étude du Centre Nationale de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) le confirme : « *projet architectural établi avec RSH et les architectes : définition d'un « standard » commun aux 14 logements, afin d'en diminuer le coût et faciliter les permutations* »²⁹¹. Ainsi, « *malgré une double maîtrise d'ouvrage, un projet architectural sans rupture était souhaité, offrant la même qualité aux deux programmes. L'ensemble du bâtiment a été travaillé avec les mêmes principes architecturaux (desserte, appartements traversant, matériaux, traitement des espaces extérieurs) et les deux entités (Village Vertical et copropriété de Rhône Saône Habitat) mutualisent certains équipements : ascenseur, sous-sol, chaufferie, toiture solaire* »²⁹². Ceci nous indique alors que le « sur-mesure » ne peut être mis en pratique aussi facilement, surtout dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage.

Un représentant de l'ESH le Val de Loire souligne quant à lui les écueils de la personnalisation des logements : « *il y a madame qui veut 67 mètres carré et sa copine qui en veut 63 mais juste au-dessus... comment est-ce qu'on fait ? c'est un vrai casse-tête pour nous* »²⁹³. Les bailleurs sociaux ont leurs propres modes de production, pas nécessairement adaptés à la souplesse qu'exige l'ensemble des porteurs de projet. Une représentante d'un groupe-projet parisien n'hésite pas à déclarer : « *les bailleurs, ils sont bien gentils, mais ils ont pas les mêmes temporalités que nous. Il leur faut un ascenseur comme ça, une cage d'escalier comme ça... c'est tellement normé que ça en est effrayant ! nous on n'avait pas envie de discuter tranquillement au coin du feu pendant trois ans* »²⁹⁴.

L'intervention individuelle sur le logement est elle aussi remise en question alors qu'elle peut constituer une motivation pour certains. En ce sens, un groupe toulousain indique « *certain d'entre nous sont très motivés par l'auto construction et y verraient un bon moyen de réduire nos coûts. D'autres sont très réticents. Certains, enfin, se contenteraient volontiers d'auto finition. Mais le débat n'est pas seulement interne : en milieu urbain, dans une ville à l'immobilier cher, nous ne parviendrons pas à la mixité sociale sans bailleur social. Or, celui avec qui nous travaillons jusqu'ici, non seulement est tenu, comme les autres bailleurs sociaux, à livrer des logements en état d'habitabilité (ce qui ne nous laisserait que quelques finitions éventuelles), mais en outre ne veut pas engager sa responsabilité de maître d'ouvrage sur des travaux dont il ne peut pas garantir la qualité à long terme* »²⁹⁵.

Rhône Saône Habitat souligne enfin l'investissement très fort des architectes et les limites qui en découlent : « *ils sont très volontaires sur cette démarche, ça leur correspond totalement. Après la question n'est pas de savoir si c'est compliqué ou pas, ils ont l'habitude de travailler avec des gens. Mais c'est que ça prend beaucoup de temps, ça fait deux ans qu'ils sont sur le projet. Ce serait donc plus au niveau du temps que ça peut poser des problèmes. Ils ont rencontré chaque ménage indépendamment, pour savoir ce qu'il voulait, des réunions collectives sur ce qu'ils voulaient*

²⁹⁰ Ibid.

²⁹¹ Laure Soutenet, *L'habitat coopératif en France : retours d'expériences*, Direction régionale Rhône-Alpes Grenoble, Pôle Habitat-Logement, novembre 2009

²⁹² Dossier de presse : un habitat écologique et coopératif à Villeurbanne, 27 janvier 2010. Disponible sur : <http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/dossier_conf_de_presse_modifBD.pdf>

²⁹³ Un représentant de l'ESH Le Val de Loire. Propos recueillis le 4 décembre 2009, 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants, Nantes

²⁹⁴ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 14 mars, salon Ecobat, entretien informel

²⁹⁵ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

collectivement, les espaces, le bâtiment en tant que tel, comment ils l'appréhendaient... L'archi ne peut pas faire que ça, c'est pas rentable, ça prend trop de temps et ça n'est pas rémunéré plus parce que c'est de la coop... »²⁹⁶.

➤ **Modèle, mobilité et anti-spéculation : incompatibilité ?**

On peut finalement s'interroger sur l'émergence d'un modèle. A ce jour, comme le rappelle Anne d'Orazio, « il y a peut-être quelques profils mais chaque opération a ses propres règles, en raison d'une inscription territoriale ». Du fait de la pression du collectif et des besoins individuels, les opérations ont une identité très forte : « chacun fait comme il veut, il n'y a pas de règles établies. Les choses se font en marchant, deux groupes ne seront jamais dans la même situation. Il ne faut pas chercher un modèle qui soit reproductible quelque part »²⁹⁷. L'existence d'un modèle apparaît paradoxal : si le modèle peut être nécessaire pour favoriser le développement rapide des projets, on peut finalement s'interroger sur sa pertinence. Ne risque-t-il pas de conduire à des produits uniformisés ? Alors que les porteurs de projets inscrivent au cœur de leurs motivations la possibilité de créer un projet sur-mesure, seront-ils aussi impliqués si ce sur-mesure disparaît en partie ? Certains acteurs soulignent les limites d'une production à grande échelle, en évoquant le cas suisse : « la coopérative CodHa a un projet de ce type-là, elle réunit les familles du moment et élabore le projet de construction de l'immeuble et se positionne en tant que bailleur coopératif. Elle construit pour son propre patrimoine et n'a donc pas la même vision et la souplesse architecturale : tous les logements se ressemblent, c'est quelque chose d'assez différent des démarches actuelles qui essaient d'avoir une personnalisation ; coopératif certes, mais après que met-on derrière ? »²⁹⁸.

Cette volonté forte de personnalisation pose aussi la question de la mobilité des ménages : l'importance de l'investissement dans ces projets n'induit-elle pas mécaniquement un attachement encore plus grand au logement, bloquant la mobilité ? A l'inverse, pour permettre les mobilités, ne paraît-il pas nécessaire d'offrir aux ménages la possibilité d'accéder à une offre proche de celle qu'ils ont connue dans une autre région et donc de développer un modèle reproductible ? Peut-on facilement passer d'un habitat participatif à un logement « classique » ? En l'état actuel du mouvement, cette problématique n'est que peu prise en compte. L'essaimage des concepts de l'habitat participatif paraît être une volonté partagée, pour autant, les moyens d'y parvenir ne sont que très peu exposés. Il s'agira dès lors de suivre avec attention les éventuels moyens qui peuvent être développés en ce sens.

Le positionnement anti-spéculatif peut consister en outre un obstacle à la mobilité. Le directeur de la SCIC Habitats Solidaires estime qu'il y a des limites à une position anti-spéculative : « en effet, si le refus de la spéculation est en soi un principe premier, il est nécessaire de ne pas oublier que la spéculation vient du marché... Si le prix de revente peut être choisi par les coopérateurs ou la coopérative, les prix de rachats hors coopérative par un sortant de la coopérative vont en général être définis par le "marché"... A regarder la seule spéculation du sortant, on risque ainsi d'organiser sa spoliation et... par ricochet un blocage de toute fluidité... (pas de capacité à réintégrer un logement de caractéristiques équivalentes pour les sortants...) Entre organiser statutairement la spoliation de ceux qui ne resteraient pas longtemps (dans un contexte de hausse du marché) et " éviter toute

²⁹⁶ Une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 23 avril 2010, entretien

²⁹⁷ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

²⁹⁸ Le directeur de la structure CUADD. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

spéculation", les modèles ont chacun leurs limites... »²⁹⁹. Cette question ne préoccupe pas seulement les acteurs du logement social, mais aussi les porteurs de projet. Sont présentés ci-dessous quelques extraits d'un débat sur la non-spéculation, lancé sur la liste de discussion habitat groupé.

LES LIMITES DE LA NON-SPECULATION

« Imaginons un couple, Paul et Léa, qui emprunte pour « acheter » un appartement sous forme de parts dans une SCIA coopérative. L'appart coûte 150k€ et avec les intérêts ils devront rallonger 50 de plus. Ils déboursent 200 000 €. 10 ans plus tard, ils sont obligés de déménager pour raisons professionnelles. Ils vendent leurs parts pour acheter ailleurs... Malheureusement, entre temps les prix de l'immobilier ont doublé. S'ils veulent trouver un logement équivalent, ils devront débourser 300 ! Et ils ne sont évidemment pas responsables de ça ! Problème, leurs associés leur rappellent qu'un règlement "anti-spéculation" empêche de vendre plus cher... Cette situation soulève plusieurs questions sur lesquelles je n'ai jamais entendu le moindre début de réponse : est-il juste que Paul et Léa ne puissent pas se reloger dans quelque chose d'équivalent ailleurs à moins de s'endetter une fois de plus ? Comment va-t-on sélectionner l'heureux nouvel arrivant, qui achète un appart à la moitié du prix du marché ? Réunions agitées et violentes en perspective... »³⁰⁰

UNE CONDITION : L'ESSAIMAGE DES PROJETS

« Pour nous, la clause de non-spéculation peut en effet être problématique si nos projets (tous ceux qui mettent cette clause en avant) n'aboutissent pas. Mais si le modèle se répand, l'idée c'est qu'il y ait un autre marché de l'immobilier, un marché de l'immobilier au prix juste. On peut très bien imaginer que Paul et Léa, qui doivent quitter Angers pour raison professionnelle pour aller sur Bordeaux trouvent à se reloger à H'Nord ou dans une autre coopérative d'habitants ou habitat groupé qui a mis la non-spéculation en avant, et qui favorisera quelqu'un qui vient d'un tel projet. Par contre, si le modèle ne se répand pas, là oui, Paul et Léa peuvent se retrouver le bec dans l'eau. Mais ils auront participé à une grande aventure humaine, ils auront participé à l'essaimage... et se relogeront dans moins cher parce que leurs enfants seront partis... »³⁰¹.

UN SECTEUR PUBLIC HORS-MARCHE OU UN CORRECTEUR DU MARCHE ?

Paul et Léa devraient avoir dépensé moins en 10 ans grâce aux économies réalisées lors de l'autopromotion et aux baisses de charges par la suite, d'où capacité d'endettement supérieure en théorie après 10 ans... [...]. Je trouve qu'il ne faut pas confondre spéculation et appréciation du marché. [...] Un projet immobilier est souvent plus qu'un simple projet financier, c'est surtout une affaire de composition et d'évolution familiale. Qu'un ménage revende au bout de 10 ans car ses enfants sont partis et réalise une plus-value parce que le quartier a changé me paraît très différent de la démarche d'un marchand de biens ! [...] Bloquer la valeur des parts est un choix lourd de conséquences pour nos amis Paul et Léa tant que le réseau d'habitat groupé n'a pas la taille critique suffisante pour autoriser des relogements³⁰².

On constate donc que les acteurs du mouvement n'ont pas de position commune sur le bien-fondé de l'encadrement de la spéculation et un paradoxe est ici révélé : la mobilité ne semble réellement possible que si les projets se répandent. Or, pour qu'ils se répandent, il faut envisager un mode de production plus rapide, qui présente des risques certains d'uniformisation et peut engendrer un

²⁹⁹ Le directeur de la SCIC Habitats Solidaires. Propos recueillis le 29 novembre 2009, e-mail

³⁰⁰ Un représentant d'EcoHabiter30. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « habitat groupé », le 29 mars 2010

³⁰¹ Un représentant d'un groupe toulousain. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « habitat groupé », avril 2010

³⁰² Un accompagnateur de projet d'habitat coopératif. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « habitat groupé », avril 2010

désintérêt de la part des ménages potentiellement intéressés, d'autant que le caractère anti-spéculatif peut s'avérer « bloquant ». Le coût de cette « grande aventure humaine » laisse alors perplexe.

3.3.2. Les leçons des expériences passées

Intéressons-nous pour finir à quelques retours d'expériences d'habitat groupé de la fin des années 80, et ce principalement d'après l'ouvrage de M.-H. Bacqué et S. Vermeersch, qui dresse un bilan du groupe-projet Habitat Différent, en partenariat avec le bailleur social le Toit Angevin. Si les cadres de production de ces expériences diffèrent largement de ceux d'aujourd'hui, elles n'en restent pas moins des témoins de la construction et de la pérennité d'un collectif.

➤ *Intégration des nouveaux et dynamiques du collectif*

M.-H. Bacqué et S. Vermeersch indiquent dans leur ouvrage que : « *les membres du collectif ont, au fil du temps, fait face à différents débats qui ont pu être source de conflits. D'abord, comment coopter de nouveaux habitants ? En effet, quels critères considérer ? Des critères sociaux (diversité des origines ethniques ou des statuts socio-économiques) ou du bien vivre ensemble ? Par exemple, la position d'ouverture envers les nouveaux arrivants dans le projet est ambiguë. D'un point de vue politique, c'est bien ce qui est souhaité mais le projet initial repose d'abord sur la notion du « bien vivre ensemble »*. Les membres du collectif ont alors instauré « *le rite de l'apéritif* »³⁰³, durant lequel un candidat potentiel répond à des questions des locataires. Les deux chercheuses notent que « *le déroulement de l'apéritif symbolise et résume à lui seul les difficultés liées à la sélection des familles. Ils sont vécus le plus souvent comme un moment difficile pour les cooptés où tout se joue sur l'apparence puisque peu de temps est finalement imparti pour convaincre, où il faut se mettre en valeur et montrer son accord avec le projet* ». Un habitant indique : « *c'est comme le concours d'entrée dans les grandes écoles, une fois qu'on est passé, on est entré...* »³⁰⁴. La cooptation des candidats apparaît contradictoire avec l'apparente volonté d'ouvrir le projet à tous : « *on a l'impression d'être un cercle de privilégiés, de se choisir et en même temps on a dans le fond un esprit, une vocation un peu sociale, d'ouverture... et c'est là qu'on se mord un peu la queue* »³⁰⁵. Pour autant, si elle est contradictoire avec l'esprit d'ouverture, selon une habitante du groupe Le Luat à Montreuil, la cooptation conditionne la pérennité du collectif : « *en cours de route, il y a des familles à qui on a imposé des choses, c'est là que le bât blesse : ces trois familles n'ont jamais intégré le projet [...] Ici les trois familles, on leur a jamais demandé si elles adhéraient à ce mode de fonctionnement. La mixité sociale qui aurait du favoriser l'intégration, ici ça a foiré. On a une personne aujourd'hui qui est voilée, ça pose un souci ; une famille africaine qui est restée sur son truc et qui est polygame, une autre famille avec qui ça se passe bien, mais on n'a pas vraiment tissé de liens...* »³⁰⁶. Ainsi, les groupes-projet actuels doivent-ils prendre la mesure de ces retours d'expérience pour éviter que les mêmes schémas ne se reproduisent.

³⁰³ Marie-Hélène Bacqué, Stéphanie Vermeersch, *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, p. 106

³⁰⁴ Ibid.

³⁰⁵ Ibid. Témoignage de locataires

³⁰⁶ Un membre d'un groupe-projet et habitante du lieu-dit Le Luat, un habitat groupé de la fin des années 80 construit sur l'initiative de l'OPH de Montreuil. Propos recueillis le 24 novembre 2010, réunion

➤ **Désinvestissement et essoufflement du projet**

Sur le long terme, on peut s'interroger sur la pérennité du collectif, première limite évoquée par un représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat : « *ce qui me pose question, c'est comment ce groupe qui repose sur un collectif peut perdurer* »³⁰⁷. Cette préoccupation paraît en effet essentielle d'après les conclusions de M.-H. Bacqué et S. Vermeersch. Elles indiquent notamment que l'espace s'est privatisé de plus en plus : « *on s'est rendu compte au bout d'un an ou deux qu'on n'avait pas envie d'aller au-delà, parce qu'on voulait aussi vivre chez nous et être individuellement chez nous* »³⁰⁸. Un fléchissement rapide de l'investissement collectif a en outre conduit à la production de règles et de normes : « *un règlement intérieur est adopté, mal vécu par ceux pour lesquels il témoigne de la transformation du collectif comme ce locataire : « avant il y avait un plaisir d'être ensemble qui ne nécessitait pas l'organisation de quinze réunions pour se mettre d'accord* »³⁰⁹. Les locataires notent également qu'au début du projet, la cohésion du groupe était plus forte, autour d'une certaine spontanéité, dans les activités et dans les paroles. Les registres d'engagement étaient à peu près du même niveau, alors qu'au fil du temps, certaines familles se sont plus ou moins désengagées ; une ayant par exemple décidé de « *se retirer des activités collectives* ». Ainsi, la pérennité de l'engagement est ici questionnée : « *finalement ce n'est pas aussi simple d'habiter ensemble et que ce soit convivial. Cela demande de l'énergie* »³¹⁰. Pour l'un des habitants de la Fonderie, à Vanves³¹¹, c'est la construction du projet qui est la plus stimulante pour le collectif : « *nous en phase de construction, on faisait une réunion par semaine qui n'en finissait pas, qui se finissait à deux heures du matin ; objectivement, c'est une des périodes où on a le mieux vécu ensemble, on vit mieux le rêve que la réalité ; après vingt ans d'ancienneté, il y a de l'usure, c'est comme les vieux couples* »³¹². Ce peut être parfois bien plus que l'usure qui s'installe. A Couleur d'Orange³¹³ par exemple, « *ils [deux ménages] ne se disent même plus bonjour* »³¹⁴.

Ainsi, ces premiers éléments nous indiquent toute l'attention qu'il sera nécessaire de porter à l'avenir sur l'évolution des groupes-projets contemporains et leur capacité à faire perdurer ce qui aujourd'hui séduit les ménages engagés. Le mouvement devra assurer la pérennité de ses valeurs, que ce soit au moment de la conception du projet ou dans ses évolutions sur le long terme. Ce dernier, encore jeune, s'il se préoccupe de son développement, commence tout juste à anticiper sa pérennité et les moyens qui peuvent la garantir.

Les perspectives de la construction habitante ne peuvent aujourd'hui qu'être esquissées. Seule une analyse de terrain sur le long terme peut permettre de les appréhender plus finement. Nous pourrions alors mesurer la capacité effective des projets à être en adéquation avec les attentes des ménages engagés. En cela, les premiers retours d'expérience, et notamment celui du Village Vertical pour lequel l'emménagement est prévu mi-2012 offriront des éléments essentiels, tout comme certaines expériences étrangères, suisses et québécoises.

³⁰⁷ Un représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat. Réunion de travail interne à l'USH, 11 mai 2010

³⁰⁸ Marie-Hélène Bacqué, Stéphanie Vermeersch. Ibid. p. 112

³⁰⁹ Ibid., p. 113

³¹⁰ Ibid., p. 110

³¹¹ Habitat groupé des années 1980 à Vanves, dans le département des Hauts-de-Seine

³¹² Un représentant d'EHG. Propos recueillis le 6 avril 2010, Conseil d'Administration mensuel d'Hesp'ère 21

³¹³ Habitat groupé des années 1980 à Montreuil, dans le département de la Seine-Saint-Denis

³¹⁴ Un habitant de Couleur d'Orange. Propos recueillis le 9 janvier 2010, réunion d'un groupe-projet

Conclusion Chapitre 1

Reprenons les conclusions énoncées tout au long de ce premier chapitre.

Nous avons cherché à interroger la place de l'habitant dans les projets d'habitat participatif, ainsi que les perspectives de la conception en collectif de l'habitat. Il apparaît alors que la mise en œuvre des projets s'inscrit au cœur d'un processus long et parfois éprouvant. L'habitant doit être en capacité de se mobiliser fortement, sans quoi la concrétisation du projet est compromise. Mais en dépit de son ardente volonté, il est aussi contraint par les entités avec lesquelles il entre en interaction. Cela étant, ces difficultés sont les premiers témoins de la volonté des porteurs de projet de participer à un ensemble urbain et de ne pas limiter « l'habiter » à la seule occupation du logement, mais bien de l'inscrire dans une démarche plus globale, en lien avec les politiques de l'habitat. Mais naturellement, ils n'y sont pas nécessairement préparés et ne sont pas toujours conscients des défis qu'ils lancent aux acteurs et opérateurs classiques, ce qui peut conduire à l'échec. De plus, le mouvement de l'habitat participatif n'a pas encore atteint le stade de la maturité. Il est aujourd'hui encore en gestation et les porteurs de projet n'appréhendent qu'assez peu les difficultés auxquelles ils peuvent être confrontés une fois leur logement investi. Le projet ne s'arrête pas à sa conception, bien au contraire. En tout état de cause, une fois que les porteurs de projet ont dépassé les différents obstacles relevés dans ce chapitre, l'implantation des projets apparaît possible.

Mais cette implantation n'annonce en aucun cas un développement plus large du mouvement qui est lui conditionné en grande partie par la constitution d'un réseau, auquel nous nous intéressons à présent.

CHAPITRE 2.

LE RESEAU : UN AGENT DU DEVELOPPEMENT DES PROJETS ?

Le premier chapitre a mis en exergue les contraintes et les limites de l'engagement habitant, et ce à l'échelle du projet. Dans la perspective d'un développement quantitatif de l'offre d'habitat participatif, nous posons comme hypothèse qu'un autre paramètre que le seul engagement des futurs habitants doit être pris en compte : la création d'un réseau. Appliqué à l'habitat participatif, le terme de réseau doit être entendu comme l'ensemble des entités en lien avec celui-ci d'une part, et qui tissent des liens entre elles d'autre part. L'existence d'une organisation structurée, d'un réseau, est potentiellement à même de permettre le développement de l'habitat participatif, du fait de la mutualisation des savoirs et des bonnes pratiques qu'il engendre, mais aussi en raison d'une synergie entre des acteurs qui se connaissent et se reconnaissent. Ainsi, une part des difficultés énoncées dans le premier chapitre peut être enrayée : plus le réseau sera visible et cohérent, plus les acteurs seront enclins à y participer et donc en capacité de développer l'offre d'habitat participatif.

Lors de la recherche de Master 1, le réseau n'avait été considéré que sous l'angle des acteurs directs du mouvement, c'est-à-dire les associations d'accompagnements des projets et les groupes-projet eux-mêmes. Nous avons alors interrogé les liens existants entre ces différents acteurs et mis au jour leurs principales caractéristiques. Or, nous faisons à présent l'hypothèse que le réseau recouvre trois échelles : les acteurs directs du mouvement ; les relais, c'est-à-dire les entités – différentes des acteurs directs – susceptibles d'amener la problématique sur la scène publique et enfin les partenaires que sont les collectivités, élus et bailleurs sociaux. Notons dès à présent que chacune de ces échelles est en elle-même un pilier de l'habitat participatif et peut donc indépendamment des autres concourir à son développement. Mais ce sont aussi les liens entre ces trois piliers qui peuvent permettre la constitution d'un nouveau système de production d'offre de logements. Nous nous limitons dans ce chapitre à l'interaction de ces piliers avec l'habitat participatif. Les liens qu'ils entretiennent entre eux seront questionnés dans le cadre du doctorat.

Cette distinction entre ces trois échelles n'émane pas des acteurs du mouvement eux-mêmes pour lesquels le réseau est encore source d'ambiguïtés mais est aussi mal défini. En effet, une même association, comme Habicoop, évoque à la fois l'existence d'un « *réseau national pour mutualiser et capitaliser les expériences* »³¹⁵ et « *une attente de la part de dizaines de projets, terreau pour un futur réseau qui fera la force de ce statut* »³¹⁶. Ainsi, alors que l'existence d'un réseau ne paraît pas avérée, il s'agit dans ce second chapitre d'en interroger les composantes, d'en mesurer l'assise et d'identifier les obstacles éventuels à sa constitution ainsi que les moyens de les dépasser. Trois questionnements rattachés aux trois piliers évoqués guideront alors la réflexion :

Comment les acteurs directs du mouvement se structurent-ils ?

Les relais sont-ils capables de permettre à l'habitat participatif de sortir de l'expérimentation ?

Les partenaires constituent-ils à ce jour de potentiels agents de développement de l'habitat participatif ?

³¹⁵ Habicoop. D'après le support de présentation « Les coopératives d'habitants, c'est plus que du logement ! », 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, janvier 2010. Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/RD10_Habicoop.pdf>

³¹⁶ Ibid.

1. Cohérence des initiatives et lisibilité : le premier pilier du réseau

Le réseau repose en premier lieu sur les liens entre les acteurs directs du mouvement que sont les groupes-projet et associations d'accompagnement.

Il s'agit d'abord d'interroger la cohérence des initiatives et l'existence d'une identité commune. Mais par-delà cette identité, les liens effectifs entretenus entre les acteurs directs sont à considérer : une identité encore en débat n'entrave pas la création de liens. Nous nous attacherons enfin à exposer les obstacles à la création de ces liens et à identifier les acteurs capables de les développer et d'en garantir la pérennité.

1.1. Une identité commune ?

Evoquer la cohérence des initiatives implique tout d'abord de questionner leur identité et l'existence de valeurs partagées par tous les acteurs. Mais cette identité ne se limite pas à la recherche de valeurs fédératrices, elle recouvre également l'existence formelle d'instances dans lesquelles les porteurs de projets se reconnaîtraient. La lisibilité des démarches découle de ces instances.

1.1.1. Le millefeuille des définitions

Alors que l'on a choisi d'employer le terme d'habitat participatif, cette notion n'est-elle pas pluridimensionnelle ? Ne peut-on pas distinguer différentes formes d'alternatives ?

➤ « *Un panorama à trois pieds* »

Le premier sentiment que l'on éprouve lorsqu'on approche la problématique de l'habitat participatif est celui d'une grande confusion entre les différentes initiatives, qui paraissent recouvrir des réalités diverses, tout en n'ayant aucune identité formellement définie. Seule « *la recherche d'alternative aux cadres de production classiques du logement* »³¹⁷ leur offre un sillon commun. Mais l'imprécision du terme d'alternative conduit à essayer d'en distinguer les différentes formes et à dépasser « *le mélange des notions* » évoqué par le président d'une association nantaise d'accompagnement de projets d'habitat participatif en février 2009³¹⁸. Tout en gardant à l'esprit que chaque opération est singulière, elles peuvent être scindées en trois grands types, dont les acteurs peuvent se revendiquer avec force.

1) Les initiatives de « vivre-autrement », telles que portées par l'association Hesp'ère 21 :

Notre concept est d'impliquer des habitants responsables, dès le début du projet, afin de donner forme ensemble à une nouvelle qualité de vie urbaine où habiter ne se résume pas à se loger.

Notre enjeu est d'encourager la participation d'habitants solidaires dans les relations sociales, aux revenus et aux âges très divers. Ils partagent la recherche d'une vie plus économe en énergie, en eau, en déchets ; une attitude plus impliquée dans la gestion de leur lieu de vie qui vise à diminuer le budget consacré à leur logement.

³¹⁷ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

³¹⁸ Op. Cit., p. 37

Notre objectif est aussi de créer une mixité fonctionnelle entre des logements et des activités économiques ouvertes à tous. En effet, le développement du lien social suppose d'améliorer l'économie locale. Habiter ne se résume pas à se loger...Même en ville!³¹⁹

Les porteurs de ces initiatives ne s'arrêtent pas sur une forme juridique en particulier : « *nous avons conscience que s'il y a un groupe, le montage sera ce qu'il sera, un autre groupe, un autre montage [...]. On peut explorer les copro, les coopératives...La loi idéale n'existe pas* »³²⁰. Ces initiatives sont donc les plus « ouvertes ». Le terme de « mixité sociale » est souvent mis en avant par les porteurs de ces projets que les vocables d'habitat « groupé » ou de plus en plus « coopératif » – pour Hesp'ère 21 notamment – caractérisent bien.

2) Les initiatives dites d'autopromotion : un collectif d'habitants « professionnel »

Le projet Eco Logis de Strasbourg³²¹ en est un bon exemple, tout comme l'un des projets parisiens déjà évoqué. Leur argumentaire se base sur le point suivant : l'absence de promoteur et de frais de commercialisation entraîne une diminution des coûts globaux. Ils n'envisagent pas de façon systématique un partenariat avec un bailleur social – la mixité sociale n'étant d'ailleurs pas toujours mise en avant – et les groupes d'habitants concernés ont souvent plus de moyens financiers et des compétences en urbanisme et architecture. La forme juridique privilégiée est celle de la copropriété. Les initiatives du premier type – particulièrement celles portées par Hesp'ère 21 – revendiquent leur différence avec les initiatives d'auto promotion, jugées inaccessibles en termes de prix : « *on touche du doigt dans les réunions avec les décideurs tout le travail qu'il y a à faire pour dépasser l'image de l'auto promotion qui va faire des prix astronomiques* »³²².

3) Les initiatives de coopérative d'habitants

Ces initiatives sont nettement tournées – dans l'argumentaire du moins – vers les populations à revenus modestes. La non-spéculation est une valeur centrale et non négociable. D'autre part, un statut juridique particulier est mis en avant : la coopérative d'habitants. Ce statut, qui n'a pas d'existence légale en France, défend les valeurs de propriété collective du bâtiment par le biais d'une société coopérative et de l'acquisition de parts dans cette société³²³. Alors qu'en 2009, le statut coopératif était une « simple » « *clé d'entrée pour habiter autrement* », avec comme « *idée à la base, la participation des habitants* »³²⁴, ses défenseurs cherchent aujourd'hui à le démarquer des autres, notamment de l'habitat groupé. La formule qu'ils défendent est selon eux la seule capable de garantir la pérennité des projets : « *beaucoup de ces valeurs [énoncées précédemment] pourraient se retrouver dans un "habitat groupé" sous une forme juridique classique. Mais il n'y aurait alors aucune garantie de pérennité pour les partenaires extérieurs, notamment publics. Le cadre coopératif permet aux politiques publiques d'être légitimes à soutenir les projets, puisque leur utilité sociale est garantie par*

³¹⁹ Hesp'ère 21. D'après une présentation de l'association publiée sur son site Internet. Disponible sur : <http://www.hespere21.org/index.php?option=com_content&view=article&id=3&Itemid=6>

³²⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

³²¹ Ce projet en autopromotion a démarré son chantier depuis quelques mois, les logements devraient être livrés en septembre 2010. Pour plus d'informations, voir le site de l'association. Disponible sur : <<http://www.ecoquartier-strasbourg.net/#/groupeecologisneudorf/3115935>>

³²² Hesp'ère 21. Propos recueillis lors de l'Assemblée Générale de l'association, 20 mars 2010

³²³ Un descriptif plus complet de la coopérative d'habitants est réalisé dans C. Devaux, « *Concevoir le logement autrement : l'exemple des coopératives d'habitants* », Partie 1

³²⁴ Une chargée de mission à Habicoop. Propos recueillis le 20 mars 2009, entretien

la loi »³²⁵. L'utilité sociale des autres projets ne serait, elle, pas garantie. Ceci rend donc caduque l'une des conclusions de la recherche de Master 1 : il existe bel et bien des différences entre coopératives d'habitants et habitat groupé. Ce nouveau positionnement résulte sûrement du constat selon lequel « le réseau de l'habitat groupé tend à occulter l'existence des coopératives »³²⁶. Il se traduit d'abord dans le discours : « nous ne sommes pas dans une conception communautaire de l'habitat telle qu'elle a pu être pratiquée dans les années 70 »³²⁷ et dans une volonté de clarification : le site Internet d'Habicoop distingue à présent³²⁸ les « groupes projets et pépinières » des « autres expérimentations » (écoquartiers, habitat groupé, auto-construction). Cela étant, cette classification reste floue et ne reflète pas la réalité des projets. L'association se heurte au manque de coopération des autres acteurs de l'habitat participatif, peu enclins à participer aux actions de reconnaissance du statut de coopérative d'habitants, n'ayant simplement pas le réflexe d'en indiquer les modalités aux futurs habitants ou se limitant à de simples mentions. En réalité, contrairement à ce que l'on avait pu noter en 2009³²⁹, les questions idéologiques ne sont pas au centre du débat : c'est avant tout le caractère expérimental et non légal de la coopérative d'habitants qui freine les futurs habitants et en limite, de fait, la promotion. L'association Habicoop souffre dans une certaine mesure de son isolement ; mais si des rapports de concurrence avaient pu être pressentis, ces derniers, toujours d'actualité, sont plus assumés. Les défenseurs des coopératives reconnaissent l'existence des autres initiatives et leur légitimité tout en les invitant fortement à exprimer « leur solidarité avec la campagne menée par Habicoop, même s'ils ne souhaitent pas aboutir sous forme coopérative, pour permettre une ouverture des possibles »³³⁰.

Cette typologie, résultat d'une étude approfondie des initiatives en cours, ne se donne pas à voir aux néophytes aussi clairement. Les porteurs de projets – à l'exception des coopératives d'habitants – ne se « rangent » pas spontanément dans ces catégories. Un certain localisme des initiatives ajouté à la multiplicité des valeurs défendues par les groupes contribue également à opacifier le mouvement. Comme le rappelle Anne D'Orazio, « ce qu'on voit hier comme aujourd'hui c'est que les territoires concernés ne sont pas vierges de ces cultures-là. Leur naissance a lieu dans des endroits où il y a un terreau, une sensibilité locale ; la force avec laquelle en région lyonnaise est né le réseau habitat groupé, et Habicoop et les Castors, et l'expérience d'Habitat et Humanisme... Cela participe d'une culture locale de chrétiens sociaux. La façon dont ça s'inscrit dans le territoire à Grenoble, Nantes, Rennes... Si on regarde les communes de la région parisienne, ce sont des endroits où il y a toujours eu des initiatives à la marge »³³¹. Ces cultures locales ou régionales, si elles ne se reproduisent pas – la question d'une filiation n'étant pas encore tranchée – confèrent des identités particulières aux régions.

³²⁵ Habicoop. D'après le support de présentation « Les coopératives d'habitants, c'est plus que du logement ! », 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, janvier 2010. Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/RD10_Habicoop.pdf>

³²⁶ Op. Cit. p 37

³²⁷ Le président d'Habicoop. D'après une interview réalisée par C. Vaufrey, « L'habitat coopératif sur la toile francophone », 7 octobre 2009

³²⁸ Jusqu'en juin 2009, le site Internet ne comportait qu'une rubrique « groupe-projets » dans laquelle étaient répertoriées toutes les initiatives (habitat groupé, auto-promotion, coopératives d'habitants...)

³²⁹ Les extraits d'un débat interactif sur Internet nous avait conduit à dire que « le débat autour de cette question semble prendre une tournure assez idéologique », Op. Cit., p. 40. Cette approche est aujourd'hui à nuancer.

³³⁰ Habicoop. D'après le relevé de décisions de la plénière de clôture des 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants, décembre 2009

³³¹ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

Ainsi, la région lyonnaise, de par la présence d'Habicoop, se « spécialise » sur les coopératives d'habitants. On y entend peu parler d'habitat groupé, encore moins d'auto promotion. La région grenobloise emploiera volontiers le terme d'habitat groupé, les Rennais lui préféreront celui d'habitat solidaire, affirmant par-là un caractère plus « social »³³². Quant à la région strasbourgeoise, de par le lobby de l'association Eco-Quartier Strasbourg, le terme d'auto promotion sera quasi exclusivement employé et la coopérative d'habitants ne fait que de très rares incursions dans les discours.

➤ **Les valeurs défendues par les porteurs de projet**

Le « mille-feuille des définitions » trouve ses racines dans le large spectre des valeurs intimes à chaque groupe-projet : « il y a un manque de cohérence entre l'ensemble de ces démarches et des divergences sur la conception de ce que doit être l'habitat coopératif et les objectifs puisque certains vont avoir davantage vocation à s'adresser aux plus modestes et à être une solution davantage économique, d'autres vont accorder de l'importance au vivre-ensemble et d'autres encore au projet écolo »³³³. La coloration du projet dépend avant tout de sa définition par le groupe, comme nous l'avons vu dans le premier chapitre. En cela, chaque projet est unique. Le schéma ci-après distingue trois « types » de projets, selon leur degré d'expérimentation et selon cinq variables. Il va de soit que l'échelle de l'expérimentation offre autant de possibilités que de projets.

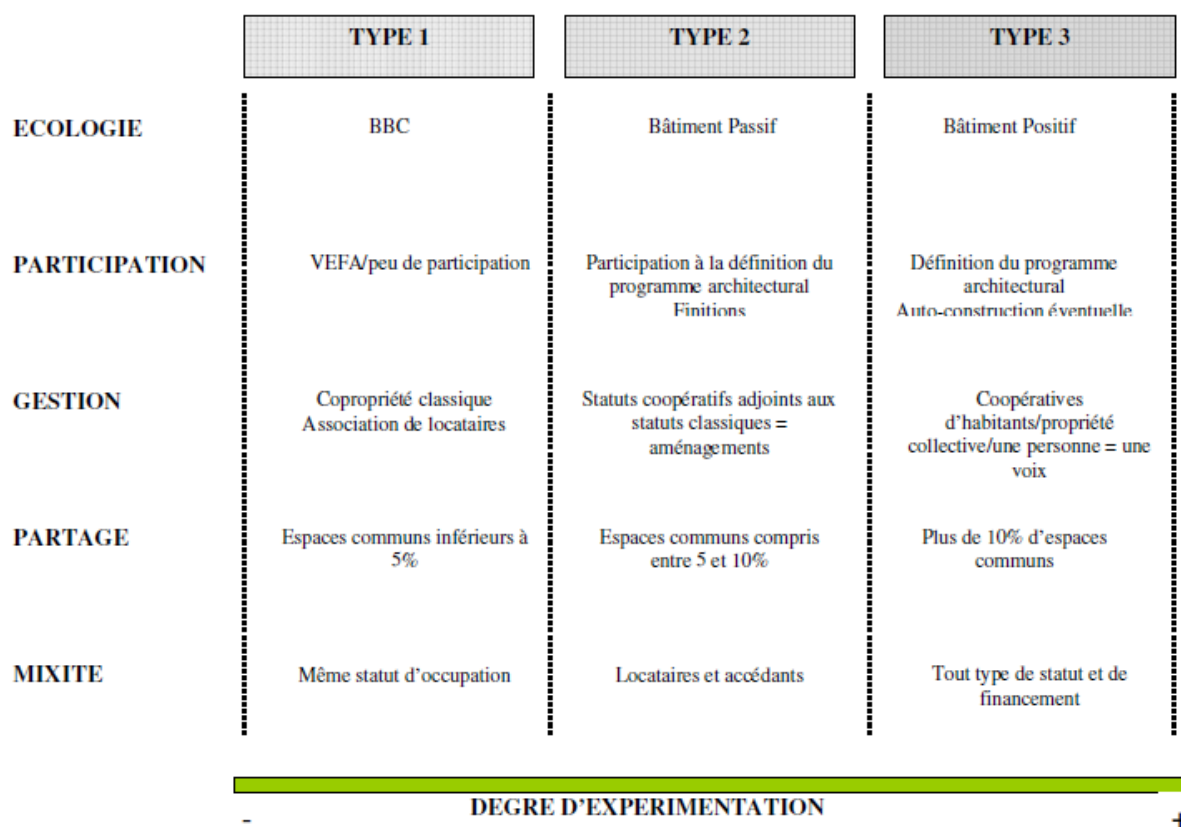


Figure 1. Schéma des projets selon le degré d'expérimentation

³³² Comme l'indique le président de Parasol, une association d'accompagnement de projet, il s'agit de permettre à tous les ménages, et notamment les plus modestes d'être partie prenante de ces projets

³³³ L. Soutenet, chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

Du fait de cette multiplicité de variables et de leur degré d'expérimentation, les projets développent donc une identité forte, qui tend à donner une impression kaléidoscopique des initiatives au sein desquelles le « grand public » comme les partenaires potentiels peinent à se retrouver.

