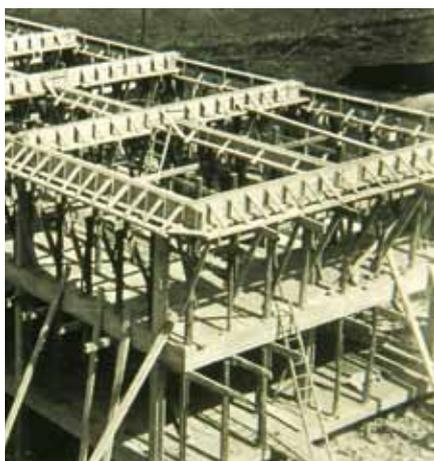




L'HABITAT PARTICIPATIF À MONTREUIL

Une histoire,
des initiatives
collectives,
une dynamique



Recueil d'expériences
Août 2011

Étude commandée par
la ville de Montreuil à l'association
Éco Habitat Groupé.



Coordination générale :
Emilie Fleury, chargée de mission
Logement-Habitat,
Direction Générale, Ville de Montreuil

Conception - Rédaction :
Anne d'Orazio, architecte-urbaniste,
Maître Assistante
Associée à l'ENSAPLV.
Laboratoire LAVUE-Mosaïques,
Université Paris - Ouest
Nanterre - la Défense

Conception graphique :
Philippe Mollon-Deschamps

L'HABITAT PARTICIPATIF À MONTREUIL

Une histoire,
des initiatives
collectives,
une dynamique

Recueil d'expériences
Août 2011

À travers quelques opérations remarquables, il s'agit de montrer une diversité de formes d'engagement et de production de l'habitat participatif à Montreuil.

L'habitat participatif à Montreuil

L'habitat participatif s'inscrit à Montreuil dans une histoire de plusieurs décennies marquée par des initiatives collectives variées qui cherchent à donner corps à un *vivre ensemble autrement* dans des projets où *autogestion, solidarité, écologie* sonnent comme des mots d'ordre. Ces initiatives habitantes ont fleuri dans un territoire ouvert à l'innovation sociale et à l'expérimentation. Impulsées par des collectifs engagés, elles ont trouvé le soutien de la collectivité locale.

Aujourd'hui, la Municipalité affirme sa volonté d'accompagner ces dynamiques citoyennes. Elle intègre dans ces enjeux une démarche publique visant à construire des registres de l'innovation dans une perspective de contribution à un *tiers secteur de l'habitat*. Ce soutien à l'initiative passe, au-delà des mots, par un appui aux projets qui se co-construisent avec la collectivité et s'insèrent dans les politiques locales de l'habitat.

Ce présent recueil d'expériences n'a pas vocation à l'exhaustivité, mais il donne à voir une série d'expériences significatives de cette histoire de l'habitat participatif à l'échelle de la Ville. Bien d'autres initiatives ont vu le jour et méritent d'attirer l'attention, on ne peut passer sous silence l'importante production de la décennie des années 50 où le mouvement des Castors de Montreuil a auto-

construit des dizaines de logements aux quatre coins de la ville. Cette première expérience massive d'auto-construction collective et solidaire renvoie largement à l'héritage de l'édification de la banlieue populaire au début du XX^e siècle. C'est dans cette histoire et cette filiation que les initiatives d'hier et d'aujourd'hui s'inscrivent. Elles permettent de saisir l'ambition de ces projets collectifs et les difficultés opérationnelles auxquelles ils s'affrontent.

Aujourd'hui, bon nombre de ces opérations ont vu le jour. Elles sont le témoin de la vitalité de ces initiatives habitantes et s'inscrivent dans des démarches citoyennes de partage et de solidarité en leur sein mais aussi dans les réseaux et dynamiques collectives locales.

Ce recueil cherche donc à initier une démarche de capitalisation, à permettre la diffusion, le partage et la construction d'un savoir collectif pour chacun.

Les expériences rapportées mettent en lumière l'action des collectifs d'habitants, leur engagement, mais aussi les aléas et échecs auxquels ils ont dû faire face. Il s'agit, au travers des sept expériences présentées, de montrer une diversité d'approches et de situations. La plupart sont à l'initiative directe des habitants, d'autres sont impulsées par des acteurs publics locaux. Elles se situent, majoritairement, dans une production alternative à la promotion immobilière et à

la copropriété traditionnelle, certaines impulsent des pratiques innovantes au cœur même de la production sociale du logement. Ces configurations multiples, par leur statut, leur montage, leur démarche, cherchent à renouveler et à déplacer les marges de manœuvre de la production de l'habitat dans de nouvelles formes de coopération entre acteurs privés et publics.

Cette réflexion n'aurait pu voir le jour sans l'apport d'un grand nombre d'acteurs porteurs de ces initiatives. Ceux-ci ont rendu possible la collecte de ces données et nous ont accompagnés tout au long de ce travail. L'attention qu'ils portent à rendre vivant leur projet en assure ainsi la transmission pour le plus grand nombre ; nous tenons à saluer leur engagement collectif et la dynamique qu'ils impulsent au-delà de leur propre expérience dans une volonté incessante de construire des démarches citoyennes et innovantes.

1/ Contexte de l'étude :

La présente étude fait l'objet d'une commande par la mission Logement-Habitat de la ville de Montreuil auprès de l'association Éco Habitat Groupé. Cette association s'inscrit dans le sillage du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré, le MHGA, créé en 1977. Elle en assure aujourd'hui la continuité au sein des réseaux nationaux de l'Habitat

Participatif. Son antériorité sur la scène associative lui permet de capitaliser trente ans d'expériences sur l'habitat groupé à travers les différents groupes qu'elle fédère. Renouant avec les pratiques du MHGA, elle a animé, à Montreuil, en novembre 2009, son 9^e Forum national de l'Habitat groupé, sous le titre «*De l'habitat groupé à l'éco-quartier*».

Cette journée de débat a permis de rendre compte de la diversité des expériences réalisées en France et a mis en lumière les liens existant entre initiatives habitantes et projets des collectivités territoriales. Dans cette perspective, la ville de Montreuil a initié la capitalisation d'expériences produites sur son territoire depuis plus de cinquante ans et a confié à l'association Éco Habitat Groupé la réalisation de ce recueil.

Pour mener à bien cette étude, un premier travail de recensement des différentes initiatives a été entrepris. Au terme de cette première étape, il s'est agi d'établir un corpus d'opérations significatives tant par la mobilisation des acteurs engagés que par leur montage opérationnel. Cette étude cherche à montrer, à travers un choix précis d'opérations, une diversité de formes d'engagement et de production de l'habitat. Le point commun de toutes ces opérations reste la mobilisation des habitants dans la production ou la coproduction de leur cadre de vie et leur implication dans la

gestion courante et ordinaire du patrimoine qu'ils occupent.

La période retenue s'étend des années cinquante à nos jours, couvrant ainsi l'avènement d'une politique publique du logement jusqu'aux débats actuels sur la refonte des politiques locales de l'habitat. Cette période, bien que largement marquée par l'action publique, tant du point de vue de l'État que de la collectivité locale, laissera toutefois place à des initiatives habitantes et à des expérimentations le plus souvent soutenues par le pouvoir local. Bien évidemment, il nous faut relativiser la portée de ces expériences au regard du nombre de logements produits à cette même époque et de l'évolution démographique de la commune. Celle-ci connaissant une augmentation de plus de 68 % depuis 1946 pour atteindre en 2008 quelques 102 000 habitants¹. Cet accroissement de la population s'est accompagné d'une modification conséquente du parc de logements et de la création d'un parc social de grande ampleur qui héberge aujourd'hui plus de 35 000 personnes². C'est donc dans des contextes très divers que chacune des ces opérations a vu le jour et il est nécessaire pour en comprendre l'intérêt et la portée de les restituer chacune dans leur cadre natif.

2/ Les opérations étudiées

Les sept opérations retenues couvrent trois périodes distinctes de la production du logement et de l'habitat sur le territoire communal de Montreuil-sous-Bois.

- **La première période** correspond aux **années 1950 - 1960**, période à laquelle la ville met en œuvre **une politique de production de masse de logements**. C'est au tout début de cette époque, alors que la politique municipale en matière de logement social n'est qu'à ses débuts, que le **mouvement «Castors»** initiera dans la commune cinq opérations en auto-construction. Elles se distinguent de la production courante de ce mouvement – la maison individuelle groupée – par la construction d'immeubles collectifs. «Initié au lendemain de la dernière Guerre mondiale, dans une période où la crise du logement atteignait un niveau proprement alarmant, ce mouvement a connu son apogée de la fin des années 1940 au début des années 1960, avant que les politiques publiques d'aide à la construction mobilisent des moyens jusqu'alors largement déficients. (...) L'originalité des premiers Castors a été d'appliquer l'auto-construction à la réalisation de collectifs résidentiels édifiés sur une base coopérative. Il n'existe pas de modèle-type de l'habitat *Castor*. (...) Mais, en tout état de cause, le modèle *Castor* implique la constitution de groupes solidairement engagés dans la

mise en œuvre et la conduite commune d'opérations de construction et de gestion immobilière.³»

- **La deuxième période** correspond aux **années 1980** et trouve des prolongements jusqu'au début des années 1990. Cette période, à la différence de la précédente, est marquée par un arrêt des politiques de construction massive du logement et un engagement vers des démarches plus empruntées de **recherche de qualité**, autant dans la production technique que dans **l'approche sociale et urbaine** des questions de la ville. C'est au travers de dispositifs d'expérimentation, encouragés par le Plan Construction, que vont être recherchées des formes d'innovation de l'habitat tant architecturales, urbaines que sociales. Cette période sera largement marquée par une multitude de démarches participatives et par la volonté de produire un cadre de vie de qualité. La question de la co-construction des cadres de production est largement discutée et plébiscitée par les associations du «cadre de vie» et par les citoyens qui s'engagent auprès des mouvements associatifs. La critique de la production de masse du logement des décennies précédentes viendra autant des institutionnels que des habitants qui revendiquent un logement «à taille humaine». «Les années 60-70 ont été marquées simultanément par le rêve de maison individuelle et par l'insatisfac-

Ces opérations couvrent trois périodes distinctes de la production du logement et de l'habitat sur le territoire communal, allant de l'appel de l'Abbé Pierre aux crises actuelles du logement.

tion et les critiques qu'ont engendrées le logement en habitat collectif. (...) La concentration des logements, leur surface réduite, le manque d'espace commun et leur traitement sommaire, l'insuffisance des isolations phoniques et thermiques, l'absence de surface extérieure privative, les espaces extérieurs sans échelle ni aménagements, sont des défauts qu'il faut bien reconnaître à ces immeubles collectifs de logements sociaux des années 50. Face à ces critiques, la maison individuelle présente, du moins dans son image mythique, toutes les qualités inverses : intimité, autonomie, grandes surfaces, en particulier espace de renvoi et de réserve (cave et grenier), espace privatif extérieur et verdure (jardin). Désirée par tous et possédée par certains, elle offre une image sociale valorisante. Elle répond également à ce désir d'appropriation que n'offre plus la production massive des logements contemporains. (...) Les maîtres d'ouvrages ont cherché à satisfaire cette demande (...), ils se sont orientés vers la recherche de solutions d'habitat individuel satisfaisant les exigences de densité sans avoir les défauts du collectif. Les premières propositions ont été celles des maisons individuelles groupées en bande, souvent appelées «collectif horizontal», car elles avaient aux yeux des habitants la plupart des inconvénients de l'habitat collectif classique, mais ne présentaient pas toutes les qualités espérées du pavillon.

