



**HAL**  
open science

## L'Autoréhabilitation comme reconstruction de l'habitat, de l'habitant et des métiers

Mustapha Berra, Daniel Pinson D. Pinson

► **To cite this version:**

Mustapha Berra, Daniel Pinson D. Pinson. L'Autoréhabilitation comme reconstruction de l'habitat, de l'habitant et des métiers. Jean-Yves Toussaint. Concevoir pour l'existant, D'autres commandes, d'autres pratiques, d'autres métiers, Presses Polytechnique Universitaires Romandes, p. 63-81, 2006, METIS Lyon Tech, 2-88074-700-7. hal-01131393

**HAL Id: hal-01131393**

**<https://hal.science/hal-01131393>**

Submitted on 13 Mar 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

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

## CHAPITRE 4

# L'AUTO-REHABILITATION COMME RECONSTRUCTION DE L'HABITAT, DE L'HABITANT ET DES METIERS... <sup>1</sup>

Construire, réhabiliter, aménager son propre logement n'est pas une petite affaire. C'est une entreprise qui demande un engagement personnel, une parfaite connaissance de ses limites et des ressources disponibles. Or, cette capacité à s'investir directement dans la conception, la construction ou la réhabilitation de son espace de vie est largement supplantée aujourd'hui par le «prêt à habiter». Pratique populaire autrefois répandue, l'autoconstruction a été peu à peu marginalisée par les standards dominants auxquels concourent les circuits traditionnels de maîtrise d'œuvre en charge de la production et de la réhabilitation de l'habitat. Processus, on le sait, où le logé a peu à dire et surtout peu à faire ! En fin de compte c'est dans les milieux plus aisés qu'une part d'auto-aménagement est réalisée à l'initiative de l'habitant et se trouve servie par un marché du bricolage actif.

Pourtant, à la marge et à l'ombre des grands chantiers nationaux sur l'existant, représentés par les opérations «classiques» de réhabilitation de l'habitat social, par les opérations en centres anciens tels que les OPAH, PRI<sup>2</sup>, etc., et désormais par les interventions sur les grandes copropriétés à caractère social, il existe certaines pratiques d'autoproduction qui perdurent, s'adaptent, se renouvellent. On peut ainsi poser en hypothèse que l'autoconstruction et l'autoréhabilitation, activités bien réelles, peuvent contribuer à la construction et à la reconstruction du logement, mais aussi de l'habitant comme des métiers du bâtiment.

### 4.1 L'AUTOPRODUCTION ENTRE DISCREDIT ET VALORISATION

Force est de constater que ces pratiques demeurent peu visibles, parfois délibérément occultées, et qu'il est assez difficile d'en prendre la mesure. C'est au dévoilement de telles pratiques qu'a été consacrée la recherche dont les résultats sont présentés dans cet article. Ils s'appuient sur l'étude conjointe de deux cas d'autoproduction, portant d'une part sur l'auto-réhabilitation d'une copropriété dégradée, Kallisté, au nord de Marseille, d'autre part sur le quartier d'autoconstruction de cabanons de «Sous la Rose» au sud de la même ville.

---

<sup>1</sup> Par Mustapha Berra et Daniel Pinson, Centre Interdisciplinaire de Recherche sur les Territoires et leur Aménagement (CIRTA), Institut d'Aménagement Régional (IAR), Université d'Aix-Marseille III. Laurent Bielicki et Damien Fluchaire ont apporté leur contribution à cette recherche.

<sup>2</sup> OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat, PRI : Programme de restauration immobilière.

Le dénigrement ou l'indifférence qu'inspirent les pratiques d'autoproduction tiennent pour beaucoup à l'intériorisation et à l'emprise des modes dominants de production de l'habitat : ils tendent à écraser et à rendre caduques, tout au moins symboliquement, des pratiques jugées archaïques, à moins qu'elles ne relèvent, comme dans nos sociétés occidentales, du superflu et de l'accessoire, du «bricolage» et de la décoration, en engendrant par là-même tout un nouveau marché, celui de l'industrie du «prêt à poser».