Ainsi, on constate que si l'on peut distinguer trois grands types d'initiatives, habitat groupé, autopromotion et coopératives d'habitants, elles masquent la diversité de l'ensemble des projets, reposant sur des valeurs multiples que les porteurs de projet eux-mêmes peinent parfois à définir. Il s'agit finalement de ne pas, par facilité, considérer que tous les projets sont similaires : tout en appartenant à la même « famille », ils ont des déclinaisons très diverses. En outre, ces initiatives recoupent très imparfaitement les réseaux existants, auxquels nous nous intéressons à présent.

1.1.2. Une superposition d'initiatives et de réseaux

Outre le « panorama à trois pieds » évoqué précédemment, les initiatives d'habitat participatif s'inscrivent au cœur de plusieurs entités – associations d'accompagnement ou réseaux fédérant projets et associations – qui constituent alors autant de sillons dissociés.

➤ *Superposition d'initiatives et d'associations*

« *Il y a aujourd'hui plus d'accompagnateurs que de groupes !* »³³⁴ déclare, quelque peu véhémement, l'une des initiatrices d'un projet parisien lors du 9^{ème} Forum de l'habitat groupé à Montreuil³³⁵. Même si, en effet, l'accompagnement des groupes d'habitants interroge certaines structures – professionnelles comme bénévoles – qui se positionnent en ce sens, les accompagnateurs sont en réalité peu nombreux et assez facilement identifiables. Mais le sentiment qu'éprouve cette personne vis-à-vis d'une prolifération des accompagnateurs n'est pas anodin : le mouvement apparaît comme illisible. Cette « *prolifération d'associations de toute sorte, qui s'appellent réseau habitat groupé, Habicoop, cohousing, etc, je commence à en avoir un petit peu assez. D'un côté c'est bon pour la démocratie qu'il y ait des gens qui veulent vivre ensemble mais en même temps c'est très difficile en ce moment, cette prolifération de mouvement et d'assoc de toute sorte nuit un peu à toutes les initiatives...* »³³⁶. En effet, comme il n'existe à ce jour aucune instance représentative des initiatives, il est difficile de mesurer la réalité de l'accompagnement. En ce sens, le président d'Eco-Habitat Groupé (ex-Mouvement pour l'Habitat Groupé Auto-géré, MHGA) incite à la prudence « *il y a effectivement en ce moment un grouillement d'initiatives de ce genre sur et hors de la toile, de gens qui veulent rassembler, accompagner, coordonner... il est difficile de savoir sur quelle expérience ça repose et surtout combien de véritables projets en résultent. La demande est certaine, la réponse l'est moins* »³³⁷. Une étude réalisée par le CNFPT confirme cette impression : « *des démarches expérimentales diverses et éparées ; des obstacles à leur développement* »³³⁸.

➤ *Les structures accompagnatrices : recensement*

³³⁴ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

³³⁵ Ce forum s'est tenu le 15 novembre 2009 à Montreuil. Il a été organisé par l'association Eco-Habitat Groupé et était intitulé : « 9^{ème} Forum de l'habitat groupé, De l'habitat groupé à l'éco-quartier »

³³⁶ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 14 mars 2010, « Salon Ecobat »

³³⁷ Le président d'Eco-Habitat Groupé. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « habitat groupé ».

³³⁸ L. Soutenet, chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010

Si les structures qui se positionnent en faveur de l'accompagnement des projets participatifs ne sont pas regroupées en une entité unique, un recensement cartographique peut tout de même être effectué. Précisons dès lors qu'il se base principalement sur des informations recueillies sur Internet, outil qui n'est pas nécessairement représentatif de l'objet des associations, de leurs moyens et de leurs modalités d'intervention³³⁹.

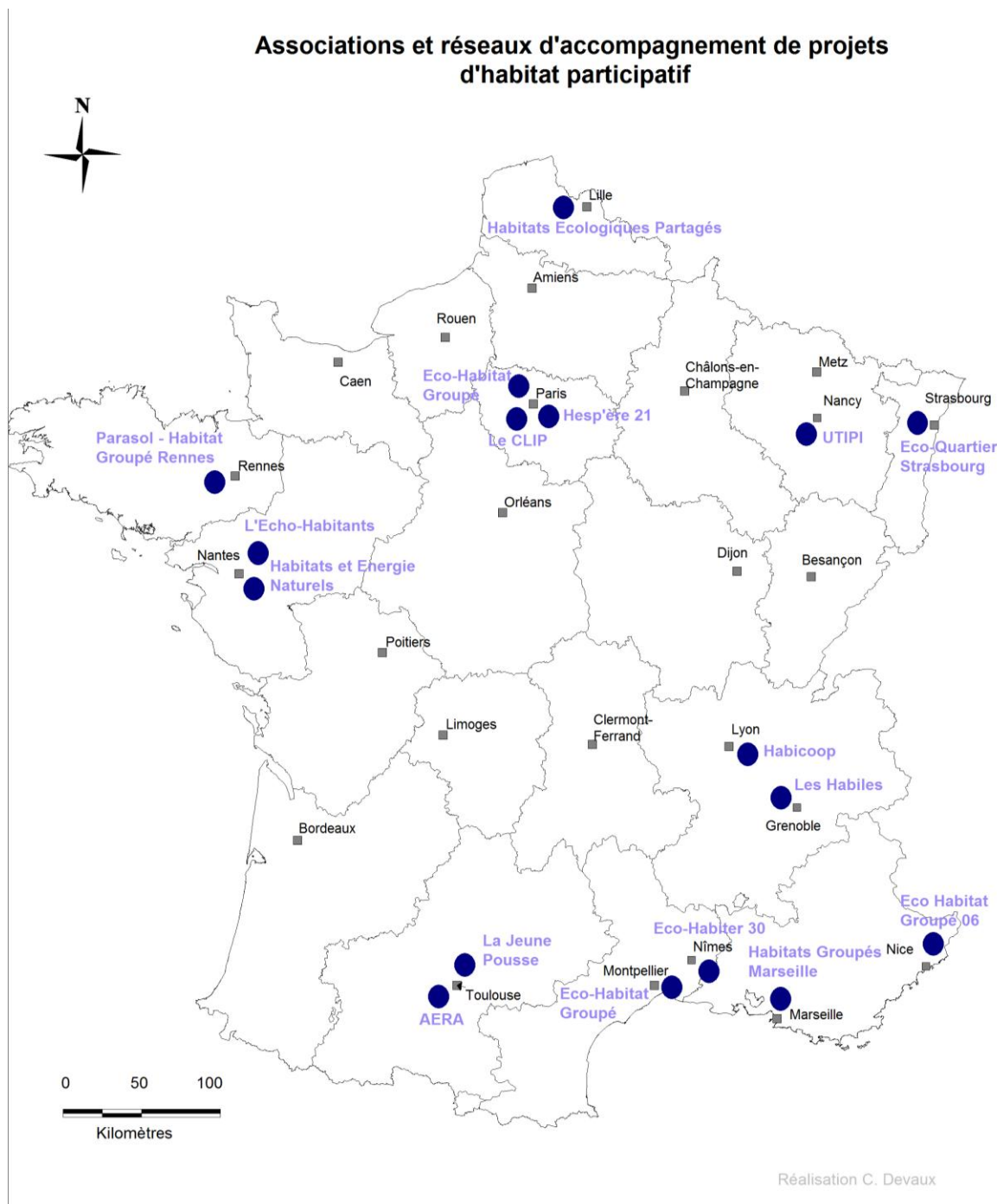


Figure 2. Carte des associations d'accompagnement de projets d'habitat participatif

³³⁹ Voir en annexe 4 une présentation rapide des structures présentées sur la carte

➤ **Trois réseaux « qui se recoupent mais pas nécessairement »**

Certaines des initiatives d'habitat participatif tout comme les structures évoquées dans le paragraphe précédent peuvent se retrouver au sein de trois réseaux distincts.

L'association Hesp'ère 21, lors de l'accueil de nouveaux membres, prend à présent la précaution de resituer l'association au niveau national – plusieurs personnes ayant indiqué ne pas en comprendre l'architecture – en indiquant « *nous appartenons à différents réseaux : le réseau d'Habicoop [initié en 2005] qui se bat pour la reconnaissance du statut de coopératives d'habitants, le réseau Eco Habitat Groupé, ancien MHGA et le réseau inter-régional de l'habitat groupé [créé en 2006]* »³⁴⁰. De plus, « *le réseau de l'habitat groupé échange nationalement via le Yahoogroupes, propose à l'initiative des uns et des autres, s'organise et organise des actions ou des rencontres plus "régionalement". Pas de structuration plus poussée pour le moment ni de charte ou manifeste de ralliement collectif* »³⁴¹. L'association Eco Habitat Groupé a quant à elle été relancée en 2008, à la faveur de l'éclosion d'initiatives d'habitat groupé au début des années 2000. « *Suite du MGHA* », fondé en 1977, EHG a une « *"légitimité" historique (des habitats groupés autogérés qui fonctionnent depuis 20/30ans ...), son expérience et donc ses compétences* »³⁴². Le mouvement intègre à présent une dimension écologique à ses actions. L'émergence de ce réseau, caractérisé par la puissance de ses convictions et de ses ambitions, n'a pas manqué de susciter débats et interrogations au sein du mouvement.

Si la reconnaissance de l'existence de ces trois réseaux apparaît aujourd'hui beaucoup plus systématique pour l'ensemble des acteurs, elle est aussi fonction de leur niveau de connaissance du mouvement et de leurs affinités avec les réseaux en question. Ceux-ci fonctionnent en réalité plutôt indépendamment les uns des autres ou n'ont des contacts que très sporadiques, ce qui concourt à rendre difficile pour les novices l'appréhension de la structuration du mouvement. En outre, si l'on peut se retrouver dans les trois réseaux, « *plein de groupes projet s'y perdent* »³⁴³.

Dès lors que l'on a fait l'expérience du réseau, son fonctionnement n'apparaît pas aussi complexe, mais les néophytes sont là pour nous rappeler la difficulté à en saisir les entrelacs. Comme nous le verrons, cette structuration se cristallise autour de désaccords que les acteurs n'arrivent pas à dépasser. Mais outre ces questions, le rôle de ces différents réseaux devrait être d'offrir un aperçu quantitatif – à défaut d'être qualitatif – des initiatives en cours. Or, le recensement des initiatives demeure complexe et tous ces réseaux « *qui rassemblent [le font] de manière bien précaire* »³⁴⁴.

1.1.3. Un recensement des initiatives toujours complexe

Cette superposition de termes, de projets et de réseaux conduit à rendre difficile tout essai de recensement exhaustif des initiatives.

Même si lors du 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, l'une des présentations signale l'existence de « *plus de 50 projets « avoués » pour 600 logements* »³⁴⁵, aucun moyen fiable de

³⁴⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis lors de la première réunion du groupe-projet B., 19 février 2010

³⁴¹ Le président d'une association nantaise d'accompagnement de projets. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « réseau habitat groupé », 7 novembre 2009

³⁴² Ibid.

³⁴³ Le président d'une association nantaise d'accompagnement de projets. Ibid.

³⁴⁴ D'après l'Edito du 8^{ème} Forum National de l'Habitat Groupé à Montreuil, 2008

³⁴⁵ L. Soutenet, chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010

recensement de la demande n'existe, ce dont s'étonnent les porteurs de projet eux-mêmes pour lesquels la « *représentation habitante devrait commencer par l'affichage public des projets (ou réalisations) connus, une sorte d'annuaire sur Internet* »³⁴⁶. D'autres sources indiquent par ailleurs des chiffres différents³⁴⁷ et les quatre rencontres nationales qui se sont tenues depuis 2007 ne permettent pas d'avoir un aperçu exhaustif, tous les groupes ne participant pas nécessairement. Mais comment expliquer ces difficultés à quantifier la demande ? Les caractéristiques intrinsèques à la constitution des groupes sont un premier élément d'explication : en effet, on peut tout à fait imaginer qu'un « groupe » existe, sans qu'il ne bénéficie d'un relais qui rendrait son existence publique. Ceci interroge par ailleurs la définition même du groupe-projet. Parle-t-on effectivement de groupe-projet dès qu'un collectif existe, ou bien lorsqu'une piste de foncier a été identifiée, qu'un permis de construire a été déposé ? Il faut ensuite noter que les groupes-projets eux-mêmes ne s'investissent pas en faveur d'un recensement de leurs initiatives. En témoignent les difficultés qu'a eues l'association Habicoop lors de sa campagne de recensement³⁴⁸, qui a fait l'objet de multiples relances auprès des porteurs de projet. L'absence de réponse de leur part s'explique par leur manque de temps mais aussi par leur refus : « *fracture numérique : énormes réticences oui, au point qu'apparaître sur la toile, c'est (pour certains) vendre son âme au diable ...* »³⁴⁹. En tout état de cause, aucune synthèse des résultats de cette campagne, en mai 2010, n'est communiquée sur le site de l'association. Mentionnons cela dit la création d'un nouveau site Internet, *cohabitat.fr*³⁵⁰, dont l'auteur offre la possibilité aux porteurs de projet ainsi qu'aux structures d'accompagnement de figurer sur une cartographie interactive. Mais la personne à l'origine de cette initiative indique « *elle [la carte] est déjà ouverte à la contribution et j'ai déjà échangé à ce sujet avec divers réseaux et associations mais jusqu'à présent peu de retours* »³⁵¹, les porteurs de projets n'ayant « *peu (pas) de temps à investir dans ce type de démarche (à moins qu'il ne s'agisse de motivation, absorbés qu'ils sont par la difficile tâche de faire avancer leurs projets)* »³⁵². Alors que l'on s'interrogeait en 2009 « *sur une forme d'effet d'annonce* » et l'entretien volontaire d'un flou, on peut aujourd'hui affirmer que la divergence des sources est avant tout due aux difficultés de recensement des initiatives, et ne relève donc pas d'une stratégie. En tout état de cause, pour opérer un recensement des initiatives, une véritable prospection devrait être effectuée. A ce jour, alors même que cette tâche constituait un de ses principaux objets, l'association Habicoop n'y est pas parvenue³⁵³.

Nous constatons donc que la cohérence entre les initiatives est assez peu manifeste. Ces dernières ne se retrouvent pas nécessairement derrière un ensemble de valeurs, ni même d'instances de

³⁴⁶ D'après une contribution sur la liste de discussion « réseau habitat groupé », 16 novembre 2009

³⁴⁷ Un article du quotidien *Le Monde* « L'habitat groupé ou comment vivre autrement chacun chez soi » indique « *Une centaine de projets seraient en cours dans toute la France* », 28 décembre 2009

³⁴⁸ Cette campagne avait pour objet de recenser l'ensemble des groupes-projet qui adopterait le statut de coopérative d'habitants si celui-ci bénéficiait d'une existence légale. Elle a été lancée en réponse à la demande du Ministère du Logement de l'époque qui souhaitait mesurer la « demande sociale »

³⁴⁹ D'après une contribution sur la liste de discussion « réseau habitat groupé », 17 novembre 2009

³⁵⁰ Ce site Internet se donne pour ambition d'être un espace de débat, d'informations mais aussi une « vitrine » du mouvement, notamment en opérant un recensement des initiatives

³⁵¹ L'auteur du site *cohabitat.fr* et membre du collectif Habitat Groupé 13 de Marseille. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « réseau habitat groupé », 20 novembre 2009

³⁵² Ibid.

³⁵³ Par exemple, si le site Internet mentionne bien l'association Hesp'ère 21, c'est une ancienne version de la plaquette de l'association qui est présentée. De même, une fiche de présentation d'un groupe-projet n'existant plus depuis l'été 2009 est toujours présente sur le site. Ces remarques sont valables pour d'autres régions

représentation qui concourraient à en assurer la lisibilité. Mais cela entrave-t-il la création de liens entre celles-ci ?

1.2. Les liens effectifs entre les initiatives

Alors que l'on constate que les initiatives ne convergent pas en direction d'une ligne commune formelle, elles n'en demeurent pas moins potentiellement à même de créer du lien.

1.2.1. Une inscription dans le réseau national qui peine à dépasser le discours

Si les associations d'accompagnement signalent voire revendiquent leur appartenance aux réseaux nationaux, elles n'y sont que peu liées matériellement. Nous nous basons sur une étude des liens entre l'association Hesp'ère 21 et les réseaux énoncés précédemment.

Si, comme on l'a vu, les représentants d'Hesp'ère 21 rappellent systématiquement l'appartenance de l'association à des réseaux nationaux, en réalité, les liens qu'elle entretient avec ces derniers sont fragiles. Si l'on s'intéresse au réseau inter-régional, on peut constater qu'il n'offre aucune entrée « Hesp'ère 21 » sur son site Internet. Pour autant, ce phénomène est-il révélateur de la réalité des faits ? Il semble bien qu'il n'y ait aucun lien effectif entre Hesp'ère 21 et le réseau inter-régional. La personne en charge de l'animation du réseau francilien, ancienne co-présidente d'Hesp'ère 21, déclare : « *le réseau n'est plus animé depuis que je ne fais plus rien* ». Pour elle, il y a des obstacles très nets à la constitution d'un réseau francilien : « *j'ai proposé à plusieurs reprises des pique-niques pour discuter, fédérer le réseau, que les gens puissent se rencontrer ; pour moi c'est essentiel. Mais je me suis entendue dire que ce ne sont pas les pique-niques qui feront avancer les projets d'habitat groupé [...]. J'essaie de se faire rencontrer les gens mais c'est pas simple...* »³⁵⁴. Or, le compte-rendu d'un des ses « pique-niques » au salon Bâtir Ecologique de 2008 indique que les échanges entre des participants venus de toute la France ont été très riches, à la différence de l'édition de 2009, qui s'est apparentée à une conférence magistrale, donnant peu de place aux porteurs de projet, ce que plusieurs participants ont regretté³⁵⁵. Cela étant, en tant que référente « habitat groupé Ile-de-France », elle oriente les personnes qui la contactent vers Hesp'ère 21.

Les liens avec Habicoop sont quant à eux assez peu formalisés pour des raisons qu'il est difficile d'identifier. Les contacts téléphoniques ou numériques remédient partiellement à l'éloignement géographique. Le peu de liens entre les deux associations se manifeste également lors des 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants. Alors qu'un temps était spécifiquement dédié à la présentation des structures, l'association ne s'est pas signalée. Deux adhérents présents se sont étonnés de cette attitude et ont évoqué des « *divergences internes à l'association quant à la façon de se présenter* »³⁵⁶. D'autres adhérents justifieront cette absence de présentation par le fait que l'association ne bénéficie pas encore d'une expérience suffisante pour se manifester explicitement dans ce type de manifestation.

Enfin, les liens avec Eco Habitat Groupé sont en pleine gestation. Cette question, complexe, fera l'objet d'une partie à part entière. Notons seulement qu'Hesp'ère 21 n'a pas été directement associée à

³⁵⁴ R., responsable du réseau « habitat groupé Ile-de-France ». Propos recueillis le 23 octobre 2009, entretien

³⁵⁵ D'après plusieurs réactions recueillies à l'issue de cette conférence

³⁵⁶ Deux représentants d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 décembre 2009, 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants

l'organisation du 9^{ème} Forum National de l'habitat groupé. Son existence n'a pas été explicitement signalée lors des différentes présentations : « *j'attendais toujours que quelqu'un parle de ce qu'était Hesp'ère* »³⁵⁷.

Ainsi, on constate qu'il y a peu de liens formels entre l'association et les différents réseaux existants, ni même avec les projets en cours ; faute de temps principalement, mais aussi parce que l'association n'appréhende pas nécessairement les enjeux propres à ces liens. Tous les administrateurs n'ont d'ailleurs pas nécessairement une connaissance exhaustive des autres associations présentes sur le territoire. Ne pas s'affirmer plus fortement dans le réseau, révèle, en filigrane, la crainte de ne pas paraître crédible. Si cela apparaît légitime, c'est aussi regrettable dans la mesure où la faiblesse des liens entre les différentes structures les prive de leur expérience respective³⁵⁸.

1.2.2. Au niveau local : lier les projets, une entreprise délicate

Si la formalisation des liens au niveau national demeure fragile, au niveau local, les projets cohabitent parfois sans même soupçonner leur existence respective.

Sur une seule et même commune de petite couronne parisienne, plusieurs groupes coexistent : l'un porté par Hesp'ère 21, un projet d'habitat groupé ayant passé le stade de la construction, un projet d'habitat collectif porté par des femmes retraitées, et un projet porté par une structure de type SARL, et enfin un projet mêlant habitat et activités. La Mairie indique qu'il y a « *actuellement cinq groupes-projet sur la commune* ». Le groupe rattaché à Hesp'ère 21 n'est à ce jour entré en contact qu'avec l'un deux dans la perspective d'une action commune même s'il est désireux d'échanger avec les autres porteurs de projet. En ce sens, une journée d'échanges entre les groupes a été proposée par la Mairie pour la rentrée 2010. Mais le groupe craint une stratégie d'affichage³⁵⁹. Le projet est pourtant « *toujours dans les cartons, peut-être plus pour octobre* »³⁶⁰.

En outre, certains groupes peuvent se constituer sans que leur existence ne soit relayée ; le contexte de tension sur le foncier n'est sans aucun doute pas étranger à cette situation. En tout état de cause, la recherche de l'existence d'autres groupes et la création d'un lien avec ces derniers n'est pas un réflexe. Cela étant, des groupes déjà constitués peuvent vouloir se joindre à d'autres projets. Ainsi, en janvier 2010, une personne se présente à Hesp'ère 21 comme membre d'un groupe de trois familles. De même, lors des premières réunions du projet B., un groupe de quatre familles se signale : « *nous sommes quatre familles, douze personnes au total avec des enfants en bas âge, nous avons commencé il y a six mois la démarche d'un habitat écologique, solidaire et on a entendu parler de votre projet et on est venu pour plus d'informations* »³⁶¹. Pour autant, comme on l'a vu dans le chapitre 1, la « fusion » de groupes existants peut être délicate.

Ces différents constats font émerger la nécessité d'une instance de coordination régionale, ambition que porte avec force l'un des membres d'Eco Habitat Groupé : « *je voudrais créer une sorte de coordination régionale des projets qui existent et à venir ; avoir un interlocuteur représentatif auprès des instances publiques. L'intérêt est de dire qu'on a un intérêt à gérer la circulation entre les*

³⁵⁷ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 1^{er} décembre 2009, Conseil d'Administration mensuel

³⁵⁸ Notons que ces constats ne sont pas représentatifs des liens qu'entretiennent ou non l'ensemble des groupes-projets, associations et réseaux. Eco Quartier Strasbourg, par exemple, est lié aux autres structures

³⁵⁹ Les membres du groupe ont le sentiment que la Mairie s'investira prioritairement dans la mise en œuvre d'un projet de Nouveau Quartier Urbain et ne soutiendra pas les autres initiatives

³⁶⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 mai 2010, Conseil d'Administration mensuel

³⁶¹ Le représentant d'une des familles. Propos recueillis le 19 février 2010, première réunion de lancement du groupe-projet B.

différentes personnes [...]. Ce n'est pas suffisant, mais c'est ce qu'il faut faire au niveau de la région. Si je prenais ce qui est suffisant, je rentrerais en conflit avec le MHGA, avec vous et avec d'autres groupes. L'idée, c'est d'avoir une base commune »³⁶²

1.2.3. Quels liens immatériels ?

Alors que niveau national et local révèlent la fragilité des liens entre les démarches, qu'en est-il des liens plus immatériels ? Alors qu'Internet est le canal de communication privilégié, est-il à même de pallier la ténuité de ces liens ? Remplit-il son rôle de vecteur de l'information ?

Il existe au moins une trentaine de sites Internet relatifs à des associations d'accompagnements de projets d'habitat participatif ou à des groupes-projets. Comme ces sites peuvent proposer des liens vers d'autres sites, nous nous proposons de les recenser pour mesurer les liens immatériels, sur la base de l'échantillon suivant : les sites Internet relatifs aux réseaux précédemment évoqués – sites potentiellement les plus consultés – auxquels nous ajoutons le site d'Hesp'ère 21 et le site Cohabitat.fr déjà évoqué. Nous obtenons les résultats suivants :

- seul le site cohabitat.fr établit un lien vers les autres sites mentionnés ci-dessus
- le site d'Eco Habitat Groupé ne fait aucun lien vers celui d'Habicoop alors que cette association est connue de tous les acteurs du mouvement. Ceci révèle-t-il les rivalités qui existent entre les deux associations ?
- au même titre le site d'Habicoop ne fait aucun lien vers le site d'Eco Habitat Groupé. Si on ne peut affirmer avec certitude que cela est délibéré, cette absence de lien entre les deux associations est regrettable dans la mesure où elle prive les internautes de nombreuses informations. De plus, si le site d'Habicoop présente une plaquette de présentation d'Hesp'ère 21, le site de l'association n'est pas mentionné alors qu'il existe depuis plus d'un an. Habicoop fait en revanche un lien vers cohabitat.fr et vers le réseau inter-régional. Mais ces deux liens ne sont pas facilement accessibles puisque dans des sous-rubriques différentes du site.
- Le site d'Hesp'ère 21 renvoie vers tous les sites à l'exception de cohabitat.fr. Mais cette absence de renvoi peut être attribuée à une mauvaise actualisation. Cohabitat.fr est en effet un site récent auquel les adhérents d'Hesp'ère 21 ont indiqué se référer.
- Enfin, le site du réseau inter régional de l'habitat groupé mentionne l'existence d'Habicoop et de cohabitat.fr, mais pas celle d'Hesp'ère 21 et d'Eco Habitat Groupé, ce qui apparaît d'autant plus étonnant que ce réseau inter régional bénéficie de relais partout en France...

Ces éléments nous indiquent que les liens entre les associations ou groupes-projet ne sont pas matérialisés sur Internet. Cela semble assez regrettable dans la mesure où cela concourt à entretenir un certain flou autour de ces différents réseaux et associations pour tous ceux qui y sont extérieurs, et ce d'autant que tous les sites ne sont pas pourvus d'une rubrique « liens ». Dès lors, pour connaître l'ensemble des sites Internet relatifs aux groupes-projets et associations qui existent, il est nécessaire de consulter plus d'une trentaine de sites, dont le contenu, la qualité et l'actualisation diffèrent parfois en tout point. Il est en tout cas très difficile pour les novices de faire le tri entre toutes ces références et d'en mesurer la pertinence.

³⁶² Hesp'ère 21. Propos recueillis le 2 mars 2010, Conseil d'Administration mensuel

Notons enfin qu'Habicoop offre aux groupes-projet et associations adhérents de la structure un espace de partage de documents sur son site Internet. Or, cet intranet s'avère assez peu fourni et compte en majorité des documents produits par l'association elle-même. Seuls trois groupes-projets y stockent leurs documents. Cela témoigne-t-il d'une opposition à la mutualisation ? Est-ce une conséquence de la multiplication des plates-formes ou le refus de voir Habicoop érigée au rang de tête de réseau ? S'il est difficile de répondre à ces questions, il apparaît que l'utilisation d'Internet n'est pas toujours efficace pour la constitution du réseau, chaque groupe ou association privilégiant son propre canal de communication.

Ceci nous amène alors à formuler plusieurs hypothèses : soit les administrateurs de ces sites ne jugent pas utile d'être les plus exhaustifs possible dans les références qu'ils fournissent ; soit ces derniers, sont, eux aussi, confrontés à l'illisibilité du réseau et peinent à identifier les références les plus pertinentes et/ou n'en ont pas le temps ; soit, enfin, les références fournies (ou dissimulées) reflètent la réalité des relations entre les acteurs. En tout état de cause, l'apprentissage du « réseau Internet » prend beaucoup de temps dont porteurs de projet comme associations sont dépourvus. Dès lors, comment créer du lien ?

1.3. Créer du lien : enjeux et acteurs

Alors que l'on a pu constater que les liens entre les initiatives étaient peu formalisés, comment parvenir à construire ce premier pilier du réseau, en partie garant de la multiplication des initiatives ? Quels sont les enjeux propres à la création de ce lien ?

La création du lien entre les démarches se cristallise autour de trois obstacles principaux qu'il s'agit de dépasser : la pertinence d'une structuration nationale, l'interaction de deux générations de projets participatifs et la désignation des artisans de ce lien.

1.3.1. Représenter la diversité au niveau national : au cœur d'un paradoxe

Si la représentation nationale conditionne le développement des projets, les débats qui l'entourent sont vifs.

➤ *Pourquoi se mettre en réseau ?*

Dès 2007, la mise en réseau apparaît à bien des égards comme essentielle.

Pourquoi se mettre en réseau ?

– *Ne pas aller en ordre dispersé dans les négociations pour les groupes qui s'inscrivent dans une démarche à une échelle nationale ; il y a un enjeu institutionnel, de rapport de forces dans la dynamique de réseau. [...] l'existence d'une structure nationale donne du poids à la démarche locale.*

– *Le réseau, c'est la mise en commun des moyens, des savoirs, des compétences, des expériences, des outils et une plate forme d'échanges à travers un site Internet / forum. [...] Répond à un besoin d'information, d'accompagnement informel au niveau local et permet de connaître les avancées de chacun.*

– *Fédérer ne fait pas perdre son identité de groupe, il y a principe de subsidiarité : faire ensemble devient utile et crée un développement de valeurs et de références communes.*

– *Le contenu, les valeurs, l'éthique du projet ont besoin de cette dynamique collective pour avancer.*

Extrait du compte-rendu des 2^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants, Novembre 2007³⁶³

³⁶³ Habicoop, d'après le compte-rendu des 2^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants, p. 31.

Mais en juillet 2009, les projets sont toujours « *en quête d'une représentation politique plurielle* », comme l'indiquent les propos ci-dessous.

Les différences et divergences existent, les rivalités aussi, à la mesure de des enjeux politiques que représente l'habitat groupé, mais il est plus que temps pour les porteurs de projets de pouvoir s'appuyer sur des réseaux à même de faciliter les contacts et négociations avec les pouvoirs publics. La priorité n'est pas aujourd'hui l'attribution de la paternité d'un concept [...] mais la recherche de la plus grande efficacité dans l'articulation entre local, régional et national. [...] Espérons que plutôt qu'une vaine façade unitaire, de nombreux réseaux dotés d'une identité forte et lisible verront le jour et qu'ils sauront coordonner leurs efforts pour aider au développement de l'habitat groupé en France.

Extrait de cohabitat.fr, 20 juillet 2009³⁶⁴

Ainsi, entre des propos, aussi justes soient-ils, et la réalité de leur mise en application, un long chemin reste à parcourir, du fait de difficultés qui pour le moment n'ont pas été surmontées. En effet, les comptes-rendus des quatre Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants, nous indiquent que si les enjeux et les difficultés ont bien été identifiés dès le début, leur dénouement est loin d'être acquis. Prenons deux exemples : la constitution d'une fédération et la pertinence de l'échelle région. L'un des ateliers des 4^{ème} Rencontres de décembre 2009, intitulé « Développement du réseau, des groupes et de leurs partenaires » a soulevé la problématique suivante : « *mise au point sur l'état actuel du « mouvement », re-situer les réseaux existants et leur démarche. Réflexion sur l'éventuelle structuration d'un réseau national* ». Or, comme on peut le lire dans le compte-rendu des 2^{ème} Rencontres de novembre 2007, « *la fédération a un poids politique plus fort, montre l'émergence d'un mouvement. C'est donc cette solution qui est retenue* »³⁶⁵. Au même titre, ce compte-rendu indique : « *l'échelle régionale pourrait être la plus pertinente pour fédérer les initiatives locales et mutualiser les problématiques spécifiques qu'elle pourrait soulever* ». Les Rencontres de décembre 2009 sont arrivées à la même conclusion. Ainsi, en deux ans, peu d'avancées sont à noter. Mais comment expliquer ces « lenteurs » ?

➤ **Comment expliquer ces difficultés à se structurer ?**

Notons tout d'abord que les ateliers des Rencontres produisent une émulation qui enthousiasme les participants, qui, dans l'instant où le collectif produit, se laissent transporter, voire emporter par des ambitions qui les dépassent. Ensuite, comme on ne retrouve pas toujours les mêmes acteurs d'une année sur l'autre, les débats peuvent se répéter. Enfin, comme tous les acteurs du mouvement n'assistent pas aux Rencontres, rien ne garantit un positionnement national consensuel.

Mais ce sont bien les débats de fond qui sont responsables des maigres avancées. Une liste de discussion a été dédiée exclusivement à la question de la structuration du mouvement un mois avant les Rencontres de décembre 2009, pour recenser le positionnement de chacun. Elle est représentative des nombreux points de blocage persistants. Constituer une fédération, pour certains acteurs, ne « *permet pas de respecter la diversité des besoins et l'autonomie de chacun* »³⁶⁶, tandis que, pour d'autres, elle « *n'est pas un rouleau compresseur uniformisant [...] elle sert avant tout à permettre*

³⁶⁴ L'initiatrice du site Internet cohabitat.fr. D'après un article publié sur son site, 20 juin 2009.

Disponible sur : <<http://cohabitat.fr/magazine/debats-et-idees/45-projets-en-quete-dune-representation-politique-plurielle.html>>

³⁶⁵ Habicoop. D'après le compte-rendu des 2^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants

³⁶⁶ Un représentant du réseau inter-régional de l'habitat groupé. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « réseau habitat groupé », le 22 novembre 2009

d'atteindre un seuil de crédibilité pour négocier [...] c'est une simple question de créer un rapport de force avec ceux qui légifèrent, ceux qui nous gouvernent »³⁶⁷. La forme de cette structuration nationale oppose en outre les défenseurs d'une structure plutôt verticale et ceux qui estiment que « *ces liens doivent s'appuyer sur une ligne horizontale mettant tous les acteurs au même niveau...* »³⁶⁸ et se structurer plutôt « *par pôle et sans hiérarchie* »³⁶⁹, selon le mode des Groupements de Ressources Techniques (GRT) au Québec³⁷⁰. En cela, une organisation par région est largement plébiscitée. Certains tentent d'atténuer cette dichotomie en plaidant pour des structures souples, comme par exemple « *un Collectif National qui pourrait avoir une forme libre, du moins au départ, et générer des courriers/demandes, communiqués de presse avec l'ensemble des logos des associations membres du collectif, et faire valoir un nombre d'adhérents important* »³⁷¹. La légitimité de la structure à la tête d'une fédération éventuelle se pose également : qui peut être à même de fédérer les initiatives ? Habicoop, le MHGA ? Certains acteurs estiment qu'Habicoop ne peut à la fois être tête de réseau et association d'accompagnement : un échec en termes d'accompagnement grèverait l'action de lobbying et pénaliserait le développement d'autres projets. Au même titre, alors qu'EHG a relancé avec vigueur les débats autour de la fédération, certains acteurs se sont interrogés sur la légitimité d'EHG, craignant une attitude autoritaire et l'affectation au mouvement d'une « ligne » qui n'aurait pas été débattue. La conclusion revient peut-être à ceux qui, par scepticisme ou prudence, estiment « *qu'il est bien tôt pour envisager de se fédérer à une entité nationale et unique représentante de l'habitat groupé, quelle qu'elle soit. Parasol [association d'accompagnement dans l'Ouest] est à peine sortie de l'œuf et n'a pas encore trouvé sa vitesse de croisière. La résurrection du nouveau MEHG [Eco Habitat Groupé] est encore plus récente. Or je trouve que pour croître correctement nous avons besoin de temps* »³⁷². Cette position est partagée par d'autres acteurs du réseau et notamment Hesp'ère 21. Pour autant, certains groupes sont explicitement demandeurs d'une « fédération des groupes-projet ».

1.3.2. L'habitat groupé ou la confrontation des générations

Outre la nécessité d'un positionnement commun, le mouvement de l'habitat participatif doit composer avec des « rivalités » entre les initiatives et entre les réseaux.

➤ *Vers la reconnaissance d'une filiation ?*

L'un des premiers constats faits fin 2008 était le suivant : les porteurs de projet de coopératives d'habitants n'invoquent que très peu les expériences d'habitat groupé menées à la fin des années 80.