³ / Maurice Imbert, «Logement, autoconstruction, solidarité : l'expérience des Castors», in La région parisienne industrielle et ouvrière. *Cultures et recherches*, n°5, Paris, 1999.

¹ / Sources INSEE

² / Sources Ville de Montreuil

Tournées hier vers des dynamiques d'autogestion, ces initiatives interrogent aujourd'hui les valeurs de la solidarité, du « vivre ensemble » et de l'écologie.

Malgré elles, ces solutions constituaient déjà un «intermédiaire» entre le collectif et l'individuel. (...) Des architectes ont abordé le problème d'une autre façon en essayant, non plus de densifier l'habitat individuel, mais de donner forme à cette notion d'habitat intermédiaire. Ils sont en effet partis de la constatation que la maison individuelle perd ses qualités intrinsèques à partir de certaines densités ; c'est pourquoi ils ont cherché des architectures qui conduisent à une forme d'habitat d'une densité moyenne évitant à la fois les fortes concentrations et le «mitage» de l'espace, et permettant le développement d'une vie relationnelle⁴.

Les trois opérations retenues illustrent bien cette tentative de générer des formes d'habitat alternatif où se côtoient espaces individuels privatifs et espaces communs collectifs avec une grande place donnée aux espaces extérieurs et particulièrement au jardin. Ainsi **Couleur d'Orange** proposera à partir de la réhabilitation d'une ancienne usine, des logements en duplex autour d'une cour centrale et d'un grand jardin.

Le Luat, opération produite dans le parc social locatif, organisera un accès individuel aux logements à partir de coursives extérieures. Quant à **La Souris Verte**, le choix s'est orienté vers un dispositif spatial permettant au maximum la conservation des espaces arborés. Les logements trouvant leur place dans le gros pavillon meulière réhabilité et l'extension neuve attenante. Dans ces trois opérations,

l'investissement du collectif habitant est fondateur de l'esprit des lieux et donne tout son sens au projet collectif et coopératif.

- **La troisième et dernière période** s'initie dans les **années 2000**. Les débats relatifs à la production du logement sont marqués par de fortes tensions sur le marché de l'immobilier et font suite à une décennie de spéculation. Face à l'individualisme et à la marchandisation incessante du cadre de vie, de nouveaux arbitrages se négocient et des formes d'alternatives se mettent en place. Des initiatives apparaissent qui «cherchent à faire émerger l'idée qu'un «habiter autrement est possible» (...). (Elles) s'organisent autour de mobilisations habitantes. S'appuyant sur une critique des modes de production conventionnels du logement et sur une analyse des difficultés d'accès au marché de l'immobilier, ces démarches cherchent à promouvoir dans des projets de mutualisation, de solidarité, de durabilité, une réflexion sur le cadre de vie et le «vivre ensemble⁵». Elles s'inscrivent très largement dans le développement de formes d'économie sociale et solidaire et réinvestissent le local comme source et ressource de leur projet.

Les trois opérations contemporaines présentées offrent à elles seules un large panorama des expériences actuellement en cours. **Diwan**, à travers un **projet**

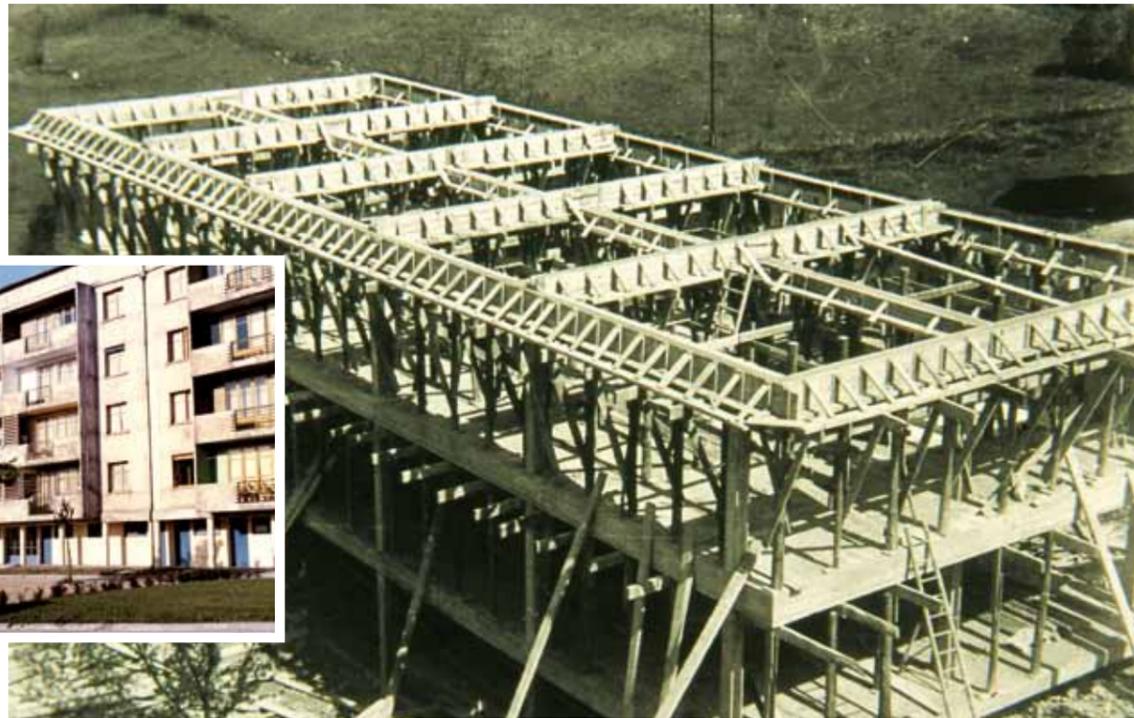
architectural ambitieux, cherche à trouver l'équation entre sphère domestique et professionnelle et renoue ainsi avec les mixités fonctionnelles caractéristiques du Bas-Montreuil.

Le projet de l'Apaum ambitionne la création d'un «droit au logement, autogéré et social» et met en œuvre une réflexion sur les usages et la production du cadre habité à destination de familles populaires autour d'un principe d'échange de savoirs et de savoir-faire. Cette opération doit se réaliser dans le cadre de l'application de la loi de réquisition des bâtiments inoccupés.

Enfin, **le projet de la Maison des Babayagas**, né il y a plus de dix ans, propose une alternative aux structures d'accueil des personnes âgées de plus de 60 ans. Il est porté par un collectif féminin qui souhaite vivre collectivement et solidairement leur fin de vie dans un lieu qu'elles ont souhaité, pensé et qu'elles veulent gérer en toute autonomie. Situé dans la droite ligne de l'innovation sociale, il bouscule par son caractère alternatif les cadres normatifs du logement pour personnes âgées.

⁴ / Ch. Moley, L'innovation architecturale dans la production du logement social, éd. Plan Construction, Paris, 1979.

⁵ / Anne d'Orazio, «Habiter autrement, de l'initiative à l'engagement», in *Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ?*, revue Territoires, n°508, Mai 2010.



Les Castors 1949

Le projet

DÈS 1947, va naître, en France, un mouvement original d'accès à la propriété du logement individuel, les « Castors ». Face à l'urgence de reconstruction de l'après-guerre, des associations s'organisent pour auto-construire un patrimoine immobilier, future propriété des adhérents.

À Montreuil, en 1949, sous l'impulsion de la Communauté de travail autogéré « Rochebrune » se constitue un premier collectif d'auto-constructeur : l'association « Le Clair Logis ». Le principe de fonctionnement est simple : les intéressés deviennent sociétaires contre un apport personnel en heure de travail et un faible droit d'inscription. Très vite les candidats affluent et un premier chantier est ouvert par un groupe, formant 78 logements en 13 bâtiments collectifs. Cette opération est rendue possible par le soutien de la municipalité qui octroie une parcelle dans le cadre d'un bail emphytéotique de 99 ans avec un loyer annuel d'un franc symbolique. Très vite d'autres

groupes se constituent, tous composés de familles populaires de la banlieue parisienne. Le groupement sur un même territoire de plusieurs opérations « Castors » permet d'organiser les démarches administratives et de faire pression sur le Ministère de la Reconstruction pour l'accès aux prêts et au foncier. En avril 1953, commence la mise en chantier du groupe « Faidherbe » initié par 4 militants de la SFIO. Soixante familles emménageront dans leur nouveau logement en juillet 1954. Devant l'afflux de candidats et la dynamique engagée, un quatrième groupe se constitue en mai 1953, la « Cité St. Exupéry ». Il mettra en chantier 48 logements sur un terrain de 6000 m² acquis auprès d'un maraîcher, au 300 rue de Rosny.

Entre les différents groupes l'entraide s'organise et des moyens techniques sont mutualisés avec la constitution d'un bureau d'étude, d'un service comptable et de gestion financière. Malgré l'enthousiasme des familles et l'énergie des hommes au travail, les difficultés financières obligent les groupes à trouver de nouveaux prêts

pour boucler les opérations. C'est finalement la Caisse d'Allocation Familiale de la Seine qui apporte sa contribution et permet la livraison des derniers chantiers. Une fois les familles installées dans leur logement, un Conseil de gestion fut constitué. Il avait pour objet « d'organiser la vie gestionnaire courante du groupe : projet d'aménagement futur, entretien général, bilan et budget prévisionnel annuel, répartition des charges individuelles, etc. (...)»

Après deux années d'efforts de construction, une certaine fatigue se fit ressentir dans les relations sociales. (...) Si de solides et indéfectibles liens d'amitié vont unir des familles au niveau de la proximité immédiate du logement, certaines personnes vont se replier sur elles-mêmes (...) L'on conserve des relations de bon voisinage. (...)

Le souci premier de chaque sociétaire était de loger sa famille et tous ont accepté cet effort d'auto-construction avec beaucoup de courage et cela a créé aussi une émulation pour obtenir une réussite personnelle.»

Le montage de l'opération

Le groupe « Castor » une fois formé se constituait en association coopérative dont le principe reposait sur l'apport en force de travail pour réaliser le capital de base des futurs accédants.

L'immeuble du « Clair Logis », livré en 1953, dans le quartier des Ruffins fut la seconde opération « Castor » de France. Sa particularité réside dans la construction d'un immeuble collectif en régie directe, c'est à dire que les coopérateurs-constructeurs achètent les matériaux et matériels nécessaires, embauchent des ouvriers professionnels. Tout ceci est rendu possible grâce à l'obtention de prêts consentis à titre collectif. Par ailleurs, l'apport en heures de travail personnel est conséquent puisqu'il représente au minimum 600 heures, « soit la moitié des congés annuels et une moyenne de dix heures par semaine qui vient en plus des quarante-huit heures hebdomadaires de travail ».

Cette configuration opérationnelle donnera le ton pour les opérations suivantes construites sur la commune.

La question foncière fut traitée au coup par coup. Si la première opération du « Clair Logis » a bénéficié d'un bail emphytéotique, il n'en est pas de même pour les autres groupes qui ont dû acheter le terrain.

Le trait commun de ces expériences repose largement sur le caractère du groupement humain et l'engagement solidaire à mettre en œuvre et à conduire des opérations de construction et de gestion immobilière. Cette implication à devenir dans le même temps maître d'ouvrage et futur utilisateur pour soi-même peut apparaître aujourd'hui comme une prise de risque. Toutefois rapporté au contexte d'après guerre, « il convient de noter qu'en Région Parisienne la construction sans promoteur a dominé largement jusqu'en 1955 ». Sans banaliser l'expérience des Castors de Montreuil, celle-ci devant être restituée dans le contexte et les cadres de production du logement des années 50, elle reste une référence majeure de l'initiative habitante à l'édification de son cadre bâti.