L'autoproduction véhicule donc une image ambiguë. Envisagée à partir de la consommation moderne et des normes qui en résultent, cette pratique, que l'on a tendance à percevoir comme résiduelle, est considérée, dès lors qu'elle sort d'un exercice que l'on rapporte plus volontiers à un loisir qu'à une production domestique, comme une survivance sans avenir. Assimilée à une pratique dictée par la nécessité telle que celle que l'on rencontre dans les pays pauvres (J.F.C. Turner, 1979), elle suscite des questions sur la marginalisation (au double sens de la notion : être marginalisé et/ou se marginaliser) de ceux qui y ont recours.

Passée au crible des critères marchands, l'autoproduction, comme pratique économique non-monnaire, est indigne d'intérêt pour des élites politico-économiques qui ne comptent que par et pour ce qui s'échange ; et pourtant il suffit de se rapporter aux chiffres avancés par l'INSEE<sup>3</sup> pour mesurer à quel point ces pratiques d'autoproduction ont une importance non négligeable. Par ailleurs, au-delà de sa seule portée économique, insoupçonnée mais avérée, différents indices concernant l'autoproduction conduisent aussi à mieux prendre la mesure de sa portée sociale, de sa dimension valorisante, voire ludique, de son besoin d'être connue et reconnue, de son invitation à des formes de maîtrises d'ouvrage et d'œuvre repensées. L'habitant, en s'investissant (socialement, économiquement, temporellement) dans les différentes formes de l'autoproduction, exerce une forme de ré-appropriation «continue» et réaffirme ainsi sa maîtrise, même relative, sur son espace de vie.

---

<sup>3</sup> Pour se donner un ordre d'idée du volume «en temps et en argent» du phénomène d'auto-production tous travaux confondus (travail domestique), il suffit de procéder à une comparaison avec le travail professionnel : on constate alors qu'en 1975, le travail domestique représentait 43 milliards d'heures contre 35 milliards pour le travail professionnel. Et qu'entre 1975 et 1985, l'écart s'est creusé en faveur du travail domestique [Chadeau A., 1981]. On estime la valeur monétaire de ce travail domestique entre 40% et 70% du PIB total (une fourchette large que l'on doit à la difficulté à attribuer un prix à des activités qui se réalisent sans recours direct aux marchés des biens ou des services). En ce qui concerne l'auto-production et la consommation alimentaire provenant de jardins de particuliers, elle représente 23% de la consommation française à domicile de légumes et fruits. De manière plus récente et assez éclairante sur l'activité auto-productive en rapport avec le logement, les données de l'Enquête Logement 1996, sur les logements acquis depuis moins de 4 ans, font apparaître que sur 165 800 ménages, il y en a 34 000 qui déclarent avoir construit entièrement eux-mêmes. Il faut noter que dans cette enquête l'auto-construction partielle n'était pas prise en compte.

#### 4.2 DE LA MAITRISE DE SOI ET DU CHEZ-SOI A LA MAITRISE D'OUVRAGE ET D'ŒUVRE...

D'une certaine manière, les autoproductions diverses apparaissent comme des résistances à se départir de la maîtrise de son espace de vie et comme autant d'invitations à repenser le découpage des répartitions professionnelles entre l'intellectuel et le manuel, le substantiel et le processuel, le conseil et l'exécution. Inexorablement le processus historique de division du travail a impliqué la parcellisation des tâches dans la production. Mais ce rapport au travail, fondé sur une coopération fortement hiérarchisée, se concilie mal l'aspiration au partage du pouvoir dans le processus de démocratisation. L'autoproduction, totale ou partielle, «la production continue de l'habitat» (Ph. Bonnin, R. de Villanova, 1999), est peut-être la trace de ce processus contradictoire, ce qui doit rester de maîtrise à l'habitant, et d'une manière générale au producteur, pour qu'il ne perde pas totalement possession de son moi, ni de son chez soi. Cela a quelque chose à voir avec la «convivialité» illichienne (I. Illich, 1970). Cette outre-part de maîtrise, le monde «en marche» en a progressivement dépossédé l'habitant, au moins dans les pays développés...