³⁶⁷ Un membre d'Eco Habitat Groupé. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « réseau habitat groupé », le 22 novembre 2009

³⁶⁸ Un représentant du réseau « Habitat Groupé Sud-Est ». Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « réseau habitat groupé », le 19 novembre 2009

³⁶⁹ Un représentant du réseau habitat groupé Ile-de-France. Propos recueillis le 23 octobre 2009, entretien

³⁷⁰ Les Groupements de Ressources Techniques sont des structures qui « *agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs). En plus d'offrir une aide technique, les GRT voient à former les résidents à prendre en charge la gestion de leurs nouveaux logements et à fonctionner en groupe* », d'après <http://www.agrtq.qc.ca/les_grt/Qu_est-ce_qu_un_GRT/index.htm>. Plus d'informations dans C. Devaux, Op. Cit., p. 22

³⁷¹ Le président d'Eco Quartier Strasbourg. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « réseau habitat groupé », le 22 novembre 2009

³⁷² Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « réseau habitat groupé », le 25 novembre 2009

Leurs cadres de référence sont alors principalement ceux des éco-quartiers, en Allemagne ou à Londres et des coopératives d'habitants en Suisse et au Québec. Or, ce constat est moins évident aujourd'hui. Ainsi, le Village Vertical, indique lors d'une conférence de presse : « nous prenons part à un mouvement qui se structure dans tout l'hexagone, [...] prenant appui sur des expériences étrangères, mais aussi sur ce qu'ont pu réaliser nos aînés »³⁷³. Cette référence aux réalisations des années 1980 paraissait impensable en 2009. Les porteurs de projet reconnaîtraient alors un héritage évoqué par M.-H. Bacqué et S. Vermeersch : « les aventuriers du quotidien laissent en héritage une capacité de produire un type d'habitat innovant et des modes de gestion performants »³⁷⁴. Mais ce constat d'un héritage mériterait de plus amples développements, car il n'a rien d'évident³⁷⁵. Si les deux chercheuses affirment : « il y a donc un renouvellement de ce type d'expériences », le terme de renouvellement doit être entendu comme le fait de « donner un aspect nouveau », et non comme « réitérer ». En effet, les expériences des années 80 ne sont pas systématiquement une base des projets actuels puisque sont principalement invoqués les coopératives d'habitation et les éco-quartiers. En revanche, il existe des liens entre les démarches, dans la construction du collectif, dans les interrogations qu'il porte et dans les réponses qu'il y apporte. L'hypothèse d'un cycle plus que d'un renouvellement peut être avancée : confrontés à des problématiques relativement proches, les porteurs de projets adopteraient les mêmes types de comportement. Ainsi, est-il significatif de constater des similitudes dans les démarches, alors que 30 ans se sont écoulés : lors d'un atelier des Rencontres de Nantes en 2009, émerge la proposition d'un tour de France et d'une caravane des Régions, ce que le MHGA a précisément fait en 1977 en plus d'« un échange avec les populations autour de ces thématiques sur les marchés »³⁷⁶.

➤ **Des différences toujours marquées et un partenariat à construire**

« Dans le lien et la conflictualité, des retours de vous et d'autres, je pense qu'il y a..., on a encore besoin de prendre le temps de s'échanger, de trouver la juste..., le juste lien qu'on a à construire, un travail qu'il faut prendre le temps de faire, il y a de par nos histoires différentes, il y a des ajustements à trouver, on a trop intérêt à agir mieux ensemble, mais ça demande d'être trouvé »³⁷⁷. Ces propos indiquent bien qu'il est nécessaire de prendre du temps pour mener une action commune. Mais l'association Hesp'ère 21 reconnaît que c'est « en faisant des actions communes qu'on trouvera nos places »³⁷⁸ et « il y a un héritage, on a vraiment des intérêts et des objectifs très proches, il faut participer à une réflexion au niveau national »³⁷⁹.

Un rapprochement est à noter entre les réseaux. Au niveau national d'une part, la reconnaissance de l'expérience des habitants des années 80 devient plus spontanée. EHG se positionne pour la diffusion de son expérience et a notamment entrepris un recensement exhaustif des réalisations, de leurs écueils et de leurs réussites³⁸⁰. L'association Habitat Différent, représentant les habitants d'un projet à Angers

³⁷³ Le Village Vertical. D'après le « Discours introductif des villageois verticaux » à la conférence de presse du 22 janvier 2010 publié sur le site du Village Vertical. Disponible sur : <<http://www.village-vertical.org/>>

³⁷⁴ M-H Bacqué. Citée d'après le compte-rendu d'une conférence donnée à l'occasion de la sortie de l'ouvrage « Changer la vie. Les classes moyennes et l'héritage de mai 68 », 17 octobre 2007, 5 p.

³⁷⁵ Notons que l'ouvrage du MHGA publié en 1983 n'est pas connu de tous les acteurs du mouvement

³⁷⁶ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

³⁷⁷ Un habitant de Couleur d'Orange. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale d'Hesp'ère 21

³⁷⁸ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 6 avril 2010, Conseil d'Administration mensuel

³⁷⁹ Ibid.

³⁸⁰ Ce recensement fait l'objet d'une recherche-action, pilotée par la SARL Urbanforum

dans les années 80, a réalisé un site Internet³⁸¹ pour présenter son projet et a souhaité dresser le bilan de son expérience avec le concours de sociologues. A l'issue de deux ans d'observations, d'entretiens et d'analyse d'archives, leur ouvrage nous donne à voir avec précision et sans parti pris ni concession la substance et les aléas de trente ans de vie collective³⁸². Au niveau national toujours, nous avons pu noter que les organisateurs des 4^{ème} Rencontres Nationales souhaitaient que ces rencontres soient celles des coopératives d'habitants et de l'habitat groupé : « *les rencontres nationales précédentes étaient centrées sur les coopératives d'habitants ; tout en maintenant cette dynamique et cette préoccupation statutaire, il nous semble [...] qu'il faille élargir notre propos à l'ensemble de la dynamique de l'habitat groupé dans la mesure où les projets se reconnaissent sur des valeurs communes de solidarité, de participation, de démocratie interne, de coopération* »³⁸³. Or, les 4^{èmes} Rencontres Nationales ont bien été celles des coopératives d'habitants. Mais la plénière a entériné officiellement que les 5^{ème} Rencontres de novembre 2010 seront celles de « *l'habitat coopératif et de l'habitat groupé, avec des ateliers ciblés concernant les valeurs (ateliers consacrés spécifiquement aux coopératives d'habitants)* »³⁸⁴. Comme l'indique le site Internet de la communauté urbaine de Strasbourg, elles sont intitulées : « *Rencontres nationales de l'habitat participatif : autopromotion, coopératives d'habitants, habitat groupé* », ce qui dénote d'un rapprochement certain.

Au niveau local, et notamment en Région parisienne, des actions communes sont entreprises par EHG et Hesp'ère 21. C'est ainsi qu'à l'occasion de la formation d'un groupe d'habitants autour d'une opportunité de foncier, plusieurs visites de réalisations des années 1980 ont été organisées. Le constat d'une demande forte vis-à-vis de plus amples informations sur l'existant amène l'association à faire la « promotion » des visites, « *c'est un moyen pour les gens de se projeter, de voir ce que ça peut donner* »³⁸⁵. La formule retenue est celle d'une visite du lieu, d'une restauration commune – « *le repas a toujours été un moment privilégié où on échange, quelque chose de fédérateur* »³⁸⁶ – où les participants échangent sur la visite. A l'issue du repas, une réunion de travail est organisée. C'est ainsi qu'en 2010 une réunion d'un des groupes-projet a été organisée à « Couleur d'Orange » tout comme l'Assemblée Générale de l'association. Une visite a été organisée à Vanves, à « La Fonderie » par des membres d'un autre groupe-projet dont une réunion s'est également tenue mi-avril au « Lavoir du Buisson Saint-Louis » dans le 10^{ème} arrondissement de Paris. Outre ces visites, des actions communes sont petit à petit entreprises. Ainsi, lors de la campagne des élections Régionales de mars 2010, Hesp'ère 21 et EHG ont écrit conjointement une lettre à destination des candidats. En voici un extrait page suivante :

Nous sommes deux associations qui, en Ile-de-France, promeuvent une forme d'habitat fondée essentiellement sur l'intervention active et collective de tous les habitants, de la conception à la gestion de l'immeuble achevé, sous forme autogérée, soucieux de l'écologie à toutes les étapes de la conception, puis de l'habitat, et comprenant des parties communes en proportion nettement plus importante que l'habitat traditionnel, permettant d'offrir une ouverture forte à la vie citoyenne et sociale.

³⁸¹ Disponible sur : <<http://habitat.different.free.fr/>>

³⁸² Marie-Hélène Bacqué, Stéphanie Vermeersch, *Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, les Éd. de l'Atelier-les Éd. Ouvrières, 2007

³⁸³ D'après le document « Rencontres nationales de l'habitat coopératif. Document de cadrage »

³⁸⁴ Habicoop. D'après le relevé de décisions de la plénière de clôture des 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants, décembre 2009

³⁸⁵ Hesp'ère 21. Propos recueillis lors de la réunion à « Couleur d'Orange », le 9 janvier 2010

³⁸⁶ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis lors de la « Soirée Eco habitat », au café associatif de la Commune Libre d'Aligre, le 15 avril 2010

Ces deux associations regroupent en Ile-de-France, une dizaine d'habitats existants, trois projets en cours de conception architecturale, et une dizaine de groupes en recherche d'opportunité foncière ou de coopération avec une municipalité ou un bailleur

Eco Habitat Groupé et Hesp'ère 21, Lettre aux candidats aux élections régionales de mars 2010

Il faut alors noter que cette écriture conjointe n'était pas envisagée quelques mois plus tôt du fait de difficultés à mener des actions communes. En outre, suite à un vœu adopté au Conseil de Paris en mars 2009, un colloque sur l'habitat groupé doit être organisé à la rentrée 2010 dont les modalités devraient être définies conjointement, « on va à notre rythme, on prend le temps de le faire, on est invité au CA, les membres d'Hesp'ère sont eux aussi invités, on a commencé à faire des actions en commun, une lettre pour les Régionales, demande de subventions... On tisse les liens de manière plus étroite et plus coordonnée »³⁸⁷ ; « le renforcement des liens avec EHG et Habicoop » fait en outre partie des perspectives d'orientation de l'association³⁸⁸, ce qui pourrait se traduire par « une coordination au niveau francilien. [...] Il faut qu'on monte progressivement une sorte de dispositif d'accueil des gens entre nous... »³⁸⁹.

Revenons à l'issue de cette partie sur les causes des difficultés à constituer un réseau. Tout d'abord, des divergences de fonds existent quant à la nature de ce réseau et la forme qu'il doit revêtir, d'autant que certaines instances existent déjà. En outre, la définition d'une position commune qui serait consignée dans une charte fait craindre aux porteurs de projet une uniformisation des démarches. En réalité, si le mouvement peine à se structurer nationalement, c'est en partie parce qu'il n'est pas structuré localement. Les identités commençant à se dessiner dans les régions, comment construire une identité commune au niveau national ? C'est donc aussi en partie du fait de la précocité du mouvement que le réseau est pour le moment lui-même balbutiant.

Mais dès lors, quels sont les acteurs potentiels de ce réseau : qui est à même de le construire ? Les associations ont-elles vocation à être les « bâtisseurs » du développement ?

1.3.3. A la recherche des artisans du réseau

Les constats précédents nous amènent finalement à rechercher les entités les plus à même d'offrir identité et visibilité au mouvement. Alors qu'entre 2007 et 2010, les Rencontres Nationales préconisent les mêmes solutions³⁹⁰ – ce qui ne semble pas en voie d'amélioration³⁹¹ – comment développer le réseau ? Le bénévolat ne trouve-t-il pas là sa limite ?

➤ Les porteurs de projet, les associations d'accompagnement, et le réseau

Si l'on s'intéresse aux seuls groupes-projet, le constat que l'on peut faire est que ces groupes s'attachent d'abord à faire avancer leur propre projet et ne consacrent que peu de leur énergie à la promotion du mouvement. Un représentant d'un projet lyonnais indiquait notamment que « la

³⁸⁷ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale

³⁸⁸ Hesp'ère 21. D'après le support de présentation de l'Assemblée Générale d'Hesp'ère 21, 20 mars 2010

³⁸⁹ Ibid.

³⁹⁰ Création d'une fédération, renforcement du poids des Régions, création d'un portail Internet, réflexion autour d'une charte du mouvement...

³⁹¹ L'une des participantes indique: « pour ce qui est des chantiers transverses évoqués lors des rencontres de Nantes ça panouille et se heurte à la méfiance et au peu de bonne volonté des uns et des autres (passé les annonces en plénière, personne ne suit vraiment, au point que c'est parfaitement démoralisant) »

meilleure façon d'aider les autres, c'est d'abord de réussir nous-mêmes... »³⁹². Une action de promotion semble difficilement compatible avec l'investissement que représente le montage d'un projet. Cela dit, certains groupes, conscients de l'intérêt de la mutualisation, réalisent des documents pour les autres groupes : « dans le domaine de l'habitat groupé, de nombreux groupes-projets explosent en vol. [Notre groupe] [...] souhaite limiter ce risque et aider, dans la mesure de son possible, d'autres groupes-projet à le limiter aussi. Après deux ans d'existence, notre association a déjà rencontré un certain nombre de problèmes et adopté certaines solutions, qu'il nous paraît utile de partager »³⁹³. Mais cette attitude reste rare, le partage ne recueillant pas toujours l'ensemble des suffrages. On peut dès lors affirmer que les groupes-projets ne sont pas en capacité de contribuer au développement du réseau et ce n'est peut-être par ailleurs pas leur vocation.

Les associations d'appui aux projets de coopératives d'habitants ou d'habitat participatif n'orientent quant à elles pas nécessairement leur action vers un essaimage des projets au niveau national. En réalité, seule l'association Habicoop promeut la formule de la coopérative d'habitants au niveau national et revendique le développement de cette troisième voie. Les autres associations – Les Habiles à Grenoble, Eco-Quartier Strasbourg, Parasol à Rennes, Hesp'ère 21 à Paris... – si elles ont pu participer à la campagne de lobbying en faveur de la reconnaissance du statut de coopérative d'habitants, privilégient un secteur d'intervention local ou régional et s'attachent, selon leurs capacités, à porter leurs actions de développement dans un périmètre plus restreint. En cela, si les statuts de certaines de ces structures indiquent une volonté de contribuer à l'essaimage des projets, dans la réalité, cela s'avère délicat à cumuler avec une action d'accompagnement. Ne faut-il alors pas considérer deux échelles ? Alors que l'action de lobby peut être aussi bien locale que nationale, l'action d'accompagnement, quant à elle – et pour être efficace – ne doit-elle pas avant tout être une action de proximité ? Les difficultés d'Habicoop interrogent à ce titre la coexistence de ces deux vocations au sein d'une même structure. En effet, à sa création en 2005, l'objectif de l'association était d'accompagner les groupes-projet. Or, il faut attendre janvier 2010 pour qu'une salariée dédiée spécifiquement à cette tâche soit recrutée. Jusqu'à présent et aux dires de nombreux interlocuteurs, l'action de lobby en direction des parlementaires et du gouvernement a « phagocyté » les énergies et l'accompagnement n'est pas vraiment formalisé. En témoigne la mise en œuvre du partenariat entre Rhône Saône Habitat et le Village Vertical³⁹⁴. Deux « métiers » seraient donc à différencier et pour certains acteurs, ils ne peuvent cohabiter au sein d'une même structure : « *le jour où Habicoop s'engage contractuellement envers des projets elle sera condamnée à conduire ces projets jusqu'au bout. Un échec serait non seulement une grande déception pour les particuliers qui auraient fait confiance, mais il mettrait en question Habicoop elle-même. [...] Sa légitimité et cohérence de tête de réseau et de pression politique serait mise en question. Entre nous, ce serait vraiment trop idiot si le travail de plusieurs années de lobbying était effacé par l'échec d'un groupe lié à un problème spécifique qui n'a rien à voir avec la démarche même »³⁹⁵. Or, pour l'instant, la réflexion autour des*

³⁹² Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 5 février 2009, entretien

³⁹³ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

³⁹⁴ Si Habicoop est associée en théorie à la mise en œuvre de ce partenariat, les contacts comme les décisions stratégiques n'ont primitivement mobilisé que les deux maîtres d'ouvrage (RSH et le Village Vertical)

³⁹⁵ Le directeur de la structure d'accompagnement Toits de Choix. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « réseau habitat groupé », 24 novembre 2009

meilleurs moyens de faire la promotion du concept n'est pas amorcée, certains estimant d'ailleurs qu'il « *faut d'abord qu'il y ait des projets qui sortent, sinon on va s'arracher les cheveux* »³⁹⁶.

➤ ***La professionnalisation des associations : une question devenue essentielle***

Comme nous l'avons exposé dans le chapitre précédent, la mise en œuvre d'un projet participatif prend beaucoup de temps et fait appel à des compétences professionnelles. Dès lors, dans la perspective d'un développement large du mouvement, la question de la professionnalisation des associations et des limites de l'action bénévole se pose avec une réelle acuité.

Au moins quatre associations mettent en avant en 2010 la nécessité d'avoir un salarié. L'association Eco-Quartier Strasbourg estime que son « *positionnement local comme national, les projets à venir, demandent à ce que nous ayons à nouveau un permanent* » qui serait « *un réel plus pour organiser son action et assurer son développement en 2010* »³⁹⁷. L'association Habiter Autrement à Besançon, quant à elle, « *travaille depuis deux ans pour établir une philosophie, mais aujourd'hui les compétences demandées deviennent plus spécifiques. [...] Les adhérents d'HAB précisent qu'ils sont prêts à engager une personne pour travailler sur ce projet avec Habitat 25 [bailleur social partenaire du projet]* »³⁹⁸. L'association ressent « *le besoin fort de l'intervention d'un professionnel chargé de mission ayant des compétences en termes de montage d'opération, de construction de logement, d'approche des groupes et des personnes défavorisées, de négociation avec des partenaires financiers et des connaissances en matière environnementale* »³⁹⁹. Elle indique de plus qu'un salarié peut permettre que le travail mené soit reproductible à l'avenir. D'après les débats sur ce point au sein d'Hesp'ère 21 et l'annonce de recrutement de l'association Les Habiles, le dit salarié aurait de lourdes charges, requérant de nombreuses compétences et devrait notamment : « *mener des actions de sensibilisation ; organiser des visites avec les décideurs ; organiser la communication ; centraliser toutes les informations ; accueillir les nouveaux adhérents ; alimenter le site Internet, réaliser une newsletter ; demander des subventions ; avoir des compétences en montage d'opération...* »⁴⁰⁰.

Cette professionnalisation ne passe pas seulement par l'embauche d'un salarié, du moins pour Hesp'ère 21, qui envisage plus ou moins formellement la création d'un centre de ressources professionnel, qui s'articulerait autour des compétences des actuels bénévoles. « *Il faut bosser dans les prochains temps sur une convention de partenariat avec la Mairie et après je pense qu'Hesp'ère est obligée de se professionnaliser et de devenir une petite entreprise avec des gens qui feront des formations* ». « *Hesp'ère peut devenir une petite entreprise comme la CodHa, ça peut créer des emplois, il y a des gens qui ne sont pas encore prêts, mais on a déjà des propositions* »⁴⁰¹. Si l'on en croit les budgets prévisionnels pour 2010 des deux associations évoquées, une étape est franchie entre 2009 et 2010⁴⁰². En effet, alors qu'en 2009, l'association Habiter Autrement à Besançon indique un total charges de 3540 € et un total produits de 3600 €, en 2010, ces totaux sont respectivement de 32 977 € et 33 051 €. Le budget a alors été multiplié par 10. Il en est de même pour Hesp'ère 21 entre 2008 et 2010 : un total charges de 2142 € en 2008, 7297 € en 2009 et 28 800 € en 2010⁴⁰³. Mais

³⁹⁶ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

³⁹⁷ Eco-Quartier Strasbourg. D'après le compte-rendu de l'Assemblée Générale de l'association, 30 janvier 2010

³⁹⁸ Habiter Autrement à Besançon. D'après la plaquette de présentation de l'association, décembre 2009

³⁹⁹ Habiter Autrement à Besançon. D'après la plaquette de présentation de l'association, décembre 2009

⁴⁰⁰ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 avril 2010, Conseil d'Administration mensuel

⁴⁰¹ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 mai 2010, Conseil d'Administration mensuel

⁴⁰² Habiter Autrement à Besançon. D'après le compte-rendu du 12 janvier 2010, Assemblée Générale

⁴⁰³ Hesp'ère 21. D'après le compte-rendu du 3 février 2009, Conseil d'Administration mensuel

nécessairement, ces prévisions impliquent de recueillir des fonds, ce qui s'avère toujours difficile. Habiter Autrement à Besançon a à ce titre édité un « *Appel à dons* » car « *les subventions allouées additionnées aux cotisations des membres de l'association ne suffisent pas à financer les études qui requièrent les compétences de divers spécialistes* »⁴⁰⁴. Cette professionnalisation pourrait permettre de mettre en adéquation fortes ambitions et réalité de l'action, car comme le rappelle la co-présidente d'Hesp'ère 21, « *on a une autorité qui dépasse nos acquis, nous on est dans le bocal et les poissons dans le bocal, ils se voient pas franchement* »⁴⁰⁵.

On constate donc que la création du lien entre les acteurs du mouvement et ses modalités sont encore largement en débat. Il semble donc que les acteurs directs – groupes-projets et associations – ne soient pas les meilleurs artisans du réseau : ils peinent en effet à donner de la hauteur à leurs initiatives.

Le premier pilier du réseau semble avoir tout d'un colosse aux pieds d'argile. Cependant, la prise de conscience, récente, par les associations de la nécessité de se structurer plus largement, voire de se professionnaliser, est de bon augure pour le mouvement. Habicoop estime de son côté qu'une adaptation du cadre légal « *conditionne la constitution d'un réseau qui consoliderait chacune de ces opérations* »⁴⁰⁶. Ainsi, le réseau ne serait-il pas à même d'émerger sans cadre légal. Mais comme on l'a vu, la concrétisation de toutes les initiatives d'habitat participatif ne réclame pas un cadre légal. D'autres paramètres que l'action des seuls acteurs directs doivent à présent être introduits dans la perspective d'un développement de l'habitat participatif. Ils constituent le deuxième pilier du réseau : les relais, c'est-à-dire les entités qui sont en capacité d'assurer la promotion et la diffusion des principes et valeurs de l'habitat participatif.

⁴⁰⁴ Habiter Autrement à Besançon. D'après l'*Appel à dons*, disponible en annexe 6

⁴⁰⁵ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion « Bilan »

⁴⁰⁶ Habicoop. D'après un article publié sur le site de la FNSCHLM, 26 janvier 2010. Disponible sur : <<http://www.hlm.coop/spip.php?article930>>

2. Les relais, artisans du réseau ?

Le premier pilier du réseau de l'habitat participatif est encore largement en gestation. Comme nous l'avons vu, d'une part les initiatives se superposent ou s'enchevêtrent et d'autre part, les meilleurs artisans du réseau ne semblent pas être ceux qui en ont besoin.

Mais le réseau doit également être défini par ses relais, c'est-à-dire les entités capables non pas d'en assurer la représentation mais l'ouverture et la diffusion. Dès lors, trois paramètres sont à prendre en compte : le rôle joué par Internet, le poids des milieux écologistes et alternatifs et enfin le rôle des médias.

2.1. Internet, son rôle et ses limites dans la diffusion du concept

Internet, en plus d'être un mode d'échange efficace, constitue un mode de représentation privilégié et est – pour le moment du moins – la principale vitrine des projets d'habitat participatif. Mais c'est aussi un canal dont la maîtrise, peu aisée, peut offrir une image biaisée de la réalité.

2.1.1. Internet, plate-forme d'échange privilégiée

Il s'agit tout d'abord de présenter le rôle d'Internet pour les acteurs du mouvement et de mesurer l'impact de son utilisation.

➤ *Un moyen de communication privilégié pour les porteurs de projet*

Internet est bien plus qu'un outil pour les porteurs de projet, son utilisation est devenue indispensable et ce à plusieurs niveaux. Comme nous l'avons vu dans le premier chapitre, il permet tout d'abord aux porteurs de projet de communiquer entre eux, par mail tout d'abord. De fait, l'information circule très vite et elle peut être répercutée à toute heure et instantanément. Les listes de discussion permettent quant à elles d'envoyer la même information à un groupe prédéfini de personnes, qui peuvent elles-mêmes répondre à l'ensemble de la liste. Enfin, les plates-formes d'échange comme les Google group sont largement exploitées par les porteurs de projets au travers de leurs nombreuses fonctions : stockage de documents, de fait accessibles à tous et en permanence ; lancement de discussions pouvant être relancées à tout moment et dont l'historique est consultable ; création de pages modifiables par tous : les ordres du jour, par exemple, sont réalisés ainsi. Signalons de plus que les Google groups ont ceci d'avantageux que les inscrits peuvent choisir eux-mêmes la fréquence à laquelle ils reçoivent l'information. Ainsi, chaque activité du groupe peut être signalée, ou à l'inverse, seul un récapitulatif mensuel est envoyé à ceux qui ne désirent pas être submergés par les messages.

➤ *Un vecteur d'informations*

Cet outil est ensuite quasiment l'unique moyen d'approcher la problématique de l'habitat participatif. Comme peu de travaux ou d'ouvrages sont parus sur la question, il devient un vecteur d'information plus qu'essentiel, donnant un accès privilégié à des informations générales comme à des données très précises. Certains groupes ou associations ont créé des sites internet relatifs à leur action qu'ils considèrent comme de véritables vitrines de leur projet et un moyen d'en assurer la promotion. De plus, alimenter ces sites, tout en constituant une tâche prenante, permet à terme d'économiser le temps

des porteurs de projet. Les futurs habitants potentiels peuvent entrer en contact avec les groupes ou associations en ayant déjà une connaissance relativement fine de la question. Dans la mise en œuvre du projet, cette « économie de temps » est non négligeable. Enfin, à moins d'avoir un réseau de connaissances familier de la question, Internet est l'unique moyen d'identifier des interlocuteurs potentiels : coordonnées des porteurs de projets et des associations sont rarement disponibles ailleurs.

➤ ***Un outil de mutualisation et de débats***

Internet constitue également le vecteur privilégié de la mutualisation et de la communication entre les groupes. Si l'on a vu en première partie que les liens effectifs entre les projets étaient faibles, sans cet outil, ils seraient quasiment inexistantes. La liste de discussion « habitat groupé », à l'initiative du réseau interrégional de l'habitat groupé est tout à fait représentative des enjeux des liens immatériels : représentants de structures de toute la France sont amenés à échanger par ce biais leurs outils. Le groupe Habiter Autrement à Besançon, par exemple, communique à cette liste l'ensemble des documents qu'il élabore (questionnaires de définition du groupe et de son projet, compte-rendu de réunions, assemblées générales...) sur lesquels les autres structures peuvent s'appuyer. Son questionnaire de « définition des besoins » par exemple a recueilli l'ensemble des suffrages. Ces listes permettent en outre de « construire ensemble » et certaines d'entre elles sont de véritables agoras. Par exemple, à la faveur d'un atelier sur la mise en réseau lors des 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants, une liste de discussion spécifique à cette question a été créée⁴⁰⁷. 18 personnes s'y sont inscrites et des contributions de Nantes, Strasbourg, Lyon, Paris, Marseille, Aix-en-Provence, Lille... ont été apportées. Notons à ce titre que l'usage du mail encourage ses auteurs à être beaucoup plus loquaces qu'ils ne seraient à l'occasion d'une discussion physique.

➤ ***Une vitrine du mouvement qui met en lien***

Enfin, Internet est une vitrine du mouvement et un moyen d'en assurer la promotion et la représentation. En ce sens, la fondatrice du site cohabitat.fr a créé une carte interactive sur laquelle projets et structures peuvent se signaler et indiquer leurs coordonnées, afin que les personnes intéressées puissent facilement entrer en contact avec eux. Egalement, Internet peut impulser des rencontres entre groupes constitués ou particuliers en recherche de groupes existants. Ainsi, le site précédemment évoqué propose une bourse aux projets. Une simple inscription sur le site, prise en compte immédiatement, permet de déposer une annonce (gratuitement) et donc de rencontrer de futurs habitants. Cette méthode paraît tout à fait efficace ou du moins mobilisée par les futurs habitants : une annonce publiée le 7 mai a été consultée 266 fois en moins de 5 jours⁴⁰⁸.

Ces différents éléments permettent d'affirmer qu'Internet constitue un vecteur privilégié d'informations, sinon un relais essentiel pour les porteurs de projet. Le président d'Habicoop en résume bien les enjeux pour sa structure : « nous avons peu de réunions physiques, même si nous apprécions de nous rencontrer quand cela est possible. Mais l'essentiel du travail se déroule à distance, via Internet et les outils de téléphonie. Nous réalisons tous nos Conseils d'administration à distance, en audio ou visioconférence, puisque les membres du CA sont dispersés sur l'ensemble du territoire. Notre site web comprend un intranet qui permet aux adhérents d'avoir accès aux

⁴⁰⁷ C'est à partir de cette liste qu'une synthèse des points de vue sur la constitution d'une fédération a été réalisée.

⁴⁰⁸ Cette bourse aux projets est disponible sur : <<http://cohabitat.fr/bourse-aux-projets.html>>

informations et de déposer leurs documents. La partie publique du site permet à toute personne intéressée de trouver de l'information sur les coopératives d'habitants en général, mais aussi de s'informer sur ce qui se passe dans les régions et à l'étranger. Une foire aux questions très bien alimentée permet de traiter un gros volume de demandes de renseignements, chose que nous ne pourrions pas faire avec des réponses individuelles »⁴⁰⁹.

2.1.2. Quelle efficacité et quelle efficience ?

Si Internet constitue un outil indispensable pour les porteurs de projet, son efficacité et son efficience sont quant à elles relatives pour les néophytes, dont le manque de ténacité éventuelle ne manquera pas de les tenir à l'écart des initiatives. Précisons dès lors que, sur le sujet qui nous occupe, la plupart des informations sont d'initiatives individuelles et donc totalement subjectives : rien n'assure qu'une information retranscrite l'est correctement.

➤ Un réseau fait de nœuds et d'entrelacs

Internet favorise l'apparition des sites, blogs et autres supports et n'est donc pas toujours un bon relais. Cette situation, déjà relevée en 2009, ne semble pas s'être améliorée : *« les ressources existent aujourd'hui sur Internet mais ne sont pas faciles à localiser, le réseau de sites existants restant difficilement lisible pour qui n'est pas déjà au fait de son existence »⁴¹⁰*. Nos essais d'une schématisation du réseau Internet se sont vite avérés infructueux tant les sites et les références sont nombreux. Ajoutons au nombre de ces sites la diversité de leur contenu : on peut tout aussi bien trouver des sites d'information générale sur l'écologie contenant quelques occurrences à l'habitat participatif que des sites très complets dédiés à une association ou un groupe-projet. De plus, tous ne sont pas toujours mis à jour fréquemment et certains sites inactifs depuis plusieurs mois voire plusieurs années viennent s'ajouter à la liste. Nous pouvons donc affirmer sans nul doute que le réseau Internet est quasiment illisible pour tous les néophytes du mouvement. Dans le cadre de la thèse, un annuaire des différents sites pourrait être réalisé en spécifiant le type d'information, son origine, mais aussi sa justesse. Cela nous permettrait de mesurer l'efficience de l'outil Internet.

➤ Un référencement peu pertinent

Il faut ajouter aux remarques précédentes, les difficultés que peut avoir un internaute à identifier les sites Internet susceptibles de l'intéresser directement : cette identification dépend de leur référencement⁴¹¹. Cette question du référencement se pose en priorité pour les sites d'associations régionales, les relais nationaux bénéficiant, eux, d'un bon référencement : l'item « coopératives d'habitants » renvoie directement au site d'Habicoop tandis que celui d'« habitat groupé » renvoie vers le site du réseau inter-régional et vers le site d'Eco Habitat Groupé. Mais dès lors que l'on cherche à connaître les initiatives régionales, il est beaucoup plus difficile d'obtenir des informations. En effet, si l'on entre l'item « habitat groupé Paris/Ile-de-France » ou « coopératives d'habitants

⁴⁰⁹ Le président d'Habicoop. D'après une interview réalisée par C. Vaufrey, « L'habitat coopératif sur la toile francophone », 7 octobre 2009

⁴¹⁰ L'auteur du site cohabitat.fr et membre du collectif Habitat Groupé de Marseille. Propos recueillis par le biais de la liste de discussion « réseau habitat groupé », 23 novembre 2009

⁴¹¹ On dira d'un site Internet qu'il bénéficie d'un bon référencement lorsqu'il est proposé en première page des moteurs de recherche et qu'il est mentionné par d'autres sites.

Paris/Ile-de-France » dans un moteur de recherche⁴¹², on constate que l'association Hesp'ère 21 n'est pas référencée sur les premières pages (ni les suivantes), alors qu'elle est la seule association œuvrant en Ile-de-France pour le développement de projets. La même expérience peut être conduite pour l'association grenobloise Les Habiles – dont l'objet est également d'accompagner les projets d'habitat participatif – en indiquant « habitat groupé Grenoble » : les résultats ne sont guère plus convaincants. En revanche, la conduite de cette expérience pour « habitat groupé Nantes » et « habitat groupé Rennes » donnent des résultats beaucoup plus encourageants, respectivement 3^{ème} et 1^{ère} occurrence. Ces résultats ne sont sûrement pas étrangers au dynamisme des initiatives de l'Ouest. Alors qu'Internet est le principal canal de diffusion des initiatives, on peut faire l'hypothèse que cette opacité constitue un net frein à la demande qui ne se voit pas orientée vers les bons interlocuteurs.

➤ *Un relais assez peu représentatif*

Si l'on s'intéresse aux relais d'Hesp'ère 21, on constate que ces derniers sont pour le moment assez peu importants sur Internet. Ainsi, si l'on indique au moteur de recherche l'item « Hesp'ère 21 », seuls 6 sites – hors celui de l'association – font une référence à l'association supérieure à cinq mots si on se limite aux deux premières pages de résultats, soit une vingtaine de propositions. Le tableau ci-dessous les référence.

Nom du site	Date de l'article	Nombre de mots	Objet de l'article
« Sortir du nucléaire »	Mai 2007	140	Plaquette de présentation de l'association, annonce d'un débat
« Passerelle eco, Pratiques et contacts pour vivre ensemble sur une même planète »	20 juin 2007	10	Contact
« Place publique, le site des initiatives citoyennes »	28 juin 2007	1250	Article sur l'association et son action
« Ecologie.org »	24 Novembre 2007	150	Présentation de l'association + annonce de la tenue d'un stand
« Le marché citoyen.net, l'annuaire pour consommer autrement »	11 mai 2009	150	Appel à constitution d'un groupe
« Tourisme-solidaire.uniterre »	Juin 2009	40	Présentation de l'association
« Le marché citoyen.net, l'annuaire pour consommer autrement »	1 juin 2010	516	Article sur l'association et présentation d'une opportunité de foncier

Tableau 2. Les sites Internet faisant référence à Hesp'ère 21

On constate donc qu'un seul site consacre un article de fond à l'association. En outre, nous pouvons noter que les sites Internet qui y font référence sont en lien avec l'écologie ou les pratiques « alternatives ». Nous y reviendrons. De plus, ces sites ne constituent pas réellement des relais si l'on considère la date des articles : quatre remontent à 2007, au moment de la création de l'association. En 2009, seuls deux sites évoquent l'association, et ce au moment de la constitution d'un groupe-projet. Mais notons qu'un long article a été publié le 1^{er} juin 2010, lequel présente l'association mais aussi une opportunité de terrain. Ceci témoigne de la volonté de l'association exprimée lors du Conseil d'Administration de mai 2010 d'utiliser ses relais plus systématiquement.

⁴¹² Dans le cas présent, c'est le moteur de recherche *Google* qui a été utilisé. Ce test a été réalisé en avril et en juin 2010.

Une comparaison peut également être effectuée entre le recensement des initiatives rhône-alpines et franciliennes. Le constat d'un certain décalage peut alors être fait entre les sites relatifs à l'Economie Sociale et Solidaire. On constate que sur le site « Rhône-Alpes solidaire », pour les items « habitat groupé » ou « coopératives d'habitants », on trouve de nombreux résultats, récents par ailleurs et traitant de plusieurs groupes-projets. La rubrique « logement » offre un accès direct à des actualités précises sur les projets en cours en Rhône-Alpes⁴¹³. Le site AlpeSolidaires, « l'Economie Sociale et Solidaire de la Région Grenobloise » offre lui aussi diverses informations dans sa rubrique « logement », présente dès la page d'accueil. Sur cette même page, un onglet est spécifiquement dédié à l'habitat groupé, dans la rubrique « initiatives collectives »⁴¹⁴. On y retrouve alors l'agenda des initiatives, ainsi que différents documents. A l'inverse, il n'y a qu'une seule occurrence sur le site de l'Economie Sociale et Solidaire de l'Ile-de-France⁴¹⁵, relative à un article paru en décembre 2009 dans le quotidien *La Croix* ; mais aucun lien vers les projets en cours dans la Région ni même sur le sujet. Or, lorsque l'on sait que les porteurs de projet sont très liés à l'Economie Sociale et Solidaire, on peut supposer qu'une part non négligeable de la demande potentielle ne dispose d'aucune information, en Ile-de-France du moins. A ce titre, il serait intéressant d'identifier le processus à l'origine de cette situation. Résulte-t-il d'une action des associations elles-mêmes ? Y'a-t-il une personne en charge de la capitalisation des informations en Rhône-Alpes ?

Enfin, la vocation initiale des listes de discussion et leur objet ne perdurent pas nécessairement. Ainsi, à propos de la liste éco-construction, l'un des membres d'Hesp'ère 21 dira : « *au début, on avait la liste éco-construction, qui a beaucoup fonctionné, mais maintenant elle sert plutôt de « dépotoir* » »⁴¹⁶.

2.1.3. Une image erronée du mouvement ?

Internet, enfin, n'est pas nécessairement un bon vecteur ou un bon représentant du dynamisme des initiatives, d'une part parce qu'il ne les relaie pas toutes, mais aussi parce qu'à l'inverse, certains de ses outils – et notamment les listes de discussion – peuvent amplifier la demande réelle.

