

**Dossier<habitat participatif>**  
[atelier15.ivry@gmail.com](mailto:atelier15.ivry@gmail.com)

Ivry sur Seine, le 08 juin 2017

**Objet :** architecte, architecture et habitat participatif

## 1 - Rencontre

---

Conférence Formation interne Expansiel – Habitat Participatif

**"Habiter autrement : le rôle sociétal de l'architecte et de l'architecture"**

Conférence-visite in-situ Coop Coteau jeudi 08 juin 2017 à 9h30

|   |
|---|
| <i>Coop Coteau / Opération V.U.D Villa Urbaine Durable<br/>39 rue Antoine Thomas<br/>94200 Ivry sur Seine</i> |
|---|

Contact : Clémence DARIDON – Chargée de Mission Valophis -  
[Clemence.DARIDON@groupevalophis.fr](mailto:Clemence.DARIDON@groupevalophis.fr)

Intervenants SCOP Atelier 15 : Alain Costes et Léo Garros, architectes

Public : 9 salariés Expansiel - Groupe Valophis

## 2 – Etudes de cas

---

*Opérations fondées sur des dispositifs financiers et cadres juridiques pré-existants à leur objet*

- Coop Coteau à Ivry sur Seine (94) – Coopérative en autopromotion en S3CV (Loi de 1971)
- Coop Colette à Vitry sur Seine (94) – Habitat participatif en PSLA (Loi de 1984) avec un opérateur social de la FNSCHLM

*Opérations fondées sur des dispositifs financiers et cadres juridiques spécifiques à leur objet*

- Makaron à Malakoff (92) – Coopérative d'habitants avec 30% de logements portés par un OPH (Loi ALUR de 2014) et démembrement foncier par OFS et BRS (type CLT) (Loi de 2016)

### 3 - Problématiques visées

---

Poser la question du rôle de l'architecte et de l'architecture, au travers la production de l'habiter, revient à poser la question des légitimités : légitimités à décider, à faire, et à vivre. L'actualité de la production d'une troisième voie dans l'offre de logement – l'habitat participatif – permet ici de confronter la question théorique des légitimités, de la conflictualité et des singularités avec les pratiques et opérations en cours comme autant de retour d'expériences et de questionnements :

#### *La question des légitimités et des engagements,*

- Ces relégitimations vont-elles dessiner de nouveaux visages à l'architecture ? De nouveaux jeux d'acteurs, des jeux de façades renouvelées, des clins d'œil ?
- Les représentations autour de l'habitat participatif se construisent-elles sur un idéal type ? Pour les groupes, engagement vertueux et arrière-pensée politique ou effet d'aubaine s'accompagnant de simple posture...
- Les architectes sont-ils en train de remettre en cause un mode de production du logement dominant. L'habitat participatif en est-il l'arme du moment ?

#### *La question des conflictualités et de la cultururation,*

- Vers une conflictualité assumée ou une vision édulcorée au travers « l'économie du bonheur ». Interroger l'entre-soi et la notion « d'empowerment »...
- La part de transgressivité dans ce nouveau modèle ou une production de normes choisies et et arbitrées par et pour une communauté recréée...
- Poser l'exercice démocratique entre les 3 maîtrises (d'usage, d'œuvre, d'ouvrage) comme seul garant de l'intérêt général. Pour une nouvelle cultururation, des élus, des habitants et des professionnels. Comment passer de la culture du « Faire pour » à une culture du « Faire avec » ?

#### *La question des singularités et des opportunités*

- La diversité des formes juridiques et des natures de participation se traduisent-elles dans et par des typologies architecturales singulières ? Habitat groupé, maisons jumelées, habitat intermédiaire, logement renvoyant « les signes de la maison », phalanstère...
- Demain, pourra-t-on dater « une architecture participative » ? Effet de mode ou mise en perspective de la théorie du « care », une architecture des usages ou des usagers ?
- Comment les architectes participent-ils à déconstruire les représentations spatiales des futurs habitants pour mieux fonder l'exercice du projet en co-conception...

### **Sur la mise en pratique d'une culture collaborative et la redéfinition du rôle, place et utilité de l'architecte**

Le rôle de l'architecte est alors moins de construire des objets urbains que des processus générant par eux-mêmes des objets incarnés par les habitants. Ce sont bien de nouvelles légitimités qui se construisent ici, celle de l'habitant qui reste à conquérir mais aussi celle de l'architecte qui y trouvent à se refonder. On pourrait y mesurer là encore l'architecture en termes d'utilité publique. Autant de voies à explorer que de voix à faire entendre dans l'avenir de la production du logement. Comme on le voit nous sommes très loin d "un architecte - une œuvre", nous pensons d'abord répondre à une commande sociale, sans pour autant qu'il y ait un effacement de l'architecte dans sa première responsabilité produire de l'architecture...

## PREALABLE

---

Dans les réunions publiques, notamment celles qui portent sur des projets d'aménagement urbain dont la production de logements est au cœur, il est souvent question de légitimités : des participants contestent celles des élus, des aménageurs, des promoteurs et des bailleurs, lieux d'expression publique, la question « au nom de quoi... ? » est souvent posée : au nom de quelles normes, de quelles valeurs... ? De manière générale, la légitimité a diversifié son champ : du pouvoir (surtout l'État) et des métiers, elle s'est étendue à toutes sortes de sujets de la vie quotidienne, de personnes ou de groupes « sans qualité », habitants, usagers, « profanes » ou amateurs : elle est devenue « ordinaire ».

Cette conférence a pour objet d'éclairer les transformations dans le mode de production du logement, la place et la parole habitante, les légitimités professionnelles, leurs fondements et leurs effets en mettant en perspective des métiers exercés dans le contexte architectural et urbain. Pour une architecture des habitants, bâtir ensemble : quelle légitimité ?

Nous vous présenterons les questionnements qui traversent notre pratique professionnelle et qui à notre sens devraient pouvoir nourrir les échanges lors de cette conférence et un point de vue singulier sur un « habiter autrement ».

## ETAT DES LIEUX ET NOVATION

---

### Une photographie critique des pratiques démocratiques

---

Dans un contexte où la démocratie délégataire amène de plus en plus de citoyens dans l'abstention - cette autre forme d'invisibilité -, alimentant une défiance croissante de la population envers les politiques publiques voire plus grave les institutions, et plus profondément développant une pédagogie du renoncement, la co-production des territoires et de certains de ces objets pourrait-elle concourir à une revitalisation de la démocratie.