L'urbanisation a en effet modifié les conditions dans lesquelles se présentent les ressources disponibles tant socialement que matériellement. L'autoconstructeur collectif des sociétés «primitives» ou des milieux ruraux a cédé le pas, tendanciellement, à un autoconstructeur isolé, à moins qu'il ne se donne les moyens d'une organisation, comme ce fut le cas des Castors des années 50<sup>4</sup>. Et pourtant, aujourd'hui, de nouvelles structures, préoccupées d'intégration sociale, tentent de se développer en accompagnement de l'autoréhabilitation notamment. C'est particulièrement le cas de l'Association des Compagnons Bâisseurs de Provence, observée dans le premier cas étudié, la copropriété Kallisté.

S'il est vrai que l'on considère la maîtrise de (chez-) soi comme une qualité, comment considérer l'évolution de la production de l'habitat, où l'architecte, l'entrepreneur, le bailleur ont tendu, pour certaines catégories sociales, à confisquer cette maîtrise de soi et de son lieu de vie, à disposer abusivement de cette auto-compétence de l'habitant —en référence à la «compétence» de Henri Raymond (1984)— sur une des choses les plus intimes de sa personne (cette troisième peau, cette «industrie de la protection et du confort», que M. Mauss associait à l'habit (1992, p. 67) ? Au moins l'accédant garde-t-il l'autopromotion de sa demeure... Or cette part de maîtrise de soi et de son chez soi est essentielle ; en stimulant l'appropriation (D. Pinson, 1993), elle fait qu'on se construit soi-même, qu'on reprend maîtrise de soi en s'appropriant un lieu, du moins en faisons-nous l'hypothèse. En prolongeant le raisonnement, on peut admettre que la maîtrise de soi par la maîtrise de son lieu de vie conduit assez directement à une interrogation sur les notions de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage et à la place que pourrait y (re)trouver l'autoconstructeur. Car ces notions traduisent une distinction sanctionnée

---

<sup>4</sup> L'expérience du Mouvement Castor, orientée vers la construction neuve, s'est quelque peu essouffée à l'entrée d'une ère de plein emploi (l'aube des Trente Glorieuses) et la production industrialisée du logement social a ruiné la dynamique qui s'était un moment instaurée. Le mouvement ne subsiste guère que sous une forme plus ou moins nécosée de coopératives d'achat.

par la loi que les pratiques autoconstructives viennent troubler, partiellement confondre.

En plaçant, au centre de cet ensemble de maîtrises, celle du lieu de vie, on peut ainsi examiner les articulations, qui, par delà leur acception juridique, positionnent, selon différentes situations ou statuts, l'occupant, principal intéressé, le propriétaire, attentif à son bien, et les prestataires de services divers (en conception, en fournitures, en équipements, en réparation, en entretien...). On peut dès lors reconsidérer l'étendue des attributions qu'une législation et des traditions constituées leur confèrent et se donner à repenser les recompositions auxquelles conviennent les parts d'autopromotion, d'autoconception, d'autoconstruction, d'autoréparation assumées par le sujet autoréhabilitant, étant entendu que, de toute manière, l'autonomie n'existe jamais de manière absolue, hors d'un contexte, matériel et sociétal.