Durant leur temps libre, les hommes s'emploient à la construction du bâtiment, assumant l'ensemble des tâches du chantier. Les femmes contribuent à la logistique générale.



DES HABITATS PARTICIPATIFS À MONTREUIL

Couleur d'Orange

1987



Le projet

COULEUR D'ORANGE, située dans le Bas-Montreuil au pied du métro Robespierre, voit le jour en décembre 1986, date à laquelle la nouvelle copropriété constituée des futurs habitants rachète **une usine désaffectée** depuis cinq ans. Cette petite opération accueille 11 logements et 3 ateliers d'artistes. Fin 1987, les habitants prennent possession de leur logement ainsi que **des espaces collectifs** qui se composent en **une salle commune de 100 m²**, une **halle extérieure**, un **jardin** et une **cour commune**.

quises mais sa localisation dans un territoire de banlieue effraye les ¾ du groupe qui se rétracte. L'initiateur de la démarche resté seul se met en quête de recomposer un groupe par annonce dans différents journaux et dans les réseaux amicaux et associatifs. Il sera soutenu et aidé dans cette entreprise par l'architecte, Luc Barré, qui accompagnera cette opération tout au long du processus jusqu'à sa livraison en janvier 1988.

Le nouveau groupe constitué se met au travail et enchaîne une trentaine de réunions pour définir le projet. Le 15 décembre 1986, il signe devant notaire l'acquisition du terrain. Les travaux démarreront dès le surlendemain et se poursuivront durant un an.

À cette date, 22 adultes et 11 enfants prennent possession des **11 logements** ainsi que des **3 ateliers d'artistes**. L'âge moyen du groupe d'adultes est

de 40 ans et il est majoritairement issu de classes moyennes intellectuelles. Au fil des années le groupe des plus jeunes s'étoffera jusqu'à atteindre un effectif de 22 enfants.

Une très grande stabilité au sein de cette copropriété où seulement deux mutations sont à enregistrer en plus de vingt ans. La première très vite après l'installation vient d'un membre insolvable qui a tenté de rompre l'entente du contrat qui liait l'ensemble des acquéreurs.

Cette rupture dans la logique de confiance du groupe a entraîné son départ et la vente du bien au profit de la famille d'un artiste déjà propriétaire dans l'opération. La deuxième vente s'est réalisée en 2007 suite à un départ pour raison professionnelle. La reprise du bien s'est faite au sein du réseau des copropriétaires, par cession à la famille d'un des artistes alors locataire d'un des ateliers.



La halle des anciens entrepôts permet d'accéder au parking collectif situé sur la rue Marceau.

FICHE PROJET

Le montage de l'opération

Cette opération s'est faite dans un cadre de **reconversion d'une « friche industrielle »** inoccupée depuis quelques années et nécessitant un **permis de construire pour changement d'affectation**.

Un grand nombre de réunions de groupe a permis de définir les besoins communs et les besoins spécifiques de chacun des intéressés et de finaliser le montage de l'opération tant du point de vue de la conception architecturale, des choix techniques que du montage juridique.

Le groupe bénéficiant d'un grand nombre de **compétences internes** s'est appuyé sur ses ressources propres. Le seul recours à un professionnel externe en phase de montage fut celui de l'architecte, Luc Barré, qui est venu en soutien sur la dimension architecturale et de maîtrise d'œuvre.

Le dispositif de projet s'est appuyé principalement sur les compétences professionnelles et la disponibilité de 3 membres du groupe qui ont ainsi constitué le « noyau dur » de l'opération, les autres membres sont venus en soutien de ce dispositif. La méthodologie de travail déployée s'est essentiellement construite sur une approche pragmatique autour de réunions où les choix et décisions étaient validés définitivement sur la base de compte-rendus lors de la réunion suivante. Dans ce travail collectif, l'architecte a tenu un rôle central en apportant un regard externe et en arbitrant les débats au sein du groupe.

Le statut juridique adopté pour le montage de l'opération fut celui d'une **copropriété**. Il est apparu aux membres du groupe comme celui le plus à même de répondre à l'ensemble de leurs attentes et besoins. Il était compatible avec les types de financements mobilisés par les ménages. Le coût d'opération (achat du terrain et construction) s'est élevé à un prix au mètre carré d'environ 7000 francs (1100 euros) pour les logements et 5000 francs (750 euros) pour les ateliers qui étaient moins équipés. L'opération a été rendue possible par les financements individuels de chacun rassemblés en appels de fonds. Plusieurs accédants ont fait appel à des Prêts d'Accession à la Propriété mobilisables lors d'une acquisition en copropriété, d'autres ont opté pour des Plans Épargne Logement ou des prêts conventionnés classiques.

Au delà du montage opérationnel et de son suivi, **le groupe s'est investi** dans les phases chantier à travers **l'auto-finition** d'éléments de second œuvre et de **l'aménagement** du jardin et des espaces extérieurs.

La gouvernance

Le groupe n'a pas procédé à l'établissement de règles spécifiques à l'exception des obligations faites par la gestion de la copropriété qui est administrée bénévolement à tour de rôle par les uns et les autres. Les charges collectives d'entretien sont faites au gré des capacités et du temps disponible de chacun.

Les décisions de gestion sont prises formellement au sein des réunions de copropriété en fonction des tantièmes de chaque lot.

Le cadre des valeurs

Références aux expériences de l'habitat groupé autogéré et du MHGA dont l'initiateur du projet était proche.

Incarner l'idée d'un **épanouissement humain dans un cadre commun**, favorisant les **relations de proximité dans le quotidien**.

Le maintien de l'engagement

Au cours des années, les engagements de certains membres se sont poursuivis dans différents réseaux associatifs tant à l'échelle locale (lutte contre l'évitement scolaire, création de conseil de quartier,...) que nationale (participation à la genèse d'une coopérative biologique, de l'association « Terre de lien », ...).

La dynamique du quartier

Très bien **inséré dans ce tissu faubourien** et populaire de la banlieue parisienne, *Couleur d'Orange* est un **lieu central dans la dynamique du quartier**. L'existence de la salle commune et l'investissement de plusieurs des membres de l'opération dans la vie du quartier et à ses associations ont favorisé l'encrage de cet habitat dans son territoire. Hier comme aujourd'hui plusieurs activités associatives ont été accueillies sur place et ont bénéficié de l'infrastructure de la salle commune. Ces initiatives et engagements ont largement participé à identifier Couleur d'Orange comme un lieu de référence tant à l'échelle du quartier que de la ville.



PHOTOS : JEAN-POL LEFEBVRE



PHOTO : INTER ATLAS

Fiche technique

Type d'habitat :
Réhabilitation d'une friche industrielle
Date d'achèvement des travaux :
Fin 1987
Nombre de foyers :
11
Locaux et espaces communs :
Une salle de 100 m² + une halle + un jardin + une cour + un parking
Statut juridique pour la construction :
Copropriété
Statut juridique pour la gestion :
Copropriété
Architecte : Luc Barré
Contact :
Jean-Pol Lefebvre : reylefe@orange.fr
Henri Morinière : les.moriniere@wanadoo.fr



La Souris Verte

Le projet

LA SOURIS VERTE, à quelques encablures de la Mairie de Montreuil, regroupe sur une parcelle arborée **9 logements et 1 chambre indépendante**. Cette opération, du début des années 1990, est née d'une première expérience de colocation sur Montreuil. Un collectif initial, composé de cinq femmes trentenaires, cherchait à pérenniser ses premiers engagements en dehors des cadres de la propriété classique et se mit en quête d'une parcelle pour réaliser une opération plus coopérative. Le foncier, un terrain en friche avec un pavillon existant, est trouvé auprès d'un propriétaire privé. Le coût d'acquisition oblige le groupe à s'ouvrir et à faire appel, par ses réseaux de connaissances, à d'autres ménages intéressés par une opération en auto-promotion. Les choix de recrutement s'effectuent sur une base concrète et pragmatique en lien avec

les affinités du collectif et sur la base de la cooptation. Cette recombinaison du groupe plus ouvert et plus divers voit partir bon nombre des initiatrices. À l'été 1992, que le groupe prend possession des lieux. Il est composé de 3 couples et 6 femmes célibataires, tous entre 30 et 40 ans. Si les enfants étaient peu présents au début de l'opération au fil du temps plusieurs sont arrivés. Après un travail visant à définir le projet et à construire une synergie collective par la visite d'opérations existantes du « MHGA » et la recherche d'information sur l'habitat groupé, le groupe initie une phase de programmation et ébauche des premiers scénarii. Sur cette base, il se lance dans une consultation d'architectes, organise un concours en phase esquisse et retient son maître d'œuvre. Le projet proposé porte sur la réhabilitation du gros pavillon faubourien et la construction neuve d'un bâtiment en second

rang. Cette implantation est retenue pour préserver le maximum de jardin et d'espaces extérieurs. Initialement, une maison commune au cœur du jardin devait être construite. Aujourd'hui, les espaces collectifs sont exclusivement extérieurs. Malgré un grand nombre d'épreuves et de difficultés (départ de personnes suite aux surcoûts budgétaires de 17%), le groupe développe une expertise propre à partir des compétences internes de plusieurs de ses membres et construit des échanges de savoir-faire et savoir professionnel au sein du collectif. Ainsi au cours des vingt années d'existence, ce lieu est devenu support de plusieurs expériences associatives, engagements militants et politiques tant à l'échelle locale qu'internationale. La pérennité du groupe s'est faite, malgré le départ de certains, dans le respect de ses statuts et de son principe coopératif.



Le montage de l'opération

Cette opération porte sur la réhabilitation d'un bâtiment d'habitation existant et une construction neuve. Le groupe d'habitants a participé à toutes les phases du projet, de la recherche du foncier jusqu'aux opérations de réception des ouvrages en passant par le montage juridico-administratif. Cette maîtrise en interne du processus a pu se faire grâce au recyclage d'un grand nombre de compétences professionnelles des uns et des autres et à l'activation de réseaux spécialisés (bancaires, juridiques, etc...). Le recours à des compétences externes s'est fait pour les opérations de maîtrise d'œuvre architecturale ainsi que pour une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage par une coopérative HLM qui rédigea le cahier des charges de l'opération et permit sa crédibilité face aux partenaires bancaires.

Le choix statutaire de l'opération a été celui de la création d'une SCI d'attribution constituée à l'occasion de l'achat du terrain. Cette SCI devait se transformer en copropriété ordinaire dès l'entrée dans les lieux mais le choix final des occupants a été de ne pas attribuer les parts de manière à maintenir un principe solidaire et coopératif « d'un homme, une voix ». Énoncé qui trouve sa traduction dans les statuts de la Souris Verte. La répartition des logements s'est faite au consensus à partir des propositions faites par les architectes.

Le mode de financement de l'opération a été individuel, le groupe n'ayant pu bénéficier d'une reconnaissance par l'institution bancaire. En revanche, il a bénéficié d'une garantie de solvabilité pour chacun de ses membres par une caution solidaire, obtenue auprès de la Caisse d'Épargne de Paris.

La question du financement tout au long de l'opération a été cruciale d'autant plus qu'en phase chantier, le groupe a dû faire face à la faillite d'une entreprise. Un système de solidarité entre les membres du groupe a joué pour surmonter les difficultés de financement de certains membres. La gestion interne d'avances personnelles a permis, à des taux avantageux par rapport au marché bancaire, d'éviter l'exclusion de certains pour défaut de paiement et d'honorer les obligations du collectif face à ces différents contractants.