Imbriquée dans cette crise de nos représentations politiques et formes délégataires de pouvoir, la question de la légalité se retrouve percutée par celle de la légitimité. C'est alors toute l'action publique qui s'en trouve fragilisée. Alors que dans le même temps on assiste à une marchandisation de nos territoires, comment sortir de cette assignation où le seul choix serait entre illégitimité et marchandisation.

**C'est bien alors l'exercice démocratique autour du « faire » qu'il convient de développer, articulant l'envie à la méthode, assignant l'efficacité à l'utopie, généralisant le collectif et l'innovation.**

### De nouvelles voix pour une troisième voie

---

La crise du logement s'affirme comme la première des crises urbaines. Ainsi ce sont bien autour des questions du mode de production du logement et de son mode d'habité que sont en train de se construire des alternatives. Ce sont des alternatives modestes par leur taille mais immodestes dans leurs intentions qui se fédèrent autour d'un leitmotiv : « **l'habitat participatif une nouvelle voie dans l'offre de logement** ».

En France, depuis maintenant plus de 8 ans et de manière très soutenue, des habitants structurés en collectifs interpellent les pouvoirs publics locaux et nationaux, sur la production du logement et sur le cadre législatif à promouvoir. Ces nouveaux acteurs, ancrés le long de multiples démarches participatives interviennent au travers des programmes d'habitat, et revendiquent le droit à

l'expérimentation. On y parle d'intervention citoyenne, du pouvoir d'agir, et quelques soit les mots utilisés cela relève d'un exercice démocratique et révèle l'impatience dans la réponse aux besoins.

Le postulat pour ces collectifs en est souvent qu'il devient urgent de s'interroger collectivement, citoyens, habitants locataires des OPH, élus et services, sur de possibles alternatives à l'offre de logement en accession et en locatif qui sont en train de se développer sur nos territoires. La plupart n'ont jamais fait l'économie d'analyser un mode de production, d'en comprendre ressources et mécanismes et de tenter de le contrarier mais plus souvent de l'égratigner simplement. La production de la ville et de son cadre bâti est un de ces modes de production justement.

**Ce sont autant de voix nouvelles qui, à travers la diversité des expérimentations en cours comme autant d'histoires singulières, viennent porter un discours et des paroles inventant un paysage urbain et politique à venir.**

Nous avons tenté de synthétiser le sens de cet engagement en soulignant le fait que pour les collectifs : les coopératives d'habitant et les sociétés en autopromotion pourraient constituer une troisième voie singulière dans l'offre de logement. C'est avant tout une démarche partagée :

- > Une façon de penser son habitat
- > Une solution réfléchie pour faire face aux problématiques de logement
- > Une réponse adaptée aux enjeux environnementaux et sociaux
- > Une réflexion urbaine à l'échelle du quartier menée avec les habitants

## LA PARTICIPATION COMME ALTERNATIVE

### TROIS OPÉRATIONS EN HABITAT PARTICIPATION AU MONTAGE JURIDIQUE DISTINCT

---

#### Une utopie concrète, des expériences ou rien n'est simple

---

Quoiqu'il en soit, les groupes qui se structurent sous forme de coopérative sont aussi le résultat de l'impuissance des politiques publiques à construire des alternatives. Et en même temps, la confiance est là, tous arrivent à lever les obstacles rencontrés tout au long des opérations (80 en cours en France) toutefois il convient de signaler les réelles difficultés des groupes voire la dureté des rapports que ce chemin emprunté va générer.

**Autant dire que s'il est facile de théoriser l'autogestion, sa mise en pratique s'avère délicate tant la résistance des structures et le facteur humain vont ici transfigurer les individus.**

*Cf Rencontres nationales des collectivités en matière d'habitat participatif – Novembre 2014 à Paris.*

#### Une élaboration autour d'un droit revendiqué

---

Ces programmes modestement ont à la fois l'ambition de loger des gens dans des prix de sortie et de loyer enfin abordables mais aussi de faire démonstration qu'habiter la ville, c'est aussi le lieu d'habiter autrement en revendiquant le « droit à la ville ». Ces projets servent de référence, ils ont aussi eu pour ambition de nourrir le projet de Loi « Urbanisme et Logement », aujourd'hui Loi « ALUR », dont tous attendent impatiemment les décrets d'application en son article 47.

L'intervention citoyenne s'invite et vient bousculer les institutions professionnelles et ordinales, les acteurs consacrés du logement comme les OPH et la promotion privée, les pratiques d'architectes et de spécialistes, le cadre d'intervention des élus et la place de la technostucture, et enfin le cadre

même de la démocratie représentative. Cela a comme première conséquence de redéfinir les légitimités.

**Ce sont ces assemblages autour du travail de relégitimation (pour certains) et de légitimation revisitée (pour d'autres) qui permettent de comprendre les dynamiques à l'œuvre. C'est la narration d'une de ces élaborations que nous allons livrer.**

### **Une légitimité d'union**

C'est l'exercice démocratique, dans sa part implicite et de par sa régularité, qui va opérer entre les trois maîtrises (d'ouvrage, d'œuvre et d'usage) mais c'est aussi l'entêtement à se positionner et à se vivre comme un collectif, qui vont inexorablement produire l'expression des légitimités. En effet cette construction ne va pas de soi, elle n'est ni naturelle ni mécanique. Ce processus s'apparente à un assemblage commençant par l'idée qu'il faut se connaître pour se reconnaître. C'est donc tout au long d'une subjectivité autour des représentations que chacun peut avoir de l'autre qu'alors une union des légitimités peut apparaître.