L'étude du fonctionnement de deux listes de discussion en lien avec Hesp'ère 21 – « coopérative éco-construction⁴¹⁷ » et « Hesp'ère 21 adhérents⁴¹⁸ » est à cet égard intéressante. Nous prenons alors en compte le nombre d'inscrits, le rythme des échanges et leur origine. Auparavant, une précision importante doit être apportée quant à la nature de ces listes. Alors que l'inscription sur la liste « coopérative éco-construction » n'est soumise à aucune condition et peut se faire une fois que l'administrateur l'a approuvée, l'inscription à la liste « Hesp'ère 21 adhérents » n'est quant à elle effective qu'une fois la cotisation à l'association Hesp'ère 21 enregistrée. Aussi, ceci induit une différence notable d'engagement : une inscription à « coopérative éco-construction » peut être faite sans conviction profonde, alors que l'adhésion à l'association relève d'une démarche plus aboutie. La

⁴¹³ Voir : <<http://www.rhone-alpesolidaires.org/logement>>

⁴¹⁴ Voir : <<http://www.alpesolidaires.org/logement> et <http://www.alpesolidaires.org/habitats-groupes>>

⁴¹⁵ L'Atelier Ile-de-France, centre de ressources régional de l'Economie Sociale et Solidaire. Disponible sur : <<http://www.atelier-idf.org/>>

⁴¹⁶ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

⁴¹⁷ « *Liste de discussion de l'association HESP'ere21 : association qui impulse et accompagne la réalisation de projets exemplaires d'habitats groupés écologiques, en construction neuve et en réhabilitation, dans "Paris-Intra-Métro "* »

⁴¹⁸ « *Liste de discussion des adhérents d'Hesperere 21, association pour la création d'Habitats Ecologiques Solidaires en région Parisienne* »

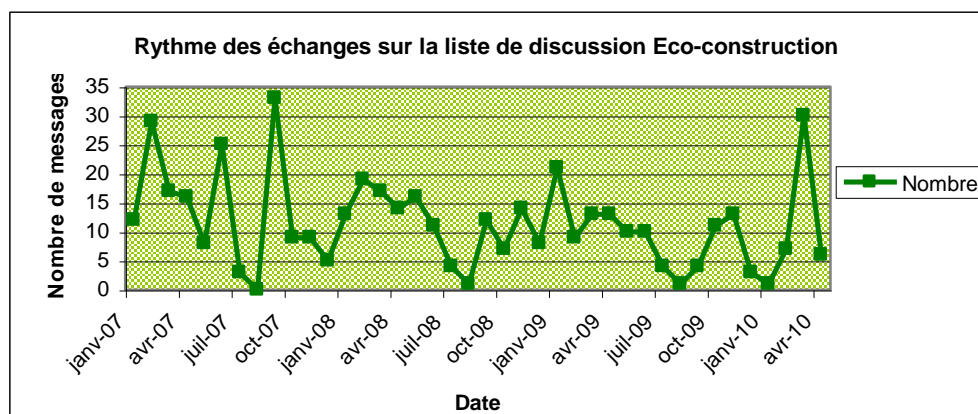
liste éco-construction est donc susceptible de ne pas représenter la réalité de la demande ni son dynamisme.

La liste de discussion « coopérative éco-construction » indique 374 inscrits et 371 messages fin avril 2010. Or, ces 374 inscrits, ne sont pas 374 « actifs ». Une immense majorité d'entre eux n'a jamais envoyé de messages sur cette liste. Le tableau ci-dessous indique les personnes à l'origine des échanges et le nombre de messages qu'elles ont envoyés.

Liste de discussion éco-construction										Total
Personne à l'origine des échanges	A	B	C	D	E	F	G	H	I	9
Nombre de messages	148	117	22	13	12	12	11	9	7	371
%	40	32	6	4	3	3	3	2	2	100

Tableau 3. Les échanges sur la liste de discussion Eco-Construction : origine et nombre

Ainsi, on constate que seules neuf personnes sont à l'origine des messages échangés sur cette liste de discussion. 72 % d'entre eux ne sont le fait que de deux personnes. Ainsi, dans l'appréhension de la vigueur du mouvement, se limiter au seul nombre d'inscrits serait une erreur, d'autant que le rythme des échanges est très inégal. Si certains membres ont demandé à être désinscrits de la liste en raison d'un flot d'informations trop important, en réalité, 11 messages par mois ont été envoyés en moyenne depuis janvier 2007, pour une amplitude de 35 messages.



Graphique 3. Rythme des échanges sur la liste de discussion Eco-Construction

Des constats similaires peuvent être dressés pour la liste « Hesp'ère 21 adhérents », qui, rappelons-le compte 102 inscrits fin mai 2010. D'une part, moins de 10% des inscrits utilisent effectivement cette liste et d'autre part, 50% des messages envoyés émanent de deux personnes.

Liste de discussion H21 adhérents										Total
Personne à l'origine des échanges	A	B	C	D	E	F	G	H	I	9
Nombre de messages	184	68	67	53	48	42	28	27	18	535
%	34	13	13	10	9	8	5	5	3	100

Tableau 4. Les échanges sur la liste de discussion Hesp'ère 21 : origine et nombre

Finalement, il s'agit de garder à l'esprit qu'« *en navigant sur la toile, on pourrait croire qu'il y a des habitats groupés partout ; mais si cela correspond à une aspiration qui nous réjouit, il y a encore malheureusement très peu de projets...* »⁴¹⁹. Internet, s'il offre des ressources indispensables et en cela permet de répondre, voire de susciter la demande vis-à-vis de l'habitat participatif, ne doit pas être considéré comme un miroir du mouvement : il ne reflète que partiellement la réalité de l'état d'avancement des groupes-projet, mais aussi le niveau d'engagement des futurs habitants ou encore l'état de structuration du réseau. Internet est sans nul doute un relais, mais on ne saurait s'y limiter, d'autant qu'il n'est pas le seul : les milieux écologistes ont en effet une influence croissante dans la promotion des initiatives.

2.2. Le poids des milieux écologistes et alternatifs

Les initiatives d'habitat participatif sont en lien très étroit avec les milieux de l'écologie et des « alternatives », et ce du côté des porteurs de projet eux-mêmes, comme des espaces de diffusion de la problématique.

Ce sont tout d'abord les premiers intermédiaires du mouvement, sur Internet mais aussi dans d'autres instances, qu'elles soient associatives ou politiques. Egalement, ces milieux tendent à devenir de plus en plus des filières de recrutement des nouveaux participants à un groupe-projet.

2.2.1. Les premiers intermédiaires du mouvement

L'habitat participatif apparaît avant tout dans des espaces en lien avec l'écologie au sens large. En cela, les milieux écologistes constituent une source d'émission des concepts de l'habitat participatif et deviennent même l'une des principales instances à même d'assurer une diffusion du mouvement.

➤ *Sur la toile : des écrits et des occurrences dans des supports liés à l'écologie*

Nous l'avons pressenti en précisant la nature des sites Internet consacrant un article à l'association Hesp'ère 21 : les principaux relais des initiatives d'habitat participatif sont tous en lien avec l'écologie et les alternatives. La dénomination de la liste « coopérative éco-construction » nous le confirme, le « éco » étant naturellement le diminutif d'écologie. De plus, comme l'indique la présidente d'Hesp'ère 21, cette liste « *regroupe des personnes intéressées par l'écologie en général et pas seulement par l'habitat groupé* »⁴²⁰. Ainsi, une grande part des occurrences à la problématique sont le fait de sites en lien avec les questions écologiques au sens large. Citons *terrevivante.org*, « l'écologie pratique », *cdurable.info*, « l'essentiel du développement durable », *ecologiepratique.org*, *passerelleco.info*, « écologie pratique ». Pour ce qui est des écrits relayant l'existence de l'habitat participatif, ces derniers sont avant tout des revues spécialisées dans l'écologie – et plus largement les « pratiques alternatives » – comme la Revue Silence, La Maison Ecologique.

➤ *Des apparitions publiques dans les milieux sensibles à l'écologie*

Si l'on s'intéresse aux manifestations publiques, on constate que si les acteurs du mouvement organisent eux-mêmes des rencontres, aux intitulés par ailleurs évocateurs – le 9^{ème} Forum de

⁴¹⁹ Le président d'Eco Habitat Groupé. D'après un échange sur une liste de discussion

⁴²⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 mars 2010, Conseil d'Administration mensuel

Montreuil a été annoncé sous le titre « *De l'habitat groupé à l'éco-quartier* » – ces manifestations sont en lien direct avec les questions écologiques, y compris dans leurs aspects les plus techniques. Ainsi, l'édition 2009 du Salon Bâtir Ecologique accueille une « matinée Habitat groupé », sous la forme d'une conférence de trois heures, animée par une architecte et sociologue, un expert en projet participatif et une élue de l'Essonne, habitante d'une réalisation des années 80. Ce salon, « *pionnier et engagé, [est] depuis six ans le rendez-vous national de la construction écologique et de l'habitat sain* »⁴²¹, avec plus de 150 exposants sur 4000 m². Largement médiatisé, il bénéficie d'une audience importante ; une quarantaine de personnes ont participé à cette matinée, qu'ils soient simples curieux, techniciens avertis ou futurs habitants. Un autre salon, le salon Ecobat, spécialiste de l'« *éco-construction et de la performance énergétique* », proposait lui aussi une conférence, intitulée « *Le Diapason, un exemple d'habitat groupé* », animée par deux des futurs habitants de ce projet. Ces derniers ont réuni une soixantaine de participants. L'habitat participatif a en outre fait l'objet de l'un des 9 ateliers du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, intitulé « *les coopératives d'habitants à la croisée des dimensions éthiques, sociales et environnementales* », associant représentants du CNFPT, chercheurs et professionnels. Ce forum s'inscrivait par ailleurs dans le cadre de la Biennale de l'habitat durable organisée par la ville de Grenoble. Enfin, pour conclure sur les manifestations parisiennes relatives à l'habitat participatif, le CAUE de l'Essonne est l'initiateur d'une conférence intitulée « *L'habitat coopératif* ». Ainsi, le premier prisme de lecture des initiatives est celui de l'environnement et du développement durable.

➤ ***Les Verts et l'Alliance Europe Ecologie : les premiers soutiens***

Signalons enfin, mais nous y reviendrons, que le parti politique le plus réceptif à ces initiatives est le parti des Verts ou l'Alliance Europe Ecologie. Au niveau local, ce soutien s'est notamment manifesté par l'organisation d'une rencontre-débat intitulée « Habiter Autrement ! » – au moment de la campagne des élections régionales de mars 2010 – réunissant enseignants-chercheurs, architectes, habitants, futurs habitants et candidats d'Europe Ecologie à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Le chapeau introductif de l'affiche de présentation indiquait : « *il [l'habitat participatif] répond aux attentes d'un autre mode vie fondé sur des considérations sociales, économiques et environnementales. En centre ville, en territoire suburbain ou rural, l'éco-habitat est une réponse aux impasses du logement aujourd'hui, dans le privé ou dans le public* »⁴²². Aucun autre parti n'est aussi affirmatif quant aux potentialités de l'habitat participatif. A peine plus de deux mois après, ce sont cette fois les Verts du 20^e arrondissement de Paris qui sont à l'initiative d'un débat fin mai sur le thème : « *vivre ensemble autrement : habitat groupé, écovillages, éco-quartiers.[...] nouvelles valeurs et nouveaux liens sociaux dans les sites d'habitat collectifs : de l'utopie à la réalité. Innovations, retours d'expérience, freins et difficultés rencontrés, moteurs, etc.* »⁴²³. L'antenne d'Europe Ecologie du 19^e arrondissement a elle aussi consacré la première partie d'une de ses réunions (17 juin 2010) à l'habitat groupé.

Si nombre de porteurs de projet sont proches des milieux écologistes, voire en sont militants, le soutien du parti des Verts et d'Europe Ecologie n'est pas seulement le résultat d'une action de lobbying de la part des porteurs de projet : ces partis défendent avec force la problématique et s'en

⁴²¹ D'après le site Internet du salon. Disponible sur : <<http://www.batirecologique.com/index.html>>

⁴²² D'après l'affiche réalisée à cette occasion et recueillie par le biais des listes de discussion. Voir Annexe 7

⁴²³ Information recueillie sur le site Internet des Verts du 20^e arrondissement de Paris. Disponible sur : <<http://paris20.lesverts.fr/spip.php?article201>>

sont saisis. C'est ainsi qu'en région parisienne, la grande majorité des soutiens aux initiatives sont le fait d'élus verts. Il en est ainsi du groupe des Verts à la mairie du 14^e arrondissement, du président de l'ADIL, lui-même conseiller de Paris sous l'étiquette des Verts, mais aussi d'élus à la Mairie de Paris. Au niveau local toujours, rappelons que le premier soutien au projet du Village Vertical est une élue verte de la mairie de Villeurbanne. Sans l'action de cette dernière, ce projet de coopérative d'habitants n'aurait peut-être pas vu le jour⁴²⁴. Ce sont par ailleurs trois députés Verts – Yves Cochet, Noël Mamère et François de Rugy – qui sont à l'initiative d'un projet de loi sur « l'habitat participatif, diversifié et écologique ». De plus, seul ce parti a affiché son soutien à ces initiatives dans son programme politique pour les élections régionales de 2010, à l'issue d'une réflexion initiée dans le cadre des travaux de sa commission logement. En cela, l'association Hesp'ère 21 évoque souvent ses « *alliés verts* », qui sont « *de véritables soutiens* ».

Mais en plus d'être de réels soutiens, voire des relais des initiatives, les milieux liés à l'écologie ne constituent-ils pas également des filières de recrutement ?

2.2.2. Des filières de recrutement

Si les milieux de l'écologie se saisissent de l'habitat participatif et en permettent l'émergence sur d'autres scènes que celles des projets eux-mêmes, ils constituent aussi des filières de recrutement, de par les pratiques quotidiennes des porteurs de projet – elles-mêmes écologiques – mais aussi en raison des canaux de diffusion qu'ils choisissent.

Comme évoqué précédemment « *que l'on s'intéresse aux membres d'Habicoop ou aux porteurs des projets, tous sont de manière évidente des « écolos » convaincus de leur aveu même, mais aussi de par leur lien avec différentes associations ou manifestations écologiques et alternatives* »⁴²⁵. Ces pratiques entrent dès lors pour une grande part dans la constitution des groupes. Ainsi, les Associations de Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP) sont une filière de recrutement privilégiée : de nombreux nouveaux adhérents à l'association Hesp'ère 21 indiquent « *venir des AMAP* » ou « *avoir eu connaissance de l'association par les AMAP* ». Les administrateurs de l'association se sentent « *proches de ces réseaux* » et ont « *l'impression de partager les mêmes préoccupations* ». Egalement, les associations dont l'objet est l'animation et la promotion des jardins partagés sont de bons viviers de la demande vis-à-vis de l'habitat participatif. Cette proximité réelle et supposée conduit les associations comme Hesp'ère 21 à organiser des rencontres avec ces structures. C'est ainsi qu'une réunion a été organisée entre des représentants d'Hesp'ère 21 au sein d'un café associatif du 14^e arrondissement de Paris, en lien avec l'association en charge des jardins partagés du quartier, ayant pour objet la présentation de deux voyages organisés par l'association durant l'été. Il a été aisé de noter l'intérêt évident des personnes présentes pour l'habitat participatif. Cet intérêt s'est en outre manifesté lors d'une rencontre-débat entre l'un des groupes-projet lié à Hesp'ère 21 et le café associatif de la « *commune libre d'Aligre* » sur le thème de l'éco-habitat. Ces rencontres se sont toutes deux soldées par de nouvelles adhésions à Hesp'ère 21. Ces liens conduisent en outre les groupes à activer ces réseaux lorsque la nécessité de recruter de nouveaux ménages se fait sentir. Ainsi, pour l'un des groupes, « *le groupe communication [a lancé] un appel pour élargir le groupe auprès de réseaux*

⁴²⁴ D'après une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 23 avril 2010, entretien

⁴²⁵ Op. Cit. p. 44

ciblés : Amap, Jardins partagés, Objecteurs de croissance, Attac, la Nef»⁴²⁶. Ces appels peuvent aussi être lancés directement sur Internet, mais là encore dans des réseaux ciblés, comme par exemple le site lemarchecitoyen.net, « *l'annuaire pour consommer autrement* ».

Les milieux écologistes constituent donc un relais très important des porteurs de projet et ce d'autant qu'ils constituent un vivier de la demande. Mais l'on peut aussi s'interroger sur la nécessité de développer un « pont » entre ces médias ou filières de recrutement spécifiques et des relais plus classiques qui permettraient à la demande de se diversifier.

En cela, les médias peuvent jouer un rôle tout à fait significatif, d'autant que ceux-ci se saisissent à présent avec force de la problématique.

2.3. Les médias comme nouvel acteur ?

Alors que l'on avait pu noter début 2009 que les porteurs de projet étaient réticents à s'afficher dans des médias autres qu'alternatifs, en 2010, ce constat se doit d'être revu : les médias classiques, s'ils sont de plus en plus sollicités par les porteurs de projet, se saisissent également eux-mêmes de la problématique.

2.3.1. Une ouverture vers les médias « classiques »

Jusqu'au début du deuxième semestre 2009, les occurrences propres à l'habitat participatif n'ont été cantonnées qu'à des médias que les porteurs de projet qualifient d'alternatifs. Mais depuis plusieurs mois, la presse tend à devenir un partenaire et un outil pour les porteurs de projet.

➤ 2008-2009 : des médias alternatifs...

Revenons tout d'abord sur les constats dressés en 2009 : « *les médias classiques traitent peu des coopératives d'habitants. Cela n'est pas dû à un désintérêt de leur part mais au refus des porteurs de projets de répondre aux sollicitations* »⁴²⁷. A ce titre, le groupe-projet du Village Vertical a publié en février 2009 la note suivante sur son site Internet⁴²⁸, sans équivoque ni concession vis-à-vis des médias.

<p>La multiplication des sollicitations médiatiques nous amène à préciser la relation que nous entretenons avec les médias. Nous souhaitons développer des partenariats durables de qualité avec la presse locale, pour accompagner l'émergence du mouvement des coopératives d'habitants dans le Grand Lyon. En ce qui concerne la presse nationale, nous privilégions les médias alternatifs, et nous étudions les demandes au cas par cas. Toutes nos décisions se prennent au consensus : pour qu'une demande d'entrevue soit acceptée, elle doit faire l'unanimité. Nous ne collaborons pas avec les télévisions commerciales. En tout état de cause, nous refusons de travailler dans l'urgence, et nous souhaitons des entrevues collectives, qui rendent mieux compte de notre diversité et de notre démarche de coopération.</p> <p style="text-align: right;">Avis aux journalistes du 10 février 2009</p>
--

⁴²⁶ Hesp'ère 21. D'après le compte-rendu du 26 mars 2009, réunion du groupe

⁴²⁷ C. Devaux, Op. Cit., p. 47

⁴²⁸ Op. Cit., p. 48

Un premier recensement des occurrences à l'habitat participatif, réalisé jusqu'en mai 2009, avait donné les résultats suivants : « *ponctuellement, certains médias « classiques » s'emparent de la question : du côté des professionnels, Le Moniteur a consacré un article aux coopératives d'habitants en octobre 2008, Bâtiactu un autre en janvier 2009. Du côté des médias nationaux ou régionaux, La Dépêche a consacré deux articles au sujet en août et octobre 2006, Le Monde un article en juillet 2008, Libération et rue 89 un article en décembre 2008, et enfin Capital, un article en janvier 2009* »⁴²⁹. Ces apparitions très ponctuelles nous indiquent donc que sur cette période le mouvement est peu médiatisé.

D'autre part, nous avons pu constater précédemment que les milieux écologistes demeuraient les plus sensibles à la question. Cependant, les porteurs de projet s'interrogent plus systématiquement sur le rôle des médias classiques. Le positionnement d'un groupe toulousain est à cet égard intéressant et vient nuancer les propos quelque peu solennels du Village Vertical.

Médiatisation de notre projet : qui solliciter et à qui répondre ?

Une association portant des projets aussi innovants est régulièrement sollicitée par toutes sortes de médias... et elle le désire d'ailleurs ! Nous avons besoin d'être perçus comme incontournables par les élus dont nous espérons l'aide, et nous cherchons à être rejoints par de nouveaux membres pour remplir nos « logements vides ».

Mais **nous ne voulons pas non plus y consacrer toute notre énergie, ni cautionner n'importe quel projet journalistique.** [...] L'ennui est qu'il faut souvent décider vite, sans bien avoir le temps de débattre...⁴³⁰

Le refus des sollicitations médiatiques tend en outre à être motivé et ne se limite pas à des considérations idéologiques. Ce même groupe expose ainsi les raisons de son refus à deux sollicitations : « [le groupe] a été contacté par une journaliste du Point. Elle souhaitait interviewer un membre de l'association, âgé au plus de 40 ans, dans le cadre d'un article qui décrivait de jeunes talents toulousains. [Ce dernier] devait illustrer un jeune talent du monde associatif... Plusieurs motifs à ce refus : - Nous sommes une association, un groupe, tous...talentueux ! Nous sommes interchangeable, et ne souhaitons pas mettre l'un de nous en avant. - Nous ne sommes pas encore suffisamment avancés...pour être talentueux. - Quelle possibilité de regard sur l'article avant sa publication ? Quelle réalité serait ainsi décrite ? Nos vrais talents seraient-ils présentés ?? - Nous ne nous reconnaissons pas vraiment dans la ligne éditoriale de ce magazine. Dans le même temps, un mail circulait dans le réseau de l'habitat groupé. "M6 recherche un groupe à suivre pour réaliser un documentaire sur : habiter autrement, quels risques pour ceux qui essayent ?" Outre les raisons identiques à celles données pour le Point, il faut ajouter une réelle inquiétude à l'idée que nous ne maîtriserions pas facilement notre image, et que cela pourrait nous nuire. L'omniprésence de la caméra lors de nos rencontres aurait aussi risqué de perturber le naturel de nos échanges. Notre image, dans le cadre régional est maintenant bien installée... et cela nous suffit... pour l'instant »⁴³¹.

On note donc une forme d'ouverture de la part des groupes-projets vis-à-vis des médias, qui se retrouve au sein de plusieurs structures. Un groupe rennais et un groupe bisontin ont notamment été interviewés par une journaliste du quotidien *Le Monde*, à l'issue des 4^{èmes} Rencontres Nationales de Nantes. Les médias seraient-ils devenus des alliés des porteurs de projet ?

⁴²⁹ Op. Cit., p. 45

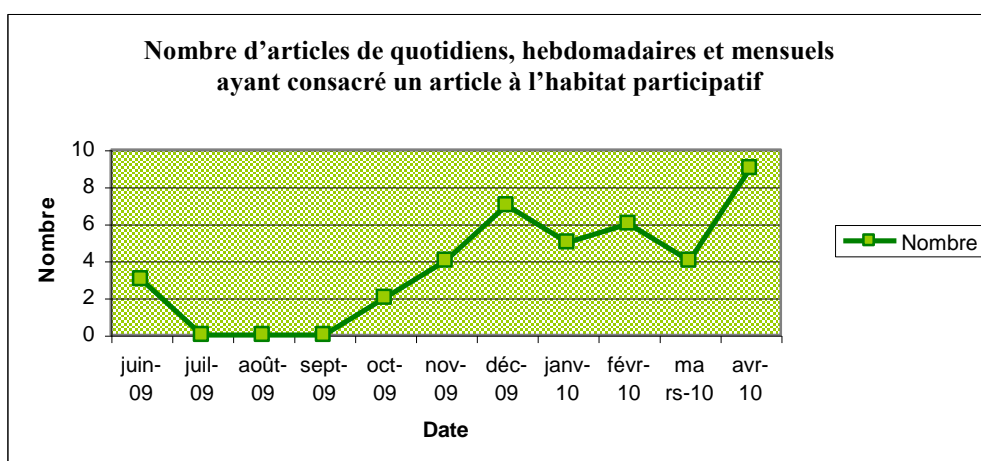
⁴³⁰ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

⁴³¹ La Jeune Pousse. D'après un article publié sur le site de l'association. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/spip.php?page=article-t&id_article=55>

➤ *...aux médias classiques*

Entre 2006 et mai 2009, moins d'une dizaine d'articles ont été consacrés à l'habitat participatif. Mais sur la période juin 2009-avril 2010, ce sont 39 articles qui sont parus sur le sujet, et ce selon un rythme de plus en plus régulier. Le graphique ci-dessous représente l'évolution du nombre d'articles consacrés au sujet entre juin 2009 et avril 2010.

On constate donc qu'après une période de croissance entre septembre et octobre 2009, le nombre d'articles mensuels oscille entre 4 et 6, soit l'équivalent de l'ensemble des articles parus entre 2008 et mai 2009. Précisons par ailleurs que seuls les articles émanant de quotidiens ou d'hebdomadaires « classiques » sont considérés dans ce graphique. Un tableau en annexe 5 en dresse la liste. Il permet de noter que différents types de médias se sont emparés de la question : en effet si le quotidien *Le Monde* et le site Internet d'information participatif *Mediapart* ont consacré un long article au sujet respectivement en décembre 2009 et avril 2010, des hebdomadaires comme *Le Point* ou des mensuels comme *Capital* et *Alternatives Economiques* se sont penchés sur le sujet. Les quotidiens locaux ou régionaux, comme *Ouest France* ou *Le Progrès* figurent en bonne place, de même que les quotidiens gratuits comme *20 Minutes*.



Graphique 4. Nombre d'articles de quotidiens et hebdomadaires ayant consacré un article à l'habitat participatif

Mais si l'on prend en compte l'ensemble des articles parus sur le sujet dans les quotidiens nationaux et régionaux, les hebdomadaires, les hors-séries ou encore les bulletins édités par les collectivités, plus de 70 articles sur cette période sont à dénombrer⁴³². De plus, TF1 a consacré un sujet à l'autopromotion le 11 octobre 2009, à l'occasion de l'édition « week-end » de son Journal Télévisé. Les porteurs de projet peuvent également faire des apparitions dans les médias audiovisuels régionaux, par le biais de France 3 (reportage sur le Village Vertical le 27 janvier 2010, France 3 Rhône-Alpes), ou sur les chaînes locales comme La Télévision Toulousaine qui présente le projet de La Jeune Pousse, le 22 janvier 2010.

Les médias semblent donc s'être emparés de la question, le point d'orgue étant sans nul doute la parution d'une double page dans l'édition du quotidien *Le Monde*, le 29 décembre 2009. Cette dernière a fait grand bruit dans les réseaux. D'autre part, et comme l'indique le tableau en annexe,

⁴³² Voir la liste de ces différents articles en bibliographie

l'annonce du dépôt du permis de construire de « *la première coopérative d'habitants de France* » a suscité beaucoup d'intérêt, des quotidiens gratuits au *Moniteur*.

➤ **Une presse devenue partenaire ?**

Dès lors, on peut s'interroger sur d'éventuelles collaborations entre les médias et les groupes-projet. Si l'on prend l'exemple du Village Vertical, qui début 2009 paraissait largement hostile à une médiatisation de son projet, on constate que cette position a évolué. Le groupe a en effet organisé une conférence de presse pour annoncer le dépôt de son permis de construire. Un dossier de presse de plus d'une trentaine de pages a alors été réalisé, en quatre rubriques : « *Le Village vertical, un projet d'habitat coopératif à Villeurbanne* », « *Les acteurs aux côtés de la coopérative d'habitant* », « *Les partenaires* » et « *Planning prévisionnel* ». Habicoop et Rhône Saône Habitat ont diffusé ce dossier sur leur site Internet et il a été largement transmis dans les réseaux. Si les partenaires associés au projet peuvent être eux-mêmes à l'initiative de cette conférence de presse, les Villageois Verticaux, comme le mouvement, ont largement bénéficié des retombées médiatiques, puisqu'une dizaine d'articles sont parus suite à cette conférence de presse. Ainsi, le rôle des médias tend à être considéré avec plus d'empathie et moins de méfiance. Pour l'association Hespère 21, « *maintenant il faut chercher un moyen de se faire connaître, passer par les médias, c'est le seul moyen. Par exemple, le projet des Babayagas, les médias ont beaucoup aidé, ils ont eu plein de pages dans Libé* »⁴³³. L'association cherche à mobiliser ses contacts éventuels et ses compétences internes en communication, notamment dans le cadre du projet B. . Confrontés à des enjeux politiques qui les dépassent, la presse est présentée comme un bon moyen de pression. Ainsi, l'association est parvenue à faire paraître en moins d'une semaine deux articles sur ses projets dans *Le Parisien* et *Direct Matin* ; le premier comportant une interview du maire du 14^e arrondissement, d'une conseillère d'arrondissement et de la présidente d'Hespère 21, en amont du dépôt d'un vœu au Conseil d'Arrondissement : « *le vœu est présenté lundi au conseil d'arrondissement et repris par les différents groupes au niveau du conseil de Paris et le maire qui veut montrer qu'il est très bon a accepté une interview du Parisien. J'ai été interviewée ainsi que l'élue verte et un article paraîtra lundi, le jour de présentation du vœu à la mairie d'arrondissement, le Parisien va déjà en parler alors qu'il n'est pas encore passé !* »⁴³⁴. Notons enfin que plusieurs acteurs du mouvement cherchent à réaliser des revues de presse, au motif qu'elles témoignent de l'actualité et de l'intérêt de la problématique. Ces dernières sont mises à disposition des internautes, voire adjointes aux dossiers remis à des partenaires potentiels.

2.3.2. Un relais du mouvement ?

Si l'habitat participatif occupe une part croissante de la scène médiatique, les médias sont-ils pour autant des relais réels du mouvement ? Pour s'en assurer, il est nécessaire de se plonger au cœur des différents articles que l'on a pu recenser.

L'analyse se base sur 30 articles répertoriés en annexe 5. Plusieurs critères sont pris en compte pour l'analyse : le nombre de mots de chaque article ; l'existence d'occurrences à d'autres groupes-projets ou du moins une recontextualisation des initiatives au niveau national ; la mention des difficultés rencontrées par les porteurs de projet, au niveau juridique notamment ; présence d'une interview

⁴³³ Hespère 21. Propos recueillis le 4 mai 2010, Conseil d'Administration mensuel

⁴³⁴ Hespère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

(porteurs de projet, associations d'accompagnement, professionnels, politiques...) ; et enfin affichage d'un contact, référent ou site Internet qui permette de poursuivre la réflexion. L'appréhension qu'ont les médias de la problématique aurait également pu être prise en compte, mais à la lecture des différents articles, on constate qu'aucun d'entre eux n'émet de réelles réserves quant à la mise en œuvre de ces projets. Tout au plus sont-ils signalés comme militants. En ce sens, on peut affirmer que les médias constituent des relais du mouvement et permettent à la problématique d'interpeller un public plus large.

Le tableau ci-dessous opère un classement des 30 articles étudiés selon le nombre de mots qu'ils comportent.

Nombre de mots	Nombre d'articles
entre 70 et 250	2
entre 250 et 500	10
entre 500 et 700	8
entre 700 et 1000	6
entre 1000 et 1500	4
<u>Moyenne</u> : 660	<u>Total</u> : 30

Tableau 5. Classement des articles de presse selon le nombre de mots

On constate d'après le tableau que les articles consacrés à la problématique comptent en moyenne 660 mots⁴³⁵. Mais cette moyenne masque une amplitude assez importante puisqu'un peu plus d'un tiers des articles comptent moins de 500 mots et que quatre d'entre eux – parus dans *Le Monde*, *Mediapart*, *Politis* et *Les Dernières Nouvelles d'Alsace* – en comptent plus de 1000 ; cette large place offerte à l'habitat participatif en permet un traitement de fond.

Cela étant, se limiter à une approche du nombre de mots ne permet pas de bien mesurer l'impact de ces articles, puisque ces derniers peuvent en effet seulement évoquer l'habitat participatif à l'occasion d'une analyse sur un sujet plus vaste. Dès lors, pour pouvoir affirmer que les médias sont un relais de l'habitat participatif, quatre autres critères sont introduits : occurrences à d'autres groupes-projets ; mention des obstacles ; mention d'un contact ou d'une référence ; interview. Nous distinguerons pour ce dernier critère les propos de représentants de groupes-projet, ceux des structures d'accompagnement et enfin ceux des partenaires (élus, collectivités, bailleurs sociaux). Le tableau ci-après présente les résultats de l'analyse des articles selon ces critères.

	Occurrences à d'autres projets/contextualisation	Mention des obstacles	Contacts, références, site Internet	Interview			
				Porteurs de projets	Structures d'accompagnement	Bailleurs, élus, collectivités	Ensemble des acteurs
Oui	17	20	6	13	17	13	25
Non	13	10	24	17	13	17	5

Tableau 6. Les médias : relais de l'habitat participatif ? Résultats d'une analyse de 30 articles de presse

Ce tableau nous permet de dresser différents constats. Tout d'abord, nous pouvons noter que plus de la moitié des articles analysés ne se limite pas à la présentation d'un seul groupe-projet, mais replacent les démarches dans un contexte plus général, ce qui indique bien au lecteur l'existence d'un

⁴³⁵ Précisons qu'une pleine page rédigée en Times New Roman caractère 12 compte environ 500 mots

mouvement. Ensuite, les deux tiers des articles font mention des obstacles auxquels sont confrontés les porteurs de projet : poids de l'investissement, difficultés à convaincre les partenaires, tensions sur le foncier... La moitié des articles étudiés signale en outre les obstacles juridiques à la constitution de coopératives d'habitants ; les médias contribuent alors d'une certaine manière à la campagne de lobbying mené par Habicoop. Seuls 5 articles ne font intervenir aucun acteur ; les autres rapportent les propos de porteurs de projets (13), structures d'accompagnement (17), bailleurs, élus et collectivités (12). Ceci nous indique que les acteurs sont de plus en plus enclins à répondre aux sollicitations médiatiques et que les médias cherchent à approfondir le sujet en faisant intervenir des spécialistes de la question. Au vu des éléments ci-dessus, nous pourrions donc être enclins à dire que les médias sont des relais de l'habitat participatif. Mais il serait nécessaire de mener une étude plus approfondie des impacts de ces différents articles, largement fonction de l'audience du média dans lequel ils paraissent. De plus, seuls six articles mentionnent un contact ou un site Internet « pour en savoir plus ». Dès lors, tout lecteur et tout potentiel intéressé devra lui-même se lancer dans de plus amples investigations. Gardons cela dit à l'esprit l'étonnante progression de l'habitat participatif sur la scène médiatique au cours des six derniers mois, qu'il faudra suivre avec intérêt.

En tout état de cause, ces apparitions dans la presse et ce recueil d'articles indiquent d'une part que les futurs habitants sont de moins en moins hostiles à ce que les médias « classiques » parlent d'eux et d'autre part que les concepts de l'habitat participatif commencent à se diffuser auprès du grand public. De plus, le traitement fait par les médias de la question tend à nous confirmer qu'ils deviennent des relais du mouvement, puisqu'ils contribuent à sa représentation et en signalent les enjeux.

Ainsi, nous constatons que le deuxième pilier du mouvement constitué des relais que sont Internet, les médias et les milieux écologistes tend à prendre de plus en plus de poids dans la diffusion des concepts de l'habitat participatif. Internet, pour l'instant, présente encore quelques limites puisque aucune instance réelle ne centralise l'ensemble des initiatives qui apparaissent alors sur de nombreux sites. Mais l'initiatrice du site cohabitat.fr a été désignée lors 4^{èmes} Rencontres Nationales pour réaliser un portail Internet qui ferait le lien entre tous les sites existants. Ceci augure donc d'une possible clarification. Quant aux milieux écologistes, ceux-ci se saisissent avec de plus en plus de force de la problématique et en assurent la promotion. Enfin, les médias, alors qu'ils ne traitaient que peu de la question entre 2006 et mi-2009, proposent de plus en plus d'articles de fonds. Ils se font par ailleurs le relais de certains enjeux du mouvement et notamment la nécessité d'aménagements juridiques. Les concepts de l'habitat participatif sont donc diffusés dans des instances de plus en plus diversifiées. Intéressons-nous pour finir au troisième pilier de ce réseau que sont les partenaires, collectivités, élus et bailleurs sociaux, qui sont de potentiels agents de développement du mouvement. En effet, en pénétrant la sphère des professionnels et des politiques, le mouvement bénéficie d'un appui considérable. Comme nous l'avons vu dans le premier chapitre, ces partenariats, au niveau local sont vraiment nécessaires à la mise en œuvre des projets ; si les partenaires se saisissent de la question au niveau national, la constitution d'un nouveau système de production d'offre de logements est potentiellement en passe d'advenir.

3. Les partenaires, vers la mise au jour d'un problème public ?

Dans la mise en œuvre des projets, les partenaires que sont les collectivités, les élus et les bailleurs sociaux sont incontournables, dès lors que les ménages engagés disposent de moyens financiers limités et qu'ils souhaitent s'implanter dans les centres urbains.

Mais si localement et au cas par cas, les porteurs de projet bénéficient d'un réel soutien, dans la perspective d'un développement significatif de l'habitat participatif, leur engagement doit dépasser le strict cadre de l'expérimentation : « *il faut encore une forte volonté politique des élus et une ouverture d'esprit des responsables techniques* »⁴³⁶.

Ces derniers doivent tout d'abord manifester leur réceptivité et voir un intérêt à leur engagement dans ces projets. Ensuite, leur soutien, pour qu'il soit effectif, passe par des engagements et des actes formels, qui dépassent le strict cadre du discours. Enfin, et c'est d'abord le fait des porteurs de projets eux-mêmes, il est nécessaire que les partenaires soient prêts à affiner leur connaissance de la problématique, pour le moment imparfaite.

3.1. Quelle réceptivité ont les partenaires des concepts de l'habitat participatif ?

Il s'agit tout d'abord d'interroger la réceptivité qu'ont les élus et des bailleurs sociaux des concepts et valeurs de l'habitat participatif. Si pour ce qui est des collectivités, « *il y a donc une cohérence a priori par rapport aux orientations politiques actuelles en termes de développement durable, de mixité et de participation des citoyens* »⁴³⁷, comment ces dernières, les élus et les bailleurs sociaux perçoivent-ils les initiatives ? Quelle lecture font-ils de ces projets et de leur intérêt éventuel à s'y engager ?

3.1.1. Une écoute attentive et un discours encourageant

Intéressons-nous tout d'abord à la réceptivité qu'ont les élus et les bailleurs sociaux de la problématique. Comment perçoivent-ils les initiatives ? Quel accueil font-ils à ces habitants qui veulent habiter « autrement » ?

➤ *Elus et bailleurs, un discours de soutien ?*

Pour Habicoop, le contexte est favorable au développement du mouvement, en raison d'un « *soutien politique local qui permet d'avancer sur des expérimentations, afin de défricher pour les suivants* » et d'un « *soutien par de nombreux députés de la majorité et de l'opposition et [d'un] intérêt de la part du ministère du logement* »⁴³⁸. En effet, au niveau local, les porteurs de projet déclarent recevoir un

⁴³⁶ Le directeur de la structure d'accompagnement Toit de Choix. D'après un article disponible sur : <<http://autopromotionsudfrance.hautetfort.com/>>

⁴³⁷ L. Soutenet, chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

⁴³⁸ Habicoop. D'après le support de présentation « Les coopératives d'habitants, c'est plus que du logement ! », 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, janvier 2010. Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/RD10_Habicoop.pdf>

« accueil très favorable chez leurs élus »⁴³⁹ : « il y a aujourd'hui une écoute attentive de certaines collectivités qui participent à la promotion de ces démarches là, y trouvent un moyen de renouvellement, et espèrent renouveler leur propre cadre de production »⁴⁴⁰. Le directeur de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM indique quant à lui « [qu'] il y a une appétence au niveau local » de la part des bailleurs sociaux. Une centaine de projets à des stades d'avancée différents ont été dénombrés à l'occasion du séminaire annuel des directeurs de coopératives HLM de janvier dernier.