Le coût global de l'opération avait initialement été projeté à 12000 francs par m² (1829 €) pour finalement sortir à 14000 francs (2134 €), soit 17 % d'augmentation.

La gouvernance

Le groupe ayant opté pour ne pas attribuer les parts de SCI, c'est donc sur la base du collectif que les décisions se prennent en application du principe coopératif « un homme, une voix ». La recherche du consensus est au cœur du dispositif de gouvernance.

En ce qui concerne l'entretien du bâtiment et des espaces collectifs, il est géré directement par les habitants ceux-ci réalisant par eux-même une grande partie des menus travaux.

Le cadre des valeurs

Référence à l'idéal coopératif :

« un homme, une voix »

Volonté de **vivre autrement le quotidien** en créant « un lieu de vie et d'activités original, convivial et innovant dans sa qualité architecturale. »

Le maintien de l'engagement

Au delà de l'investissement de chacun dans le portage du projet en fonction de ses compétences et de ses disponibilités, la dynamique du groupe a évolué et s'est transformée au gré des affinités et des initiatives inter-personnelles qui ont pris la forme de différents engagements militants ou professionnels.

La dynamique du quartier

Dans la continuité du tissu environnant, cette opération s'insère dans son cadre urbain sans distinction particulière.

L'engagement d'un grand nombre de ses habitants dans les réseaux militants de la ville participe à l'ancrage de cette opération dans son quartier et à son ouverture dans les dynamiques locales malgré l'absence de locaux collectifs spécifiques.

Le principe d'aménagement de la parcelle a permis de libérer le maximum de place pour le jardin et de conserver les grands arbres.



PHOTO : INTER ATLAS

Fiche technique

Type d'habitat :
Réhabilitation + Construction neuve
 Date d'achèvement des travaux :
 Été 1992
 Nombre de logements :
9 Logements + 1 chambre indépendante
 Locaux et espaces communs :
 Jardin
 Statut juridique pour la construction :
 SCI d'attribution
 Statut juridique pour la gestion :
 Coopérative
 Architecte :
 A.F. Jumeau & L. Paillard
 Contact :
 M.J. Devillers

DES HABITATS PARTICIPATIFS À MONTREUIL

PHOTOS : ANNE D'ORAZIO



1992 Le Luat

Le projet

L'OPÉRATION DU LUAT, un immeuble de 23 logements sociaux, est initiée par l'OPHLM de Montreuil à la fin des années 1980. Installé dans le secteur pavillonnaire Solidarité-Carnot, l'histoire de ce petit collectif débute en 1987 lorsque la ville de Montreuil et son office public décident de lancer une opération avec la participation des futurs locataires. Sous la houlette d'une équipe conduite par un architecte et une sociologue, des ateliers d'animation proposent une sensibilisation à l'architecture en vue d'une co-élaboration du programme d'habitation.

La sélection des candidats se fait par l'Office à la suite d'une lettre d'information adressée aux demandeurs de logements sociaux. Après plusieurs réunions d'information, une vingtaine de familles est sélectionnée. Les **ateliers participatifs** se déroulent sur 2 ans et permettent de définir

le projet, dans ses parties privées (les logements) comme dans ses espaces communs (le jardin et la salle collective). Ce processus se construit par itérations et les décisions sont prises conjointement entre les habitants, l'architecte et les techniciens de l'office HLM.

En 1990 le chantier commence mais ce n'est qu'au début de l'année 1993 que les locataires prennent possession de leur logement, après un changement de direction au sein de l'office HLM et une réorientation idéologique du projet avec un arrêt du processus participatif. Ce changement dans la gouvernance du projet provoque immédiatement un conflit ouvert entre la direction de l'office et le collectif des habitants qui se constitue en amicale de locataires et revendique l'auto-gestion de l'opération. Après un bras de fer musclé, les locataires obtiennent gain de cause. Dès lors, ils ont en charge l'entretien, l'administration et la gestion

des parties communes ainsi que leur usage dans l'intérêt commun, comme le définit le règlement intérieur de l'Association du Luat.

Au moment de l'installation dans l'immeuble, le collectif des habitants se compose d'adultes, d'un groupe d'une vingtaine d'enfants, entre 5 et 10 ans, et de quelques jeunes adolescents. Les jeunes prendront possession des lieux, investissant largement le jardin et la salle commune qui deviennent vite leur territoire réservé. Cette cohabitation n'a pas toujours été sans conflits et elle fut l'objet de nombreux débats, négociations et arbitrages.

Depuis vingt ans, la dynamique participative se poursuit et elle prend forme autour de l'idée de « **bien vivre ensemble** » malgré les départs et arrivées des locataires. Le Luat devient vite une adresse incontournable du quartier où se tiennent réunions de parents d'élèves, de militants associatifs et s'organise l'entraide quotidienne.



L'opération se déploie dans la profondeur de l'ilot avec des constructions d'habitation sur chaque rue. Un grand jardin se situe en cœur de parcelle.

FICHE PROJET

Le montage de l'opération

Cette opération est totalement liée au cadre de production du logement social. La maîtrise d'ouvrage est assurée par le bailleur qui désigne un architecte maître d'œuvre et organise l'ensemble des opérations. Toutefois cette opération occupe une place particulière dans la production ordinaire du parc locatif social. En effet la place faite aux habitants-locataires, présents en amont des phases de programmation, est toute à fait exceptionnelle et revêt ici un caractère expérimental. Cette spécificité installe un dispositif particulier de participation dont un des objectifs est de construire le collectif habitant. Cela se fait autour des ateliers pédagogiques proposés par l'architecte, la paysagiste et la sociologue entre novembre 1987 et fin 1989.

Cette dynamique permet à chaque futur locataire de se projeter dans l'opération, de faire entendre ses attentes dans une démarche collective basée sur une recherche du consensus. Dans cette première phase du projet le groupe habitant ne cherche pas à s'organiser au delà du cadre proposé par le bailleur. Ce n'est qu'en 1991, alors que le chantier a débuté, que la nécessité de formaliser le collectif se fait ressentir. À cette date, les changements de direction au sein de l'Office mettent en péril le processus même de la participation ; les nouveaux responsables n'entendent pas rendre des comptes aux futurs occupants et rompent la concertation. Un sentiment de danger se fait jour au sein du groupe, « l'esprit du lieu » étant touché. Un véritable bras de fer s'engage entre le bailleur et le collectif-habitant, ce dernier organise la riposte en se constituant en amicale de locataires.

Le recours aux réseaux militants des uns et des autres permet un rapprochement avec la CNL. L'amicale constituée, ils exigent d'être présents aux différentes réunions organisées par le bailleur - maître d'ouvrage. Au printemps 1992, le chantier n'est toujours pas livré et les locataires décident de faire de la salle commune leur QG. À partir de cette date, l'objectif est d'obtenir de l'office l'autogestion du Luat. Cette nouvelle revendication n'aboutira qu'un an plus tard avec l'appui d'une élue municipale qui prend fait et cause et interviendra auprès du bailleur. L'association du Luat, à laquelle adhèrent tous les locataires est constituée début 1993 et ils obtiennent l'autogestion des lieux le 29 avril 1993. À cette date, une convention est signée avec l'office qui prévoit que les charges réglées par les locataires sont reversées à l'association qui doit l'entretien, l'administration et la gestion des parties communes dans l'intérêt commun.

La gouvernance

Initialement les règles de gouvernance étaient sans objet, le collectif n'ayant pas d'existence particulière. À partir du moment où le groupe acquiert une personnalité morale, au travers de son association et exige l'autogestion du Luat, les modalités de la gouvernance se mettent en place. En interne, au sein de l'association le collège des membres actifs se compose de l'ensemble des locataires, chaque logement ayant une voix ; en externe, dans les relations avec le bailleur qui est représenté au sein du collège des membres associés par un administratif et un membre de conseil d'administration. Ce collège n'a pas de droit de vote. De manière générale, les décisions sont prises à la majorité qualifiée.

Le cadre des valeurs

Référence au modèle de l'autogestion. **Volonté de bien vivre ensemble**, « chacun participait à rendre le cadre agréable, les uns prévoyaient des repas, d'autres des animations, untel s'occupait des espaces verts : il régnait une véritable vie de famille ! »

Le maintien de l'engagement

La création de l'association a permis de donner du sens aux initiatives : « *le principe était au départ de saisir l'opportunité de l'investissement des locataires pour nous donner les moyens de mieux travailler ensemble.* » Cette dynamique des premiers jours a permis de développer un véritable tissu social, dans des rapports humanisés. Bien évidemment cet investissement des locataires n'a pas toujours été linéaire et il a été nécessaire de réaffirmer l'engagement réciproque du collectif habitant et du bailleur dans cette coopération d'un autre genre.

La dynamique du quartier

Le Luat joue un rôle essentiel dans les dynamiques associatives du quartier. L'engagement militant des premiers locataires a permis d'inscrire le lieu comme un point de repère des associations et collectifs voisins. Ainsi de nombreuses mobilisations locales (scolaire, vie de quartier, etc...) ont trouvé au Luat un point d'ancrage fondamental.



Signature de la convention d'autogestion du Luat entre l'office HLM et l'association des habitants.



PHOTO : INTER ATLAS

Fiche technique

- Type d'habitat :** Construction neuve d'un immeuble en locatif-social
- Date d'achèvement des travaux :** 1992
- Nombre de logements :** 23
- Locaux et espaces communs :** Salle commune + cour + jardin
- Statut juridique pour la construction :** Propriété de l'OPHLM de Montreuil
- Statut juridique pour la gestion :** Autogestion par l'association Le Luat
- Architecte :** Rémi Viard
- Contact :** OPH de Montreuil

DES HABITATS PARTICIPATIFS À MONTREUIL



Droit Au Logement Autogéré et Social

APAUm

Atelier Populaire d'Architecture et d'urbanisme à Montreuil

2007

Le projet

NÉ D'UNE PREMIÈRE EXPÉRIENCE

autour du projet DALAS (Droit Au Logement Autogéré et Social) cette initiative, portée par un collectif proche du monde syndical, cherche à promouvoir une réflexion sur les usages et la production du cadre habité à destination de familles populaires autour d'un principe de démocratie directe, d'échange de savoirs et de savoir-faire. Cette première expérience met en œuvre une auto conception, une auto construction et une autogestion d'un espace pour 8 familles (60 personnes) à partir de la réquisition, sous forme de squat, d'un bâtiment inoccupé.