**Au final on peut penser que c'est chacun qui à sa place et dans son rôle va assoir la légitimité de l'autre. Le « va et vient » entre l'explicite (les règles du jeu énoncées en préalable) et l'implicite (la part d'humanité revendiquée par les acteurs en jeu) va transfigurer les postures et reconnaître les savoirs.**

Les 3 études de cas qui vont suivre permettront d'illustrer la diversité des opérations d'habitat participatif de par les montages juridiques et financiers mis en œuvre, les profils de ménages investis, et les contextes urbains dans lesquels elles s'inscrivent. A travers l'expérimentation de ces trois opérations, nous montrerons comment les légitimités professionnels et habitantes se renouvellent, sur quoi les engagements individuels et collectifs se fondent et en quoi la conflictualité est productrice d'évolution des normes et valeurs en vigueur. Finalement, cela nous amènera à nous interroger sur les typologies architecturales singulières qui émanent de ces processus collaboratifs, où la valeur d'usage est réaffirmée. Peut-on parler d'une « architecture participative », d'une architecture des usages et des usagers ?

#### **Etude de cas N°1 – Coop Colette à Vitry-sur-Seine, l'élaboration d'une légitimité partagée dans un projet d'accession sociale à la propriété en habitat participatif**

> **Le dernier lot à bâtir de la cité Balzac – Concours lancé par la ville de Vitry et la SEMISE aménageur et opérateur du quartier** - Le projet Coop Colette est une opération de 26 logements en accession sociale à la propriété, situé à l'entrée Nord du quartier Balzac sur la commune de Vitry sur Seine dans le Val de Marne. Le programme de logement en accession est scindé en deux modes d'acquisition : une accession à la propriété en PSLA dite « classique » et une accession à la propriété selon un mode participatif. Ce projet vient ainsi achever l'opération de renouvellement urbain de la cité Balzac ; l'un des projets de rénovations urbaines le plus important comptabilisant le plus de démolition/reconstruction.

Le lancement d'un projet en habitat participatif à vocation sociale (location/accession) destiné aux Vitriots, sur le dernier lot à bâtir de la cité Balzac à Vitry- Sur-Seine, semble marquer un changement de posture des politiques et des aménageurs. En effet au sortir du plan national de rénovation urbaine (PNRU1), où les acteurs publics ont massivement mobilisé une « doctrine rénovatrice »

légitimant leurs modes de faire et leurs décisions, où la prise en compte de la parole habitante a été quasi inexistante et où la concertation a été réduite à des réunions ponctuelles d'informations, l'habitat coopératif viendrait redéfinir les légitimités professionnelles et habitantes.

**> Les acteurs du projet / Montage de projet proposé** - Pour représenter brièvement le contexte, la SEMISE, aménageur du quartier Balzac, en partenariat avec la Ville de Vitry-sur-Seine, a souhaité développer un programme d'habitat participatif pour contribuer à l'enrichissement de la diversification de l'habitat et participer à la mixité sociale sur le quartier. A l'issue d'un concours ouvert, l'Atelier 15 et CoopImmo, opérateur social, ont proposé d'aller plus loin dans la démarche en associant accession sociale à la propriété via le PLSA et habitat coopératif. Le projet CoopColette se destinait donc à des ménages Vitriots primoaccédants souhaitant s'impliquer dans leur habitat et leur cadre de vie. A l'issue de communications dans les périodiques locaux et d'affichages dans la ville, les familles se sont présentées aux ateliers de formation menés de juillet jusqu'à fin décembre 2014. Le groupe s'est alors constitué lors de ces rencontres collectives sur la base de valeurs partagées et s'est monté en association au début de l'année 2015. On a donc aujourd'hui un projet regroupant une association d'habitants (maîtrise d'usage des futurs logements), un opérateur social (maîtrise d'ouvrage de l'opération) et des architectes (maîtrise d'oeuvre). Un ensemble d'acteurs s'engageant à respecter la dimension coopérative du projet et notamment la place déterminante de la maîtrise d'usage dans la conception de l'opération

**> Des engagements mutuels dans un contrat moral et juridique, préalable à la reproductibilité du montage** - Pour rentrer dans la spécificité du montage d'habitat participatif en accession sociale, il convient dans un premier temps d'évoquer le profil des participants aux ateliers. Aussi à l'inverse de ménages faisant délibérément le choix de monter un groupe d'habitants pour construire un projet d'habitat participatif (autopromotion avec recherche du foncier, portage juridique de l'opération, etc), ménages peu connaisseurs de l'habitat participatif et pas forcément portés par une recherche d'interpellation directe des modes de productions de la ville. Ils ne revêtent ainsi pas forcément le profil type des participants à l'habitat participatif inscrits dans des mouvances militantes, associatives ou parfois issues des mouvements autogestionnaires. Il s'agit en effet davantage d'« habitants ordinaires » aux prises avec les fortes tensions du marché de l'immobilier et la difficulté de se loger. Des Vitriots valorisant fortement la ville et ayant un rapport au quartier positif, avec le souhait d'accéder à la propriété tout en ayant la possibilité d'intervenir sur leur propre habitat.

Accession sociale en habitat participatif, par la sécurisation HLM et l'accompagnement que cela apporte (formation, etc.), ouvre ainsi la possibilité à des profils de ménages différents et issus du parc social de s'inscrire dans l'habitat coopératif. Toute fois cela revêt également un réel enjeu d'accompagnement et de formation au montage de projet en habitat participatif, mais ça pose également la question du montage juridique garantissant cette dimension coopérative. N'étant pas dans une forme d'autopromotion, l'opérateur social est ici seul maître d'ouvrage portant juridiquement et financièrement l'opération laissant largement ouverte la possibilité d'omettre l'avis des futurs habitants ou de limiter la participation à une simple concertation. Des engagements (tant morales que juridiques) doivent donc être instaurés afin d'assurer cette dimension coopérative et permettre la reproductibilité du montage dans d'autres contextes.

Dans le cadre du projet CoopColette, il a été fait le choix de ne pas exposer juridiquement les familles en ne les intégrant pas directement dans la société de construction. Le montage revêt néanmoins une dimension coopérative puisqu'intégrant une association d'habitants définissant une charte d'engagements dans laquelle l'opérateur s'engage à permettre aux ménages de façonner, de construire l'immeuble dans lequel ils vont vivre. Ce modèle, constitué d'une association d'habitants auprès d'un maître d'ouvrage sociale, a l'avantage de ne pas exposer les ménages aux risques de la maîtrise d'ouvrage tant sur les aspects juridiques que financiers comme cela pourrait l'être dans d'autre modèle comme celui de la coopérative d'habitants. S'il y a des problèmes dans la construction, l'opérateur social en porte le poids financier, ce qui en fait une opération fortement sécurisée pour les familles tout en leur permettant d'intervenir et de se réapproprier leur cadre de vie.