A partir de là, il est particulièrement intéressant d'observer comment, lorsque ces parts d'autonomie existent, elles structurent des formes d'échanges nécessaires, des interactions nouvelles, qui peuvent substituer l'engagement actif et instruit à une acceptation plus ou moins passive ou obligée, souvent non avertie. Le terme souvent impropre de «jouissance», qui s'applique à l'usage locatif du logement, y compris dans les ensembles d'habitat social, interpelle ainsi la chaîne des «maîtrises» qui donnent en quelque sorte la mesure de l'appropriation du logement. Or l'occupation du logement social combine un mélange d'interdictions à habiter vraiment (à force d'encadrements) qui génère forcément chez beaucoup d'habitants une forme d'autocensure en matière d'implication sur leur espace de vie, d'une part, et, d'autre part, contradictoirement, une somme de débordements à vivre et de transgressions incontrôlées qu'expriment les jeunes et des catégories de population ayant moins intériorisé les normes du rapport locatif en habitat social. Passivité, désintérêt, irrégularités et vandalisme s'associent alors dans la dégradation d'un cadre de vie, jusqu'au moment où l'impossibilité de maîtriser cet enchaînement conduit à son abandon...

#### 4.3 LES VALEURS PAYSAGERE ET PATRIMONIALE COMME CONDITIONS DE SENS POUR L'AUTOREHABILITATION

Cependant l'autoconstruction comme maîtrise de soi et de son chez soi, fondamentalement autocentrée sur le lieu de vie étroit que constitue le logement, et en position d'émancipation à l'égard de l'ingérence de la conception politiquement correcte de maîtrises d'œuvre et d'ouvrage codifiées, ne peut s'abstraire de l'effet de contexte qui relève souvent des précédentes maîtrises et plus largement d'une localisation dont la maîtrise dépend, quant à elle, d'un échelon administratif et urbanistique encore plus vaste.

On aura donc ici la préoccupation de l'environnement à la fois physique et institutionnel (ou de la «régionnalisation» pour reprendre une expression du sociologue anglais Anthony Giddens) dans lequel s'effectue l'autoréhabilitation. Ainsi, dans les pratiques d'autoproduction domestiques en Europe, il est frappant de noter l'association courante qui est établie entre le jardin et la maison. Le jardin est

un argument du succès pavillonnaire, quel qu'en soit le mode d'exploitation (jardin potager et/ou d'agrément) et l'image idéale du pavillon ou de la villa est encore celle qui les inscrit dans un paysage où l'intervention humaine reste discrète en regard des espaces de nature, qu'ils soient montagne, campagne ou littoral. C'est précisément cet aspect qui nous a intéressés dans l'exemple du quartier de cabanons «Sous la Rose», objet d'une autoréhabilitation stimulée par la régularisation urbanistique d'un village autoconstruit en toute illégalité.