Le projet se positionne comme une production alternative et complémentaire au logement social ordinaire. Il ambitionne, à travers une programmation participative, de trouver un équilibre entre lieux destinés

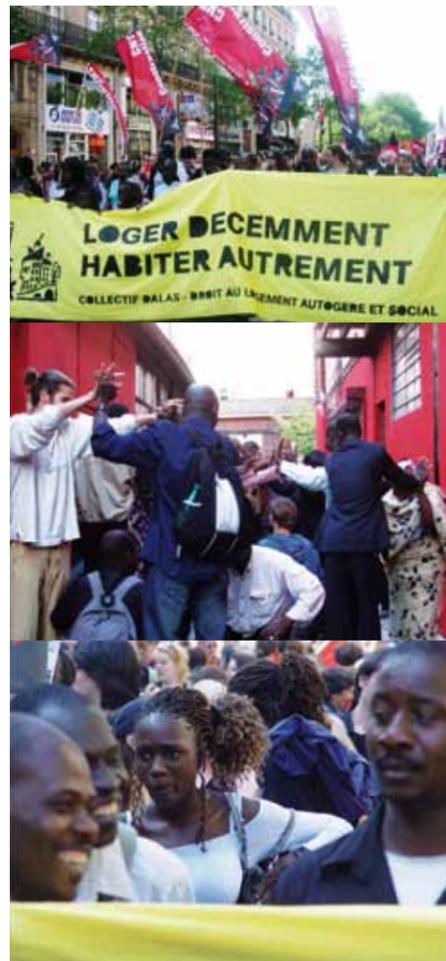
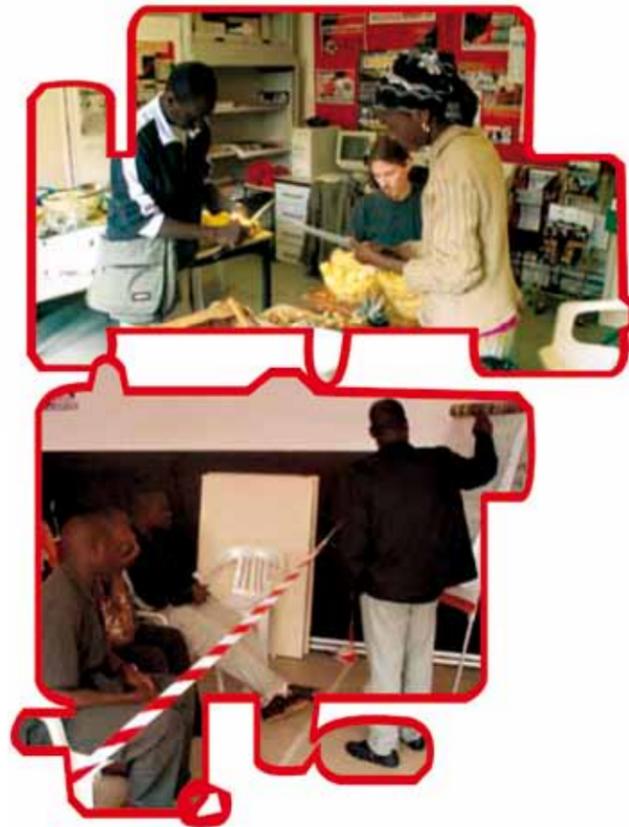
à la famille et lieux collectifs, et de rendre possible une véritable qualité de vie sociale. Pour ce faire, il propose une programmation incluant des espaces domestiques et des services communs à l'immeuble : crèche parentale, bibliothèque, laverie, etc., ainsi que des « équipements de proximité » tels qu'une bourse du travail et une coopérative de consommation.

La volonté d'une maîtrise globale du projet tant dans ses phases de conception, de production que de gestion passe par l'implication directe des habitants. Ce dispositif d'auto-construction permet de maîtriser et de réduire le coût global tout en favorisant la vie sociale.

Cette première expérience débute en novembre 2007 par la réquisition d'un immeuble de bureaux désaffecté. Les premiers travaux démarrent vite parallèlement à un travail d'information et de mobilisation à l'échelle du quartier. Un mois plus tard,

l'expérience est interrompue par l'intervention d'une milice privée qui organise le dégarissement du bâtiment.

Aujourd'hui, le projet soutenu par l'APAUm a pour objet « l'insertion et l'émancipation sociale » par la programmation, la construction et l'usage de logements sociaux autogérés, de travailleurs précarisés et de leurs familles ». Afin de permettre aux populations dites mal-logées d'accéder dignement aux soins médicaux, au travail, à la culture, etc. ..., il s'agit d'intégrer aux programmes de logements des équipements permettant d'accompagner les difficultés du quotidien dans une perspective de solidarité et d'égalité des droits. Cette émulation plurielle doit perdurer dans la réalisation et la gestion de ces équipements, autour d'un cercle vertueux d'échange de savoirs et de savoir-faire par une programmation partagée échappant aux pouvoirs exclusifs des experts.



FICHE PROJET

Le montage de l'opération

C'est en 2009 que le collectif, constitué sous la forme d'une association loi 1901, rencontre l'actuelle équipe municipale et fait part de son souhait de développer en lien avec la collectivité locale une initiative d'habitat autogéré et social à destination des populations les plus fragiles.

Très vite la ville apporte son soutien à cette démarche et tente de l'accompagner dans un cadre d'occupation légale de bâtiments vacants. Dès lors, les services de la collectivité engagent un repérage de lieux pouvant satisfaire aux besoins de l'opération et vérifient les conditions et critères de mise en place d'une procédure officielle de réquisition de locaux vacants.

Malgré cet appui, à ce jour aucune réponse positive de la part des propriétaires qui préfèrent laisser leurs logements vides. De la même manière et malgré les interventions réitérées de la ville auprès des services de l'Etat, aucune réponse n'est faite pour mettre en œuvre les cadres réglementés de la réquisition telle que prévue dans les textes.

Ce silence des services centraux montre les limites des dispositifs réglementaires actuels et l'incapacité dans laquelle se trouve la collectivité locale pour accompagner une démarche alternative ; la ville ne pouvant, au titre de la loi, réquisitionner elle-même.

Pourtant le soutien reste massif et la volonté est intacte de faire naître un projet innovant et alternatif à destination d'une population plus fragile autour d'un programme de logements partagés et d'un centre social dans une dynamique de participation, d'autogestion et de partage d'expérience à l'échelle du quartier et de la ville.



PHOTOS ET DESSINS : APAUM

POUR UN HABITAT AUTOGERE ET SOCIAL A MONTREUIL



PHOTO : INTER ATLAS

Fiche technique

- Type d'habitat : Réhabilitation d'immeubles réquisitionnés
- Locaux et espaces communs : Laverie + Crèche parentale + Cour + Jardin
- Equipements de proximité : Centre social
- Statut juridique pour la gestion : Logements sociaux autogérés
- Contact : Thomas Huguen : apau@no-log.org

Diwan 2008



Le projet

DIWAN, implanté dans le bas Montreuil, à la limite de Bagnolet, est une opération contemporaine qui affiche clairement une volonté de modernité.

En 1998, à partir d'un réseau d'amis naît l'idée de concevoir un bâtiment neuf alliant préoccupation environnementale et qualité architecturale, le tout compatible avec un budget serré. Huit compères se mettent en quête d'un terrain dans le secteur où ils résident. Les premiers contacts avec la ville de Montreuil leur fait espérer une parcelle mais après quatre années de négociations et malgré un vote favorable du conseil municipal, cette emprise est finalement réservée à une opération publique. Cet échec met à mal le groupe qui se dissout. Seuls trois irréductibles refusent de renoncer au projet et veulent valoriser le temps et l'énergie déjà investie. Finalement, en 2004, une parcelle est proposée par la ville place de la Fraternité.

Les trois associés constituent une SCI de construction-vente afin de porter l'opération et de la commercialiser en VEFA. Cet engagement leur fait assumer la lourde responsabilité de Maître d'ouvrage et les oblige à trouver seuls le financement de l'opération. Au terme de deux années de négociation, un partenaire financier s'engage dans cette opération innovante en ossature bois. Toutefois afin de sécuriser le dispositif, le banquier exige que soit intégré à la SCI Diwan un de leur partenaire promoteur. Les conditions de réalisation de l'opération réunies, les associés cherchent dans leurs réseaux amicaux les futurs acquéreurs. Le groupe d'habitants peine à se constituer et ce n'est qu'en 2006 qu'il se stabilise et que la vente définitive du terrain est conclue.

Le projet prend forme autour d'une conception architecturale qui fait le choix d'implanter un bâtiment sur rue et en second rang des maisons de ville en bande. L'ensemble, accolé au mitoyen, dégage sur la profondeur

de la parcelle un jardin collectif. Des locaux partagés étaient initialement prévus mais faute de financement, ils sont abandonnés. Leurs surfaces sont vendues en locaux d'activités.

La construction dure deux ans et le suivi des opérations est assumé par les deux associés historiques. Des déboires rendent difficile le rôle de maître d'ouvrage et ce n'est qu'après des reprises pour malfaçons et une procédure à l'encontre d'une entreprise que les habitants prennent possession des lieux en 2008. L'opération comporte alors **5 appartements, les 3 maisons de ville et un local d'activité**. À cette date, le groupe est constitué de 21 adultes, âgés en moyenne de 40 ans, et de 8 enfants. Un tiers des adultes vit et travaille sur place.

Ces premières années, la vie collective s'organise autour du jardin commun, dans la création d'un syndicat coopératif et dans la constitution de réseaux d'échange et d'entraide à l'échelle du quartier.



Le montage de l'opération

Cette opération de construction neuve d'un bâtiment en bois performant énergétiquement est réalisée dans le cadre d'une SCI de construction-vente. Le projet initial reposait sur une auto-promotion en indivision mais les aléas et incertitudes de l'opération ont conduit les associés à se constituer dans une forme plus classique de promotion immobilière. Pour ce faire, ils ont été accompagnés par un promoteur professionnel, Fiderim, qui a assuré la co-gérance. Ce glissement de l'opération vers des cadres plus conventionnels n'a pourtant pas limité le rôle des habitants-acquéreurs, les choix initiaux ayant été portés et assumés par les 3 fondateurs de la SCI Diwan.

Malgré le caractère plus ordinaire de cette opération, les porteurs de projet ont dû procéder à une véritable montée en compétence et en professionnalisation, rendue possible par l'apport technique fourni par le partenaire-promoteur. Cette assise a sécurisé le projet tant dans sa dimension administrative qu'au regard des attentes des partenaires extérieurs (banques, assurances, cautions, etc...) et a permis d'assurer la charge de la maîtrise d'ouvrage.

Le recours aux maîtres d'œuvre s'est fait par l'un des associés, architecte, à partir de son réseau professionnel. Ces derniers sont intervenus très en amont du projet, dès les premières études de faisabilité afin d'intégrer les contraintes urbanistiques de la parcelle proposée par la ville. Par ailleurs, le caractère expérimental de la construction en bois d'un immeuble de logement a nécessité des phases importantes d'études exploratoires et la mobilisation de compétences techniques spécifiques auprès de partenaires experts.

Le choix juridique de l'opération s'est imposé aux initiateurs et la vente en état futur d'achèvement (VEFA) a permis de financer l'opération au fur et à mesure de sa construction. À la livraison du bâtiment, une copropriété, constituée des nouveaux acquéreurs, a pris place. Chaque habitant a géré individuellement le financement de son logement pour un coût moyen de 2900 € / m², soit 20 % de moins que le prix du marché. Ce coût a été rendu possible par l'achat du foncier à la ville au prix des Domaines et sur la base d'une promesse de vente négociée dès 2002.

La gouvernance

L'opération est aujourd'hui une copropriété organisée par un règlement de **copropriété-coopérative**, impliquant que les décisions soient prises selon le principe coopératif : «un homme, une voix». En ce qui concerne les charges afférentes à l'immeuble, elles sont réparties selon un mode ordinaire de répartition au tantième.

Ce choix d'organiser à égalité la prise de décision permet **d'impliquer l'ensemble des habitants dans la gestion et la vie de l'immeuble**.

Le cadre des valeurs

L'idée initiale cherchait à construire un lieu de vie, en auto-promotion, conciliant logement et espace de travail. Malgré les inflexions de l'opération et le renouvellement massif du groupe habitant, l'esprit du collectif fut conservé.

Offrir une **alternative à la promotion immobilière classique** par un projet de vie fondé sur **le partage et l'échange** dans un cadre maîtrisé permettant **d'habiter autrement**.