L'analyse du discours de plusieurs acteurs⁴⁴¹ nous confirme ces observations. Si l'on s'intéresse tout d'abord aux élus, on constate qu'ils sont tout à fait favorables aux projets. Ainsi, au niveau local, le maire d'un arrondissement du Sud de Paris indique être « particulièrement intéressé par les formes innovantes d'habitats telles que celles que vous [Hesp'ère 21] développez »⁴⁴². Les débats relatifs à l'octroi d'une subvention à Habicoop au sein de la Communauté Urbaine du Grand Lyon témoignent eux aussi du soutien de certains acteurs pour lesquels « c'est un processus expérimental mais qui [...] est tout à fait digne d'intérêt. [...] L'habitat coopératif, aujourd'hui, tel qu'il se présente dans les trois sites [trois projets sont en effet en cours à Lyon], c'est une démarche citoyenne et originale »⁴⁴³. La vice-présidente de la Région Rhône-Alpes déléguée au logement mentionne « l'enthousiasme » de la Région vis-à-vis des « expériences d'habitat coopératif qui présentent de multiples potentialités »⁴⁴⁴ et qui constituent « une alternative crédible et généralisable à la situation problématique que connaît aujourd'hui le logement »⁴⁴⁵. En Rhône-Alpes toujours, le vice-président du Grand Lyon, en charge de l'habitat et du logement social, estime que « c'est une piste sérieuse de recherche pour essayer de trouver un modèle social d'habitation qui soit autre chose que le secteur HLM ou le secteur privé, et ce fonctionnement ne rentre pas en concurrence avec le système HLM. Actuellement ces projets sont au stade d'expérience, mais on entrevoit une piste sérieuse à explorer. C'est une idée qui mérite de ne pas être délaissée »⁴⁴⁶. Les réponses apportées par des candidats aux élections régionales de mars 2010, suite à des courriers des porteurs de projet apparaissent elles aussi encourageantes pour les porteurs de projets⁴⁴⁷.

L'habitat coopératif a bien évidemment toute sa place dans le programme que nous proposons aux électeurs. Notre engagement est de favoriser son développement. Jusqu'à présent, nous avons recherché avec nos partenaires les moyens les plus pertinents pour favoriser ce développement. Nous continuerons à faire de même en explorant les pistes que vous indiquez.

Ph. Mérieu, Tête de liste Europe Ecologie en Rhône-Alpes
Réponse à Habicoop, 9 mars 2010

⁴³⁹ Le président d'Habicoop. D'après une interview réalisée par C. Vaufrey, « L'habitat coopératif sur la toile francophone », 7 octobre 2009

⁴⁴⁰ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

⁴⁴¹ Au travers de courriers, comptes-rendu de débats à l'Assemblée Nationale, délibérations...

⁴⁴² Mairie d'arrondissement. D'après un courrier du Maire à Hesp'ère 21, 29 janvier 2010

⁴⁴³ Grand Lyon Communauté Urbaine, Extrait du registre des délibérations du conseil de communauté, Séance du 9 mars 2009, Délibération n°2009-0644, 3 p.

⁴⁴⁴ La vice-présidente de la Région Rhône-Alpes, déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités. Discours du 27 janvier 2010, Conférence de presse

⁴⁴⁵ Ibid.

⁴⁴⁶ O. Brachet, in *Informations rapides de la copropriété*, n°546, mars 2009

⁴⁴⁷ Voir le texte complet des réponses de Ph. Mérieu et J.-P. Huchon en annexes 8 et 9

Ces valeurs écologiques sont partagées, je le sais, par les acteurs de l'habitat groupé. Je suis donc décidé à soutenir les projets d'habitat coopératif. [...] L'habitat écologique, et plus particulièrement l'habitat groupé, sont, pour l'homme de gauche et de progrès que je suis, des projets auxquels je suis particulièrement favorable. Vous pouvez donc compter sur mon soutien et sur celui de toute mon équipe pour être à vos côtés dans les années à venir pour la réalisation de vos projets.

J.-P. Huchon, Tête de liste PS en Ile-de-France

Réponse à Hesp'ère 21 et Eco Habitat Groupé

Enfin, les propos de plusieurs députés – à l'occasion de discussions en séance ou au sein de la Commission des Affaires Economiques – appuient ces impressions. E. Pinte, député des Yvelines, estime par exemple que « *l'amendement [relatif aux coopératives d'habitants] est intéressant au sens où il propose un nouvel outil de développement intervenant dans un cadre juridique dont nous n'avons pas l'habitude, puisqu'il propose de créer des coopératives regroupant des habitants qui ont le même objectif* »⁴⁴⁸. L'ex-ministre du logement, C. Boutin avait à l'occasion de la discussion autour de cet amendement déclaré : « *je partage l'objectif des auteurs de l'amendement, qui propose, en mutualisant les espaces, d'impliquer les habitants dans un véritable projet de voisinage* »⁴⁴⁹. La proposition de loi de décembre 2009 relative au « tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique » déjà évoquée, nous signale « *une piste sympathique et intéressante, qui, si elle peut sembler encore utopique et devra être précisée pour être efficace, a néanmoins le mérite d'apporter une ébauche de solution originale à de véritables problèmes* »⁴⁵⁰. Entre mars et mai 2010, l'examen du projet de loi Grenelle II a donné l'occasion à F. Brottes, député de l'Isère, de soutenir avec force les initiatives, estimant que l'habitat participatif « *mérite toute l'attention de notre commission* »⁴⁵¹. Le secrétaire d'Etat au Logement a indiqué lui-même être « *favorable sur le fond à cet amendement* »⁴⁵². Pour les bailleurs sociaux et notamment l'une de leurs instances nationales de représentation, la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM, « *le soutien aux projets de coopératives d'habitants figure ainsi clairement parmi nos priorités pour les mois à venir* »⁴⁵³. La Fédération se dit en effet « *convaincue de l'intérêt des démarches* », « *il nous faut maintenant consolider ces liens [entre la Fédération et les projets d'habitat participatif] et mettre en place une « boîte à outils » pour permettre que les coopératives d'habitants soient reconnues comme l'une des solutions à la crise du logement que nous connaissons maintenant depuis de nombreuses années en France. C'est votre combat et la Fédération des coopératives d'Hlm est prête à vous accompagner* »⁴⁵⁴. Si nous reviendrons sur les modalités de concrétisation de ce discours, nous pouvons d'ores et déjà constater qu'il est véritablement engagé, d'autant qu'il a été prononcé lors de l'ouverture des 4^{èmes} Rencontres

⁴⁴⁸ Assemblée nationale, XIII^{ème} législature, Session ordinaire de 2008-2009, Compte-rendu intégral. Première séance du mercredi 4 février 2009. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/13/cr/2008-2009/20090150.asp>>

⁴⁴⁹ Ibid.

⁴⁵⁰ Assemblée nationale, XIII^e législature, Session ordinaire de 2009-2010, Compte-rendu intégral. Première séance du jeudi 3 décembre 2009, Tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique, 11 pages

⁴⁵¹ Assemblée nationale, Treizième législature, Compte-rendu, Commission des Affaires Economiques, 18 novembre 2009, Compte-rendu n° 24, Session Ordinaire de 2009-2010. Examen des propositions de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique.

⁴⁵² Ibid.

⁴⁵³ Une représentante de la FNSCHLM. Discours prononcé à l'occasion des 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants. Voir en annexe 10 l'intégralité du discours

⁴⁵⁴ Ibid.

Nationales des Coopératives d'Habitants devant une assemblée de plus de 150 personnes composée en majorité de porteurs de projet d'habitat participatif.

➤ **Des collectivités qui s'intéressent**

L'intérêt manifesté à la problématique n'est pas uniquement le fait des élus et des bailleurs sociaux. En effet, les collectivités s'intéressent elles aussi de près à l'habitat participatif. C'est ainsi que la Ville de Grenoble a été très largement associée à l'organisation du 2^{ème} Forum National des quartiers durables, qu'elle a d'ailleurs « *accueilli dans le cadre de sa Biennale de l'Habitat durable* »⁴⁵⁵. Ce forum s'est saisi de la question des coopératives d'habitants en lui dédiant un atelier intitulé « *Les coopératives d'habitants à la croisée des dimensions sociales, éthiques et environnementales* » auxquels ont participé en majorité des représentants de collectivités (Mairie, Conseil Général...), ce qui témoigne de leur intérêt. De plus, le CNFPT a fait réaliser une étude sur les expériences d'habitat participatif qui « *s'inscrit dans l'axe de recherche sur les pratiques innovantes en collectivités, prévu par le cahier des charges du pôle habitat-logement du CNFPT, afin d'anticiper les évolutions des emplois et des métiers dans le domaine de l'habitat. [...] Ce travail préfigure le développement de ressources pédagogiques pour diffuser ces pratiques innovantes, sous forme d'actions de formation ou de documentations* »⁴⁵⁶. La demande du CNFPT était d'avoir « *des retours d'expériences* » et de « *voir comment les collectivités interagissent avec ces projets* »⁴⁵⁷. Ainsi, a-t-il la volonté de se positionner assez fortement pour la diffusion du concept.

Notons que le Conseil de Paris a adopté en mars 2009 un vœu relatif à « l'organisation d'un colloque sur l'habitat groupé », lequel devrait se tenir à la rentrée 2010. Les élus du groupe Les Verts à l'initiative de ce vœu ont obtenu « *qu'un colloque soit organisé par la ville de Paris avec les associations « d'Habitat groupé », les aménageurs et les citoyens afin de promouvoir ce mode d'habitation coopératif et écologique* » et « *qu'un groupe de travail sur ce sujet réunissant des associations, des experts, la direction du logement et de l'habitat et des élus soit mis en place suite à l'organisation du colloque* »⁴⁵⁸. Si la concrétisation n'a pas encore été observée, l'adoption de ce vœu témoigne, une fois encore, d'un intérêt au niveau local pour l'habitat participatif et d'une volonté d'en étudier plus précisément les modalités.

Précisons enfin que dans cette ambition d'affiner la connaissance de la problématique, la ville de Bordeaux est à l'initiative d'un atelier de réflexion de deux jours, qui a réuni « *élus, urbanistes, aménageurs locaux et porteurs d'expériences menées dans d'autres villes françaises et allemandes* »⁴⁵⁹. En effet, « *dans le prolongement de son Agenda 21 et du projet urbain Bordeaux 2030 vers une métropole durable, la Ville de Bordeaux cherche à expérimenter de nouvelles manières de construire la ville. La coopérative d'habitation ou autopromotion immobilière est une de ces*

⁴⁵⁵ D'après le site Internet du forum. Disponible sur : <<http://www.forum-quartiers-durables.com/2010/co/Accueil.html>>

⁴⁵⁶ L. Soutenet, « *L'habitat coopératif en France : retours d'expériences* ». Direction Régionale Rhône-Alpes Grenoble, Pôle Habitat-Logement, novembre 2009

⁴⁵⁷ L. Soutenet, chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

⁴⁵⁸ Conseil de Paris, Discussion du vœu déposé par le groupe « les Verts » relatif à l'organisation d'un colloque sur l'habitat groupé, séance des 9 et 10 mars 2009

⁴⁵⁹ D'après un article publié sur Bordeaux Info, « un fil d'informations sur l'innovation à Bordeaux, en Gironde et en Aquitaine ». Disponible sur : <<http://www.bordeaux-info.com/2009/12/09/un-atelier-de-reflexion-sur-lhabitat-cooperatif-se-tient-a-bordeaux-jusqua-demain-10-decembre-2009/>>

formes originales de construction »⁴⁶⁰. La Région Ile-de-France serait, d'après la co-présidente d'Hesp'ère 21 qui a eu un échange avec certains de ses représentants, tout à fait prête à organiser ce type de manifestations et à y apporter un soutien. Cette ambition témoigne de l'intérêt qu'ont les partenaires pour l'habitat participatif, mais quel « intérêt » les partenaires ont-ils à soutenir les projets ? Comment expliquer leurs diverses prises de position ?

3.1.2. Elus et bailleurs sociaux : pourquoi un soutien ?

Alors qu'élus, bailleurs sociaux et leur représentant comme la FNSCHLM font montre d'une réceptivité croissante aux sollicitations des porteurs de projet, quel intérêt l'habitat participatif présente-t-il pour eux⁴⁶¹ ?

➤ *Un intérêt pour l'innovation et une occasion de se « démarquer »*

L'intérêt premier que portent les élus comme les bailleurs à l'habitat participatif a trait à l'innovation. La deuxième adjointe au maire de la commune de Villeurbanne et premier soutien au projet du Village Vertical indique : « *on le fait parce que cela représente une innovation sur le plan social, environnemental et du point de vue d'un montage par les habitants* »⁴⁶² qui s'écartent par ailleurs d'une « *architecture standardisée* »,⁴⁶³ puisque « *la construction n'est plus définie selon des standards mais en tenant compte des souhaits et avec la contribution des utilisateurs effectifs* »⁴⁶⁴. S'engager dans une opération innovante de ce type offre une occasion de se démarquer et donc de se valoriser, ce que certains porteurs de projets peuvent critiquer : « *ils ont pris [ce groupe] qui avait les finances derrière et qui s'est positionné sur un lot de promoteur, donc ils n'ont pris aucun risque, c'est un bonus gratuit, ils sont contents, ça va faire vitrine* »⁴⁶⁵. Cela étant, on peut s'interroger sur la pérennité des soutiens si l'accent est avant tout mis sur le caractère innovant des opérations. Dès lors que nombre de communes ou de bailleurs se seront engagés dans ces opérations, les retombées en terme de communication seront de fait plus réduites, alors que jusqu'à présent, « *c'est valorisant d'avoir un projet comme ça, ne serait-ce qu'en termes de com', ça aide pas mal* »⁴⁶⁶, « *c'est plutôt dans le vent* »⁴⁶⁷.

Pour Rhône Saône Habitat, le partenariat avec le Village Vertical résulte d'une « *volonté d'innovation, de se démarquer des autres aussi, on est une coopérative HLM qui fait principalement de l'accession sociale et depuis quelques années un redéveloppement du locatif, il y a là l'idée de savoir faire autre chose* »⁴⁶⁸. Derrière ce positionnement, des enjeux plus politiques peuvent émerger, pour les

⁴⁶⁰ Ibid.

⁴⁶¹ Le propos se base sur l'analyse de différents courriers, entretiens ou interventions lors de réunions publiques.

⁴⁶² La deuxième adjointe à la Mairie de Villeurbanne en charge de la voirie et des déplacements. Propos recueillis le 20 mars 2009, entretien

⁴⁶³ La directrice Générale de l'Aménagement de la Communauté Urbaine de Bordeaux. D'après un article publié sur un blog rattaché au quotidien *Sud Ouest*. Disponible sur : <<http://bordeauxchartrons.blogs.sudouest.com/tag/Mairie+de+Bordeaux>>

⁴⁶⁴ La vice-présidente de la Région Rhône-Alpes, déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités. Discours du 27 janvier 2010, Conférence de presse

⁴⁶⁵ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion « Bilan »

⁴⁶⁶ Une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. A propos de l'aménageur de la ZAC, l'OPAC du Rhône. Propos recueillis le 23 avril 2010, entretien

⁴⁶⁷ La deuxième adjointe à la Mairie de Villeurbanne en charge de la voirie et des déplacements. Propos recueillis le 20 mars 2009, entretien

⁴⁶⁸ D'après une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 23 avril 2010

collectivités, mais surtout pour les bailleurs sociaux : « dans le contexte actuel, toutes les initiatives qui concourent à créer de l'offre sont bonnes à prendre »⁴⁶⁹ et ce d'autant plus que les bailleurs se sentent de plus en plus « mis en concurrence »⁴⁷⁰. Dès lors, « le fait d'être associé avec des coopératives peut être un plus par rapport à d'autres bailleurs qui sont dans un système plus descendant »⁴⁷¹. Au même titre, le directeur de la FNSCHLM estime que « en termes politiques c'est important d'être présent, tout produit est bon à prendre surtout dans le cadre de la réforme de l'accession à propriété, tout ce qui permet une plus-value doit être soutenu »⁴⁷². Pour un représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat, « c'est une façon de se faire connaître, même si ça ne va pas révolutionner l'accession »⁴⁷³. D'autre part, ce peut être l'occasion de « de faire réémerger des cadres plus partagés, d'unité de la vingtaine de logements plutôt où il est possible de mieux articuler cet autre impératif de la mixité »⁴⁷⁴, car, comme l'indique un élu d'arrondissement, « ce qu'on voit aujourd'hui, c'est ce qu'on fait partout, un immeuble PLS, un PLUS, un PLAI, ça reste souvent cloisonné, démontrer qu'on peut faire autrement, c'est expérimenter »⁴⁷⁵.

➤ **L'écologie, une plus-value indéniable**

D'autre part, l'intérêt des partenaires est sans conteste lié à la sensibilité des porteurs de projets pour l'écologie, comme l'indique un représentant du Grand Lyon : « je crois que c'est le type de projet qui s'inscrit tout particulièrement dans notre politique de développement durable et dans la politique de qualité environnementale que nous avons mises en place pour cette agglomération »⁴⁷⁶. Le caractère écologique des projets constitue une plus-value réelle et ce d'autant plus que « les habitants ouverts à ces projets sont citoyens, militants, notamment sur le plan de l'environnement : ils peuvent servir de locomotive, de moteur pour des quartiers en devenir »⁴⁷⁷ et « contribuer à l'intérêt général »⁴⁷⁸. Cette question rejoint la possibilité d'étendre les démarches au parc ancien existant : « il faudra être très vigilant si jamais apparaissent – et cela existe ailleurs – des groupes qui, dans l'ancien, proposeraient la même démarche ; alors je crois que là l'on serait en mesure véritablement de s'attaquer au problème de la réhabilitation des immeubles anciens, notamment sur le plan thermique ». Cet intérêt est explicitement confirmé par la Direction de l'Habitat du Grand Lyon, début janvier 2010 : « compte tenu des problématiques rencontrées dans le parc privé, le Grand Lyon souhaite poursuivre cette expérimentation pour étudier les conditions de réhabilitation en habitat

⁴⁶⁹ La deuxième adjointe à la Mairie de Villeurbanne en charge de la voirie et des déplacements. Ibid.

⁴⁷⁰ Un représentant de Haute Savoie Habitat. Propos recueillis le 5 décembre 2009, des 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants

⁴⁷¹ Ibid.

⁴⁷² Le directeur de la FNSCHLM. Propos recueillis le 11 mai 2010, réunion de travail interne à l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)

⁴⁷³ Un représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat. Ibid.

⁴⁷⁴ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

⁴⁷⁵ Elu d'arrondissement. Propos recueillis le 17 mars 2010, deuxième réunion de lancement du groupe-projet B.

⁴⁷⁶ Un conseiller communautaire du Grand Lyon, *Extrait du registre des délibérations du conseil de communauté, Séance du 9 mars 2009, Délibération n°2009-0644.*

⁴⁷⁷ La directrice Générale de l'Aménagement de la Communauté Urbaine de Bordeaux. D'après un article publié sur Bordeaux Chartrons, un blog du quotidien *Sud Ouest*. Disponible sur : <<http://bordeauxchartrons.blogs.sudouest.com/tag/Mairie+de+Bordeaux>>

⁴⁷⁸ La vice-présidente de la Région Rhône-Alpes en charge du logement et des solidarités. D'après son discours lors de la conférence de presse du Village Vertical, 27 janvier 2010

coopératif d'un patrimoine ancien parfois très dégradé à coûts maîtrisés »⁴⁷⁹. La municipalité de Grenoble recherche elle aussi des « *formules alternatives à l'accession sociale, en particulier pour la réhabilitation* »⁴⁸⁰. La plus-value apportée par l'écologie doit donc être mise en avant, ce que les porteurs de projet n'ont pas toujours le réflexe de faire, tant cette préoccupation « va de soi », mais « *la qualité reste de l'exception et le strict minimum est la règle. Donner à un élu la perspective d'un projet très performant au niveau écologique peut le stimuler à prendre le risque avec une "bande" de particuliers. Ainsi il peut espérer tirer l'ambition des autres opérateurs vers le haut* »⁴⁸¹. Notons enfin que les partenaires estiment que les projets d'habitat participatif vont « *dans le sens de la lutte contre l'étalement urbain, se montrant moins dépensiers en espaces et donc en terrains* »⁴⁸².

➤ **Un accélérateur de lien social**

Pour les élus, enfin, « *élaborer et conduire un projet de construction en commun est un puissant accélérateur de lien social. On peut en escompter les effets positifs et souvent passés sous silence d'une réelle vie de quartier : soin des parties communes, solidarités envers les personnes en difficultés, attention portée aux plus jeunes comme aux seniors...* »⁴⁸³. La création du lien social est aussi largement plébiscitée par les bailleurs sociaux qui voient également des perspectives de renouvellement de leur gestion, dans un contexte de « *baisse des ressources des locataires* ». « *Il faut remettre en route le lien social ; il y a aussi le fait qu'il faut rompre l'isolement, il y a une partie de la population qui se referme sur elle-même* »⁴⁸⁴. « *On peut avoir la possibilité d'amener autre chose en termes de vie collective* » « *changer un peu la mentalité et la culture de gestion des bailleurs qui est très verticale* »⁴⁸⁵. Pour les coopératives HLM, ce peut être l'occasion de retrouver « *l'esprit de la coopération* », à l'origine du mouvement, mais qui s'est un peu atténué : « *on n'a plutôt été confronté à des accédants plus individualistes ces dernières années. C'est la raison pour laquelle on cherche de nouveaux services, de nouvelles applications [...] quand on rencontre des coopérateurs dans l'âme, on n'imagine pas ne pas s'inscrire dans ces projets* »⁴⁸⁶. D'autre part, « *l'implication des habitants est une donnée incontournable pour demain car les locataires sont fragilisés, que des prestations se prennent en charge..., la vie en commun...c'est un élément important, beaucoup de choses sont données par l'habitat coopératif à ce niveau. [...] On est de plus en plus amené à étendre cette démarche participative à la gestion quotidienne, voire en termes de gestion, essayer d'impliquer nos locataires. Si les ressources des locataires baissent, ça peut être un levier puissant* »⁴⁸⁷. Le lien social afférant aux projets d'habitat participatif est parfois emprunt d'une certaine nostalgie. Pour le vice-

⁴⁷⁹ Une chargée de mission au Grand Lyon, Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain Service programmation et gestion. D'après un courrier rédigé dans le cadre de l'élaboration d'un dossier de presse sur le projet du Village Vertical, 4 janvier 2010. Voir annexe 11

⁴⁸⁰ La vice-présidente de la Région Rhône-Alpes, déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités. Discours du 27 janvier 2010, conférence de presse du Village Vertical

⁴⁸¹ Le directeur de la structure d'accompagnement Toits de Choix. D'après un article publié sur son blog. Disponible sur : <<http://autopromotionsudfrance.hautetfort.com/>>

⁴⁸² La maire du 1^{er} arrondissement de Lyon, Vice-présidente du PS en charge du logement. Discours transmis à Habicoop, à l'occasion de sa conférence de presse du 16 décembre 2008

⁴⁸³ La vice-présidente de la Région Rhône-Alpes en charge du logement et des solidarités. D'après son discours lors de la conférence de presse du Village Vertical, 27 janvier 2010

⁴⁸⁴ Un représentant de Nantes Habitat (Office Public de l'Habitat). Propos recueillis le 5 décembre 2009, 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants

⁴⁸⁵ Un représentant de Lille Métropole Habitat (Office Public de l'Habitat). Ibid.

⁴⁸⁶ Une représentante du groupe Gambetta. Ibid.

⁴⁸⁷ Un représentant de Haute Savoie Habitat (Office Public Départemental de l'Habitat). Ibid.

président du Conseil Général de l'Isère en charge du logement, il « *nous rappelle les organisations des bourgs et des villages historiques...* »⁴⁸⁸.

En termes de politiques locales, les collectivités espèrent également une régulation des prix des marchés fonciers : « *nous visons, à travers cela [le soutien aux initiatives], un outil nouveau qui soit un tout petit peu anti-spéculatif, qui vise à tasser en tous les cas les prix du foncier et voir si nous y arrivons ; c'est une piste* »⁴⁸⁹ ; « *pour la collectivité, le mécanisme anti-spéculatif de l'habitat coopératif contribue à une stabilisation des prix du logement* »⁴⁹⁰ ; la ville de Grenoble, elle aussi, a un « *intérêt pour l'habitat solidaire, écologique, social et limitant la spéculation* »⁴⁹¹.

Enfin, notons que bailleurs sociaux comme élus espèrent que la participation à la définition du programme de logements en amont, « responsabilisera » les habitants et limitera les dégradations.

Ainsi, on constate que les motivations à s'engager et à soutenir les projets d'habitat participatif sont nombreuses. Collectivités comme bailleurs sociaux y voient des moyens de renouvellement de leur cadre de production, dans un contexte qu'ils décrivent eux-mêmes comme de plus en plus difficile. Cela étant, ces derniers peuvent aussi émettre des réserves vis-à-vis de la mise en œuvre des initiatives.

3.1.3. Des réserves dans la mise en œuvre des initiatives

En dépit d'un intérêt croissant, au niveau local, comme au niveau national des réserves sont à noter, du côté des élus notamment.

➤ *Au niveau local, un intérêt mais des réticences à s'engager*

Au niveau local, les élus et représentants de collectivités peuvent être dubitatifs. En effet, si au Grand Lyon il y a eu un véritable engagement politique pour soutenir les initiatives de coopératives d'habitants, en région parisienne, ce soutien paraît plus mitigé. Alors que l'on écrivait en 2009, « *la mairie de Montreuil est super intéressée par l'idée d'une coopérative d'habitant écolo* »⁴⁹², cet intérêt n'est pas aussi manifeste que cela, du moins aux dires des porteurs de projet qui indiquent à l'issue d'un rendez-vous que l'accueil était « *un peu mitigé, sans doute meilleur que la dernière fois. Entre les mots, c'est on n'a pas de sous, on n'a pas de moyens* »⁴⁹³. « *Ils ont la trouille de prendre des risques* »⁴⁹⁴. L'une des représentantes d'Hesp'ère 21, qui a participé à une action de lobby auprès des Mairies d'arrondissement au moment des élections municipales de 2008, indique : « *globalement, l'accueil était favorable, les élus se montraient intéressés par ce qu'on avait à leur dire, après ils ne s'engageaient sur rien, il n'y a pas eu de relance de leur part. A priori des gens réceptifs, mais qui ne veulent pas s'engager [...] Ils sont plus ou moins intéressés, ils ne s'engagent pas. Ils ne vont pas*

⁴⁸⁸ Le vice-président du Conseil Général de l'Isère. D'après un article d'*Isère Magazine*, nov. 2009

⁴⁸⁹ Grand Lyon Communauté Urbaine, *Extrait du registre des délibérations du conseil de communauté, Séance du 9 mars 2009, Délibération n°2009-0644.*

⁴⁹⁰ La vice-présidente de la Région Rhône-Alpes, déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités. Discours du 27 janvier 2010, conférence de presse du Village Vertical

⁴⁹¹ Une chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

⁴⁹² Op. Cit., pp. 53-54

⁴⁹³ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 5 février 2010, Conseil d'Administration mensuel

⁴⁹⁴ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 8 février 2010, réunion d'un groupe-projet

sortir un terrain comme ça ! »⁴⁹⁵. La complexité des montages peut conduire les partenaires à soutenir des projets de moindre envergure ou un seul projet lorsque deux sont envisagés sur un même secteur : « *dès le départ ils ont dit qu'ils ne soutiendraient qu'un seul projet car un projet plus grand aurait conduit à des choses plus compliquées [...] Ils étaient prêts à mener une petite expérience, mais pas un projet de grande envergure* »⁴⁹⁶. L'insistance de la mairie d'une commune de petite couronne quant au bouclage du montage financier et juridique « *même si le foncier n'est pas encore choisi* »⁴⁹⁷ dénote de ses doutes, tout comme l'incitation du directeur de cabinet de l'adjoint au logement de la Mairie de Paris : « *revenir avec un montage financier et juridique bouclé* »⁴⁹⁸.

Des réticences sont également émises quant à l'existence du collectif et sa légitimité à obtenir une aide de la collectivité. La deuxième adjointe à la mairie de Villeurbanne soulignait en mars 2009 que « *si le maire de Villeurbanne a donné dès le début son accord de principe, il garde en tête le risque de voir se développer une forme de communautarisme sur sa commune ; au Grand Lyon, des questions d'équité sont également apparues, certains élus ne comprenant pas pourquoi la communauté urbaine cédaient un terrain au prix du logement social à « ces ménages-là* »⁴⁹⁹. En ce sens, comme l'indique un représentant de l'USH, il s'agirait de veiller à ce que ces opérations « *ne soient pas plus consommatrices d'argent public que les autres* »⁵⁰⁰.

Les bailleurs sociaux, outre une appréhension vis-à-vis d'un montage complexe, s'interrogent sur la pérennité d'initiatives qui reposent quasi-exclusivement sur la solidité du collectif et redoutent les modalités de sortie des habitants⁵⁰¹. « *C'est ce qui fait peur au bailleur social, ça c'est clair, si on prend un logement après il faut bien pouvoir le remettre dans le cycle, donc il faut quand même que ça reste assez proche des standards* »⁵⁰². La prise de risque induite pour le bailleur, tout comme « *le flou juridique qui opacifie encore plus le mouvement* »⁵⁰³ l'incite donc à la prudence.

➤ **Au niveau national : hésitations et remises en question**

La campagne de lobbying menée par Habicoop auprès des instances politiques nationales s'est traduite par le dépôt de plusieurs amendements, à la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion et à la loi portant Engagement National pour l'Environnement. Une proposition de loi a également été formulée quant à la reconnaissance d'un « tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique ». Les comptes-rendus des débats et discussions en séance à l'Assemblée ou au sein de la Commission des Affaires Economiques nous permettent d'identifier les critiques dont

⁴⁹⁵ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 23 octobre 2010, entretien

⁴⁹⁶ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

⁴⁹⁷ Un adjoint en charge du logement. D'après un membre du groupe. Propos recueillis le 30 janvier 2010, réunion du groupe

⁴⁹⁸ Le directeur de cabinet de l'adjoint à la Mairie de Paris en charge du logement. D'après un compte-rendu réalisé par Hesp'ère 21, mars 2009

⁴⁹⁹ La deuxième adjointe à la Mairie de Villeurbanne en charge de la voirie et des déplacements. Propos recueillis le 20 mars 2009, entretien

⁵⁰⁰ Un représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat. Propos recueillis le 11 mai 2010, réunion de travail à la Fédération des Coopératives HLM

⁵⁰¹ Notamment dans le cadre de clause de non-spéculation, comme évoqué dans le chapitre 1

⁵⁰² Le directeur de Villages et Quartiers Solidaires. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

⁵⁰³ Une représentante d'un bailleur social. Ibid.

l'habitat participatif fait l'objet. Apparaît en premier lieu le refus d'un dispositif complexe⁵⁰⁴ : « *Monsieur le rapporteur, malgré les bonnes intentions manifestes de votre proposition de loi, le dispositif qu'elle propose de mettre en place est trop complexe pour qu'il puisse trouver une traduction concrète dans les faits* »⁵⁰⁵. « *Les nouveaux concepts proposés par ce texte ne semblent donc pas susceptibles d'apporter d'améliorations. Ils sont plutôt des facteurs de confusion au sein du paysage existant* »⁵⁰⁶. En ce sens, le secrétaire d'Etat au Logement, Benoist Apparu estime qu'il « *convient aussi de privilégier une approche globale du logement, de ne pas segmenter à outrance. En créant des cloisons, on réduit la possibilité de mobilité, de continuité dans le parcours résidentiel [...]. L'habitat diversifié reste une exigence : il faut des types de logements variés pour répondre aux besoins [...] sans pour autant créer de nombreuses catégories juridiques* »⁵⁰⁷. L'argument de la complexité est donc largement mis en avant tout comme le fait que « *si la priorité est bien de continuer à construire, notamment dans les zones tendues, et d'augmenter l'offre, notamment pour les moins favorisés, les lois précédentes et celle en cours de préparation devraient largement suffire* »⁵⁰⁸. Lors de la discussion de la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, C. Boutin avait en effet estimé que la loi de 1947 pouvait suffire tout comme les Sociétés Civiles Coopératives de Construction (S3C). B. Apparu rappelle de son côté tous les outils qui concourent à développer l'offre de logements lesquels sont « *accessibles à tous, sur tous les types de logements. Il n'y aura pas – nous ne le souhaitons pas – de discriminations en la matière* »⁵⁰⁹. En ce sens, en plus de complexifier le paysage, un nouveau dispositif tendrait à introduire des inégalités.

D'autre part, comme au niveau local, le collectif suscite quelques réticences : « *le tiers habitat, l'habitat collectif, l'habitat groupé, ce n'est pas une affaire de sectes ou de terroristes, mais simplement celle de Français, d'habitants, d'usagers qui souhaitent se regrouper pour ne pas être victimes de la spéculation immobilière* ». Cette « précision » témoigne bien de l'image que les groupes d'habitants peuvent renvoyer.

Les analyses précédentes nous permettent d'affirmer que l'habitat participatif interroge, interpelle et parfois séduit collectivités, élus et bailleurs sociaux. Au niveau local, les partenaires voient en lui de réelles potentialités et estiment qu'il peut apporter des réponses à certaines des problématiques auxquelles ils sont confrontés, notamment l'écologie. Les instances de représentation nationale sont quant elles plus partagées, mais sont aussi favorables à un approfondissement du sujet. En tout état de cause, les manifestations « pratiques » de l'intérêt manifesté doivent à présent être appréhendées.

⁵⁰⁴ Rappelons qu'en novembre 2009, les mêmes arguments avaient déjà été avancés. Le cabinet de C. Boutin, qui a reçu Habicoop « *ne s'est pas déclaré séduit par la proposition : il ne lui paraît pas utile de rajouter un dispositif supplémentaire de production de logements* ». Op. Cit., p. 53

⁵⁰⁵ Assemblée nationale, Treizième législature, Compte-rendu, Commission des Affaires Economiques, 18 novembre 2009, Compte-rendu n° 24, Session Ordinaire de 2009-2010. Examen des propositions de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique, p. 15

⁵⁰⁶ Ibid., p. 13

⁵⁰⁷ B. Apparu, secrétaire d'Etat en charge du logement et de l'urbanisme. Commission des affaires économiques, Mercredi 31 mars 2010, Séance de 21 heures 30, Compte-rendu n°57. Disponible sur : <http://www.assemblee-nationale.fr/13/cr-eco/09-10/c0910057.asp#P3_253>

⁵⁰⁸ Ibid.

⁵⁰⁹ B. Apparu. Ibid.

3.2. Des soutiens effectifs ? Les modalités d'un partenariat

Si les politiques et les bailleurs sociaux manifestent un intérêt croissant pour l'habitat participatif, sont-ils des soutiens effectifs aux projets ? Quelle(s) forme(s) revêt leur engagement ?

3.2.1. Un engagement politique

Intéressons-nous tout d'abord à l'engagement des élus, qui relève d'abord du politique ; ces derniers peuvent formuler des orientations stratégiques en faveur des projets, à l'occasion de discours, dans un programme politique et même dans les documents d'urbanisme.

➤ *Un engagement dans le discours*

Les interlocuteurs politiques des porteurs de projet donnent de nombreux exemples de leur soutien, et en premier lieu dans leurs discours. Si l'on s'intéresse à l'exemple francilien, outre les propos de J.-P. Huchon évoqués précédemment, trois vœux ont été adoptés depuis mars 2009. Le premier, déjà évoqué, a été voté à l'unanimité par le Conseil de Paris en mars 2009 et était relatif à l'organisation d'un colloque sur l'habitat groupé ainsi qu'à la constitution d'un groupe de travail. A cette occasion, l'adjoint en charge du logement de la Mairie de Paris a indiqué : *« c'est bien volontiers que j'accueille favorablement le vœu qui nous est proposé car dans l'esprit, je crois que cette méthode, le regroupement de personnes qui veulent eux-mêmes élaborer un projet immobilier, présente un intérêt évident »*. Son collègue, en charge de l'organisation et du fonctionnement du Conseil de Paris, de la propreté et du traitement des déchets a déclaré : *« je souhaite que dans un dialogue avec les bailleurs sociaux et les SEM qui aménagent en notre nom la ville de demain, nous puissions ensemble avancer. Les élus de mon groupe [socialiste, radical de gauche et apparentés] voteront donc ce vœu avec enthousiasme et détermination »*⁵¹⁰.

En 2010, deux vœux ont été adoptés en conseil d'arrondissement d'une part et au conseil de Paris d'autre part. Le premier, déposé mi-mars 2010 par des élus Verts, était relatif à *« l'introduction d'un programme d'habitat coopératif »*. Il a été adopté à l'unanimité. Une semaine plus tard, le même vœu⁵¹¹ a été porté au Conseil de Paris : il y a également été adopté. Cela étant, comme nous l'avons évoqué dans le chapitre 1, un engagement oral ne vaut pas engagement concret. En effet, à plusieurs reprises les élus d'un arrondissement ont affirmé qu'un habitat coopératif serait intégré à l'opération de réaménagement d'un des quartiers de l'arrondissement. Or, d'après le compte-rendu de l'action municipale 2008-2010 et le descriptif des projets, cela n'est pas confirmé. *« Un projet d'habitat coopératif »* y est bien évoqué, mais dans le cadre d'un futur éco quartier : *« réalisation de 600 logements dont la moitié de logements sociaux dans ce quartier qui n'en compte quasiment pas. Projet d'habitat coopératif »*⁵¹².