On a ainsi une dimension coopérative fortement basée sur des engagements moraux qui nécessite donc un engagement fort des acteurs du projet dans la coproduction et un nécessaire changement de posture tant des professionnelles que des politiques. C'est en effet pour l'opérateur social, maître d'ouvrage de l'opération, accepter de restituer aux ménages un rôle décisionnaire sur la gestion de leur habitat ou encore sur la création d'un local partagé (surface utile participative). Pour l'architecte, c'est de laisser l'habitant concevoir/aménager son logement selon ses besoins et ses pratiques dans les limites des contraintes structurelles. Il s'agit ici de valoriser un savoir d'usage, de conférer de la valeur aux différentes modes d'habiter, de concevoir et projeter son habitat.

**> Un processus d'élaboration de projet coproduit - Du « faire pour » au « faire avec », réinscription des légitimités dans une situation d'échange et de collaboration** - Les ateliers menés depuis juillet 2014 à décembre 2014 ont donc permis de former le groupe mais également d'insister sur les compétences de chacun et de faire remonter la dimension collective du projet. Les familles se sont présentées aux ateliers de formation ce sont présentés de communications dans les périodiques locaux et affichage dans la ville (cf. affiche publiée). Une dizaine d'ateliers visant tant à la formation des personnes présentes qu'à la constitution d'un groupe d'habitants ont ainsi été organisé, les six thèmes majeurs abordés étant : Principes et démarches de l'habitat participatif / Capacité financière et expressions des besoins / Etude de constructibilité / Montage juridique / Composition du groupe et montage PSLA.

Des outils ont ainsi été mis à disposition pour permettre une gestion directe du projet par les ménages : simulation de la capacité financière VS la surface souhaitée, volumétrie de l'étude de constructibilité, blog avec des documents ressources et l'ensemble des documents relatifs au projet et création d'une plateforme d'échange. L'utilisation du BIM a ainsi fortement facilité les échanges autour du projet tant à l'échelle de l'opération que des logements individuels. On est ainsi passé d'une volumétrie blanche basique représentant l'étude de faisabilité et l'implantation dans le quartier à une volumétrie plus dessinait représentant les façades et les choix de matériaux. Des visites d'opérations ont également été réalisées afin de constituer un référentiel commun tant sur des notions de spatialité (duplex, trémis, relation intérieure/extérieure) que sur des aspects constructifs (construction bois/béton, matériaux de façade, etc.).

A l'issue de cette première phase, un groupe d'une dizaine de ménages s'est constitué et monté en association de loi 1901. Nous avons ainsi accompagné le groupe dans la rédaction des statuts et de l'objet de l'association. Le montage en association du groupe a notamment été une étape-clé dans ce projet d'habitat coopératif puisqu'il est venu affirmer des choix pris collectivement. La définition des statuts et de l'objet de l'association ont assis les objectifs de regroupement des ménages et donc donnaient une légitimité d'actions, d'intervention et de revendications (action collective : formes de mobilisation sociale autour d'un objectif, d'une revendication). Une fois le groupe constitué et l'association montée, nous avons pu consolider le programme et la définition d'espaces partagés. De janvier à février, des rencontres individuelles ont été menées à la fois à l'atelier et aux domiciles des ménages. Ces rencontres ont permis d'affiner, pour chaque famille, l'adéquation entre capacité financière et besoin, et ainsi de dessiner l'aménagement de leur logement au regard de leurs attentes. L'outil de la volumétrie 3D BIM a là encore permis de faciliter les allers/retours avec les familles ; le processus d'un projet en habitat participatif étant itératif.

On a là une prise en main progressive du projet par des ménages, qui rappelons-le ne se connaissaient pas et dont le regroupement n'a pas fait l'objet de cooptation. Le projet d'habitat participatif mené à Balzac s'applique donc à recréer un processus de légitimation des habitants, à donner une place à la création de nouveau lien de sociabilités autour de la conception de son habitat et l'appropriation collective de son quartier (point important dans le cadre d'un quartier ANRU). La légitimité des différents acteurs (architectes / habitants / promoteur social) ne s'appuie donc pas ici sur l'obtention du pouvoir de l'un sur l'autre, mais se construit bien sur des reconnaissances mutuelles des compétences des intervenants.

**> Une offre de logement s'extrayant des formes « standardisées » de l'habitat en accession sociale**

- Une appropriation et un investissement progressive de l'habitat et du quartier par le groupe qui nous a amené à réinterroger les cadres normatifs propre au logement en accession mais également propre au règlement d'urbanisme (résidentialisation, etc.). En effet, l'expression des modes de vie et des pratiques culturelles de chaque famille nécessitait de s'affranchir de certains pans du cahier des charges sans pour autant sortir des normes techniques et des contraintes réglementaires (PMR, énergétique, etc.), ni des niveaux de finition et d'équipement du logement. Nous avons ainsi pu prendre des libertés notamment au niveau spatial dans les typologies de logements déployés (surface, agencement, rapport intérieur / extérieur). S'inscrire dans une coproduction de l'habitat et être attentif aux questions d'usages et de confort nécessitait de repenser certains dispositifs. On a alors re-questionné avec le groupe la taille des logements type, la standardisation commerciale, la gestion des espaces communs et l'évolutivité du logement, mais également à l'échelle urbaine, les prescriptions mêmes de l'ANRU, la résidentialisation, le traitement des seuils et des limites, l'ouverture sur le quartier, etc.

**A l'échelle urbaine :** Si les acteurs institutionnels et politiques sont porteurs de l'émergence d'habitat participatif, il persiste un discours fortement attaché à la tenue des lieux habités, à la circulation des personnes, aux relations avec l'extérieur (fenêtre et balcons, bruit et déchet) pouvant générer une appropriation limitée des espaces allant de fait à l'encontre d'une réappropriation des quartiers par les habitants eux-mêmes. Les prescriptions architecturales et urbaines du PNRU sont aujourd'hui parfaitement intégrées et véhiculées par les services de la ville, aménageur ou encore architecte

coordinateur. La résidentialisation doit par exemple simplifier la gestion urbaine : responsabilité en matière d'entretiens et de nettoyage des espaces entre la collectivité, bailleurs ou les syndicats de propriété viennent légitimer la clôture de l'ensemble de la parcelle alors que les futurs habitants souhaitent une ouverture sur le quartier. On a ainsi réfléchi collectivement à un programme, à un aménagement des espaces collectifs et partagé à leur investissement et appropriation ce qui a nécessairement bousculé les prescriptions du cahier de prescriptions architecturales et urbaines notamment sur les clôtures et sécurisations des entrées d'immeubles, ainsi que sur l'ouverture sur le quartier.