Le maintien de l'engagement

Le mode de recrutement des habitants et le rôle prépondérant des associés historiques a retardé la constitution du collectif. Après les premières années d'installation, le groupe s'est organisé dans une dynamique coopérative. Le partage des espaces extérieurs et la collectivisation du jardin sont aujourd'hui les formes les plus visibles de l'esprit que veut porter ce lieu de vie. Des réseaux d'entraide se sont organisés au gré des affinités et des dynamiques et initiatives voient le jour dans des projets quotidiens comme professionnels.

La dynamique du quartier

En position de vigie sur la Place de la Fraternité, ce projet s'inscrit pleinement dans la politique urbaine de la ville qui cherche à résorber l'habitat insalubre du bas Montreuil tout en proposant des opérations d'habitat intermédiaire où s'articulent densité urbaine et qualité de vie.

Le nouveau collectif d'habitant participe à faire vivre la place et le quartier. Des alliances de voisinages et de l'entraide s'organisent avec les riverains largement autour des enfants qui occupent un rôle central dans la construction de ces sociabilités de proximité.

Diwan, lieu repérable dans le paysage alentour s'ouvre à la diversité environnante.

Le jardin commun se déploie dans la profondeur de la parcelle, assurant la desserte des logements. Il accueille les différentes initiatives collectives.



PHOTO : INTER ATLAS

Fiche technique

Type d'habitat :
Construction neuve en ossature-bois
Date d'achèvement des travaux :
Juin 2008
Nombre de logements :
5 appartements + 3 maisons de ville
+ 1 local d'activité
Locaux et espaces communs :
Jardin
Statut juridique pour la construction :
SCI de construction-vente (VEFA)
Statut juridique pour la gestion :
Copropriété avec syndicat coopérative
Architecte :
agence GRAAM
Contact :
www.cpa-cps.com



Les Babayagas 2012

Le projet

LES BABAYAGAS, né il y a plus de 10 ans, propose une alternative aux structures d'accueil des personnes âgées autour d'un groupe de femmes qui **veulent vivre collectivement leur vieillesse** dans un lieu géré en toute autonomie et fondé sur **l'autogestion, la solidarité, la citoyenneté et l'écologie**. Né de l'initiative de Thérèse Clerc, militante féministe engagée, le projet est porté par un trio fondateur qui se construit autour de cette dernière.

Un **long parcours institutionnel** jalonne les dix années de combat nécessaires à l'aboutissement du projet. L'histoire débute en mai 1999 par la création d'une association qui restera en sommeil jusqu'en 2001. A cette date, le projet prend forme et les rendez-vous vont bon train pour négocier le foncier, trouver le montage adéquat, impliquer les partenaires institutionnels. Le premier appui viendra de la mairie de Montreuil qui dès 2002 envisage des hypothèses d'implantation. Quelques mois plus tard le directeur de l'office HLM fait part de son intérêt pour le projet et de la possibilité d'en assurer le portage.

L'année 2003 est décisive, le groupe de femmes travaille régulièrement à définir le programme, rédige le cahier des charges et met en place des actions de communication qui ancrent définitivement les **Babayagas** comme

«nouvel acteur social». Durant cette même année, la ville propose de réserver une parcelle en plein centre ville et l'OPHLM devient officiellement Maître d'Ouvrage de l'opération. Les recherches de financements commencent à porter leurs fruits et l'association se voit octroyée une première subvention par la Fondation de France.

Au printemps 2004, l'équipe d'architectes désignée par concours, présente les premières études de faisabilité et esquisses. Malgré une forte mobilisation de tous les acteurs, le projet bute sur le financement du **logement social hors norme**. Le caractère novateur et expérimental de la proposition, bien que séduisant, effraie les pouvoirs publics au regard de sa dimension non-mixte et des modalités d'attribution fléchée des logements. La ville revient dans le projet en 2006 ce qui permet de reprendre l'initiative, de ré-enclencher la dynamique et de formuler des hypothèses opérationnelles viables pour les financeurs. Malgré cela les blocages persistent. Ce n'est qu'en avril 2008 que le projet se ré-amorce. À cette date, et après intervention directe de la Ministre du Logement, les institutions d'État revoient leur copie.



Dans l'attente de la réalisation de l'immeuble, les Babayagas s'essaient à la vie collective.



La nouvelle équipe municipale et le directeur de l'office s'emploient à rendre réelle cette aventure en proposant un immeuble « mixte » comportant 25 logements sociaux, 21 pour les Babayagas et 4 pour des jeunes de moins de 30 ans. La livraison de l'opération est attendue fin 2012.

FICHE PROJET

Le montage de l'opération

Le montage de l'opération tient à un double engagement, celui de la ville de Montreuil qui cherche des **cadres d'innovation tant sociale qu'opérationnelle** et celui de l'office public HLM qui porte la volonté de produire un projet spécifique dans les cadres ordinaires du logement social.

Cette aventure trouve son fondement dans le combat porté par les Babayagas sur la question du grand âge et sur les dynamiques sociales à l'œuvre. Il s'agit pour le collectif de faire vivre un lieu dans la ville et pour la ville, largement destiné aux femmes. De cette double volonté, un lieu de vie et un espace de rencontre et de militance, naît un **programme qui associe logements et espaces associatifs**. L'engagement dès l'amont du projet de la collectivité locale et de son office oriente tout naturellement l'opération sur la production de logements sociaux.

Dès lors, le collectif des Babayagas doit porter le projet associatif et faire vivre l'espace collectif prévu à rez-de-chaussée de l'immeuble. Pour organiser de façon opérationnelle le projet et l'entrée dans les lieux du groupe fondateur tout en garantissant le respect des conditions d'attributions du logement social sans discrimination à son accès, la Ville de Montreuil, l'OPHLM et l'association des Babayagas s'engagent dans une convention partenariale qui a pour objet d'apporter le soutien nécessaire aux valeurs politiques du projet et d'en reconnaître le caractère novateur et expérimental.

À ces principes d'attribution ordinaire de logement social s'ajoute un système fondé sur l'acceptation par les candidats de la **Charte de Vie des Babayagas**. Par ailleurs, ce cadre affirme la volonté des partenaires de mobiliser collectivement des acteurs ressources autour d'un **laboratoire de réflexion** sur le vieillissement, de la question des femmes dans la ville, de l'habitat participatif dans le logement social à partir d'un **espace ouvert sur la ville** et identifié en tant que tel.

Après plusieurs années de recherche sur différentes hypothèses de montage, le choix finalement retenu consiste à mixer dans le même immeuble des logements à destination des Babayagas et des logements pour un public de jeunes de moins de 30 ans. Ce montage permet d'assurer l'engagement financier des subventionneurs et de pérenniser l'opération au-delà du groupe historique.

La gouvernance

Les règles de gouvernance sont largement **héritées du montage partenarial** entre le collectif des Babayagas, la ville, et l'office HLM. C'est au travers de la **convention tripartite** que l'ensemble du dispositif se met en œuvre. Au sein du groupe des femmes, les modalités d'organisation et de représentation se sont structurées à travers la mise en place d'une **association loi 1901** et des activités qu'elles ont initiées : création d'une université populaire du savoir des vieux (UNISAVIE) et d'un festival cinématographique. Dans ce cadre, les décisions sont prises selon les règles de l'association sur des **principes de majorité**.

Par ailleurs, des modalités spécifiques de décision existent pour l'entrée dans le groupe qui se fait par **cooptation et intégration progressive** aux activités du collectif.

Le cadre des valeurs

- Un cadre de référence idéologique et politique fortement marqué s'exprime autour des **idées d'autogestion, de solidarité et de citoyenneté**.
- L'idée centrale est celle d'un projet de vie, pour soi, avec les autres qui repose sur les principes de :
 - « Vie autonome, (...) préservant l'intimité de chacune »,
 - « Vie dans un lieu où peuvent se nouer des liens d'amitiés, antidote à la solitude »,
 - « Vie en lien, (...) avec le monde extérieur ».

Le maintien de l'engagement

L'existence de l'association des Babayagas doit permettre de pérenniser l'engagement politique et sociétal fondateur du projet auquel la ville et le bailleur apportent leurs soutiens. Cette dynamique doit trouver à s'inscrire dans la vie quotidienne du lieu au-delà des difficultés journalières rencontrées par les occupantes. L'investissement des locataires à faire vivre cet espace comme un lieu inscrit dans les réseaux associatifs et militants locaux sera la marque effective de cet ambitieux projet social qui cherche à questionner la place et le rôle des plus âgés dans nos cités. Aujourd'hui, les liens que les Babayagas ont tissés avec différents mouvements sociaux et l'audience médiatique dont elles disposent les rendent incontournables concernant les questions du vieillissement dans une perspective renouvelée d'une économie sociale et solidaire.

La dynamique du quartier

La Maison des Babayagas occupe déjà une place importante dans la vie du quartier et à l'échelle locale. Largement inscrite dans les actions de la Maison des Femmes de Montreuil, elle poursuit dans la proximité et l'engagement quotidien un soutien aux populations féminines et plus spécifiquement aux plus âgées. L'organisation de déjeuners, d'activités corporelles, de sorties culturelles et festives, a favorisé la visibilité de leur inscription dans les dynamiques locales et en fait un acteur à part entière.

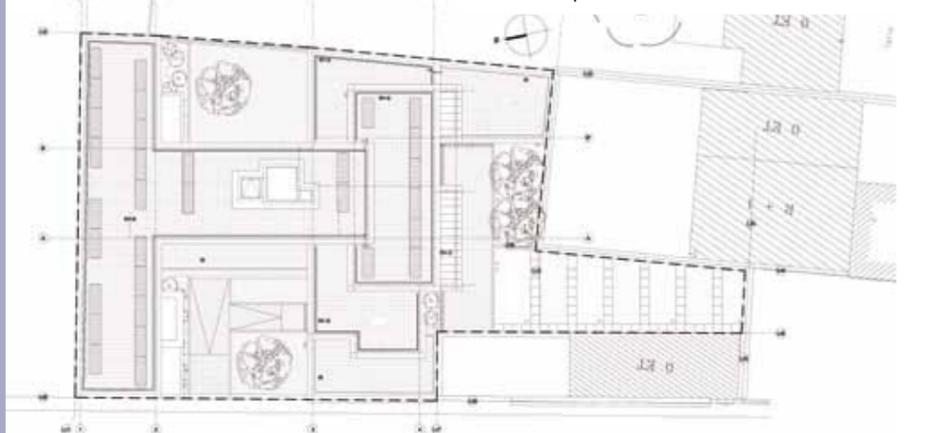


PHOTO : INTER ATLAS

Fiche technique

- Type d'habitat :** Construction neuve de Logement social
- Date d'achèvement des travaux :** 2012-2013
- Nombre de foyers :** 25 logements de type T1bis
- Locaux et espaces communs :** Locaux associatifs + jardin + cour + atelier + buanderie
- Statut juridique pour la construction :** Propriété de l'OPHLM de Montreuil
- Statut juridique pour la gestion :** Convention partenariale
- Architecte :** Atelier J. et S. Tabet