De même, Europe Ecologie s'est engagée dans son programme à *« apporter un soutien aux initiatives citoyennes d'habitat coopératif groupé et écologique (habitat pensé et géré par les habitants, il permet à la fois le développement de la mixité sociale, la mixité inter-âges et la création de liens et de*

⁵¹⁰ Conseil de Paris, Discussion du vœu déposé par le groupe « les Verts » relatif à l'organisation d'un colloque sur l'habitat groupé, séance des 9 et 10 mars 2009

⁵¹¹ Vœu n° 73 déposé par les groupes socialiste, radical de gauche et apparentés et "Les Verts" relatif à l'intégration d'un projet d'habitat coopératif dans le cadre de l'aménagement d'un site d'envergure. Voir en annexe 13

⁵¹² Mairie du 14^e arrondissement de Paris. D'après le *Compte-rendu de l'action municipale, 2008-2010*. Disponible sur : <http://mairie14.paris.fr/mairie14/document?id=17313&id_attribution=127>

solidarités) »⁵¹³. Ce parti a également élaboré une réflexion sur les outils que la Région pourrait mettre à disposition de ces « *innovations aujourd'hui marginales mais qui ne demandent qu'à se généraliser* »⁵¹⁴.

Concrètement, les outils à utiliser peuvent être assez divers. Avant tout, les budgets consacrés à l'économie sociale et solidaire peuvent subventionner les associations qui souhaitent se lancer dans l'accompagnement de ce type de projets pour l'heure encore totalement inconnus de l'écrasante majorité des Franciliens. La région peut aussi apporter une garantie financière pour rassurer les coopérateurs potentiels, de type garantie des risques locatifs adaptée à une coopérative d'habitat. Elle peut ensuite mettre à disposition des associations des terrains à prix maîtrisé. Enfin, elle peut faire connaître publiquement ces dispositifs et leur apporter un large soutien politique.

Proposition des Verts du 10^e arr. de Paris

Or, l'élue de la Région en charge de la question du Logement appartient précisément à Europe Ecologie. Confrontée à l'application de ce programme, il s'agira d'en étudier les modalités, d'autant qu'une de ses proches a affirmé à la co-présidente d'Hesp'ère 21 que la Région était prête à participer à l'organisation d'une conférence sur le modèle de celle de Bordeaux, à donner un appui technique ou même à initier des formations pour les accompagnateurs⁵¹⁵.

➤ ***Dans les documents d'urbanisme ou d'orientation stratégique***

Mais l'engagement politique de certaines collectivités dépasse le discours et peut être consigné dans des documents stratégiques. La Communauté Urbaine de Lyon en fournit l'exemple le plus éminent. En effet, « *la Communauté Urbaine a inscrit son appui à la constitution de coopératives d'habitants dans son plan de mandat, dans son Agenda 21, dans son programme local de l'habitat* »⁵¹⁶. Le plan de mandat indique en effet : « *nous soutiendrons la production de PLS tout [...] en trouvant des solutions innovantes comme les programmes d'habitat coopératif* »⁵¹⁷ ; l'action n°8 de l'Agenda 21 porte sur le développement des expérimentations et des projets en faveur de l'économie sociale et solidaire. A ce titre, « *Le Grand Lyon souhaite accompagner le processus de création d'une coopérative d'habitats portée par des habitants* »⁵¹⁸. La Communauté Urbaine de Lyon n'est pas la seule à soutenir les initiatives d'habitat participatif. En effet, le soutien « *aux démarches d'éco quartier exemplaires pour l'ensemble de l'agglomération : par exemple : habitat coopératif de l'éco quartier de Viry* » est également inscrit dans le projet d'Agglomération franco-valdo-genevois pour 2010-2014⁵¹⁹.

⁵¹³ Programme d'Europe Ecologie pour les élections régionales de mars 2010, *Le contrat écologiste pour l'Ile-de-France*, p. 15

⁵¹⁴ Les Verts du 10^e arrondissement de Paris. D'après un article publié sur leur site Internet. Disponible sur : <<http://paris10e.lesverts.fr/spip.php?article412>>

⁵¹⁵ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 avril 2010, Conseil d'Administration mensuel

⁵¹⁶ Une chargée de mission au Grand Lyon, Direction de l'habitat. D'après un courrier rédigé dans le cadre de la constitution d'un dossier de presse présentant le projet du Village Vertical

⁵¹⁷ Plan de mandat du Grand Lyon, 2008-2014, p. 26. Disponible sur : <http://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/Pdf/institution/Plan_mandat/Plan_mandat_2008_2014_Cahier1.pdf>

⁵¹⁸ Aïmons l'avenir, Plan d'actions 2007-2009, Agenda 21 du Grand Lyon, p. 10. Disponible sur : <http://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/Pdf/developpement_durable/BD_orientations.pdf>

⁵¹⁹ Projet d'Agglo franco-valdo-genevois, Grand Projet de la Région Rhône-Alpes, Signature du protocole d'actions 2010-2014. Objectif 3 : promouvoir une agglomération transfrontalière durable et solidaire, p. 17. Disponible sur : <http://www.projet-agglo.org/upload/wysiwyg/File/site_internet/Doc%20et%20media/Synthese%20du%20Grand%20Projet_protocole%20dactions_22oct09.pdf>

3.2.2. Un engagement concret auprès des porteurs de projet

Le soutien des élus ne relève pas seulement du « politique ». Ces derniers peuvent en effet s'engager directement auprès des porteurs de projet, en leur apportant expertise, appui technique ou même en impulsant des projets. De même, les bailleurs sociaux, dans le cadre de leur partenariat avec les groupes d'habitants, font preuve d'un investissement réel.

➤ *Quand les élus impulsent des projets*

Dans plusieurs communes, la collectivité elle-même a été à l'initiative d'un projet d'habitat participatif, notamment en proposant des opportunités de foncier. Ainsi, un projet grenoblois, La Salière, a été « rendu possible en 2007 grâce à un appel à projet de la ville de Grenoble qui visait à expérimenter l'auto promotion et l'innovation sociale ou environnementale, ce qui leur a permis d'obtenir un terrain au prix de l'accession sociale, la clause étant en échange un encadrement de la spéculation. La ville en 2009 réitère ce projet sur trois terrains avec cette recherche de limiter la spéculation, mais dans la mesure où les personnes étaient en deçà des plafonds PLS »⁵²⁰. Sur le même modèle, la Mairie de Strasbourg a lancé un appel à projet intitulé « 10 terrains pour 10 immeubles » : « la consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg » vise à soutenir l'émergence de projets en « autopromotion ». Elle est ainsi réservée aux groupes d'autopromotion associés à un architecte. Elle a pour objectif de favoriser la construction d'un habitat innovant, de haute qualité environnementale et énergétique (très basse consommation d'énergie) au sein de la ville, à soutenir la mixité des fonctions au sein d'un même immeuble »⁵²¹. D'autres initiatives de la collectivité peuvent en outre remodeler les projets initiaux : « initialement, [le groupe] portait un projet en centre-ville. Mais à la faveur des municipales de 2008, un adjoint aux écoquartiers a été nommé, qui nous a immédiatement proposé d'intégrer le premier écoquartier de Toulouse »⁵²².

Le soutien aux initiatives peut aussi aller au-delà de la proposition d'opportunités foncières et consister en un suivi réel des projets. Si le Grand Lyon, « commence à flécher des terrains coopératives »⁵²³, la communauté urbaine :

- réalise un travail d'information et de communication sur les projets de coopératives d'habitants soutenus par Habicoop, auprès des communes de son territoire
- accompagne l'avancement des projets dans un travail de coopération et d'information avec Habicoop [...]
- apporte un soutien financier (15 000 euros par an sur trois ans, à compter de 2009) à l'action conduite par Habicoop, notamment pour l'ingénierie et l'accompagnement des groupes d'habitants⁵²⁴.

L'aide financière peut aussi porter directement sur le projet, soulignant avec encore plus d'acuité l'engagement de la collectivité : « compte tenu du caractère expérimental de l'opération, le Grand

⁵²⁰ Une chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

⁵²¹ D'après un article sur le site Internet Ville et Communauté Urbaine Strasbourg. Disponible sur : <<http://www.strasbourg.eu/urbanisme/>>

⁵²² La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

⁵²³ Une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 23 avril 2010, entretien

⁵²⁴ Une chargée de mission au Grand Lyon, Direction de l'habitat. D'après un courrier rédigé dans le cadre de la constitution d'un dossier de presse présentant le projet du Village Vertical

Lyon apportera une aide exceptionnelle pour abaisser le prix de cession de la charge foncière au niveau de celle destinée au logement social (150 euros/m² au lieu de 200 euros/m² SHON) ». De plus, le Village Vertical a bénéficié d'un appui réel quant à son implantation « c'est ce que l'on fait à Maisons Neuves puisque l'emplacement qui a été choisi est un emplacement idyllique. C'est le meilleur emplacement, orientation nord-sud, pour atteindre des performances énergétiques. Avec cet emplacement, il y a moins de recettes pour les autres immeubles. Choisir cet emplacement c'est apporter un soutien »⁵²⁵. Il apparaît alors évident que le Grand Lyon est « à la pointe » en termes de connaissances de la problématique mais aussi au niveau de son appui technique et politique : l'étude du CNFPT souligne que « pour ce montage [avec le Village Vertical], le Grand Lyon est venu en soutien sur tous les aspects techniques puisqu'ils ont mis en place un comité technique à la fois entre les services habitat, urbanisme et foncier ». De plus, « pour répondre aux demandes de coopératives d'habitants qui semblent se multiplier dans le Grand Lyon, un comité de pilotage politique a été créé pour organiser la réponse politique à ces projets. Egalement, [la constitution d']un groupe de partenaires régionaux est en cours »⁵²⁶. Dans une moindre mesure, il semble également qu'un projet parisien ait été appuyé par l'aménageur : « la SEMAVIP aurait refusé des offres de promoteurs importants. Il y a réellement eu un coup de pouce pour privilégier [ce projet] qui est moins cher. Ils auraient pu choisir quelqu'un qui ramenait plus d'argent. La Mairie a quand même donné un coup de pouce à l'habitat groupé ! C'est important de le réaliser »⁵²⁷.

Le volontarisme du Grand Lyon ne se retrouve pour l'instant pas aussi formellement dans d'autres collectivités. « La ville [de Grenoble] souhaiterait réaliser de tels projets dans le cadre d'une ZAC mais pour l'instant, il n'y a pas d'engagement politique officiel »⁵²⁸. Or, la réussite des projets paraît bien conditionnée par un engagement politique formel : « au niveau de cette coopérative d'habitants [le Village Vertical], c'est vrai qu'il y a une volonté politique forte et partagée à la fois de la Région, du Grand Lyon et de la ville de Villeurbanne qui souhaitaient accueillir une coopérative d'habitants, qui trouvent dans ces projets un intérêt à travers des solutions d'initiatives citoyennes, qui cherchent aussi à répondre aux exigences de développement durable et de mixité diffuse et qui par ailleurs s'interrogent sur des alternatives à l'accession sociale classique »⁵²⁹. A Paris, ce soutien politique est d'autant plus difficile à obtenir que les premiers interlocuteurs des porteurs de projet sont les maires d'arrondissement, lesquels n'ont que peu de poids dans la politique conduite à l'échelle de la Ville. Ils introduisent de plus un pallier supplémentaire dans la conquête du partenaire politique par les porteurs de projet. Un élu d'arrondissement rappelle alors tout l'enjeu de faire « remonter » au niveau de la Mairie de Paris et du Conseil de Paris les concepts de l'habitat participatif.

⁵²⁵ Grand Lyon Communauté Urbaine, *Extrait du registre des délibérations du conseil de communauté, Séance du 9 mars 2009, Délibération n°2009-0644.*

⁵²⁶ Une chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

⁵²⁷ Hesp'ère 21. Propos recueillis le 3 novembre 2009, Conseil d'Administration mensuel

⁵²⁸ Une chargée d'étude pour le CNFPT. Ibid.

⁵²⁹ Ibid.

Ce vœu c'est une étape, le conseil d'arrondissement, vous le savez sûrement, a un pouvoir consultatif, si c'est pas porté par la ville de Paris, on risque d'atteindre la limite. Il faut que derrière il y ait un vrai partage pour que du côté de l'hôtel de ville et de la RIVP, il y ait une réelle intégration de cette dimension. Il y a 40 logements en accession, 40 à loyers maîtrisés, 130 logements sociaux, il faut que dans cet équilibre-là on arrive à trouver une place pour ce projet-là⁵³⁰.

Elu en charge du patrimoine et du développement durable

➤ **Le partenariat entre les habitants et les bailleurs sociaux**

Alors que l'on a évoqué l'intervention des collectivités en faveur des projets, quelle peut être l'action des bailleurs sociaux ? Comment peut se matérialiser un partenariat avec un groupe d'habitant ?

L'étude du CNFPT ajoute qu'à l'engagement de la CUL, de la Région et de la ville de Villeurbanne auprès du Village Vertical « *on peut aussi souligner l'engagement fort de Rhône Saône Habitat* »⁵³¹ : les bailleurs sociaux peuvent donc s'engager réellement auprès des porteurs de projet.

La FNSCHLM distingue trois niveaux d'intervention pour un bailleur social dans les projets d'habitat participatif : être référent et contribuer à la formalisation du projet (1); assister l'opération en prestation de services et/ou maîtrise d'ouvrage (2) ; être maître d'ouvrage (3). Le troisième niveau s'apparente cela dit plus à un questionnement⁵³². Seul le projet du Village Vertical s'inscrit à ce jour au cœur d'un partenariat avéré, ce qui n'empêche cela dit pas qu'une vingtaine de bailleurs est engagée à différents niveaux dans des opérations partout en France. Au sein de Rhône Saône Habitat, plusieurs personnes sont en charge du dossier du Village Vertical : « *le directeur général qui pilote l'ensemble, la responsable du service développement et promotion et moi [une chargée de mission], je m'occupe plus de tout ce qui est communication vis-à-vis du Village* »⁵³³. Le partenariat se formalise à l'occasion de « *réunions tous les 15 jours, qui durent 2-3 heures, pour tout ce qui est du relationnel, des discussions sur le projet* »⁵³⁴. De plus, « *des fiches de temps et une comptabilité analytique* » sont réalisées afin d'évaluer le temps que le projet requiert pour le bailleur.

Du côté des autres groupes-projet et notamment un groupe bisontin, l'association avec le bailleur relève encore d'hypothèses. Trois types de montage sont envisagés : un montage en accession à la propriété, un montage dans lequel le bailleur agit comme un opérateur locatif libre et enfin un montage dans lequel le bailleur agit en opérateur locatif libre pour la partie de l'association et conventionné pour la partie bailleur. Un contrat moral serait alors mis en œuvre pour les locataires, les incitant à participer à la vie de la coopérative⁵³⁵. Mais à ce stade, l'intégration des locataires extérieurs au groupe n'est pas sans poser problème, deux solutions sont alors envisagées :

- que les futurs locataires soient tous petit à petit intégrés à la dynamique du groupe
- que l'association gère la totalité de l'immeuble et travaille à sensibiliser des futurs locataires ou propriétaires (qui peuvent être issus des listes d'attente ou des locataires du bailleur)⁵³⁶.

⁵³⁰ Un élu en charge du patrimoine et de développement durable. Propos recueillis le 17 mars 2010, deuxième de réunion de lancement du groupe-projet B.

⁵³¹ Ibid.

⁵³² Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM. D'après le support de présentation « Les coopératives d'habitants », 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, janvier 2010. Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/RD10_Coophabitants.pdf>

⁵³³ Une chargée de mission Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 14 avril 2010, entretien

⁵³⁴ Ibid.

⁵³⁵ D'après un document de présentation de l'association, octobre 2009, 20 p.

⁵³⁶ Ibid.

3.2.3. De nouveaux relais ?

On peut enfin interroger la capacité des partenaires à constituer de nouveaux relais du mouvement. Sont-ils prêts à s'engager dans une action de promotion des initiatives ?

➤ *Les élus, une capacité à plébisciter les projets*

S'il est impossible de mesurer à l'échelle nationale les actions de promotion menées par les partenaires en faveur de l'habitat participatif, l'échelle locale en fournit une première approche.

Nous l'avons évoqué, les élus Verts sont les premiers soutiens du mouvement. Si ce soutien se manifeste dans le discours, certains actes peuvent avoir une portée importante. Par exemple, une conseillère d'arrondissement a publié une note sur le blog des habitants de l'arrondissement et sur son propre blog pour annoncer le lancement du groupe-projet de B. en indiquant : « *ce projet apporte une solution novatrice aux défis sociaux, économiques et environnementaux. Pour en savoir plus et participer au premier projet d'habitat coopératif dans notre arrondissement, rendez vous vendredi !* »⁵³⁷. Si l'on ne peut mesurer l'impact réel de ces publications – d'autant qu'il est impossible de connaître le nombre de consultations de cet article – les lecteurs de ce blog sont, de fait, sensibilisés à la question surtout si une élue se prononce en faveur de ce projet. En étant rattaché à 10 rubriques, cet article n'a eu que plus de chances d'être lu et ce d'autant plus que le projet en question est porteur d'enjeux importants pour l'arrondissement et mobilise de nombreux acteurs, potentiels lecteurs d'un blog en relatant les diverses péripéties.

Au niveau national, il faut noter que quelques personnalités s'investissent en faveur du mouvement, notamment F. Brottes, député de l'Isère. Ce dernier rappelle notamment mi-février 2010 au secrétaire d'Etat au logement que sa position n'est pas fidèle à celle de son prédécesseur [C. Boutin], ce qui le conduit à « *réitérer sa demande visant à la bonne information du législateur dont on ne peut écarter les propositions, en promettant une étude à venir, qui n'est jamais produite* »⁵³⁸. Ce dernier mène une action de lobby très importante au niveau national. Au même titre, dès 2008, la maire du 1^{er} arrondissement de Lyon, secrétaire nationale du Parti Socialiste en charge du logement, déclare : « *à mon niveau d'intervention, je ferai en sorte de faire connaître ces projets d'habitat coopératif, de mobiliser des acteurs potentiels de ces projets et de sensibiliser des parlementaires. Il est en effet indispensable qu'un cadre juridique précis permette de donner à ces initiatives l'ampleur et l'écho qu'elles méritent* »⁵³⁹.

Cela étant, tous les élus ou collectivités qui ont été confrontés à la problématique ne sont pas des relais pour les porteurs de projet. Un nouveau membre d'un groupe de la région parisienne précise qu'il a adressé de nombreux courriers à la Mairie en étant « *très explicite, en parlant d'habitat groupé, en souhaitant savoir ce qu'il se faisait sur la commune* »⁵⁴⁰. Les réponses qu'il a obtenues ne mentionnaient pas l'association Hesp'ère 21, alors même que cette dernière s'est signalée à plusieurs reprises à l'adjoint en charge du logement. « *Ma demande était claire, j'ai parlé d'habitat groupé, une perche qui était longue jusqu'au mur ; l'assistante m'a dit on a fait suivre votre courrier au*

⁵³⁷ Une conseillère d'arrondissement. D'après un article publié sur le blog des habitants de l'arrondissement. Disponible sur : <<http://www.paris14.info/archive/2010/02/16/6e3970f4efce9b3273eb39eaa1218e82.html>>

⁵³⁸ F. Brottes, député de l'Isère. D'après un courrier adressé à B. Apparu, secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme, 15 février 2010

⁵³⁹ La maire du 1^{er} arrondissement de Lyon, Vice-présidente du PS en charge du logement. Discours transmis à Habicoop, à l'occasion de sa conférence de presse du 16 décembre 2008

⁵⁴⁰ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 12 avril 2010, réunion de groupe

service immobilier et on vous contactera. Si vous le voyez, demandez- lui pourquoi il ne m'a pas renvoyé vers vous »⁵⁴¹. Le fait que le service immobilier ait été saisi indique bien les difficultés qu'ont certaines collectivités à orienter au mieux les futurs habitants.

➤ ***Les collectivités : un relais encore limité, avant tout local***

Si les élus et politiques peuvent constituer des relais des porteurs de projet, qu'en est-il des collectivités ? Certaines mentionnent sur leur site Internet l'existence d'un projet sur leur territoire, mais ces annonces ne se doublent pas toujours d'une grande portée. Ainsi, une mairie d'arrondissement de Paris a-t-elle publié sur son site les lignes suivantes : « *le choix de privilégier des opérations accueillant des publics étudiants et jeunes travailleurs en lien avec des programmes neufs d'accession à la propriété ainsi qu'un programme très innovant d'habitat groupé donnera à ce quartier une mixité de publics et de fonctions à l'image [de l'arrondissement]* »⁵⁴². Aucune autre indication n'est fournie, ce que l'on peut expliquer par une stratégie d'appropriation du projet par la mairie ou simplement par une méconnaissance de la problématique. Au même titre, on peut s'étonner que la Mairie de Villeurbanne n'affiche pas avec plus de vigueur son implication dans le projet du Village Vertical sur son site. Si l'on indique l'item « Village Vertical » au moteur de recherche, seul un communiqué de presse d'une page, du 8 janvier 2010 est disponible, publié par ailleurs le 1^{er} avril 2010. A l'inverse, la Mairie de Montreuil relate en première page de son site Internet le déroulement du Forum de Montreuil, auquel elle a été largement associée. Il faut être prudent quant aux interprétations que l'on peut faire de ces faits. Souvent, ce sont les contacts et les relations des porteurs de projet qui sont à l'origine de ces opérations de communication, et pas une initiative spontanée de la Mairie, qui témoignerait de son soutien. Mais en tout état de cause, cela contribue à diffuser la problématique auprès d'un public plus large.

Notons enfin que des occurrences aux projets sont à noter dans les bulletins édités par les collectivités. Par exemple, le magazine du Grand Lyon, dans son édition de septembre 2009⁵⁴³ comporte un article sur Habicoop et son action d'accompagnement, *Isère Magazine*, dans son édition de novembre 2009 offre une pleine page à « *l'habitat groupé coopératif* » comportant une interview du vice-président du département en charge du logement. De même, une page est consacrée à la présentation du projet du Village Vertical dans l'édition de mai 2010 de *Maxi Viva*, le mensuel de la municipalité de Villeurbanne⁵⁴⁴ ; une colonne est également dédiée à l'habitat participatif dans le bulletin municipal de mai 2010 de la commune de Viry (Haute-Savoie)⁵⁴⁵. La commune est en effet à l'initiative d'un programme de 3 bâtiments coopératifs au cœur de son futur éco-quartier Ecovela, en partenariat avec la Coopérative de l'Habitat Associatif (CodHA), structure genevoise spécialisée dans le montage de programme d'habitats coopératifs⁵⁴⁶.

⁵⁴¹ Ibid.

⁵⁴² Mairie du 19^e arr. de Paris. D'après un article publié sur le site Internet de la Mairie. Disponible sur : <http://www.mairie19.paris.fr/mairie19/jsp/site/Portal.jsp?page_id=66>

⁵⁴³ *Grand Lyon, MAGAZINE*, n° 30, septembre 2009, p. 8. Disponible sur : <http://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/Pdf/actualites/GLM/numero_30/GLM30.pdf>

⁵⁴⁴ *Maxi Viva*, le journal de la municipalité de Villeurbanne (69), mai 2010, p. 26. Disponible sur : <http://www.rshlyon.com/images/stories/Village%20Vertical/Viva_mai2010.pdf>

⁵⁴⁵ *A Viry, le journal Municipal*, mai 2010, p. 16. Disponible sur : <<http://www.viry74.fr/pdf/bulletin-municipal-mai-2010.pdf>>

⁵⁴⁶ Pour plus d'informations sur la CodHA, voir C. Devaux, Op. Cit., p. 21-25-30

Enfin, la problématique peut faire son apparition dans des hebdomadaires locaux, comme *Le Journal de La Côtère*, hebdomadaire de 3 cantons de l'Ain dans son édition du 12 mai 2010.

➤ ***Rhône Saône Habitat et la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM : un soutien affiché***

Le partenariat mis en œuvre entre RSH et le Village Vertical est explicitement affiché par RSH sur son site Internet depuis décembre 2009, et ce en première page⁵⁴⁷. Outre cet affichage, une rubrique spécifique est dédiée au projet, détaillant le concept de coopératives d'habitants, les relations entre les différents partenaires, mais aussi l'actualité du projet mois par mois depuis septembre 2009. Une revue de presse, elle-même annoncée en page d'accueil, est complétée très régulièrement par une personne au sein de Rhône Saône Habitat, qui « *s'occupe de tout ce qui est communication autour du projet, tout ce qu'il y a sur le site Internet* »⁵⁴⁸. RSH affiche par ailleurs clairement sa volonté d'informer toute personne le désirant : « *si vous souhaitez avoir plus d'informations sur le partenariat avec le Village Vertical ou si vous avez des idées, des projets de ce type n'hésitez pas à nous contacter* »⁵⁴⁹. De plus, les coordonnées du site d'Habicoop comme du Village Vertical sont indiquées, ce qui dénote une réelle volonté de communiquer. Cette « opération innovante » ne reste par ailleurs pas cantonnée au niveau local puisque RSH « *relate l'expérience au niveau de la Fédération des Coops, on présente le projet, la façon dont on le met en place. Habicoop a intégré la Fédération, après nous on essaie de communiquer* »⁵⁵⁰. En effet, depuis janvier 2010, Habicoop est devenue membre associé de la Fédération. De plus, le directeur de Rhône Saône Habitat entretient des liens étroits avec le directeur de la FNSCHLM qui peut donc suivre toutes les étapes du projet.

Outre son positionnement que nous avons évoqué précédemment, la Fédération constitue elle aussi un relais des initiatives. Tout d'abord, elle affiche sur son site Internet un article intitulé « *la première coopérative d'habitants de France lancée à Villeurbanne* », dans lequel il est indiqué que « *la Fédération des coopératives d'Hlm, dont Habicoop vient de devenir membre associé, soutient cette initiative* »⁵⁵¹. De plus, l'article fait un descriptif très complet des enjeux propres aux coopératives d'habitants et notamment sur le plan juridique et fiscal en exposant l'ensemble des aménagements nécessaires à la garantie des principes coopératifs. Signalons enfin que la Fédération a convié une représentante d'Habicoop à son séminaire annuel – rassemblant tous les directeurs de coopératives – et lui a offert la possibilité de présenter l'action de sa structure. Le directeur de Rhône Saône Habitat est venu compléter son propos par une deuxième présentation. Ainsi, la Fédération souhaite-t-elle relayer auprès de l'ensemble de ses adhérents les initiatives d'habitat participatif, ce qui peut donner un véritable « coup de pouce » aux projets. En outre, il faut noter que la Lettre d'information de la FNSCHLM de 4 pages diffusée sur son site Internet, mais aussi auprès des adhérents a consacré un article à l'opération du Village Vertical, intitulé « *La première coopérative d'habitants de France*

⁵⁴⁷ Rhône Saône Habitat. Disponible sur : <<http://www.rshlyon.com/>>. Voir en bas à gauche, la rubrique « *en ce moment* »

⁵⁴⁸ Une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 16 avril 2010, entretien

⁵⁴⁹ D'après le site Internet de RSH. Disponible sur : <<http://www.rshlyon.com/operation-innovante/un-commentaire-une-idee--20091118-151-42.html>>

⁵⁵⁰ Ibid.

⁵⁵¹ FNSCHLM. D'après un article publié sur le site de la Fédération, 26 janvier 2010. Disponible sur : <<http://www.hlm.coop/spip.php?article930>>

lancée à Villeurbanne »⁵⁵². La Fédération n'est pas la seule à être un relais de ce projet, puisque *Actualités Habitat*, la revue mensuelle de l'Union Sociale pour l'Habitat lui a consacré un article dans son numéro du 30 mars 2010, intitulé « Coopératives, « le Village Vertical » », dans lequel le concept de coopératives d'habitants et le projet du Village Vertical sont décrits dans le détail⁵⁵³.

L'engagement des partenaires dépasse donc le discours des élus comme des bailleurs sociaux. Cet engagement se manifeste en premier lieu en région lyonnaise où certains représentants de la Communauté Urbaine ont conduit à ce que l'habitat participatif soit un outil des politiques de l'habitat. La société coopérative HLM Rhône Saône Habitat affiche quant à elle nettement son engagement dans l'opération du Village Vertical et souhaite poursuivre l'expérience avec d'autres groupes : « *on va continuer, on rencontre d'autres groupes intéressés, [X], c'est un peu compliqué pour eux, mais nous on est partant. Il y a d'autres groupes qui viennent nous voir de temps en temps pour de la réhab, on attend de voir techniquement comment c'est faisable* »⁵⁵⁴. Sur l'ensemble du territoire, plus d'une vingtaine de bailleurs sociaux sont liés à ces démarches, à des stades d'avancée naturellement différents.

Cela étant, l'habitat participatif interpelle les pratiques des partenaires qui ne se sont pour le moment pas approprié les concepts des projets.

3.3. Des acteurs à « éduquer »⁵⁵⁵ et conquérir

Si l'habitat participatif intéresse un nombre croissant d'acteurs, il bouscule aussi nettement les cadres de référence des élus comme des bailleurs sociaux qui sont contraints de faire de réels efforts pour saisir l'essence des projets, mais aussi pour comprendre les enjeux du mouvement.

Nous allons voir en effet que la connaissance que les acteurs ont de l'habitat participatif est encore limitée, ce qui rend difficile l'accompagnement des projets. Dès lors, leur apprentissage doit être stimulé par les acteurs du mouvement eux-mêmes, qui, en plus d'être « pédagogues », doivent pouvoir les conquérir.

3.3.1. Une méconnaissance de la problématique et des difficultés à accompagner

Même si les partenaires manifestent leur intérêt pour l'habitat participatif, leurs cadres de référence sont nettement bousculés, ce qui entrave leur capacité à accompagner les groupes. De plus, leur connaissance de la problématique est encore largement perfectible.

➤ Des difficultés à accompagner ...

Pour l'association Hesp'ère 21, active depuis tout juste trois ans en région parisienne, « *il y a un énorme travail de visibilité à faire, de formation et d'explication aux élus. Ils ont tout à apprendre et*

⁵⁵² FNSCHLM, « La première coopérative d'habitants de France lancée à Villeurbanne » in *Quoi de neuf ?*, Lettre d'information de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM, février 2010, n°48. Voir annexe 14

⁵⁵³ Union Sociale pour l'Habitat, « Coopératives « Le Village Vertical » », in *Actualités Habitat*, Bimensuel d'information édité par l'Union Sociale pour l'Habitat, 30 mars 2010, n°899, p. 13. Voir annexe 15

⁵⁵⁴ Une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. Propos recueillis le 16 avril 2010, entretien

⁵⁵⁵ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 6 avril 2010, Conseil d'Administration mensuel

tout à comprendre, c'est énorme comme objectifs »⁵⁵⁶. Si certains sociologues comme Y. Maury estiment « *qu'un maire de bonne volonté, entouré de services compétents et d'un bailleur social réceptif a tous les outils juridiques pour aider au montage d'une coopérative* »⁵⁵⁷, l'expérience de terrain menée depuis septembre 2009 nous permet d'affirmer qu'au contraire les partenaires des projets sont largement démunis. Une représentante du Conseil Général de la Drôme le rappelle : « *il y a beaucoup de demandes de coopératives d'habitants, qui souhaiteraient s'engager et en particulier, j'essaie d'accompagner un groupe sur une commune qui est prête à vendre le foncier à un prix bas. Je m'aperçois que c'est vraiment compliqué sur le plan juridique, je découvre la SCIAPP [Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété] d'un côté, donc avec son idéologie que vous avez explicitée et puis le Village Vertical de l'autre, qui lui est plutôt sur la fonction de locataire coopérateur, ce n'est pas très simple de s'y retrouver, dans les deux cas, il y a des bailleurs... Je vous avoue qu'aujourd'hui, j'ai beaucoup de mal à accompagner ce groupe, en particulier alors qu'il y a le foncier, le groupe, un bailleur qui dit je veux bien faire la formule des Naifs, mais là les habitants disent on va être dépossédés de notre projet, alors je me dis pourquoi pas la SCIAPP mais le bailleur me dit là c'est un nouveau truc, moi je connais pas... parce que le bailleur est propriétaire de la majorité des parts au départ... et le Village Vertical moi quand j'ai appelé le bailleur, il m'a dit ouh là là, c'est pas encore calé, nous on a eu les prêts PLS, la DDE dans la Drôme me dit ouh là là attends....., la CDC [Caisse des Dépôts et Consignation] me dit moi je prête pas à des gens comme ça, ils ont pas beaucoup de fric, enfin bon* »⁵⁵⁸. Ces propos sont corroborés par les représentants d'Hesp'ère 21 pour lesquels « *il faut réussir à dire aux gens qui utilisent un aspirateur qu'on peut utiliser un balai ! Un projet comme ça, c'est un saut dans le noir pour un élu, il se demande bien pourquoi est-ce qu'il s'engagerait là dedans ; il refuse la complexité* »⁵⁵⁹. En somme, « *les élus ne savent pas bien quoi faire de nous* »⁵⁶⁰. En effet, les élus, comme les bailleurs, n'ont pas l'habitude d'avoir comme interlocuteur un groupe de particuliers, aux exigences parfois élevées. Une étude pour le CNFPT insiste largement sur les difficultés qu'ont les collectivités à aider ces groupes et à « *répondre à une demande hors-norme* »⁵⁶¹. « *Effectivement il faut pas se raconter d'histoires, faire de l'auto promotion et plus encore de l'auto promotion avec un volet social plus ou moins fort, c'est très très très compliqué en France, on n'a pas ou très peu d'outils qui nous permettrait de le faire* »⁵⁶². Le directeur de la société coopérative HLM la Savoissienne Habitat déclare en effet : « *on nous dit qu'il faut nous lancer dans ces projets, moi je veux bien, mais il faut dire aussi que l'on manque d'outils pour le faire* »⁵⁶³.

➤ **Qui résultent d'une méconnaissance de la problématique ?**

⁵⁵⁶ Ibid.

⁵⁵⁷ Y. Maury, sociologue. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

⁵⁵⁸ Une représentante du Conseil Général de la Drôme. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

⁵⁵⁹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 30 septembre 2009, réunion de « rentrée » d'Hesp'ère 21

⁵⁶⁰ Ibid.

⁵⁶¹ Une chargée d'étude pour le CNFPT. D'après un enregistrement de son intervention lors du 2^{ème} Forum National des Quartiers Durables, 23 et 24 mars 2010. Disponible sur : <<http://www.radio2ter.net/grenoble/grenoble2.htm>>

⁵⁶² Le directeur de Villages et Quartiers Solidaires. Ibid.

⁵⁶³ Le directeur de la Savoissienne Habitat. Propos recueillis le 26 mai 2010, entretien

En réalité, les élus, comme les bailleurs sociaux ont des lectures souvent biaisées des initiatives, ce qui révèle tout autant le prisme au travers duquel ils les analysent que les difficultés des porteurs de projet à faire passer un message clair.

A ce titre, il est intéressant de noter que les projets – et en premier lieu ceux de coopératives d'habitants – sont souvent présentés comme des outils pour accéder à la propriété : « *en matière de mutualisation, de constructions passives, à des tarifs au plus près des loyers faibles, au profit de foyers qui a priori n'ont pas la possibilité d'accéder à la propriété autrement que par le biais de la forme des coopératives, on sent bien qu'il est nécessaire d'avancer* »⁵⁶⁴ ou encore « *l'objet de cet amendement est d'introduire dans le droit français la reconnaissance des coopératives d'habitation. Elles offrent une réponse innovante à l'enjeu du développement de l'accession à la propriété* »⁵⁶⁵, « *pour les ménages à revenus modestes, ce projet présenterait, en termes d'accession à la propriété, un intérêt et une originalité de par la forme coopérative qu'il revêt* »⁵⁶⁶. Or, pour ces ménages, la première logique n'est pas toujours celle de l'accession, d'une part parce qu'ils n'en ont en effet pas tous les moyens, mais aussi parce qu'ils ne le souhaitent pas nécessairement. Dans le cas des coopératives d'habitants, il s'agit bien au contraire de tout sauf d'un moyen d'accéder à la propriété, dans la mesure où les valeurs de propriété collective priment sur toute autre. Le projet, construit en résonance avec le collectif, est avant tout un projet de vie, basé sur un investissement humain sinon affectif. Aussi, l'argument selon lequel « *le doublement du PTZ permet une accession à la propriété plus large et ce sans passer par les dispositifs compliqués envisagés par la proposition de loi* » est-il déconnecté de la logique des projets. Les liens entre copropriétés et habitat participatif, s'ils sont faits spontanément par les acteurs, révèle le « *travail énorme à faire pour montrer que les copro ne sont pas la seule solution possible* »⁵⁶⁷. Le président de la Région Ile-de-France, J.-P. Huchon, a en effet proposé à l'association Hesp'ère 21 : « *dans le cadre d'une Université des copropriétaires dont je propose la création, le Conseil régional sera présent afin d'aider à la professionnalisation des structures d'accompagnement de l'habitat groupé* »⁵⁶⁸.