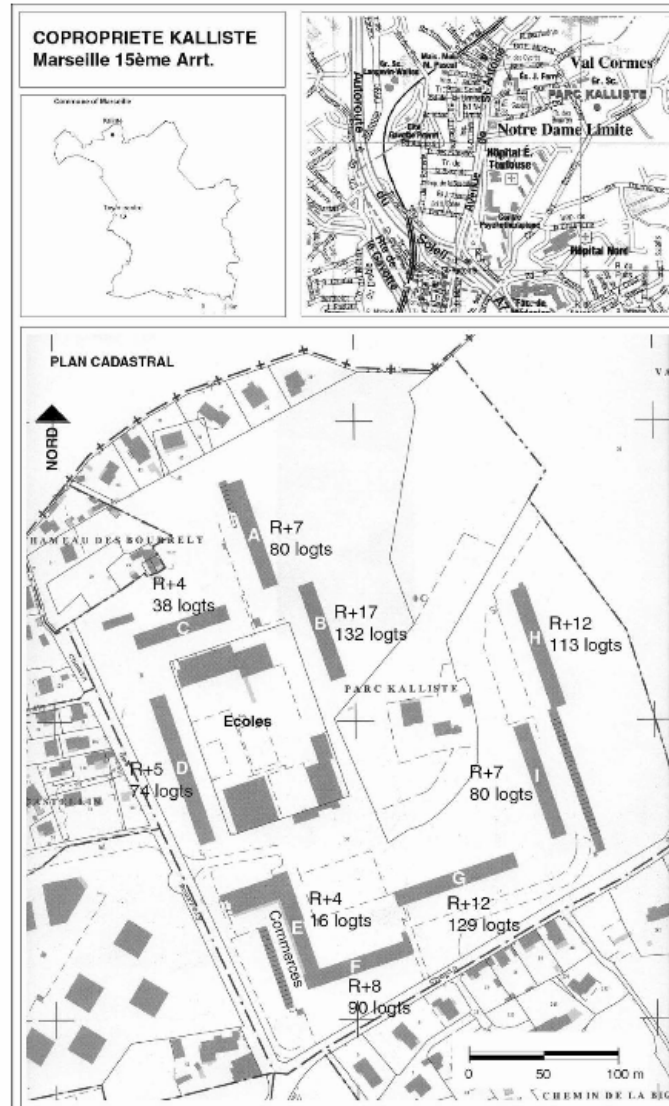
L'agonie de la ville close, d'où la nature avait largement disparu, est marquée au XIX<sup>e</sup> siècle par le débat inépuisable sur le rapport entre ville et campagne. On peut établir une relation entre l'exode pavillonnaire engagé à la fin du XIX<sup>e</sup>, son exacerbation dans les années 70 du siècle passé, à partir des centres anciens et des ensembles d'habitat social : ils traduisent la crise du rapport entre ville et nature dans les modèles denses (minéralisation quasi totale en centre ancien, verduration «sanitaire» dans les grands ensembles).

Le «renouveau urbain», d'abord formulé à partir de la restructuration des grands ensembles gagnés par une vacance structurelle, ne peut contourner cette question : quelle alternative typologique et paysagère aux tours, aux barres et à leurs entre-deux. Au-delà des bonnes intentions de la circulaire de juillet 96 (conditionnant la démolition à la conception préalable d'un projet urbain prenant fortement en compte les populations résidentes)<sup>5</sup>, quel habitat proposer, comme réponse à une attente qui, comme en témoigne la vacance, appelle une autre façon d'interroger le confort : la dimension paysagère (architecturale et végétale) y occupe désormais une place essentielle, souvent posée comme condition au reflux de la stigmatisation.

A cet égard, l'étude que nous avons consacrée au quartier de «Sous la Rose», à côté de celle réservée à la copropriété Kallisté, dit sans doute, par l'intensité d'appropriation retrouvée avec la légalisation de ce bidonville de cabanons «les pieds dans la Méditerranée», l'importance des qualités d'échelle et de paysage qui font sans doute défaut au modèle urbain (barres) de Kallisté. Faute d'en disposer, la Copropriété Kallisté ne semble guère pouvoir devenir un ensemble réappropriable dans le contexte des valeurs qualifiant aujourd'hui le produit «logement», du point de vue de son paysage (celui que l'on voit de chez soi, mais aussi celui que l'on donne à voir aux autres venant vous visiter) et de son environnement. *A contrario*, le poids des incidences paysagères et inter-résidentielles de n'importe quel acte constructif de densification et de surélévation sur les habitations de «Sous la Rose» est manifestement un enjeu essentiel de la régulation des relations sociales dans le quartier. Ils mettent en rapport la question de la forme urbaine et architecturale avec la valeur résidentielle et patrimoniale des appropriations et leur dynamisme retrouvé. L'auto-réhabilitation n'a ainsi véritablement de force que dans la mesure où la préservation de ces valeurs stimule le désir d'appropriation de l'habitant, et parmi ces valeurs, la fusion paysagère du site existant et de la construction réaménagée revêt une importance tout à fait essentielle.