3 - Tableau comparatif des opérations

| | LES CASTORS Cité St Exupéry | COULEUR D'ORANGE | LE LUAT | LA SOURIS VERTE | DIWAN | APAUM | LES BABAYAGAS |
|--|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------------|---|--|
| L'OPÉRATION | | | | | | | |
| Type d'habitat | Autoconstruction coopérative | Habitat groupé autogéré | Locatif social autogéré | Habitat coopératif | Habitat participatif | Habitat autogéré et social | Locatif social autogéré pour personnes âgées |
| Période | 1953-1956 | 1986-1988 | 1987-1992 | 1990-1992 | 1998-2008 | 2007-2009 | 2001-2012 |
| Statut de construction | Coopérative de construction | Copropriété | Propriété OPHLM Montreuil | SCIA | SCI | Réquision d'un immeuble vide | Propriété OPHLM Montreuil |
| Statut de gestion | Copropriété | Copropriété | Autogestion par le Luat | Coopérative | Syndic coopératif | Autogestion par l'association | Convention partenariale |
| Nombre de logements | 48 | 11 + 3 ateliers | 23 | 8 + 1 chambre indépendante | 8 + 1 local d'activités | 8 + locaux sociaux | 25 |
| LE GROUPE HABITANTS | | | | | | | |
| Nombre d'adultes | 96 | 22 | 46 | 12 | 21 | 25 | 25 |
| Nombre d'enfants | 127 | max 22 | 30 | 0 | 8 | 35 | 0 |
| Âge moyen des adultes | 33 ans | 40 ans | 35 ans | 35 ans | 40 ans | 35 ans | 75 ans |
| Compétences mobilisées | Ouvriers techniciens | Ingénieurs journaliste | Militants associatifs | Expert-comptable | Architecte consultant | Militants associatifs | Militants associatifs |
| Acteurs principaux | 48 | 3 | - | 3 | 3 | - | 3 |
| Mutation / renouvellement | - | 2 | 20 | 2 | 2 | - | - |
| LA PARCELLE | | | | | | | |
| Surface de la parcelle en m² | 7332 | 1450 | 2579 | 800 | 760 | 695 | 521 |
| Affectation antérieure | Maraîchage | Usine désaffectée | - | Friche, pavillon existant | Friche polluée, bâtiment insalubre | Bâtiments inoccupés bureaux désaffectés | Friche, bâtiments communaux |

4 - Analyse thématique des opérations

La constitution du groupe habitant

Les sept opérations que nous avons étudiées ont comme particularité commune que les habitants s'organisent en «interlocuteur collectif pour élaborer, construire puis gérer leur projet». Cette démarche apparaît comme une des identités fortes de l'habitat participatif, bien qu'il soit nécessaire de distinguer les groupes auto-constitués des groupes à l'initiative d'un tiers, associatif ou institutionnel, extérieur au groupe. Dans le cas présent, nous pouvons considérer que les opérations *Castors*, *Couleur d'Orange*, *Diwan*, *La Souris Verte* et *les Babayagas* relèvent de la première catégorie tandis que les opérations du *Luat* et de l'*Apaum* sont à rapporter à la deuxième catégorie. Cette distinction sur l'initiative de l'opération nous permet de mettre en lumière les différentes dynamiques qui s'opèrent au sein des groupes, d'interroger les valeurs et fondements du projet ainsi que sa pérennité à l'épreuve du temps et des aléas. Dans tous les cas, il apparaît que les dynamiques de formation des groupes se font au sein de réseaux identitaires et sociaux communs : cercles amicaux, milieux associatifs et militants, réseaux professionnels... Ces groupements affinitaires constituent une des caractéristiques de ces formes d'habitat choisi et apparaissent, pour les

intéressés, comme le garant d'une vision commune du projet et d'une identité propre. Identité qui s'exprimera dans le soin que la plupart des groupes mettent à se donner un nom. Ainsi *Couleur d'Orange* évoque le poème d'Aragon, *Diwan* est une référence directe à l'espace de palabre du salon marocain et les *Babayagas* sont un clin d'œil à un conte russe. D'un point de vue plus formel, chacun de ces groupes se constitue en entité juridique propre lui permettant d'agir. Selon les cas, cela prendra la forme la plus simple d'une association loi 1901 jusqu'à des montages plus élaborés comme la constitution de Société Civile Immobilière ou de Coopérative de Construction. La constitution de cette identité juridique signe l'engagement des individus vis à vis du collectif habitant auquel ils adhèrent et organise des formes de solidarité et responsabilité communes.

Du point de vue sociologique, les groupes sont relativement homogènes et majoritairement issus des couches moyennes intellectuelles et culturelles. Deux opérations font pourtant exception, à savoir les *Castors* et l'*Apaum*. Dans ces deux cas, à un demi siècle d'intervalle, la question qui est au cœur du projet porte sur l'accès au logement pour des familles démunies. Dans le premier cas - les *Castors* - il s'agit de trouver des solutions à la crise du logement de l'après guerre ; dans le second cas, l'*Apaum* revendique l'application

du droit au logement et la loi de réquisition, renouant ainsi avec le cadre historique du mouvement squatter français porté par le MPF⁷ dès 1945. Dans ces deux exemples, des familles populaires prendront l'initiative ou seront accompagnées par des réseaux militants pour auto-construire leur «chez soi».

Au delà de ces premiers éléments, il est nécessaire de revenir sur la figure de l'initiateur du projet, particulièrement dans les cas des groupes auto-constitués. Sur ce point, les opérations présentées sont proches de celles du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré. On y retrouve un noyau d'initiateurs qui porte une dimension d'engagement et d'expérimentation et développe une logique entrepreneuriale. Ces individus défendant des valeurs d'autonomie et d'initiative sont habitués à la prise de risque et à l'engagement militant. Ceci leur confère un capital particulier sur lequel ils s'appuient pour organiser le projet et le négocié. Leurs expériences antérieures (professionnelles, militantes, etc.) sont largement recyclées et mise au service de l'opération. Elles participent à ancrer le projet dans leurs réseaux d'influence. La recherche d'innovation et d'alternative est pour ces initiateurs une forme d'affirmation sociale. Le noyau d'initiateurs prendra selon les opérations des configurations plus ou moins variées mais il reste le plus souvent de taille réduite, souvent formé autour d'un trio. Le rôle fondateur de ce noyau est

primordial et il définira généralement l'identité «idéologique» du collectif habitant.

Dans le cas des groupes formés sur des initiatives externes, on retrouve dans une moindre mesure la constitution d'un «noyau dur» habitant qui jouera dans les phases de négociations un rôle similaire à celui décrit ci-avant.

Des valeurs partagées

L'expression de valeurs communes et partagées participe à la constitution d'une identité commune. Elle représente un enjeu en soi dans l'affirmation du collectif naissant et dans la détermination de l'action à venir. Tous les groupes ne donnent pas de prime abord un caractère politique ou militant à leur action. Ils revendiquent le plus souvent une posture pragmatique qui se forge sur certaines convictions partagées d'entraide, de solidarité et d'équité. Ils constituent ainsi des collectifs de voisinages susceptibles d'améliorer le cadre de vie quotidien. Seul le groupe des *Babayagas* se construit sciemment sur une posture militante et politique qu'il revendique. Malgré cette diversité de positionnement, il existe toutefois un substrat idéologique commun à tous qui s'exprime dans la recherche d'une société plus égalitaire par des formes de solidarité et de proximité, dans une approche non-consumériste de la

Ces expériences se caractérisent par la primauté du groupe habitant à produire son cadre de vie, renversant ainsi les cadres ordinaires de fabrique de la ville.

⁷ / Mouvement Populaire des Familles, proche des Jeunesses Ouvrières Chrétienne. Il s'emploiera à dresser l'inventaire des biens vacants et initiera le mouvement squatter à Marseille et accompagnera le Mouvement Castor.

⁸ / Bacqué M-H, Biau V. et al, op. cit

société et dans la revendication d'une conscience sociale et écologique ⁸. Cette base forge le cadre de référence identitaire et de valeurs partagées de ces collectifs. Elle se traduira par la production de chartes ou de textes communs dans lesquels le groupe affirmera son approche et la dimension qu'il souhaite donner au projet. Cette production servira de règle commune au sein du groupe, mobilisée lors des épreuves et des choix collectifs, mais aussi comme attestation de son engagement vis à vis de tiers dans le cadre des négociations à mener et des partenariats recherchés. Les cadres idéologiques de référence les plus couramment mobilisés sont ceux du solidarisme et du mouvement coopératif, de l'autogestion et de l'écologie et c'est à travers eux que les groupes interpellent la collectivité locale dans une perspective de co-production d'habitat participatif.

Un rapport partenarial avec les professionnels et la collectivité locale

Tous ces projets font appel à des montages opérationnels complexes portés par une maîtrise d'ouvrage habitante collective et néophyte qui recherche l'appui de compétences spécifiques à des moments clefs du projet. Ces compétences seront mobilisées dans les ressources directes du groupe mais aussi auprès de connais-

sances ou à l'occasion de «rencontres». Ainsi, le rapport aux professionnels sera largement renégocié avec une recherche d'adhésion aux enjeux et valeurs du projet. Dans le cadre des projets *Couleurs d'Orange*, *Le Luat*, *Diwan* et *l'Apaum*, les professionnels de la maîtrise d'œuvre (architectes) occupent une place spécifique, étant soit à l'origine de l'opération soit présents dès les premiers instants. Ainsi, outre leur statut d'expert, ils apparaissent comme négociateurs et conseils du groupe habitant.

La spécificité majeure de ces opérations tient dans la place qu'occupe le collectif habitant dans la prise de décision. Ainsi, si l'on se reporte à l'ouvrage du MHGA, de 1983, caractérisant les groupes habitant, «ils se signalent avant tout par la primauté du groupe d'habitants au cours du processus de construction et d'habitation, qui constitue à elle seule un renversement des pouvoirs habituels, et justifie le terme d'autogestion. (...)

Auto-conception, auto-promotion et auto-administration composent ainsi une autogestion globale de l'habitat ⁹.»

Ce rappel nous permet de mieux appréhender la spécificité des cadres opérationnels à négocier. La recherche partenariale va très vite s'orienter et s'appuyer sur la construction d'une dynamique avec la collectivité locale qui apparaît comme le premier interlocuteur institutionnel saisissable. Il s'agit pour le collectif habitant d'une part de faire connaître son initiative et d'autre part de trouver des

⁹ / Bonnin Ph., (sous dir), M.H.G.A., Habitats Autogérés, Ed. Alternatives / Syros, Paris, 1983

Ces collectifs contribuent à créer des synergies dépassant largement le cadre du groupe habitant. Ils sont des lieux ressources pour le quartier et participent à l'essaimage de dynamiques micro-locales.

appuis auprès des services compétents (foncier, urbanisme, etc.). Par ailleurs et dans certains cas (*Les Castors*, *Les Babayagas*, *l'Apaum*) il s'agira «d'obtenir un portage politique dans lequel les élus perçoivent l'exemplarité de l'opération, son contenu idéologique et l'intérêt médiatique qu'il suscite comme un intérêt pour eux-mêmes et vont pouvoir, avec leurs services, faciliter le montage du projet, en particulier à travers l'écueil de l'obtention du terrain ¹⁰.» Dans le cas des opérations présentées, plus de la moitié ont eu recours au partenariat entre le groupe habitant et la ville. La question de l'accès au foncier reste le point névralgique de l'opération. Les mobilisations de la collectivité locale se manifestent sous de multiples formes qui vont d'un simple soutien ou d'un appui facilitateur au portage complet de l'opération par son office public HLM en passant par la mise à disposition d'un foncier dans le cadre d'un bail emphytéotique. Cette reconnaissance et ce partenariat avec la collectivité locale donne du crédit aux opérations surtout dans les moments délicats de négociations (financement, juridique, obtention de garantie bancaire, etc.). En tout état de cause, la Ville de Montreuil a de longue date été attentive à des formes d'innovations et d'initiatives habitantes. Elle a, souvent au nom de l'expérimentation, accompagné différentes opérations depuis plusieurs dizaines d'années sans pour autant qu'une politique publique spécifique

s'en dégage. La question de l'accès au plus grand nombre est restée la préoccupation centrale des politiques de l'habitat et le transfert de ces expériences singulières vers des registres plus ordinaires reste à faire. Toutefois, l'accompagnement qui est réalisé par la collectivité en faveur des initiatives et associations de l'habitat participatif signe l'intérêt qu'elle porte à la démarche et l'utilité sociale qu'elle lui reconnaît.