**A l'échelle du logement :** Phase de déconstruction de l'espace habité. On a ainsi favorisé des espaces ouverts et communiquant les uns avec les autres, des espaces que l'on peut choisir de fermer ou d'ouvrir, de cacher ou montrer selon les circonstances (Cuisine semi ouverte sur le séjour). Beaucoup de ménages ont alors fait le choix d'un duplex avec de larges trémies permettant une mise en relation des espaces de vie collectifs (salon, cuisine) avec des espaces plus privés (chambres, bureaux, espaces de jeux pour enfants) au niveau haut du logement. L'aménagement d'une trémie offre ainsi une qualité spatiale au logement avec de grands volumes et des jeux de hauteurs sous plafond, mais elle permet également si les besoins en surface des familles évoluent de venir « boucher » la trémie et d'ajouter une pièce en plus. L'imbrication des duplex nous a également permis de travailler des typologies plus atypiques avec un duplex se composant en partie basse, de l'entrée dans le logement et d'une chambre avec salle de bain et en partie haute des pièces de vie collective et des autres chambres ; dispositif permettant l'autonomie d'un membre de la famille. Toutefois, la capacité financière des familles étant serrée, les surfaces de logement restent légèrement supérieures au ratio de surface (entre 5 et 15 m<sup>2</sup>) du logement social mais ne permettent pas non plus de sortir complètement des schémas d'aménagement type. Nous avons ainsi réussi à intégrer des petits espaces en « plus » type bureau ou espace de jeu pour enfants et à aménager des logements en duplex avec trémies, mais les évolutions par rapport aux logements types en PSLA classique reste toutefois à nuancer.

## **Etude de cas N°2 –Coop Coteau à Ivry sur Seine (94) – Coopérative en autopromotion en S3CV (Loi de 1971)**

### **Coop Coteau à Ivry sur Seine : Coopérer, socialiser, construire**

Le projet porté par la SCCC Coop Coteau avec la SCOP Atelier 15 et en partenariat avec la Ville d'Ivry sur Seine constitue une expérience concrète et modeste au développement d'alternatives à la production du logement en répondant à de nouvelles attentes et exigences : économiques, techniques, sociales et environnementales. Le projet, implanté dans un quartier sur un coteau de la commune d'Ivry sur Seine, comprend la réalisation de 12 logements bois en accession sociale à la propriété, d'espaces partagés (local de réunion, local de bricolage, atelier) et d'une sente publique piétonne à travers le coteau. Le projet, porté en auto-promotion, a tenu son objectif économique de l'accession sociale maîtrisée avec un prix de sortie qui est égal au prix de revient sans marge d'intermédiaire, complété par un engagement anti-spéculatif. Les familles s'inscrivent dans le

prolongement d'un parcours résidentiel qui permet modestement de libérer quelques logements du parc locatif social de la commune et y apporter un peu de fluidité.

Par l'intervention citoyenne, la Coop Coteau associe ici l'écologie et le social dans la production du logement et de la ville.

Le projet est initié à la suite de l'appel à projet Villa Urbaine Durable, organisé en 2001 par le PUCA. A l'origine, le PUCA interroge le mode de production de la ville et du logement en mettant l'accent sur la mixité programmatique, spatiale et typologique. La réponse lauréate, portée Atelier 15 et la Ville d'Ivry sur Seine propose dans une situation urbaine singulière de coteau la requalification du tissu urbain par : la création d'une offre mixte de logements entre une part en logement social locatif et une part en accession sociale à la propriété, une diversification des formes d'habitat dans une logique de régénération de tissus urbains et de densification (habitat individuel groupé, habitat individuel en bande, petit immeuble collectif sur rue) et la qualification de nouveaux espaces publics dans un tissu de sentes piétonnes.

Le projet, segmenté en plusieurs tranches, a vu sa première partie réalisée par un bailleur social pour la programmation en locatif social. La seconde tranche, correspondant au programme en accession sociale à la propriété, est portée en auto-promotion par une société coopérative de construction (SCCC Coop Coteau) regroupant les ménages identifiés pour le programme.

#### **> Les formes d'interaction entre l'ensemble des initiateurs du projet : MOA, MOE, AMO, AMU**

Six années de travail ont été nécessaires pour travailler avec 24 familles issues du parc social de la Ville d'Ivry sur Seine pour constituer un collectif de 10 familles qui se constitue en Société Civile Coopérative de Construction. Le groupe organise alors le travail d'auto-promoteur, choisit une gérance, une maîtrise d'ouvrage déléguée et constitue des groupes de travail thématiques (espaces, usages, partenariat avec la ville, banque et assurances, cadre juridique). Accompagné par les architectes de la SCOP Atelier 15, il se forme aux savoirs d'ouvrages et d'usage qui permettent d'établir le cahier des charges de l'opération.

Par la suite, la SCOP Atelier 15 propose également des outils de travail adaptés au partage de la construction du projet. Des ateliers de travail, des formations avec des références et des visites de réalisations, la mise à disposition d'une modélisation numérique en 3D donnent les clés de compréhension et la co-construction du projet.

#### **Plus-value sociale : un logement choisi et adapté aux attentes**

En France depuis quelques années et de manière soutenue, des habitants structurés en collectifs interpellent les pouvoirs publics locaux et nationaux sur la production du logement en revendiquant un droit à l'expérimentation. Le postulat est souvent d'interroger en urgence et de manière collective - citoyens, bailleurs, offices publics de l'habitat, élus et services – sur des alternatives à une production du logement qui ne répond pas à l'ensemble des besoins, notamment en accessibilité économique, en sécurisation des parcours de vie et en adaptation à l'évolution des modes de vie.