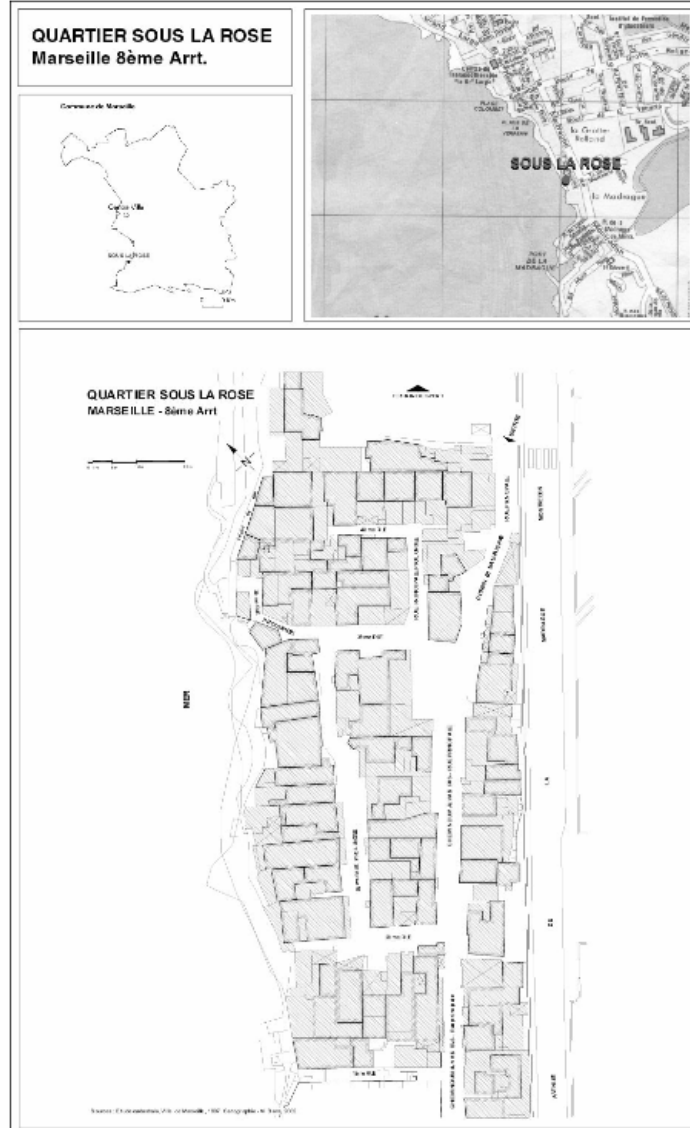
---

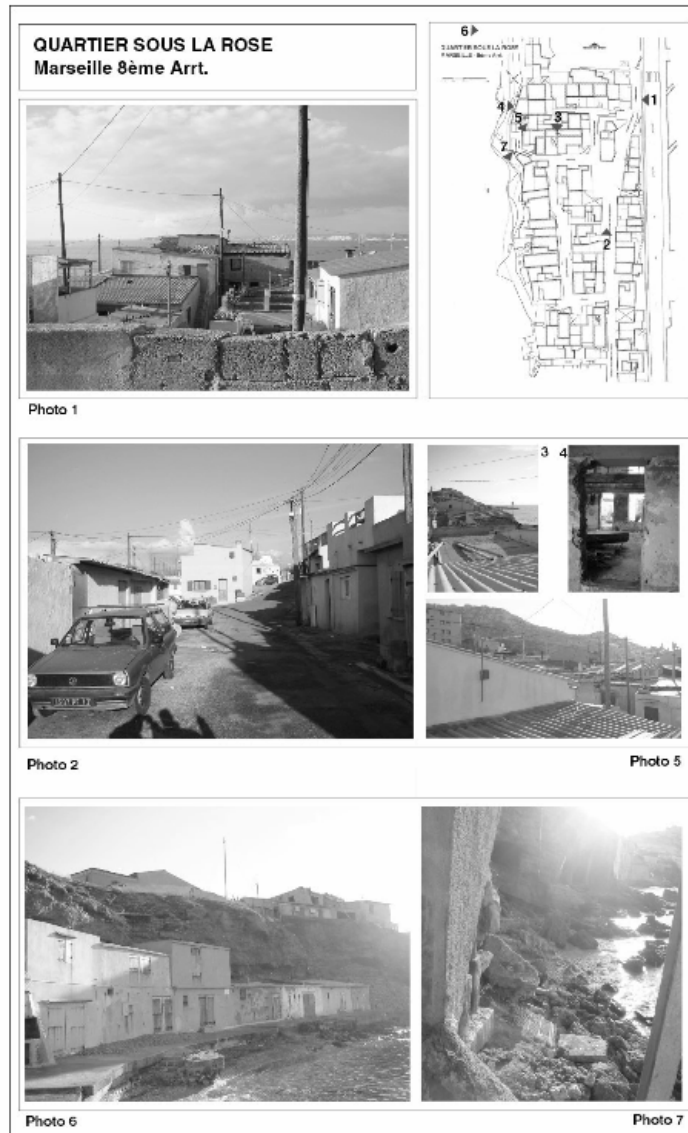
<sup>5</sup> Cette circulaire (Equipement, Aménagement du territoire, Logement), datée du 8 juillet 96, précise la procédure de «démolition» des HLM, en conditionnant les financements pour la démolition à la réalisation d'un «projet urbain» de substitution dont la conduite sociale est également très étroitement encadrée.