S'inscrire dans un territoire et dans les dynamiques urbaines locales

Tous les projets présentés revendiquent une forte inscription territoriale et participent au développement de dynamiques locales. Cela se manifeste le plus souvent par l'adhésion de plusieurs habitants dans des formes de militances locales (conseil de quartier, association de parents d'élèves, réseaux amap, etc.). Cet investissement dans le micro-local favorise l'ouverture de ces lieux sur l'environnement immédiat. Ainsi, l'utilisation d'espaces collectifs de type salle commune ou salle de réunion à destination des habitants ou associations du quartier contribue à créer des synergies dépassant largement le cadre du groupe habitant et font de ces opérations des lieux ressources pour le quartier. À leur échelle, *Couleur d'Orange* et *Le Luat* sont identifiés comme des lieux phares

¹⁰ / Bacqué M-H, Biau V. et al, op. cit.

de la scène associative locale. Les uns ont participé à la lutte contre l'évitement scolaire, les autres ont accueilli pendant de nombreuses années l'association des parents d'élèves. Ils se sont aussi investis dans le développement d'une économie locale et solidaire. Plus récemment, les nouveaux habitants de *Diwan* pactisent avec la communauté Roms avoisinante et des formes d'entraide et de soutien se développent entre familles. Quant au projet des *Babayagas*, il se situe dans la droite ligne de l'innovation sociale et propose d'adjoindre aux logements des locaux de services destinés aux personnes âgées du quartier. «Ces espaces communs s'affirment comme des lieux de rencontres, d'échanges, de recherche sur les questions intergénérationnelles. La Maison se veut «ouverte sur la ville», avec des activités proposées aux non-résidents». Tous ces exemples montrent, s'il le faut, le rôle «d'incubateur» que peuvent jouer ces opérations dans la construction de dynamiques participatives et citoyennes tant à l'échelle de l'habitat qu'à l'occasion de débats sur les enjeux urbains et la démocratie de proximité. Même si ces initiatives restent aujourd'hui minoritaires, elles peuvent participer au développement d'actions locales citoyennes et impulser de nouvelles mobilisations. Cela ne peut se faire qu'en dépassant les cadres souvent trop confidentiels et experts dans lesquels elles se sont diffusées.

L'habitat participatif constitue un enjeu urbain en faveur d'une ville compacte par sa densité résidentielle, sa mixité fonctionnelle et participe d'un renouvellement urbain durable.

5/ L'habitat participatif comme nouvel enjeu d'urbanité

À partir des différentes opérations rapportées dans cette étude, il s'agit de s'intéresser aux formes bâties et urbaines produites par cet habitat et d'interroger le caractère novateur qu'il propose. Cette réflexion est menée en intégrant les objectifs de la ville durable et en s'attachant particulièrement aux effets de consommation du territoire urbanisé. Ainsi, à partir d'une analyse comparative des sept opérations présentées, nous pouvons dresser un tableau des formes et des densités urbaines construites que nous mettons en regard avec le patrimoine bâti présent sur le territoire communal de Montreuil.

Données comparatives de densité - Éléments d'analyse

Un des premiers constats porte sur la densité résidentielle des opérations observées. Une variation importante existe entre l'opération la moins dense - *Les Castors* - et celles des *Babayagas*. Outre le demi-siècle qui sépare ces deux opérations, le rapport de plus de 1 à 7 constaté trouve son explication dans la typologie des logements de chacune des opérations. D'un côté, chez les *Castors*, les immeubles accueillent essentiellement des logements familiaux composés de 4 ou 5 pièces. De l'autre, pour les *Babayagas*, l'immeuble projeté doit accueillir exclusivement des appartements

de type T1 d'une surface comprise entre 30 et 35 m². Cette «caricature» typologique est un des premiers éléments d'explication. Par ailleurs, le contexte urbain de la production de ces opérations participe largement à les opposer. *Les Castors* ont construit sur une grande parcelle, sur les plateaux de la commune, dans d'anciennes zones de maraîchage. *Les Babayagas* ont quant à elles bénéficié d'un foncier en plein centre ville à proximité de toutes les commodités. La contrepartie de cet emplacement central est une parcelle de taille réduite nécessitant l'implantation d'un immeuble à R+5. Ce choix urbanistique assure par ailleurs une bonne insertion du projet dans son environnement immédiat.

Si l'on s'attache maintenant aux autres opérations, nous constatons une certaine homogénéité de la densité résidentielle, variant de 89 à 115 lgt. / hectare. En rapportant ces éléments à des données de références¹¹, on peut considérer qu'elles correspondent à des tissus de centres urbains à forte densité et faible hauteur. Dans le cas d'espèce les bâtiments varient d'une hauteur comprise entre R+1 et R+3. Le fort ratio de densité résidentielle de ces opérations est à rapprocher de leur coefficient d'emprise au sol. En effet, dans le cas des 4 opérations médianes (*Couleur d'Orange*, *le Luat*, *la Souris Verte* et *Diwan*), le coefficient d'emprise

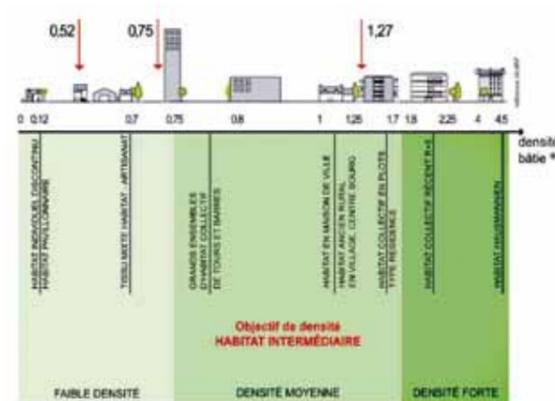
¹¹ / Appréhender la densité, in, *Notes rapides* n° 382, IAURIF, Juin 2005.

Données comparatives de densité

| | LES CASTORS Cité St Exupéry | COULEUR D'ORANGE | LE LUAT | LA SOURIS VERTE | DIWAN | APAUM | LES BABAYAGAS |
|--|--|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------------|---|--|
| L'OPÉRATION | | | | | | | |
| Type d'habitat | Autoconstruction coopérative | Habitat groupé autogéré | Locatif social autogéré | Habitat coopératif | Habitat participatif | Habitat autogéré et social | Locatif social autogéré pour personnes âgées |
| Période | 1953-1956 | 1986-1988 | 1987-1992 | 1990-1992 | 1998-2008 | 2007-2009 | 2001-2012 |
| Nombre de logements | 48 | 11 + 3 ateliers | 23 | 8 + 1 chambre indépendante | 8 + 1 local d'activités | 8 + locaux sociaux | 25 |
| DONNÉES FONCIÈRES | | | | | | | |
| Surface de la parcelle en m² | 7332 | 1450 | 2579 | 800 | 760 | 695 | 523 |
| Affectation antérieure | Maraîchage | Usine désaffectée | - | Friche, pavillon existant | Friche polluée, bâtiment insalubre | Bâtiments inoccupés bureaux désaffectés | Friche, bâtiments communaux |
| Conditions d'acquisition foncière | Bail antiphéotique Achat à un privé | Achat à un privé | Propriété ville OPHLM | Achat à un privé | Achat d'une propriété Ville | Bâtiments squattés | Propriété Ville OPHLM |
| LE BÂTI | | | | | | | |
| Nature de l'opération | Neuf | Réhabilitation lourde | Neuf | Neuf+réhabilitation | Neuf | Réhabilitation | Neuf |
| Typologie | Petits collectifs | Maison de ville | Petit collectif | Pavillon+ petit collectif | Immeuble collectif | - | Immeuble collectif |
| Shon (m²) | - | 1200 | - | 650 | 1142 | - | 1370 |
| Hauteur moyenne | R+4 | R+1 | R+2 | R+2 | R+3 | - | R+5 |
| Emprise au sol (%) | 28 | 40 | 36 | 35 | 45 | - | - |
| Densité résidentielle (nombre de logement par hectare) | 65 | 103 | 89 | 112 | 105 | 115 | 479 |
| Espaces partagés | Jardin, parking | Salle commune parking, jardin | Salle commune jardin | Jardin | Jardin | salles communes bibliothèque buanderie | Salle commune buanderie jardin |

au sol (C.E.S.) est compris entre 35 et 45 %, alors que le cadre réglementaire urbain des périodes de référence et des zones du POS admettait un C.E.S. pouvant atteindre les 60 % et plus. Ce constat nous permet d'affirmer que le choix d'organisation parcellaire retenu par ces collectifs d'habitants s'est porté sur la préservation maximale des surfaces extérieures non bâties et principalement destinées à des jardins, comme en témoignent les habitants lors d'entretiens. Cette stratégie de plan masse repose sur une forte compacité du bâti et une économie du sol de manière à dégager le maximum de surfaces vertes et d'espaces partagés, non bâtis. Elle s'accompagne d'un dispositif morphologique bâti allant de la maison de ville au petit immeuble. Par ailleurs, cette typologie s'insère totalement dans l'environnement bâti des zones urbaines dans lesquelles ces opérations sont implantées.

Cette analyse typo-morphologique de la production de ces opérations d'habitat participatif nous permet, en guise de conclusion, de constater leur qualité d'insertion urbaine, l'économie du foncier qu'elles génèrent ainsi que la diversité des usages qu'elles proposent, qu'ils soient individuels ou collectifs. En cela, elles s'insèrent totalement dans la production de l'habitat intermédiaire et participent à renouveler les formes urbaines de la commune dans une perspective d'une ville durable et solidaire.



BIBLIOGRAPHIE

Bacqué M-H., Biau V. et al, *Habitats alternatifs, des projets négociés ?* Rapport Puca Programme *Le Projet négocié*, 2010

Bonnin Ph., (sous dir), M.H.G.A., *Habitats Autogérés*, Ed. Alternatives / Syros, Paris , 1983

D'Orazio A., «*Habiter autrement, de l'initiative à l'engagement*», in *Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ?*, revue *Territoires*, n°508, Mai 2010

IAURIF, *Appréhender la densité*, in, Notes rapides n° 382, IAURIF, Juin 2005

Imbert M., «*Logement, autoconstruction, solidarité : l'expérience des Castors*», in, *La région parisienne industrielle et ouvrière. Cultures et recherches*, n°5, Paris, 1999

Moley Ch., *L'innovation architecturale dans la production du logement social*, éd. Plan Construction, Paris, 1979

Pigeau A., *Habitat participatif, pourquoi changer ?*, Mémoire de Master, sous la direction d'Anne D'Orazio, ENSAPLV, 2010

Ponsot T., *Le processus de concertation et les rapports de voisinage*, Mémoire de Master, sous la direction d'Anne D'Orazio, ENSAPLV, 2010.



<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/fr/>



MAQUETTE : PHILIPPE MOLLON-DESCHAMPS - 60@WANADOO.FR