La réponse en auto-promotion coopérative prend donc le parti d'analyser un mode de production, de comprendre ses ressources et ses contraintes pour parvenir à concrétiser autre production du cadre

bâti. En matière d'accessibilité économique, elle revendique le développement d'une offre inscrite dans le giron de l'accession sociale et anti-spéculative. En matière de réponse programmatique, les coopératives positionnées en maître d'ouvrage, reprennent la main sur la construction du cahier des charges architectural, urbain et technique, la définition des espaces à partager, des mutualisations, des services rendus par la société coopérative à ses habitants.

#### **Plus-value démocratique : une ville des « choix » portée avec la société civile**

Sur le territoire d'Ivry sur Seine, insérées dans la requalification du quartier du Coteau - Mirabeau, ce sont aujourd'hui quatre sociétés coopératives d'autopromotion qui travaillent aujourd'hui à une production partagée de la ville, en échanges avec habitants, services, élus, architectes, urbanistes, etc... Elles interviennent aujourd'hui dans des opérations qui combinent la construction de logements avec la production d'espaces publics et de lieux ouverts sur le quartier, cherchant à éviter les phénomènes d'entre-soi pour s'inscrire dans la production de la ville.

Cela nous place dans la concrétisation du « faire avec » en lieu et place du « faire pour » participant ainsi à la transformation d'une logique de territoire subi à une logique où habiter est une expression d'acteur de la construction de la ville. La réappropriation d'enjeux communs et collectifs participe ici d'un développement de l'empowerment à travers l'expérience collective porteuse de valeurs, la définition de solidarités, le confortement de l'estime de soi, l'expérience du pouvoir et du droit à décider.

#### **Plus-value environnementale : un aménagement durable et responsable**

L'opération s'inscrit dans le cadre d'une requalification urbaine qui prend le parti de régénérer la ville sur elle-même par une densification à plat, porteuse de qualités urbaines adaptées aux attentes en matière de logement (typologie, expression du logement individuels, espaces appropriables et échelles humaines). L'ensemble revendique par ailleurs un engagement environnemental prononcé dans la lutte contre la précarité énergétique et dans l'utilisation pertinente et responsable des ressources. L'engagement s'est ici concrétisé par la réalisation de logements passifs, l'intégration d'une logique bioclimatique dans la conception (de l'échelle urbaine à l'échelle du logement) et une construction à très faible empreinte environnementale (construction structure bois en filière sèche, emploi de matériaux bio-sourcés dans les isolants et la structure, limitation de l'empreinte sur le terrain et les terrassements).

#### **« Viruser » un territoire : les 4 coopératives de la réserve Villars**

Les opérations en cours sur Ivry en coopérative d'habitants ne sont en aucun manière une "densification douce et spontanée"...A la suite du projet CoopCoteau, nous avons littéralement "virussé un territoire" avec 4 opérations d'habitation sous forme coopérative qui sont actuellement en phase PRO.

### **Etude de cas N°3 – Macaron à Malakoff (91) – Coopérative d'habitants avec 30% de logements portés par OPH (Loi ALUR de 2014)**

**> Malakoop, association promouvant l'habitat participatif en IDF**

Il s'agit d'un programme en habitat participatif avec le promoteur social CoopImmo (de la FNSCHLM) à l'initiative de l'association Malakoop et avec la ville de Malakoff comme partenaire. L'association Malakoop s'est constituée avec l'objectif de promouvoir l'habitat participatif et pour objet de réaliser une ou plusieurs opérations sur Malakoff. L'association se constitue de ménages porteurs du souhait de construire un habitat différent anti spéculatif. En parallèle de la structuration du groupe, ils ont mené à bien une recherche foncière jusqu'à construire un projet en phase pré-opérationnelle. Un premier terrain a été trouvé avec la ville au 2 rue de Caron à Malakoff. Leur première opération est Makaron.

#### **> Le souhait d'un habitat participatif anti-spéculatif**

Le groupe envisage de se structurer juridiquement en créant une Société à Action Simplifiée Coopérative à Capital Variable (modèle Loi ALUR) qui deviendra maître d'ouvrage et bailleur. Le terrain sera donné à bail à construction par CoopImmo qui se refinancera par un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignation « GAIA » de 60 ans. Le bâti sera financé à l'aide d'un prêt souscrit par la société coopérative d'habitants auprès d'un établissement bancaire, en PLS ou en PLI. Trois des logements seront attribués à l'OPH de Malakoff qui s'acquittera du prix en une seule fois par un loyer versé d'avance. Enfin, chaque membre de la société coopérative d'habitants souscrira au Capital de la société coopérative d'habitants. Cette somme constituera le capital initial de la SAS Coopérative et servira de fonds de roulement, nécessaire à l'exploitation de l'immeuble.

#### **> Un nouveau rapport à la propriété**

Dans le cas de la Coopérative d'habitants, la propriété est collective. Les coopérateurs ont un double statut, celui de locataire (versant une redevance mensuelle) et celui d'associé de la société. Le financement du projet est porté par la société qui lève des fonds par un emprunt collectif (environ 80% du coût du projet) et par les apports des coopérateurs qui correspondent au capital.

Une fois le projet livré, la coopérative rembourse les prêts grâce à la redevance versée par les coopérateurs, et provisionne afin de répondre à ses obligations de propriétaire (taxes foncières pour le bâti, charges diverses, provisions grosses réparations, vacances et impayés, ...).

Au sein de la coopérative est mis en œuvre une gouvernance démocratique sur la base d'une personne = une voix).

A son départ, le coopérateur peut récupérer ses apports initiaux actualisés au coût de la vie (et donc indépendant de la valeur du marché) et, selon les cas, une partie de ses redevances (part dite « acquisitive »). Ce système permet à toute personne d'entrer dans la coopérative indépendamment de ses capacités d'emprunt et éventuellement de ses fonds propres (l'apport travail étant un moyen de répondre aux apports initiaux, rendant le logement plus abordable). Elle adapte le coût d'usage, ou part loyer de la redevance non récupérable (par opposition à la part acquisitive), aux capacités financières des coopérateurs.