Les lectures historiques de la problématique, elles aussi, peuvent être erronées : la commission des Affaires Economiques qui a analysé le projet de loi de N. Mamère déclare que « *la proposition de loi traite également de l'habitat coopératif. Cet habitat s'est développé dans les années 30 à partir d'une utopie, déclinée notamment par Charles Gide et Marcel Mauss. Son développement a repris dans les années 70, avec l'habitat autogéré, et progresse régulièrement aujourd'hui dans notre pays* »⁵⁶⁹. Or, la filiation entre ces initiatives est largement discutable : les initiatives de Gide et Mauss s'inscrivaient certes dans une logique coopérative, mais à destination des ménages les plus défavorisés et notamment

⁵⁶⁴ Assemblée nationale, Treizième législature, Compte-rendu, Commission des Affaires Economiques, 18 novembre 2009, Compte-rendu n° 24, Session Ordinaire de 2009-2010. Examen des propositions de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique, p. 4

⁵⁶⁵ Assemblée Nationale, 29 avril 2010, Engagement national pour l'environnement n°2449. Amendement n°561 présenté M. Brottes, M. Le Bouillonnet, M. Tourtelier et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/amendements/2449/244900561.pdf>>, p. 2

⁵⁶⁶ Assemblée Nationale, 13^{ème} législature. Réponse du 1^{er} décembre 2009 à la question écrite de M. R. Durand du 25 août 2009. Disponible sur : <<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-57534QE.htm>>

⁵⁶⁷ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

⁵⁶⁸ J.-P. Huchon, président du conseil régional d'Ile-de-France. D'après un courrier adressé à Hesp'ère 21 et Eco Habitat Groupé lors de la campagne des Régionales de mars 2010

⁵⁶⁹ Assemblée nationale, Treizième législature, Compte-rendu, Commission des Affaires Economiques, 18 novembre 2009, Compte-rendu n° 24, Session Ordinaire de 2009-2010. Examen des propositions de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique, p. 2

les ouvriers. A l'inverse, les projets des années 70 résultent de collectifs de particuliers plutôt favorisés, très militants, dans l'élan de Mai 68, et n'ont jamais été qualifiés de coopératifs. Quant à une filiation entre les initiatives des années 70 et celles d'aujourd'hui, nous avons pu souligner les diverses interrogations que cela suscitait. De plus, une méprise quant aux revenus des personnes engagées est à noter : « *des personnes ne disposant pas des fonds suffisants pour entrer dans la logique du logement privé ou trop modestes pour bénéficier de l'habitat social classique se regroupent pour prendre des initiatives* »⁵⁷⁰. Comme nous l'avons exposé dans le chapitre 1, si la majorité des ménages relève du logement social, rares sont ceux qui sont en-dessous des plafonds PLUS. En revanche, les initiatives d'auto recupero en Italie, décrites par Y. Maury sont le fait de ménages très défavorisés. L'évaluation quantitative, qui peut certes relever d'une stratégie politique pour emporter l'adhésion des sceptiques, est elle aussi à considérer avec prudence. Car, « *la construction sous forme d'habitat coopératif [n']est [pas] une réalité dans beaucoup de communes* »⁵⁷¹, de même qu'il est un peu exagéré d'affirmer que « *le Nord, la région Rhône-Alpes, les zones frontalières avec l'Allemagne, sont traditionnellement habituées à ce que des personnes qui ne peuvent pas devenir propriétaires dans le cadre du logement privé se constituent en groupes d'habitants pour essayer de vivre dans des conditions décentes* »⁵⁷². Il est vrai que ces régions ont connu quelques expériences d'habitat auto-géré et avant cela des réalisations comme celle des Castors, mais elles restent marginales, et peu connues.

D'autre part, le mouvement contemporain lui-même n'est pas toujours bien connu et ce en grande partie du fait des difficultés qu'ont les acteurs à le stabiliser et le clarifier. Ainsi, Habicoop est souvent considérée comme une coopérative, un projet en somme : « *beaucoup de coopératives, comme Habicoop, réclament un véritable statut* »⁵⁷³. Ceci dénote les difficultés qu'ont les acteurs à distinguer groupe-projet et association d'accompagnement. Au niveau local par exemple, une mairie de petite couronne peine à « *comprendre qu'Hesp'ère n'est pas un groupe-projet, mais bien une association porteuse de différents projets* »⁵⁷⁴. Les bailleurs sociaux aussi peuvent confondre coopératives d'habitants et associations d'accompagnement, en témoigne l'extrait ci-dessous d'une présentation lors du 26^{ème} séminaire des directeurs de coopératives HLM, où est évoquée « *la coopérative*

Les coopératives d'habitants...

- De quoi parle t-on ?
- La société civile immobilière d'accession progressive à la propriété
- La coopérative d'habitants « Habicoop »
- L'exemple du Village vertical

d'habitants « Habicoop » ». Notons en outre que les SCIAPP ne sont pas des coopératives d'habitants, mais un statut créé par la loi portant Engagement National sur le Logement de 2006, ne reprenant ni les principes de propriété collective

portée par les coopératives d'habitants, ni la gestion démocratique des parties communes.

De plus, des quiproquos émergent parfois quant à l'objet des projets. C'est ainsi que un adjoint au Maire d'un arrondissement de Paris en charge du logement « *au départ nous [Hesp'ère 21] avait classé en autopromotion, il a fallu qu'on lui envoie une lettre pour lui expliquer que le projet ça n'est pas ça !* »⁵⁷⁵. On constate donc que le dialogue entre élus et porteurs de projet n'est pas toujours bien

⁵⁷⁰ Ibid., p. 2

⁵⁷¹ Ibid., p. 6

⁵⁷² Ibid., p. 8

⁵⁷³ Ibid., p. 8

⁵⁷⁴ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 20 mars 2010, Assemblée Générale de l'association

⁵⁷⁵ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 17 mars 2010, deuxième réunion de lancement du groupe-projet B.

mené. Ceci nous montre alors tout l'enjeu d'être pédagogue et en capacité de bien communiquer les différents aspects et modalités des projets.

Ceci nous renvoie finalement au caractère embryonnaire du réseau de l'habitat participatif et aux enjeux de sa formalisation. Une unité du mouvement et une communication performante faciliteraient d'une part l'appropriation par les partenaires de l'essence des projets, et d'autre part, permettraient un soutien plus systématique. Mais pour constituer un réseau, des projets doivent exister. Or, pour qu'ils existent, ils ont besoin des partenaires, qui eux-mêmes auraient besoin d'un réseau...

3.3.2. Solliciter bailleurs et élus : quelles stratégies ?

Alors que les partenaires ne sont finalement qu'assez peu au fait des subtilités de l'habitat participatif, les porteurs de projet, parallèlement à des opérations de sensibilisation, doivent développer des stratégies de conquête, car *« on va vous dire, c'est bien, prenez le ticket et la file d'attente, il y a 3000 personnes devant vous »*⁵⁷⁶.

➤ *Une condition au soutien : le sérieux des porteurs de projet et l'instauration d'un rapport de force*

Le soutien qu'apportent les politiques ou les bailleurs aux porteurs de projet est avant tout conditionné par la capacité de ces derniers à apporter la preuve formelle de leur capacité à faire. Le Village Vertical, projet le plus avancé à ce jour a *« construit [sa] crédibilité par [son] engagement, la stabilité de [son] groupe, et par le sérieux de [ses] méthodes de travail »*⁵⁷⁷. Au même titre, les membres d'un projet parisien estiment que la Mairie a *« vu qu'on n'était pas des zozos, on ne peut pas passer des crétiens, on veut montrer qu'on est des gens construits »*⁵⁷⁸. En effet, *« un premier élément est une communication soignée proche d'une qualité professionnelle et inspirant confiance. D'autre part, il convient de préparer des documents techniques et financiers d'une façon lisible pour une tierce personne. En attendant la multiplication des réalisations, les porteurs de projets doivent accepter d'être deux fois plus professionnels que les Pros... »*⁵⁷⁹. En outre, il est nécessaire que les groupes comprennent la situation des élus, qui sont soumis à la pression des autres acteurs et portent une responsabilité politique. Leur champ d'action n'est pas aussi large que les groupes l'espèrent, surtout à Paris. *« Ils ne peuvent pas s'engager avec des projets d'habitat groupé qui risquent d'imploser en vol, les enjeux sont trop importants pour eux qui représentent l'intérêt général »*⁵⁸⁰. Hesp'ère 21, dans ses relations avec les politiques peine à intégrer ces dimensions, ce qui conduit à de fortes déceptions, à des incompréhensions, voire un profond découragement. *« Ils n'arrêtent pas de nous balader à la Mairie, ça devient énervant ! »*⁵⁸¹. En cela, l'association s'interroge sur le type de rapport de force à mener. Ainsi, alors que l'implantation d'un projet d'habitat coopératif dans un quartier parisien semblait actée, il s'avère que le projet d'aménagement a largement été défini en amont, rendant

⁵⁷⁶ A. d'Orazio, architecte-urbaniste. Propos recueillis le 29 novembre 2009, « Matinée Habitat Groupé », Salon Bâtir Ecologique

⁵⁷⁷ Le Village Vertical. D'après le « Discours introductif des villageois verticaux » à la conférence de presse du 22 janvier 2010 publié sur le site du Village Vertical. Disponible sur : <<http://www.village-vertical.org/>>

⁵⁷⁸ Un membre d'un groupe-projet. Propos recueillis le 15 novembre 2009, « Forum de Montreuil »

⁵⁷⁹ Le directeur de la structure d'accompagnement Toits de Choix. D'après un article publié sur son blog personnel. Propos disponibles sur : <<http://autopromotionsudfrance.hautetfort.com/>>

⁵⁸⁰ Ibid.

⁵⁸¹ Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 2 mars 2010, Conseil d'Administration mensuel.

l'intégration effective d'un habitat coopératif difficile. Les membres d'Hesp'ère 21 engagés dans ce projet sont désemparés par cette situation, mais oscillent entre « *laisser-faire* » et « *monter au créneau* ». L'instauration d'un rapport de force n'est pas toujours plébiscitée, d'autant que « *s'ils ont promis quelque chose sur [un autre quartier de l'arrondissement], il faut peut-être pas trop les ennuyer* »⁵⁸².

➤ **Des stratégies d'approche**

L'approche d'un contact avec les élus implique d'évaluer avec précision les meilleures stratégies, ce qui ne manque pas de susciter débats et interrogations au sein des groupes. Ainsi, la rédaction du dossier de présentation a occupé les esprits d'un des groupes liés à Hesp'ère 21 pendant plusieurs mois : « *il faut que l'adjoint ait envie de le lire rapidement, que ça ne lui prenne pas trop de temps* », « *il ne faut pas faire un truc de 10 pages, quitte à faire quelque chose de plus détaillé ensuite* », « *mais en même temps, il ne faut pas qu'on donne l'impression de quelque chose de vide* », « *il faut donner l'impression qu'on sait faire, présenter Hesp'ère 21, puis le groupe, puis Habicoop* », « *parler de « groupe » pose problème à la Mairie* » « *ils ont tellement de demandes ; il veut du chiffre, il se fout de savoir comment c'est fait, ce qu'il faut, c'est remplir les objectifs en termes de mixité sociale* » « *on se place comme partenaire de la politique de la ville ?* » « *on n'est pas partenaire puisqu'on propose quelque chose* »⁵⁸³ ...

Si ce groupe est encore assez peu déterminé sur sa ligne stratégique, d'autres groupes sont plus avancés, comme en témoigne cet extrait d'un document réalisé par un groupe toulousain :

Ne nous voilons pas la face : des projets comme les nôtres n'ont pas l'ombre d'une chance d'aboutir sans un fort soutien politique, notamment financier. Pour autant, il nous est rapidement apparu qu'il était adroit de ne pas effrayer les élus en les mettant trop vite devant cette réalité. Notre stratégie consiste donc plutôt à les impliquer, à les associer, à leur faire prendre la parole en public en faveur de nos projets. Cela passe aussi par une présence de membres [du groupe] à tous types de réunions publiques sur un thème nous concernant. Une fois que ces projets seront un peu devenus les leurs, qu'ils auront commencé à nouer un dialogue avec notre association⁵⁸⁴, des structures de représentation de l'économie solidaire, un bailleur social partenaire, nous espérons qu'il leur sera difficile de ne pas dénouer les cordons de la bourse⁵⁸⁵

La mobilisation des politiques est donc une entreprise de longue haleine, que l'association Hesp'ère 21 connaît bien. En effet, à la faveur des comptes-rendus de mandat dans les mairies d'arrondissement, les adhérents – à partir du moment où ils ont eu un dossier construit – se sont présentés aux élus⁵⁸⁶. Cette « tournée des mairies d'arrondissement » a constitué un tournant important dans l'action de l'association, qui s'est vue pour la première fois entendue et à même de présenter concrètement ses ambitions. Mais l'action de mobilisation ne s'arrête pas là. L'association est experte en demande de rendez-vous et rédaction de courriers à l'attention des services de la ville ou des mairies d'arrondissement. Entre 2009 et le premier trimestre 2010, elle a rédigé une dizaine de courriers, dont

⁵⁸² Un représentant d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 4 mai 2010, Conseil d'Administration mensuel

⁵⁸³ Membres d'un groupe-projet. Propos recueillis le 9 octobre 2009, réunion du groupe

⁵⁸⁴ Cette volonté d'association se traduit notamment dans l'action d'Habicoop qui a organisé en juillet 2009 une visite de coopératives suisses avec différents représentants politiques ou encore celle d'Hesp'ère 21 qui espère pouvoir convier des responsables politiques à une visite à Thübingen

⁵⁸⁵ La Jeune Pousse. D'après « Petite(s) Histoire(s) de la Jeune Pousse », document réalisé par l'association, février 2009. Disponible sur : <http://www.la-jeune-pousse.com/IMG/doc/Histoire_LJP.doc>

⁵⁸⁶ La secrétaire d'Hesp'ère 21. Propos recueillis le 26 octobre 2009, entretien

cinq relatifs à un seul et même projet entre septembre et avril 2010. Dans ces courriers, être le plus persuasif possible est décisif. C'est ainsi que les associations Hesp'ère 21 et Eco-Habitat Groupé ont affirmé à J.-P.Huchon, président sortant de la Région Ile-de-France, que les projets d'habitat participatif peuvent « *apporter une partie de la solution aux problèmes des franciliens* », notamment parce qu'ils permettent de :

- « - *Développer un tissu de solidarités intergénérationnelles, dans la mixité sociale et la diversité*
- *Développer l'utilisation de matériaux sains, réduisant l'empreinte écologique*
- *Fournir une solution intermédiaire entre le logement pavillonnaire, coûteux en espace, et le logement concentrationnaire, peu convivial.*
- *Créer des pôles de citoyenneté dans les quartiers ;*
- *Mettre en place un début de résistance au système spéculatif, en réduisant le pouvoir des promoteurs privés* »⁵⁸⁷

De tous les courriers adressés aux élus, celui-ci apparaît comme le plus efficace et pertinent, puisque construit selon les préoccupations des élus – évoquées précédemment – et en outre plutôt volontariste, dépassant alors « l'association » défendue par le groupe toulousain déjà évoqué.

➤ ***Le dépassement de la « simple association »***

Le courrier évoqué précédemment indique que le cap de la simple association est parfois rapidement passé. Les porteurs de projet peuvent formuler des propositions claires et pour le moins ambitieuses, qui témoignent de la puissance de la pression « habitante », déroutante pour les élus, mais avec lesquels ils sont amenés à composer de plus en plus.

Nous espérons de la part des pouvoirs publics une défense et une protection de l'intérêt général face aux intérêts particuliers. Cette attitude peut s'exprimer de nombreuses manières :

- *réserve de terrains pour les projets d'habitat novateurs,*
- *mise en place d'un dispositif de portage durant un an sous conditions pour les terrains à bâtir ou bâtiments à rénover ;*
- *garanties de la région auprès des banques en cas de prêts collectifs ;*
- *aide à la professionnalisation de structures d'accompagnement existantes ou à créer...*
- *mise en place de dispositifs effectifs de participation et de coproduction pour décupler l'intelligence collective dans la co-élaboration d'un urbanisme véritablement soutenable.*

*Nous vous proposons de vous engager dans une démarche de développement de formes d'habitats favorisant une forte responsabilité citoyenne et écologique de la part des habitants. Ceci pourrait aboutir à relativement court terme à l'organisation d'Etats Généraux de l'Habitat Novateur regroupant tous les acteurs du monde social concernés par les questions de logement. Nous souhaitons bien évidemment être partie prenante de son organisation*⁵⁸⁸.

Hesp'ère 21 et Eco Habitat Groupé, Courrier adressé à J.-P. Huchon

J.-P. Huchon, destinataire de ce courrier, ne semble pas en avoir été troublé puisqu'il indique dans sa réponse aux deux associations : « *je souhaite également soutenir la création de vingt nouveaux éco-quartiers tous les ans. Ces projets, qui vont dans le sens que vous indiquez dans votre courrier, bénéficieront d'un soutien de la Région en termes financiers et d'ingénierie* » et « *chaque projet d'habitat groupé repose sur un investissement très fort de ses habitants, et les difficultés sont grandes pour bâtir ces projets hors-norme. Aussi, je souhaite proposer un appui technique régional aux*

⁵⁸⁷ Hesp'ère 21 et Eco Habitat Groupé. D'après un courrier à l'attention de J.-P. Huchon, au moment de la campagne des élections régionales de mars 2010

⁵⁸⁸ Ibid.

porteurs de ces projets »⁵⁸⁹. Cette réponse, qui ne vaut évidemment pas engagement, est de bon augure pour le futur des projets.

➤ **Au niveau national : la campagne de lobbying**

L'action de lobby ne se limite pas à une action locale ; si l'on s'arrête un instant sur la question des coopératives d'habitants, les enjeux d'une action de lobby au niveau national ne sont plus à démontrer. Certains acteurs du logement social estiment que si rien ne se passe en 2010 ou 2011 au niveau juridique, le mouvement risque de retomber. Outre diverses interpellations ponctuelles de plusieurs ministères, « l'action de lobby, qui a débuté en septembre 2008, a consisté jusqu'à présent à mobiliser les élus et ce principalement lors de la discussion entre octobre 2008 et février 2009 de la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion : 110 sénateurs et députés ont été contactés et trois amendements déposés. Si l'unique amendement défendu a été retiré, la question du statut continue à faire débat puisqu'une délégation du ministère du logement s'est rendue à Lyon en avril. D'après la coordinatrice d'Habicoop, « cette rencontre était positive et nous espérons avancer avec le ministère et faire aboutir le cadre légal ! ». Or, plus d'un an plus tard, les avancées sont peu significatives, mais ce en partie en raison de la valse des Ministères. En effet, C. Boutin, s'était engagée à faire réaliser une étude sur le sujet par ses services : « le cabinet de Mme Boutin nous a contacté début mars pour amorcer l'étude »⁵⁹⁰. Le début de l'été sonne comme un « drame » pour Habicoop. « Plus un mail, que dalle, il a fallu rattraper tout ça »⁵⁹¹. La mobilisation continue donc, le député de l'Isère F. Brottes en est le premier artisan puisqu'il relance le secrétaire d'Etat à plusieurs reprises et a été dépositaire de plusieurs amendements dans le cadre de la loi Grenelle II, rejetés. Mais un groupe de travail s'est monté en mai 2010 à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignation et la Direction Générale du Trésor afin de travailler avec Habicoop sur les aménagements légaux. La Fédération Nationale des Coopératives HLM y est étroitement associée. Aussi après plus de deux ans de lobbying, de premiers éléments de concrétisation apparaissent, auxquels il s'agira de porter une attention particulière.

A ce jour, les partenaires des projets d'habitat participatif ne sont pas tous bien outillés pour répondre aux sollicitations croissantes de groupes d'habitants. Ces sollicitations viennent en effet bousculer leurs habitudes et leurs pratiques. Dès lors, si les partenaires sont de potentiels agents de développement des projets, leur connaissance et leur soutien dépendent largement de la structuration du mouvement et de la capacité des porteurs de projet à en assurer la « promotion ».

⁵⁸⁹ J.-P. Huchon, président du conseil régional d'Ile-de-France. D'après un courrier adressé à Hesp'ère 21 et Eco Habitat Groupé lors de la campagne des Régionales de mars 2010

⁵⁹⁰ Habicoop, D'après « Lobbying mode d'emploi », document élaboré par l'association, 1 p.

⁵⁹¹ Le président d'Habicoop. Propos recueillis lors des 4^{èmes} Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants, 4-5-6 décembre 2009

Conclusion Chapitre 2

Nous sommes partis de l'hypothèse selon laquelle le développement de l'habitat participatif est conditionné par un réseau constitué de trois piliers : les acteurs directs du mouvement, ses relais et ses partenaires que sont collectivités, élus et bailleurs sociaux. Dès lors, que peut-on dégager de l'analyse de ces trois piliers ?

Il semble que les acteurs directs éprouvent certaines difficultés à assurer la promotion du concept et à mutualiser les bonnes pratiques. Mais il faut noter que ces difficultés sont en grande partie dues au bénévolat de la majorité des structures. Or, à ce jour, une majorité d'entre elles inscrivent leur action dans une volonté de se professionnaliser, ce qui nous conduit à supposer que leur rôle devrait prendre de l'ampleur dans les mois et années à venir.

Le deuxième pilier du mouvement, que sont les relais, n'a quant à lui pas atteint une efficacité maximum. En effet, l'outil Internet, alors qu'il est porteur de larges potentialités, n'est que partiellement exploité. Mais la création d'un « portail Internet » dédié à l'habitat participatif, en cours de formalisation, annonce une plus large structuration du mouvement. Nous avons également pu souligner le rôle de plus en plus prégnant des médias qui inscrivent la plupart du temps leur analyse dans des perspectives plus larges que celles d'un seul projet. En cela, ils contribuent aussi à donner une certaine cohérence au mouvement et à en assurer la promotion au-delà des sphères dans lesquelles les porteurs de projet évoluent. Les milieux écologistes sont quant à eux des alliés de plus en plus étroits, au niveau local comme au niveau national, puisqu'ils se saisissent eux-mêmes des enjeux de l'habitat participatif et n'agissent pas en faveur du mouvement uniquement sous l'impulsion des porteurs de projet.

Le troisième et dernier pilier, constitué des partenaires, conditionne en grande partie un développement à grande échelle de l'habitat participatif. En effet, à ce jour, la majorité de ceux qui ont été sollicités par les porteurs de projet ont témoigné de leur intérêt pour les démarches. Cela étant, ils sont encore aujourd'hui assez peu familiers de ces projets qui remettent en cause leurs pratiques et plus largement leur grille de lecture de la production de l'habitat. Mais en étant les principaux acteurs de cette production, ils sont de fait des alliés incontournables des porteurs de projet. L'un des principaux enjeux de cette « alliance » constitue en la matérialisation des équilibres entre les différentes forces en présence.

Conclusion générale

« *L'habitat participatif, conditions pour un développement* », tel est le titre de ce mémoire. A l'issue des deux chapitres qui le compose, revenons sur ces « conditions », tout en admettant les multiples facettes qu'elles recouvrent et en présentant les interrogations qu'elles suscitent.

Deux échelles ont été appréhendées : l'échelle locale, du projet, et l'échelle nationale, du mouvement ou du réseau. Chacune d'elles épouse les deux acceptions du terme « développement ». Entendu à l'échelle locale, ce dernier revient à considérer les éléments permettant l'implantation d'un projet participatif ; à l'échelle nationale, il interroge les modalités de multiplication des projets et donc les acteurs qui peuvent y concourir.

A l'échelle locale, les futurs habitants sont les premiers acteurs de leur projet et en cela, leurs capacités, leurs actes et leur appréhension du projet sont déterminants pour la concrétisation. Aussi, les groupes étudiés nous permettent d'affirmer que les porteurs de projets doivent à la fois disposer de temps, de compétences techniques pointues, mais aussi de capacité de négociation, de communication et de « bons réseaux ». Cet ensemble vaste de conditions nous conduit à penser naturellement que le public de ces démarches est pour l'instant restreint.

Ensuite, dans la mesure où les porteurs de projets participent d'un ensemble urbain régi par des codes particuliers, ils doivent composer avec ces codes et bien souvent sont conduits à remodeler leur projet, soumis à l'influence et parfois à la pression des contextes locaux et de leurs partenaires éventuels. Ils ne sont alors plus les seuls maîtres de leur projet, situation d'autant plus exacerbée lorsqu'ils font appel à des structures accompagnatrices extérieures au groupe de futurs habitants. En effet, nous avons pu noter la complexité des relations entre accompagnateurs et accompagnés dès lors qu'un « contrat » clair n'était pas établi entre les deux parties. A l'avenir, les tensions entre ces deux pôles devront être dépassées, sans quoi l'habitat participatif restera le fait de ménages initiés.

Enfin, nous avons cherché à questionner, toujours à l'échelle des projets, leur reproductibilité et à appréhender les perspectives de la construction habitante. Il s'avère alors qu'il est délicat de mesurer à ce jour l'impact du collectif et sa plus-value, tant en termes de coût que de vie du projet. De plus, la constitution d'un « modèle », qui pourrait permettre un plus large développement, n'est pas sans contradiction. Les porteurs de projet sont en effet d'abord séduits par la liberté dont ils bénéficient : un modèle l'entamerait largement. De plus, l'ouverture du collectif à des ménages plus modestes – ou dont les registres d'engagement sont moins marqués que ceux des porteurs de projet actuels – relève encore aujourd'hui plus souvent d'une volonté que d'une réalité. La construction habitante serait-elle destinée à un « profil » de ménages ? Cette question du « profil », tout en étant contradictoire avec l'ouverture aux autres dont se revendiquent les porteurs de projet, questionne largement la pérennité des projets eux-mêmes. Les expériences d'habitat groupé auto-géré des années 1980 nous indiquent que ni la diversité des groupes, ni leur homogénéité ne garantissent la pérennité du collectif.

L'implantation d'un projet participatif se heurte donc aujourd'hui à un ensemble de conditions, sinon de contraintes, que tous les groupes constitués ne peuvent pas dépasser. Mais le développement des projets, à l'échelle locale, apparaît aujourd'hui tout à fait possible, si l'on admet une conjonction de facteurs favorables, comme cela s'est produit pour le projet du Village Vertical à Villeurbanne. Cependant, dès qu'on envisage le terme de « développement » à l'échelle nationale, les porteurs de

projet ne sont plus les protagonistes principaux. Il est en effet nécessaire d'appréhender l'existence d'un réseau, seul capable de dépasser les expérimentations au niveau local.

Le second chapitre du mémoire a en effet interrogé la composition d'un réseau, constitué de trois piliers : les acteurs directs du mouvement – groupes-projet et association d'accompagnement ; les relais, c'est-à-dire les entités non directement impliquées dans les projets ; les partenaires, que sont les collectivités, les élus et les bailleurs sociaux. Les caractéristiques de chacun de ces trois piliers ont été appréhendées séparément.

Ainsi, nous avons pu constater que les liens entre les acteurs directs du mouvement sont assez peu formalisés. Les groupes-projet qui se constituent ne bénéficient pas systématiquement de l'expérience des autres groupes, qui pourrait atténuer leurs difficultés et accélérer le montage. Ces acteurs directs, absorbés par leur propre projet, éprouvent des difficultés à transformer leur expérience en ressources pour les autres groupes, faute de temps et parfois de volonté. Aussi doit-on, pour le moment du moins, admettre que les porteurs de projet ne peuvent agir en faveur d'un développement de l'habitat participatif. En revanche, il en est autrement des structures d'accompagnement et de promotion du mouvement, dont la vocation est de contribuer à un essaimage des projets. Cela étant, ces dernières reposent encore largement sur le bénévolat, ce qui, là aussi, diminue la portée des actions entreprises. On ne peut pourtant affirmer que les acteurs directs du mouvement n'ont aucune incidence sur le réseau. D'une part, plusieurs groupes se sont engagés à partager leur expérience avec le mouvement une fois que leur propre projet aura abouti et d'autre part, les structures d'accompagnement s'orientent vers la professionnalisation, matérialisée par le recrutement d'un ou plusieurs salariés. Cette professionnalisation augure donc d'un rayon d'action beaucoup plus large.

Le deuxième pilier du réseau est constitué des relais : Internet, les milieux écologistes et les médias. Nous avons fait l'hypothèse que ces relais pouvaient être des espaces de promotion et de diffusion de l'habitat participatif et dès lors être en capacité de susciter la demande. Mais naturellement, ce sont bien leur appréhension de la problématique et le traitement qu'ils en font qui peuvent avoir une influence. Ainsi, l'impact d'Internet sur le mouvement est encore largement perfectible. Alors qu'Internet est un outil indispensable pour les porteurs de projet, il concourt aujourd'hui à une certaine illisibilité du mouvement, représenté par plusieurs dizaines de sites de groupes-projets, d'associations, de réseaux... Il n'est, de plus, pas nécessairement un bon reflet de la demande ni de l'activité du mouvement, qui peuvent l'une comme l'autre être amplifiées ou au contraire sous-estimées. Pour autant, une gestion optimisée de cet outil, passant par exemple par la création d'un portail Internet mettant en lien les acteurs du mouvement comme les néophytes, serait un progrès indéniable. Cela n'est pas sans poser une fois encore la question des artisans de ce portail dont la mise au point est par ailleurs conditionnée par une stabilisation en amont du mouvement. Concernant les milieux écologistes, ils sont devenus, tant au niveau politique qu'associatif, les premiers soutiens des projets. Alors que les préoccupations écologiques tendent à devenir partagées par un nombre croissant de citoyens, nous pouvons supposer que ce soutien peut contribuer à faire connaître plus largement l'habitat participatif, d'autant que les associations, partis politiques, mais aussi médias en lien avec l'écologie se saisissent eux-mêmes de la question et commencent à se l'approprier. Enfin, si nous nous intéressons aux médias « classiques », nous constatons que les occurrences à l'habitat participatif se multiplient. Les porteurs de projet sont en effet beaucoup plus favorables à une collaboration avec les médias. Ils estiment en effet que le développement du mouvement passe aussi par sa médiatisation, témoin de l'intérêt des projets mais aussi potentiel moyen de pression. De plus, il faut noter que la

majorité des articles consacrés à l'habitat participatif se veulent plutôt des articles de fond, qui cherchent à exposer enjeux et obstacles, tant à l'échelle d'un projet que du mouvement.

Le troisième et dernier pilier du mouvement est constitué des partenaires, élus, collectivités et bailleurs sociaux. Incontournables dans un grand nombre de projets, ils sont aussi de potentiels agents de l'essor de l'habitat participatif. En effet, son entrée dans la sphère des acteurs et opérateurs classiques de l'habitat ne peut a priori qu'être bénéfique : elle peut lui donner une plus grande visibilité, une légitimité et permettre l'intégration des porteurs de projet dans les politiques de l'habitat. Nous avons pu constater qu'au niveau local, les partenaires manifestaient généralement un intérêt réel pour les démarches, notamment de par leurs liens très étroits avec l'écologie. Cela étant, l'attention portée à l'habitat participatif ne se limite pas à l'écologie : les bailleurs sociaux y voient un moyen de renouveler leur cadre de production et de gestion tandis qu'élus et collectivités espèrent initier de nouvelles formes de co-production des politiques publiques. Dès lors, certains d'entre eux s'engagent au-delà du discours auprès des porteurs de projet, dans les documents d'urbanisme comme dans la mise en œuvre concrète des démarches. Cependant, il faut noter que tous les partenaires sollicités ne sont pas capables d'accompagner les futurs habitants, puisque encore assez peu familiers de leurs intentions.

L'exposé de ces conclusions nous indique que l'habitat participatif est aujourd'hui inscrit au cœur de multiples enjeux et n'est finalement qu'aux prémices de son histoire. En effet, alors que nous cherchions à identifier et décrire les conditions nécessaires au développement des projets, nous constatons que les conclusions formulées ouvrent la voie à de nouvelles hypothèses, interrogeant non seulement les conditions de leur développement mais aussi plus largement la constitution d'un nouveau système de production d'offre de logements. Le travail de thèse se donne pour objectif de répondre à ces questions. Avant d'énoncer nos hypothèses, précisons ce que l'on entend par « nouveau système de production d'offre de logements ».

L'expression « nouveau système » tout d'abord. La production de logements par les opérateurs publics comme privés répond à des codes particuliers qui permettent de les distinguer. Dès lors, un nouveau système obéirait lui aussi à ses propres codes, aurait une identité, définie par les acteurs qu'il mobilise, les cadres de sa conception et ses finalités. Précisons que le terme de « nouveau » a été préféré au terme « innovant » car il intègre la dimension de l'identité et de l'autonomie. Le terme de « système » doit quant à lui être appréhendé avec une certaine prudence, car il peut recouvrir deux réalités différentes. On peut considérer qu'il existe un système dès lors que chaque opération obéit à un mode de conception et de production similaire, sans qu'elle ne soit liée aux autres autrement que par des points communs. A l'inverse, un système, c'est aussi un ensemble d'éléments en interaction et formant un tout unitaire, qui ne peut être réduit à la somme de ses parties. Dans le cadre de la thèse, nous retiendrons la seconde définition.

Le terme de « production » doit être entendu dans un sens plus large que celui communément admis. Il recouvre en effet l'ensemble de ce qu'on peut nommer la « chaîne du projet », c'est-à-dire de la conception jusqu'à l'organisation de la vie collective : dans le cas de l'habitat participatif, la production commence bien avant l'entrée dans les lieux et ne s'y limite pas.

Le terme d'« offre », enfin, doit être appréhendé de façon dynamique. Si l'offre est bien constituée d'un stock de logements donné à un moment donné, elle se rattache aussi à la mobilité, c'est-à-dire

aux possibilités d'entrée et de sortie de ce potentiel nouveau système qu'est l'habitat participatif. Si le système est bloquant, il ne concourra pas à produire de l'offre.

La formulation des hypothèses quant à la constitution d'un nouveau système de production d'offre se rattache à trois entités : les habitants et le collectif (1) ; le réseau (2) ; les partenaires (3).

La première entité questionne les acteurs de l'habitat participatif. Un nouveau système de production d'offre de logements implique en effet la constitution d'un nouveau corps d'acteur, ici l'habitant. L'habitant, au sens générique du terme, peut-il devenir acteur des politiques de l'habitat ? De plus, alors que les projets reposent sur le collectif, sa pérennité et les moyens de la garantir doivent être interrogés. Nous porterons en outre une attention particulière à la professionnalisation des associations et à la recomposition éventuelle du système d'acteurs qu'elle engendre.

La deuxième entité se rattache à la notion d'identité. Pour que l'habitat participatif constitue un nouveau système de production d'offre, il est nécessaire que les acteurs qui l'animent se reconnaissent dans des « codes ». A ce titre, nous interrogerons le rôle de l'ensemble du réseau dans la construction de ces codes, garants de l'identité du mouvement. Si les mêmes piliers seront considérés, d'une part nous interrogerons plus formellement les liens qu'ils entretiennent et d'autre part, nous serons probablement amenés à introduire de nouveaux acteurs, de nouveaux relais. Le Crédit Coopératif a par exemple lancé en mai 2010 une opération de communication autour de l'habitat participatif en indiquant sa volonté de soutenir les démarches⁵⁹².

Enfin, la troisième entité, les partenaires, interroge la notion d'appropriation et les relations entre porteurs de projet et partenaires. En effet, si à ce jour, les partenaires ne sont que peu familiers des démarches d'habitat participatif, l'intérêt qu'ils leur témoignent augure d'une volonté de s'en saisir avec plus de force. Dès lors, nous devons envisager que l'habitat participatif prenne deux directions. Les partenaires peuvent rester de « simples » associés des porteurs de projet, qui les sollicitent, bénéficient de leur expérience et de leurs outils, mais se positionnent comme acteur central, libre du choix de leurs partenaires. A l'inverse, les partenaires peuvent se saisir des concepts de l'habitat participatif qu'ils adaptent à leurs pratiques et en cela se les approprient. Dès lors, les porteurs de projet n'auraient plus nécessairement l'initiative des projets et seraient alors « dépendants » de leurs partenaires. Dans le premier cas, nous pourrions affirmer que l'habitat participatif est un nouveau système de production d'offre, pour peu qu'il bénéficie d'une identité. Dans le second cas, seule l'ampleur des remises en question induites par l'appropriation des concepts de l'habitat participatif nous permettra de l'affirmer. Assiste-on à une refonte des pratiques des partenaires ou seulement à un « habillage participatif » ? Deux enjeux actuels retiendront notre attention : la concrétisation apportée à une étude du Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) sur l'habitat coopératif dont l'ambition est de « développer des ressources pédagogiques pour diffuser ces pratiques innovantes » et l'appropriation par les bailleurs sociaux d'une « boîte à outils » conçue par la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM et destinée à favoriser l'appréhension et la conduite des démarches participatives par les bailleurs sociaux.

De façon transversale à ces questionnements, nous interrogerons plus largement l'impact de l'habitat participatif sur la production de l'habitat et l'« habiter », dont il esquisserait une définition plus large que celle de la « seule » jouissance d'un bien.

⁵⁹² Voir en annexe 16 le flyer intitulé « Seriez-vous un adepte de l'habitat groupé qui s'ignore ? »

La méthodologie envisagée recoupe largement celle mise en œuvre en Master 1 et Master 2, à laquelle nous ajoutons de nouveaux éléments. Deux autres terrains en plus de l'Ile-de-France seront introduits : la communauté urbaine du Grand Lyon et la Bretagne historique (Nantes compris). Le choix de ces terrains se justifie par l'engagement des acteurs et le poids des démarches qui y sont initiées. Cela étant, notre proximité avec le réseau nous permettra d'avoir connaissance de tout autre terrain pertinent et donc d'ajuster les enquêtes en début de thèse. Un stage réalisé à la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM depuis avril 2010 offre l'occasion d'appréhender le positionnement des bailleurs sociaux vis-à-vis de l'habitat participatif à l'échelle nationale. En effet, l'objet de ma mission est de dresser un état des lieux des partenariats initiés avec des groupes d'habitants, le positionnement stratégique des bailleurs dans ces partenariats et les perspectives qu'ils souhaitent leur donner. Ces différents contacts permettent en outre de nouer des liens qui seront très utiles pour la thèse. Notons par ailleurs que la Fédération est associée à un groupe de travail inter-ministériel à l'initiative de la DHUP qui a pour objet de mesurer l'efficacité des projets, notamment sur le plan économique. Même après mon stage, il devrait être possible d'en connaître les avancées et perspectives.

Nous pourrions tout à fait consacrer un temps dans la recherche à un recueil et une analyse des expériences étrangères, notamment suisses et québécoises. Alors que plusieurs projets ont abouti il y a de cela plusieurs années sur ces territoires, un contact de terrain avec les acteurs peut être l'occasion d'obtenir de premiers retours d'expérience. Enfin, si les mémoires de M1 et de M2 n'ont pas donné lieu à un travail bibliographique approfondi (le matériau disponible a été jugé suffisant dans ce cadre et seul un travail de terrain bien amorcé peut permettre d'identifier les ressources les plus pertinentes), il va de soi que la thèse s'appuiera sur des ouvrages qui viendront nourrir l'analyse de terrain et replaceront un travail jusque-là très empirique dans un cadre plus théorique. Les premiers mois de la thèse seront alors consacrés à l'identification et à l'analyse des travaux portant notamment sur : la place de l'habitant dans la construction d'une politique publique, les productions et organisations collectives, le rôle des associations et des bénévoles dans la mise au jour d'un problème public, l'émergence des systèmes d'acteurs.

Risques pour les habitants, fragilité du collectif, identité en débat, partenaires dubitatifs : ainsi peut-on caractériser l'innovation que représente aujourd'hui l'habitat participatif. Mais l'avenir nous permettra-t-il peut-être de nous départir de ce qui pour Gustave Flaubert est une idée reçue : « *Innovation : toujours dangereuse* »⁵⁹³.