#### **> Plus-value technique et environnementale.**

Pour l'atelier 15 c'est l'occasion de travailler sur un projet en R+6+Combles en 3<sup>ème</sup> famille, à réaliser en CLT. A notre connaissance il n'existe pas en France un tel ouvrage réalisé en CLT. Le bâtiment sera constitué d'un socle béton accueillant une chaufferie bois, un emplacement parking pour véhicule électrique en copartage, un ascenseur, des locaux techniques et un local partagé. Il règle, pour la construction bois, le rapport à la rue et le CF 2 heures nécessaire au vue des équipements implantés en RDC. Les niveaux supérieurs ont été conçus en procédés bois multiples associant CLT, système poteau-poutre et mur manteau bois ossaturé, solutions à combiner en filière sèche afin d'optimiser les impacts chantier tout en permettant de réduire considérablement l'empreinte environnementale du projet.

## LÉGITIMITÉS ET ENGAGEMENTS

### MODIFIER LES PRATIQUES ET PERMETTRE DES CO-CONSTRUCTIONS.

---

#### Ces légitimités vont-elles dessiner de nouveaux visages à l'architecture ?

---

**Des nouvelles cultures professionnelles** - La mise en œuvre d'une culture coopérative dans le montage d'un projet d'habitat amène forcément à réinterroger la question de ses légitimités professionnelles dans l'acte de construire. En tant qu'architecte, nous sommes amenés à nous interroger sur les compétences et savoir-faire mis en avant, sur le moment où commencent nos légitimités professionnelles et où elle se terminent pour laisser place à celles de l'utilisateur / de l'habitants. Les trois études de cas présentées précédemment montrent ainsi comment dans l'élaboration du projet les postures professionnelles sont reconsidérées. Manière dont se partagent les compétences entre professionnelles et habitants. Notamment dans le cas du projet Coop Colette, comment des ménages peu emprunts de la « culture de l'habitat participatif » acquièrent une reconnaissance, s'approprient le projet et tissent leurs légitimités. Une légitimité qui est toutefois rendue possible par une reconsidération des postures des professionnelles, ici architecte et opérateur social. On voit ainsi une légitimité des habitants coopérateurs qui se dessine au fil des ateliers, mais qui est avant tout rendue possible par un changement des logiques de projets et des postures d'acteurs. C'est en effet pour l'opérateur social, maîtrise d'ouvrage de l'opération, accepter de restituer aux ménages un rôle décisionnaire sur la gestion de leur habitat ou encore sur la création d'un local partagé (surface utile participative). Pour l'architecte, c'est de laisser l'habitant concevoir/aménager son logement selon ses besoins et ses pratiques dans les limites des contraintes structurelles. Ces hybridations de savoirs et de négociations n'enlevant en rien l'expertise architecturale, technique, juridique et financière dont disposent architecte et opérateur social. Ce qu'on peut donc observer c'est que c'est dans une dynamique de coopération entre acteurs et dans la stabilisation des compétences des uns et des autres que se crée une légitimité partagée.

#### De nouveaux rapports entre experts et profanes

#### Une architecture réaffirmée par la valeur d'usage

#### Engagement et interpellation mais également effet d'aubaine ?

---

**Le passage du statut d'habitant usager à celui de citoyen concerné** – La réappropriation de son environnement. L'interpellation citoyenne comme source d'évolution du cadre législatif. Trois registres d'engagement : individuel, collectif et politique.

**Un nouveau rapport à la propriété** - L'habitat participatif sous sa forme coopérative amène à dépasser les rapports classiques de la propriété et à dépasser la figure du propriétaire titré et locataire sans titre. Une démarche visant à faire reconnaître le droit d'usage.

**L'accès à un logement à coût de sortie maîtrisé en zone urbaine tendue** - l'habitat coopératif répondrait tant à une forte difficulté d'accès à la propriété qu'à une fragmentation de l'offre de logements. Cette difficulté d'accès à la propriété s'est par ailleurs élargie, concernant tant les classes

populaires et que les classes moyennes paupérisées. Si d'un côté, il y a une réelle revendication politique de construire différemment, il y a également le souhait d'accession avec un prix encadré et d'une reconnaissance autour d'un projet d'accession.

## **Les architectes sont-ils en train de remettre en cause un mode de production de logement dominant ?**

---

### **L'habitat participatif comme prétexte à l'expérimentation**

En dehors des démarches institutionnelles amorcées par des politiques publiques (PUCA, etc.) ou des structures privées, la recherche d'innovation dans le champ de la construction est un réel engagement en tant qu'architecte. Par l'habitat participatif, possibilité d'ouvrir un espace d'information et de sensibilisation de la maîtrise d'ouvrage/usage aux différentes formes architecturales, aux techniques constructives et à l'importance de la durabilité de la construction.

**Des logements s'extrayant des formes « standardisées » de l'habitat** – façon dont un projet de logements différents dans son processus et dans ses objectifs peut venir bousculer un cadre de production institué et normalisé. Le projet Coop Colette vient greffer des histoires de vie dans une opération de logement qui dans ses formes classiques en est désincarnée. Il a ainsi permis la rencontre entre usagers et professionnels (élus, aménageurs, opérateur social, etc.) et de recréer de nouvelles légitimités. Si cette opération ne transforme pas complètement les pratiques (cela s'opérant sur le temps long), elle permet d'ouvrir des questionnements et peut-être de poser les conditions nécessaires aux changements des modes de production de la ville.

**De nouveaux rapports à la ville marchande** - L'édification de « commun urbain » qui rompt avec la marchandisation de la ville. L'exemple du projet Makaron qui s'inscrit dans une démarche entièrement anti-spéculative via la dissociation du bâti et du foncier.

## CONFLICTUALITÉ ET CULTURATION

### FAIRE DU “NOUS “

---

#### Conflictualité assumée ou vision édulcorée au travers l'économie du bonheur ?

---

**La conflictualité comme source d'évolution des normes et des valeurs** - Groupe constitué autour d'une visée commune celle de construire un habitat coopératif. La construction du collectif passe nécessairement par la construction des appartenances et des valeurs communes mais également par l'articulation des différences de chaque membre du groupe.

Il y a une dimension éminemment collectivement dans le conflit. (Simmel + « Les fonctions du conflit social » Coser Lewis).

#### L'« économie du bonheur » comme visée normative

Glissement du positif au normatif. « Nos sociétés ont fait du bonheur une idée neuve, un principe constitutionnel, presque un devoir. » (C. Senik). Construction d'une représentation édulcorée de l'habitat participatif avec comme seul critère d'évaluation la notion de bonheur et de bien être dans des rapports sans conflit (Mise en place de mode de communication non violente, etc.). Image pacifiée et optimiste défendue par certain groupe d'habitat participatif.