⁵⁹³ Gustave Flaubert, *Dictionnaire des idées reçues*, Ed. Libro, 2008

Bibliographie

Rq : Les documents récupérés auprès des porteurs de projet et des associations ne sont ici pas indiqués. Cette bibliographie s'ajoute à celle du Master 1.

Ouvrages

BACQUE M.-H., VERMEERSCH S., *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, les Éd. de l'Atelier-les Éd. Ouvrières, 2007, 175 p.

BENGUIGUI F., *Démembrer et fractionner la propriété. De nouvelles formes de propriété à la lumière des expériences étrangères ?* La Documentation française, 2004, 56 p.

GRUET S., *Programme expérimental de développement de coopératives d'habitation à vocation sociale et participative : direction scientifique, soutien méthodologique, suivi et évaluation. Rapport 2^{ème} année 2007-08*. PUCA. AERA Actions, études et recherches autour de l'architecture, 2008, 4 vol.

LA GRANGE C., *Habitat Groupé. Ecologie, Participation, Convivialité*. Ed. Terre Vivante, 2008, 144 p.

LEAFE CHRISTIAN D., *Vivre autrement, éco-villages, communautés et cohabitats*, Collection Guides Pratiques, Ecosociété, 350 p

MAURY Y., *Les coopératives d'habitants*, Ed Bruylant, août 2009, 432 p.

MHGA, *Habitat Auto-géré*, Editions alternatives/Syros, 1983, 197 p.

Travaux universitaires/études

DEVAUX C., *Concevoir le logement autrement : l'exemple des coopératives d'habitants*, [en ligne]. Mémoire de Master 1, Urbanisme et Territoires (dir. J.-C. Driant). Insitut d'Urbanisme de Paris, juin 2009, 124 p. Disponible sur : <<http://urbanisme.u-pec.fr/>>

EEMAN C., *L'Habitat groupé par ses limites*, [en ligne]. Mémoire de MASTER 1, Architecture et Cultures Constructives (dir. S. Sadoux). Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble Mai 2009, 75 p. Disponible sur : <<http://ensemble07.free.fr/IMG/pdf/memoireEEMAN.pdf>> (consulté le 26 mai 2010)

FAUCHEUX N., *L'habitat groupé coopératif, un concept viable*, [en ligne]. Mémoire Master 2, Villes, territoires, durabilité (dir. S. Duvillard). Institut de Géographie Alpine, septembre 2009, 61 p. Disponible sur : <<http://www.scribd.com/doc/20933469/memoire-Habitat-Groupe-Cooperatif>> (consulté le 10 décembre 2009)

FIJALKOW Y., « Le Tiers secteur associatif dans la régulation de l'habitat en France : une hypothèse géographique », in *Information géographique*, Vol. 73, no 2, juin 2009.- pp. 47-59

FOLLEAS S., *La coopérative d'habitants : émergence d'une catégorie d'action publique locale ?*, Mémoire de Master 2, Politiques publiques et changement social (dir. S. Labranche). IEP Grenoble, septembre 2009, 131 p.

GIAUX C. *L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi* [en ligne]. Mémoire de fin d'études, Bachelor en Ecologie sociale (dir. M. Elotmani). Haute Ecole libre de Bruxelles Ilya Prigogine, 2005-2006, 144 p.

Disponible sur : <http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/memoire_pour_impression.pdf> (consulté le 26 mai 2010)

LEJEUNE L., *Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : entre innovation et transformation sociale*, [en ligne]. Mémoire de Master 2, Séminaire Economie Sociale et Développement (dir. D. Demoustier). IEP Grenoble, 2008-2009, 151 p.

Disponible sur : <http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Memoire_habiter_autrement.pdf> (consulté le 26 mai 2010)

MALLARD A.-L., *Des coopératives d'habitants à l'habitat groupé : alternatives d'habitat pour une ville durable*, Mémoire de fin d'études (dir. S. Denèfle). Ecole polytechnique de l'Université de Tours, 2008-2009, 61 p.

MEYER A., *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique*, [en ligne]. Septembre 2007, Formation Europe et Environnement 2006-2007 à Strasbourg, septembre 2007, 100 p.

Disponible sur : <<http://cohabitat.fr/ressources/telechargements/file/10-pour-une-autopromotion-en-france-essai-de-guide-pratique-selon-l-exemple-des-baugemeinschaften.html>> (consulté le 26 mai 2010)

PIGEAU A., *Habitat participatif, pourquoi changer ? De l'habitat groupé autogéré à un habitat participatif personnalisé en France, en milieu urbain, reflet de prises de conscience, sociales, environnementales et économiques*, Mémoire de Master, Architecture, Environnement, Développement Durable (dir. A. D'Orazio). ENSA Paris La Villette, février 2010, 105 p.

REPIQUET A., *L'Habitat Coopératif : Solution au problème de responsabilisation sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx en Velin* [en ligne]. Mémoire de Master 2, Economie Sociale et Solidaire (dir. M. Yahiaoui). Université Lumière Lyon 2, 2004-2005, 82 p.

Disponible sur : <http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Memoire_hbtat_coop_Vaulx.pdf> (consulté le 26 mai 2010)

SOUTENET L., *L'habitat coopératif en France : retours d'expériences*, [en ligne]. Direction régionale Rhône-Alpes Grenoble, Pôle Habitat-Logement, novembre 2009, 19 pages

Disponible sur : <<http://cohabitat.fr/ressources/telechargements/category/4-rapports-d-tudes.html?download=6%3AI-habitat-coopratif-en-france-retours-d-expriences>> (consulté le 26 mai 2010)

THEURIER M., *Les réponses de l'économie sociale et solidaire aux enjeux liés à l'habitat sur le pays de Rennes, L'habitat groupé, un positionnement et une action innovante*. Master Administration des Territoires et des Entreprises. Université Rennes 2, septembre 2008, 125 p.

Dossier de presse

« Un habitat écologique et coopératif à Villeurbanne avec la première coopérative d'habitants de France », [en ligne]. 27 janvier 2010, 32 p.

Disponible sur : <http://www.hlm.coop/IMG/pdf/villagevertical_dp.pdf> (consulté le 5 février 2010)

« Quartier Hoche, Coopératives de logements », [en ligne]. La Défense Seine Arche, 7 janvier 2010, 17 p. Disponible sur : <<http://www.ladefense-seine-arche.fr/images/presse/seine-arche/2010/dp%20hoche%20coop%E9rative%20080110.pdf>> (consulté le 12 février 2010)

Articles de presse, revues

ALET-RINGENBACH C., « Des logements conçus et gérés par leurs habitants », in *Alternatives Economiques*, Hors-Série Poche n°39, juin 2009, pp. 68-69

BABE E., « Zac des Maisons-Neuves, le Village Vertical creuse son sillon », in *Le Progrès*, 28 janvier 2009

BAGLIN M., « Ils conçoivent ensemble leur résidence HLM », in *La Dépêche*, le 31 août 2006

BALLU T., « Quand la crise pousse à se loger groupé », in *Ouest France*, 4 décembre 2009

BECU Elodie, « La jungle de l'éco-logement », in *Les Dernières Nouvelles d'Alsace*, 5 novembre 2009

BENNOUAR-BONACCHI V., « Ces particuliers qui veulent éco-habiter », in *Midi Libre*, 17 février 2010

BONNEAU B., « La douce utopie d'Eco-Logis », in *Le Journal du Dimanche*, 27 octobre 2009

BOUDAILLE-LORIN S., « Habitat groupé : choisir la coopération pour mieux cohabiter », in *Grandir Autrement*, n°17, mai-juin 2009, pp 60-61

BUSCA Z., « Habiter autrement ; Pour vivre heureux, vivons groupés ! » in *L'âge de faire*, n°10, 2007, pp 13-14.

CARASSO J., « Entre la location et l'achat, bientôt les coopératives d'habitat », in *Bâti Actu*, 20 janvier 2009

CHAZOULLERES G., « Créer un statut pour les coopératives d'habitat aidera à lutter contre la crise du logement », [en ligne]. In *Capital*, 23 novembre 2009.

Disponible sur : <<http://www.capital.fr/immobilier/interviews/creer-un-statut-pour-les-cooperatives-d-habitat-aidera-a-lutter-contre-la-crise-du-logement-452743>> (consulté le 23 novembre 2009)

CHIBANI-JACQUOT P., « Le Village Vertical : habiter écologique et solidaire », [en ligne]. 9 février 2010. Disponible sur : <http://www.boursereflex.com/actu/2010/02/09/Le_Village_vertical_habiter_ecolo_giqueetsolidaire?xtor=EPR-19> (consulté le 10 février 2010)

DAUMAS C., « Maisons partagées, plus belle la vie », [en ligne]. In *Libération*, 4 avril 2009.

Disponible sur : <<http://www.liberation.fr/next/0101568540-maisons-partagees-plus-belle-la-vie>> (consulté le 20 avril 2009)

DEPROST M., « Entretien avec Marie-Odile NOVELLI : Le logement a besoin d'innovation environnementale et sociale », [en ligne]. 21 juillet 2009.

Disponible sur : <<http://www.enviscope.com/17692-Novelli-logement-innovation-sociale.html>> (consulté le 25 septembre 2009)

DESCAMPS Elise, « Un immeuble bâti sans promoteur sort de terre à Strasbourg », in *La Croix*, 1^{er} mars 2010

D. Ph. « 10 terrains pour 10 immeubles », in *Les dernières nouvelles d'Alsace*, 27 mai 2009

DUPONT O., « Des citoyens s'unissent pour rendre l'urbain plus humain », [en ligne]. In *20 Minutes*, 14 décembre 2009. Disponible sur : <<http://www.20minutes.fr/article/370730/Bordeaux-Des-citoyens-s-unissent-pour-rendre-l-urbain-plus-humain.php>> (consulté le 14 décembre 2009)

ESCHAPASSE B., « Les promesses d'une reconversion », in *Le Point*, 8 avril 2010.

FERRERO C., « La première coopérative d'habitants lance la réalisation du « Village Vertical » », **[en ligne]**. In *La Gazette des Communes*, 29 janvier 2010. Disponible sur : <<http://infos.lagazettedescommunes.com/29305/la-premiere-cooperative-d%E2%80%99habitants-lance-la-realisation-du-%E2%80%9Cvillage-vertical%E2%80%9D/>> (consulté le 26 mai 2010)

FESSARD L., « Ecoquartiers, coopérative d'habitants : de nouvelles idées pour se loger autrement », in *Mediapart*, 4 avril 2010

GERAUD A., « L'originalité c'est d'être à la fois locataire et propriétaire », In *Liberation*, 17 décembre 2008

HUBIN F., « 16 familles imaginent leur futur logement », in *Le Parisien*, 13 janvier 2010

JACQUET, B. « Habitat : non, ils ne veulent pas être propriétaires », in *Lyon Capitale*, 9 avril 2010

JUILLET R., « Habiter autrement », in *Isère Magazine*, novembre 2009

JOLIVET Y., « Et si on habitait ensemble ? », in *Politis*, octobre-novembre 2009, pp 44-47

LABUSSIÈRE M., « Des femmes du Périgord préfèrent la coopérative d'habitants à la maison de retraite » In : *Le Monde*, 26 juillet 2008

LECOMTE C., « La vie en coopérative, mode d'emploi pour concilier communauté et légalité » In *Le Temps*, 2 août 2007

LEVY A., « Une coopérative de voisins », in *Le Point*, 19 février 2009

MORIN M., « Coopérative d'habitants, les nouveaux Robins des Villes » in *Information rapide de la copropriété*, n° 546, mars 2009

PAGNEUX F., « L'habitat coopératif connaît un regain d'intérêt », in *La Croix*, 8 décembre 2009, 1 page

PAVAN B., « Un immeuble auto-géré va voir le jour à la future ZAC des Maisons-Neuves à Villeurbanne », in *Le Progrès*, 1 février 2010

PETIT M., « ZAC Maisons-Neuves : le projet d'habitat coopératif se précise », in *Le Progrès*, 2 février 2009

PINOS R., « Habitat coopératif, quand propriété rime avec solidarité », in *Le Nouvel Observateur*, 8 avril 2010. **[en ligne]**. Disponible sur : <http://www.rshlyon.com/images/stories/Village%20Vertical/NvelObs_08042010.pdf> (consulté le 1^{er} juin 2010)

POUTHIER A., « Propriété partagée : un toit pour tous, ensemble » **[en ligne]**. 14 octobre 2008. Disponible sur : <<http://www.lemoniteur.fr/143-immobilier/article/actualite/581429-propriete-partagee-un-toit-pour-tous-ensemble>> (consulté le 14 octobre 2008)

RAZIA A., « Le Village Vertical, un projet coopératif à Villeurbanne », in *Le Journal du BTP en Rhône-Alpes*, **[en ligne]**. 4-10 février 2010, n°8386. Disponible sur : <<http://www.rshlyon.com/images/stories/JOURNAL%20DU%20BTP%20fvrier%202010.pdf>> (consulté le 15 février 2010)

RAZIA A., « Expérience pionnière en France : le Village Vertical : un projet d'habitat coopératif à Villeurbanne », **[en ligne]**. In *Le tout Lyon en Rhône-Alpes*, 6-12 février 2010. Disponible sur :

<http://www.rshlyon.com/images/stories/Village%20Vertical/LeToutLyon_06022010_.pdf> (consulté le 15 février 2010)

REBET C., « Vivre ensemble au service de l'écologie », in *Ouest France*, 13 mars 2010

ROLLOT C., « L'habitat groupé ou comment vivre ensemble chacun chez soi », in *Le Monde*, 28 décembre 2009

ROLLOT C., « L'association Habiter Autrement à Besançon veut aussi construire un projet de vie », in *Le Monde*, 28 décembre 2009

ROUSSEAU A., « Babayagas : l'utopie d'une maison de retraite autogérée », in *Mediapart*, 23 mars 2010

ROUSSET J., « Le partage fait maison », in *Sud-Ouest*, 10 décembre 2009

ROUX S., « Vivre ensemble, mais chacun chez soi », In : *La Dépêche*, le 17 octobre 2006

ROYER A., « Une jeune Pousse dans la future Salade », in *20 Minutes Toulouse*, 16 janvier 2009

SOMMAZI A., « L'habitat coopératif à Toulouse : plus belle la vie ? », **[en ligne]**. In *Touleco*, 13 janvier 2010. Disponible sur : <<http://www.touleco.fr/Habitat-cooperatif-a-Toulouse-plus-2293.html>> (consulté le 13 janvier 2010)

TACHOT A., « Habitat groupé, un choix de vie écolo et solidaire », in *Ouest France*, 10 juin 2009

THOUVENIN B., « Un point sur l'habitat groupé », in *La Maison Ecologique*, n°41, octobre-novembre 2007, 4 pages

TRICARD D., « La jungle de l'éco-logement », in *Les dernières Nouvelles d'Alsace*, 5 novembre 2009

VAUFREY C., « L'habitat coopératif sur la toile francophone ». Interview d'O. David, président d'Habicoop, 7 octobre 2009. Disponible sur : <<http://www.cursus.edu/?module=document&uid=70849>> (consulté le 24 février 2010)

Articles dont l'auteur n'est pas précisé

« Vivre en habitat écologique collectif », in *Revue Silence*, n°358, juin 2008

« Vivre en habitat écologique collectif », in *Silence*, n°358, juin 2008

« Une idée pour agir. Un village vertical pousse à Villeurbanne », in *La Croix*, 10 octobre 2008

« Propriété partagée : tous sous le même toit », **[en ligne]**. In *Bâtiments travaux publics immobiliers*, 31 octobre 2008. Disponible sur : <<http://entreprise.77.evous.fr/Propriete-partagee-tous-sous-le,1645.html>> (consulté le 26 mai 2010)

« Bientôt des logements achetés en coopérative ? », **[en ligne]**. In *Capital*, 20 janvier 2009. Disponible sur : <<http://www.capital.fr/immobilier/actualites/bientot-des-logements-achetes-en-cooperative-346590>> (consulté le 26 mai 2010)

« Habitat coopératif Duchère », in *Ville en Vue* (le journal de Lyon La Duchère), **[en ligne]**. Mars-mai 2009, n°22, pp 10. Disponible sur : <<http://www.gpvlyonduchere.org/IMG/pdf/VEV22.pdf>> (consulté le 26 mai 2010)

« Habitat groupé, choisir la coopération pour mieux cohabiter », in *Grandir Autrement*, n°17, mai-juin 2009

« On assiste à un boom de l'habitat groupé », in *Ouest France*, 10 juin 2009

« Au Village Vertical, un immeuble conçu, géré et financé par ses habitants », in *Ca m'intéresse*, novembre 2009, 1 p.

« Une coopérative de 16 logements au cœur de l'éco-quartier Hoche à Nanterre », [en ligne]. In *Immobilier Entreprise Magazine*, 8 janvier 2010. Disponible sur : <<http://www.immobilier-entreprise-magazine.fr/cooperative-16-ecoquartier-hoche-nanterre-f20211-3.html>> (consulté le 26 mai 2010)

« Ils se sont unis pour construire à Aix sans promoteur », in *La Provence*, 12 janvier 2010

« Une coopérative de 16 logements au cœur de l'éco-quartier Hoche à Nanterre », in *Le Nouvel Observateur*, 12 janvier 2010

« Habitat coopératif : première expérience à Villeurbanne », [en ligne]. In *Le Progrès*, 28 janvier 2010. Disponible sur : <<http://www.leprogres.fr/fr/region/le-rhone/rhone/article/2631092,184/Habitat-cooperatif-premiere-experience-a-Villeurbanne.html>> (consulté le 28 janvier 2010)

« Villeurbanne à l'avant-garde de l'habitat », in *Direct Lyon Plus*, 29 janvier 2010, 1 page

« Les premiers pas des futurs habitants d'Eco-Habitat à Provins-Ecouflant », in *Ouest France*, 2 février 2010

« Lancé le Village Vertical à Villeurbanne », in *Le Moniteur*, le 5 février 2010

« Habiter autrement à Besançon, une vocation sociale et écologique », in *Ma Commune.info*, Info Besançon Franche-Comté, 10 février 2010. [en ligne].

Disponible sur : <<http://www.macomme.info/actualite/habiter-autrement-a-besancon-une-vocation-sociale-et-ecologique--13086.html>> (consulté le 26 mai 2010)

« Un projet d'habitat coopératif à Villeurbanne », in *Maxi Viva*, le magazine de Villeurbanne. Disponible sur : <http://www.rshlyon.com/images/stories/Village%20Vertical/Viva_mai2010.pdf> (consulté le 26 mai 2010)

Vidéos

TEULIERES Laure, représentante du groupe-projet La Jeune Pousse. Interview sur la chaîne de télévision régionale La Télé Toulousaine, 22 janvier 2010. Disponible sur : <<http://www.tltyv.fr/Mstr.php?lk=13154799F54101&Rf=xbyasn>> (consulté le 17 février 2010)

Rieg-Boivin J., Schings E., "Essayez l'autopromotion". Reportage dans l'édition du week-end du Journal Télévisé de TF1, 11 octobre 2009. Disponible sur : <<http://videos.tf1.fr/combien-ca-coute/acheter-un-logement-dans-un-eco-quartier-5676717.html>> (consulté le 12 octobre 2009)

Sauvadon J., Lachaux P., Pedreno F., Dehais P., Reportage sur le Village Vertical, chaîne de télévision régionale France 3 Rhône-Alpes, 22 janvier 2010. Disponible sur le site de la FNSCHLM : <<http://www.hlm.coop/spip.php?article930>> (consulté le 26 janvier 2010)

Documents institutionnels ou politiques

Assemblée Nationale, 26 janvier 2009, Logement et lutte contre l'exclusion – (n° 1207) Commission Gouvernement, Amendement n° 768, présenté par Mme Bourragué. Article additionnel. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/amendements/1207/120700768.pdf>> (consulté le 23 mai 2010)

Assemblée Nationale, Treizième législature, Enregistré à la Présidence de l'Assemblée Nationale le 21 octobre 2009. Proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique **[en ligne]**. 19 p. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/propositions/pion1990.pdf>> (consulté le 23 mai 2010)

Assemblée nationale, Treizième législature, Compte-rendu, Commission des Affaires Economiques, 18 novembre 2009, Compte-rendu n° 24, Session Ordinaire de 2009-2010. Examen des propositions de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique. **[en ligne]**, 26 p. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/cr-eco/09-10/c0910024.pdf>> (consulté le 23 mai 2010)

Assemblée Nationale, Treizième législature, Enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 18 novembre 2009, Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique (n° 1990), par M. Noël Mamère, Député. **[en ligne]**. 53 p. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/rapports/r2088.pdf>> (consulté le 23 mai 2010)

Assemblée nationale, XIII^e législature, Session ordinaire de 2009-2010, Compte-rendu intégral. Première séance du jeudi 3 décembre 2009, Tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique **[en ligne]**. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/13/cr/2009-2010/20100075.asp>> (consulté le 23 mai 2010)

Assemblée Nationale, Commission des affaires économiques, Mercredi 31 mars 2010, Séance de 21h30, compte-rendu n°57. Disponible sur : <http://www.assemblee-nationale.fr/13/cr-eco/09-10/c0910057.asp#P3_253> (consulté le 23 mai 2010)

Assemblée Nationale, 29 avril 2010, Engagement national pour l'environnement n°2449. Amendement n°561 présenté M. Brottes, M. Le Bouillonnet, M. Tourtelier et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/amendements/2449/244900561.pdf>> (consulté le 23 mai 2010)

Assemblée Nationale, XIII^e législature, Session ordinaire de 2009-2010, Compte-rendu intégral. Première séance du jeudi 6 mai 2010. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/13/cr/2009-2010/20100180.asp>> (consulté le 23 mai 2010)

Conseil de Paris, Discussion du vœu déposé par le groupe « les Verts » relatif à l'organisation d'un colloque sur l'habitat groupé, séance des 9 et 10 mars 2009. Disponible sur : <<http://labs.paris.fr/commun/v2asp/bmo/Debat/CMDEBAT20090309/93.htm>>

Conseil de Paris, séance des 29 et 30 mars 2010, *Vœu présenté par Pascal CHERKI, René DUTREY, les élus du groupe socialiste, radical de gauche et apparentés et les élus du groupe Les Verts relatif à*

l'intégration d'un projet d'habitat coopératif dans le cadre de l'aménagement du site de Broussais, 1 p.

Grand Lyon Communauté Urbaine, *Extrait du registre des délibérations du conseil de communauté, Séance du 9 mars 2009, Délibération n°2009-0644*. [en ligne], 3 p.

Disponible sur : <<http://www.grandlyon.com/delibs/pdf/ConseildeCommunaute/2009/03/09/DELIBERATION/2009-0644.pdf>> (consulté le 12 avril 2010)

Mairie de Paris, Mairie du 14^e, *Broussais, Participez au nouveau quartier du 14^e, réunion publique du 7 juillet 2009*, [en ligne], 25 p.

Disponible sur : <http://www.mairie14.paris.fr/mairie14/document?id=17061&id_attribute=127> (consulté le 13 mars 2010)

Mairie de Paris, Mairie du 14^e arrondissement de Paris, *De l'hôpital au quartier, Broussais, 5 hectares à renouveler, Le Grand Projet de Renouvellement Urbain de Plaisance-Porte de Vanves*, [en ligne], 7 p. Disponible sur : <http://www.mairie14.paris.fr/mairie14/document?id=17058&id_attribute=127> (consulté le 13 mars 2010)

Mairie du 14^e arrondissement de Paris, *Info Mag*, Journal d'informations, n°3, mai/juin 2009, pp 3-5

Mairie du 14^e arrondissement de Paris, *Compte-rendu réunion publique Broussais, 7 juillet 2009 – 19h30*, 5 p. [en ligne] Disponible sur : <http://www.mairie14.paris.fr/mairie14/document?id=17060&id_attribute=127> (consulté le 13 mars 2010)

Mairie du 14^e arrondissement de Paris, *Compte-rendu atelier « îlot des Mariniers »*, [en ligne], 15 septembre 2009, 11 p. Disponible sur : <http://mairie14.paris.fr/mairie14/document?id=17195&id_attribute=127> (consulté le 13 mars 2010)

Mairie du 14^e arrondissement de Paris, *Réunion publique du mardi 2 février 2010, Broussais*, [en ligne], 49 p. Disponible sur : <http://www.mairie14.paris.fr/mairie14/jsp/site/Portal.jsp?documentid=17253&portlet_id=1387> (consulté le 13 mars 2010)

Mairie du 14^e, Conseil d'arrondissement, séance du 22 mars 2010, *Proposition de vœu déposé par Célia BLAUEL, Pascal CHERKI, Jean-Paul MILLET et les élu(e)s de la majorité municipale relatif à l'intégration d'un projet d'habitat coopératif dans le cadre de l'aménagement du site de Broussais*, 1 p. (transmis par C. Blauel)

Mairie du 14^e arrondissement de Paris, Direction Générale des Services. Paris, le 27 avril 2010. Conseil d'arrondissement, compte-rendu de la séance du 22 mars 2010, 52 p.

Mairie du 14^e arrondissement de Paris. D'après le *Compte-rendu de l'action municipale, 2008-2010*. Disponible sur : <http://mairie14.paris.fr/mairie14/document?id=17313&id_attribute=127> (consulté le 5 mai 2010)

Programme d'Europe Ecologie pour les élections régionales de mars 2010, *Le contrat écologiste pour l'Ile-de-France*, [en ligne]. 42 p. Disponible sur : <<http://ile-de-france.regions-europe-ecologie.fr/fileadmin/dam/iledefrance/documents/plaquettext68BD1.pdf>> (consulté le 12 mai 2010)

Ville de Villeurbanne, *Un village vertical à Villeurbanne : un laboratoire pour les constructions du 3^e millénaire*, Communiqué de presse, 8 janvier 2010

Compte-rendu

Réalisés à l'occasion de rencontres, débats ou conférences par les participants

Compte-rendu d'une rencontre débat organisée par My Coop le 6 octobre 2009, « *La Coopérative d'habitants en France, une autre solution pour accéder au logement ?* ». Publié le 26 octobre 2009, 4 p. Disponible sur : <<http://www.mycoop.coop/sinformer/soirees-mycoop/cooperatives-dhabitants/>> (consulté le 28 octobre 2009)

Compte-rendu des Rencontres inter-régionales de l'habitat groupé, Paris, 30 novembre 2008, 3 p.

Compte-rendu de la Rencontre Interrégionale du réseau Habitat Groupé, 2-5 août 2008, 8 p.

Compte-rendu d'une conférence donnée par M.-H. Bacqué réalisé par E. Gauthier, « *Changer la vie. Les classes moyennes et l'héritage de mai 68* », 17 octobre 2007, 5 pages

Réalisés par Hesp'ère 21 et les groupes-projet

Compte-rendu réalisés par Hesp'ère 21

28 juin 2007	1 page	23 mars 2009	3 pages
20 décembre 2008	5 pages	25 mars 2009	1 page
6 janvier 2009	1 page	4 mai 2009	1 page
22 janvier 2009	4 pages	6 mai 2009	1 page
3 février 2009	3 pages	15 mai 2009	6 pages
18 février 2009	3 pages	16 mai 2009	17 pages
3 mars 2009	2 pages	4 juin 2009	6 pages
6 mars 2009	6 pages	31 juillet 2009	5 pages
18 mars 2009	4 pages	8 septembre 2009	6 pages

Compte-rendu réalisés par l'un des groupes-projet d'Hesp'ère 21 (groupe 1)

5 février 2009	4 pages	20 mai 2009	5 pages
16 mars 2009	2 pages	28 mai 2009	4 pages
26 mars 2009	2 pages	4 juin 2009	5 pages
23 avril 2009	2 pages	10 juin 2009	3 pages
2 mai 2009	2 pages	17 juin 2009	2 pages
4 mai 2009	4 pages	16 sept. 2009	6 pages
15 mai 2009	6 pages		

Compte-rendu réalisés par l'un des groupes-projet (groupe 2)

4 mai 2009	1 page
19 juin 2009	4 pages
15 septembre 2009	2 pages
20 octobre 2009	3 pages
19 janvier 2010	2 pages
30 janvier 2010	2 pages

Autres :

Programme du 2^{ème} Forum sur les quartiers durables, 24 et 25 mars 2010, Grenoble, 12 p.
Disponible sur : <<http://www.forum-quartiers-durables.com/2010/co/PROGPDF.html>>

Programme du Séminaire Nanterre-Rome, *Environnement et co-production de projets : échanges franco-italiens*, 22 et 23 octobre 2009, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, Laboratoire Tipus/DIPSU, Université Roma Tre.

Disponible sur : <http://www.louest.cnrs.fr/seminaires-2009-2010/seminaire_mosaïque/ Programme_Rome_Nanterre.pdf>

Sitographie

Ne sont pas précisées les adresses des plates-formes d'échange utilisées par les groupes

Groupes-projets

Amidacoté, un projet d'habitat groupé en auto-promotion dans la région d'Aix-en-Provence. Disponible sur : <<http://amidacote.hautetfort.com/>>

Eco-Quartier d'Anjou. Disponible sur : <<http://eqa49.info/>>

Eco-Quartier Bordeaux Association H'Nord. Disponible sur : <<http://www.hnord.org/doku.php?id=accueil>>

Habiter Autrement à Besançon. Disponible sur : <<http://habiter-autrement-besancon.org/>>

Habitat Coopératif Duchère. Disponible sur : <<http://hcd-lyon.fr/index.php?lng=fr>>

La Jeune Pousse, pour des coopératives d'habitants à Toulouse. Disponible sur : <<http://lajeunepousse.over-blog.fr/ext/http://www.la-jeune-pousse.com/>>

La Salière, projet d'habitat groupé auto-géré. Disponible sur : <<http://saliere.blogspot.com/>>

Le Village Vertical, coopérative d'habitants. Disponible sur : <<http://www.village-vertical.org/>>

Structures accompagnatrices/associations de promotion

AERA, Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture. Disponible sur : <<http://aera.over-blog.com/>>

A PART, Architecture éco-PARTicipative. Disponible sur : <<http://www.groupe-a-part.fr/index.html>>

CLIP, Collectif pour la Libération de l'Immobilier Privé. Disponible sur : <<http://clip.ouvaton.org>>

Cohabitat Provence. Disponible sur : <<http://cohabitatprovence.fr/ecologie-humainaixenprovence.html>>

Cohabitat Solidaire, le site habitat groupé et solidaire dans l'Ouest. Disponible sur : <<http://www.cohabitatsolidaire.org/>>

Eco Habiter 30, l'habitat groupé écologique en autopromotion dans le Gard. Disponible sur : <<http://www.ecohabiter30.org/>>

Eco Habitons, pour un habitat groupé écologique à proximité de Montpellier. Disponible sur : <<http://www.ecohabitons.free.fr/>>

Eco-Quartier Strasbourg. Disponible sur : <<http://www.ecoquartier-strasbourg.net/#>>

Hesp'ère 21. Disponible sur : <<http://www.hespere21.org/>>

L'Echo-Habitants, association pour le développement de l'habitat coopératif. Disponible sur : <<http://lechohabitants.org/>>

Les HabILeS, Habitat Isérois Libre et Solidaire. Disponible sur : <<http://leshabiles.org/>>

Office pour la Promotion de l'Habitat Ecologique et Coopératif. Disponible sur : <<http://www.ophec.com/>>

PARASOL, Participer pour un habitat solidaire. Disponible sur : <<http://www.hg-rennes.org/site/P2.html>>

Toit de Choix, partenaire des auto-promoteurs. Disponible sur : <<http://www.toitsdechoix.com/index.html>>

Utipi, Collectif pour l'autopromotion de projets durables d'habitats pour Nancy et ses environs. Disponible sur : <<http://www.utipi.ouvaton.org/>>

Relais/réseaux

Cohabitat.fr, Par et pour les cohabitants. Disponible sur : <<http://cohabitat.fr/>>

Association Habicoop. Habitat coopératif. Disponible sur : <<http://habicoop.fr>>

Réseau Inter-Régional de l'habitat groupé. Disponible sur : <<http://www.habitatgroupe.org/>>

L'habitat groupé et solidaire dans l'Ouest. Disponible sur : <<http://www.cohabitatsolidaire.org/index.php?rubrique=accueil>>

Eco Habitat Groupé. Disponible sur : <<http://www.ecohabitatgroupe.fr/>>

Blogs/forums

Journal d'une aspirante au cohabitat. Disponible sur : <<http://journal.cohabitat.fr/>>

Blog des 4^{èmes} rencontres nationales de l'habitat coopératif. Disponible sur : <<http://nantes2009.cohabitat.fr/>>

Habitat Groupé en autopromotion Sud France. Disponible sur : <<http://autopromotionsudfrance.hautetfort.com/>>

Blog d'une élue verte du 14^e arrondissement de Paris. Disponible sur : <<http://celia-blauel.blogspot.com/>>

Blog des habitants du 14^e arrondissement de Paris. Disponible sur : <<http://www.paris14.info/>>

Collectif Redessinons Broussais. Disponible sur : <<http://c.r.broussais.free.fr>>

Institutionnels

Assemblée Nationale. Disponible sur : <<http://www.assemblee-nationale.fr/>>

Assemblée Nationale, questions. Disponible sur : <<http://questions.assemblee-nationale.fr/>>

Economie Grand Lyon, le site économique du Grand Lyon. Disponible sur : <<http://www.economie.grandlyon.com/>>

Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM. Disponible sur : <<http://www.hlm.coop/>>

Grand Lyon Communauté Urbaine. Disponible sur : <<http://www.grandlyon.com/>>

HMF, Habitations Modernes et Familiales. Disponible sur : <<http://www.hmfra.com/>>

Lyon Confluence. Disponible sur : <<http://www.lyon-confluence.fr/>>

Mairie du 14^e arrondissement de Paris. Disponible sur : <<http://www.mairie14.paris.fr/mairie14/jsp/site/Portal.jsp>>

Mairie du 19^e arrondissement de Paris. Disponible sur : <<http://www.mairie19.paris.fr/mairie19/jsp/site/Portal.jsp>>

Mairie de Montreuil. Disponible sur : <<http://www.montreuil.fr/>>

Mairie de Villeurbanne. Disponible sur : <<http://www.mairie-villeurbanne.fr/>>

Millénaire 3, ressources Prospectives du Grand Lyon. Disponible sur : <<http://www.millenaire3.com/>>

Rhône Saône Habitat. Disponible sur : <<http://www.rshlyon.com/accueil/>>

SEMAVIP. Disponible sur : <<http://www.semavip.fr>>

Ville et communauté urbaine de Strasbourg. Disponible sur : <<http://www.strasbourg.eu/accueil>>

Politiques

Site Internet des Verts du Grand Lyon. Disponible sur : <<http://grandlyon.lesverts.fr/spip.php?article79>>

Site Internet des Verts du 10^e arr. de Paris. Disponible sur : <<http://paris10e.lesverts.fr/>>

Site Internet des Verts du 20^e arr. de Paris. Disponible sur : <<http://paris20.lesverts.fr/>>

Autres

Cdurable.info, l'essentiel du développement durable. Disponible sur : <<http://www.cdurable.info/>>

Alpes Solidaires, le site des initiatives sociales et solidaires de l'agglomération grenobloise. Disponible sur : <<http://www.alpesolidaires.org/>>

Rhône-Alpesolidaire. Disponible sur : <<http://www.rhone-alpesolidaires.org/>>

My Coop, le réseau des acteurs de l'économie humaine. Disponible sur : <<http://www.mycoop.coop/>>

2^{ème} Forum sur les quartiers durables. Disponible sur : <<http://www.forum-quartiers-durables.com/2010/co/Accueil.html>>

Le marché citoyen.net, l'annuaire pour consommer autrement. Disponible sur : <<http://www.lemarchecitoyen.net/index.php>>

Table des illustrations

Graphique 1. Evolution du nombre d'adhérents d'Hesp'ère 21 entre janvier 2008 et mai 2010....	9
Graphique 2. Nombre de participants aux réunions d'un des groupes-projet entre mai 2009 et mai 2010.....	16
Tableau 1. Les moyens de communication utilisés en interne par Hesp'ère 21.....	28
Figure 1. Typologie des projets selon le degré d'expérimentation.....	79
Figure 2. Carte des associations d'accompagnement de projets d'habitat participatif.....	81
Tableau 2. Les sites Internet faisant référence à Hesp'ère 21.....	99
Tableau 3. Les échanges sur la liste de discussion Eco-Construction : origine et nombre.....	101
Graphique 3. Rythme des échanges sur la liste de discussion Eco-Construction.....	101
Tableau 4. Les échanges sur la liste de discussion Hesp'ère 21 : origine et nombre.....	101
Graphique 4. Nombre d'articles de quotidiens et hebdomadaires ayant consacré un article à l'habitat participatif.....	107
Tableau 5. Classement des articles de presse selon le nombre de mots.....	109
Tableau 6. Les médias : relais de l'habitat participatif ? Résultats de l'analyse de 30 articles de presse.....	109

Index des sigles

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AG : Assemblée Générale
AMO : Assistantce Maîtrise d'Ouvrage
CA : Conseil d'Administration
CAUE : Conseil en Aménagement Urbanisme et Architecture
CDC : Caisse des Dépôts et Consignation
CNFPT : Centre National de la Fonction Publique Territoriale
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
CPCU : Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain
CPI : Contrat de Promotion Immobilière
CUADD : Conseil en Urbanisme Aménagement et Développement Durable
CUB : Communauté Urbaine de Bordeaux
CUL : Communauté Urbaine de Lyon
DGCS : Direction Générale de la Cohésion Sociale
DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage
EHG : Eco Habitat Groupé
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat
FNSCHLM : Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM
HAB : Habiter Autrement à Besançon
HLM : Habitation à Loyer Modéré
HMF : Habitation Moderne et Familiale
MOD : Maîtrise d'Ouvrage Déléguée
OPHEC : Office Public pour la Promotion de l'Habitat Ecologique Coopératif
OPH : Office Public de l'Habitat
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
RSH : Rhône Saône Habitat
SARA : Société d'Aménagement de la Région d'Angers
SCIAPP : Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété
SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
SEMAVIP : Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Ville de Paris
SHAB : Surface Habitable
SHON : Surface Hors Œuvre Nette
URHAJ : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Annexes

Disponibles sur demande