#### La part de transgressivité dans ce nouveau modèle ou une production de normes choisies et arbitrés par et pour une communauté recréée ?

---

**Co-action, co-devoir** - L'action collective de construire ensemble un immeuble s'appuie sur la constitution au préalable de règles commune et la définition de statuts. En s'extrayant des voix classiques d'accès à la propriété, régit par le droit immobilier et notamment le droit de la copropriété, les groupes d'habitants recrée son propre champ normatif mobilisant d'autres valeurs (ex : charte de vie commune).

**Interroger l'entre soi** – Homogénéité sociale. Mal aise face à cette tension entre volonté d'ouverture et préservation d'entre-soi. Cooptation mal assumée.

#### Une nouvelle culturation entre trois maitrises : usages, œuvre et ouvrage ? Comment Passer d'une culture du faire pour à une culture du faire avec ?

---

## SINGULARITÉS ET OPPORTUNITÉS

---

### Des nouvelles « opportunités » foncières ?

---

**Un accès à des fonciers complexes qui interrogent le mode de production** – L'expérience de Coop Coteau illustre en cela l'existence de fonciers aux franges du « marché » dont la complexité (nature des sols, singularités géotechniques, accessibilité, dimensions, constructibilité, servitudes réglementaires, etc...) les positionne en dehors des logiques productives en place, basées sur une production de bénéfices selon un coût marginal donné. Une réponse alternative sur les filières constructives (notamment la filière bois ou les filières de construction sèche) portée à travers les engagements de l'habitat participatif, ouvre un accès à l'expérimentation technique et à la valorisation de ces fonciers. Sur l'opération Makaron à Malakoff (92), opération en dent creuse sur un foncier étroit où les possibilités de cantonnement de chantier sont réduites, la filière bois aussi est une réponse constructive étayée sur ces contraintes. Associée à une mise à disposition du foncier à travers un bail BRS et un OFS, le projet garantit les objectifs de prix de sortie de l'accession sociale à la propriété transposés au modèle de coopérative d'habitants (à redevance modérée).

**Un accès à des emprises foncières réservées** – Par la mise en application des orientations inscrites dans les PLU, PLH et PADD des villes, la réservation de foncier en secteurs d'aménagement ou dans les ZAC flèche en direction d'opérations conduites en habitat participatif. C'est le cas de Coop Colette à Vitry sur Seine (94) dans le cadre du réaménagement ANRU de la cité Balzac avec la SEMISE en aménageur de la ZAC.

Quels outils pour pérenniser et maintenir demain des fonciers dans le giron social ?

Quels outils opérationnels pour répondre d'un souhait anti-spéculatif ? Les limites des dispositifs en place aujourd'hui et disponibles dans le droit et la jurisprudence ? Intervention de la ville ?

### Diversité et singularité des formes juridiques

---

**Formes issues du droit préexistant : adaptation et transposition des lois** – Loi de 1971 dite « Chalandon » qui donne existence aux S3C-V/A (société civile coopérative de construction, de vente ou d'attribution). Loi de 1965 sur les copropriétés et la gestion des copropriétés. Loi de 1984 sur l'accession sociale à la propriété et au principe location accession encadrée par un prêt d'état accordé à un opérateur HLM (PSLA). Ces lois dont l'intention est issue d'une logique de massification de l'accès à la propriété individuelles deviennent aujourd'hui les outils de projets à revendication collective et s'en trouve détournée dans les interstices qu'elles offrent. La loi de 1965 sur la copropriété est par exemple l'appui de la mise en place d'une gestion par syndic coopérative et bénévole où le syndic et le conseil syndical de la copropriété ne forme qu'une seule et même entité.

**Formes issues d'un droit qui évolue : création de nouveaux statuts juridiques** – La loi ALUR co-écrite avec la société civile (ateliers ministériels et RNHP) sur le volet des sociétés d'habitat participatif (article 47) donne naissance à deux nouveaux statuts juridiques : la société coopérative d'habitant (SCH), qui permet en particulier l'association d'un opérateur de logement social et donne à ses associés la double qualité de sociétaire et de locataire, et la société en attribution et en autopromotion (SAAP), évolution de la société en attribution (SCA ou SCIA).

## Une production de logements appropriée et incarnée

---

**Des architectures incarnées, une gestion anticipée** – Le fonctionnement et la gestion en commun redevient un enjeu qui est interrogé collectivement à travers les ateliers de formation et de constitution du projet collectif. Dans le cas de forme juridique relevant du régime de la copropriété, la gestion est orientée vers un régime de syndic de copropriété bénévole ou coopératif, qui implique les membres du groupes ou de la société dans une gestion où le conseil syndical et le syndic ne constitue qu'une seule et même entité. Dans le régime de la coopérative, c'est la persistance de la société qui implique les associés dans le fonctionnement, à travers notamment la possibilité offerte aux sociétés coopératives de délivrer et de contracter des prestations de services (allant de la gestion jusqu'à la mutualisation d'équipements, par exemple des voitures en auto-partage etc...). Y voir une réponse aux constats aujourd'hui des copropriétés qui sont devenues des objets désincarnés et distantes des usagers ? Poser les premiers jalons d'une transformation de la considération d'un habitant « usager concerté » à un « citoyen concerné », à travers la relégitimation du collectif et de ses membres à prendre en charge et à gérer. Quelles applications éventuellement à envisager dans le secteur de l'existant et de la rénovation ? Les sociétés coopératives d'habitants sont par exemple légalement habilités à faire construire ou à acquérir des immeubles ou des ensembles immobiliers...

## La diversité des formes juridiques et des natures de participation se traduisent-elles dans et par des typologies architecturales singulières ?

---

**Typologies architecturales** : habitat groupé, maisons jumelées, habitat intermédiaire, logement renvoyant « les signes de la maison », phalanstère...

**Mixité programmatique** : opérations associant espaces publics / logements / espaces ouverts sur le quartier / locaux d'activités / typologies singulières de logements (logements ateliers) / locaux à usages d'association... Mixité de profils et de types de logements : la coopérative d'habitants (SCH) permet par exemple à un OPH de s'impliquer à hauteur de 30% des logements en conservant des logements dans le giron du locatif social.