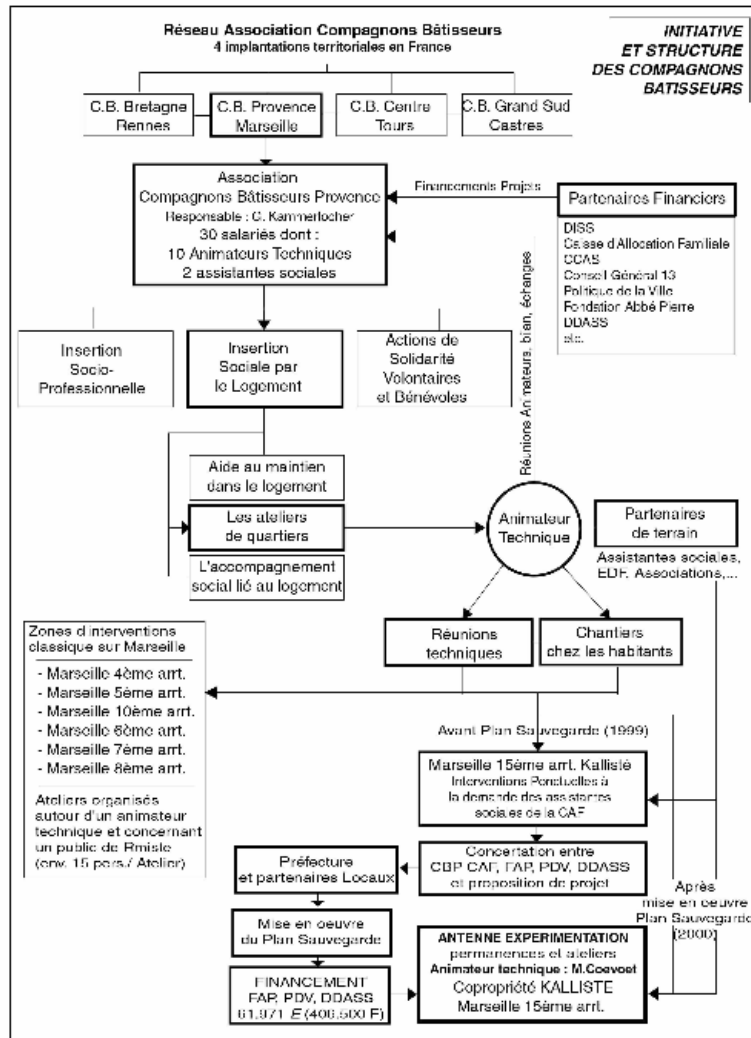


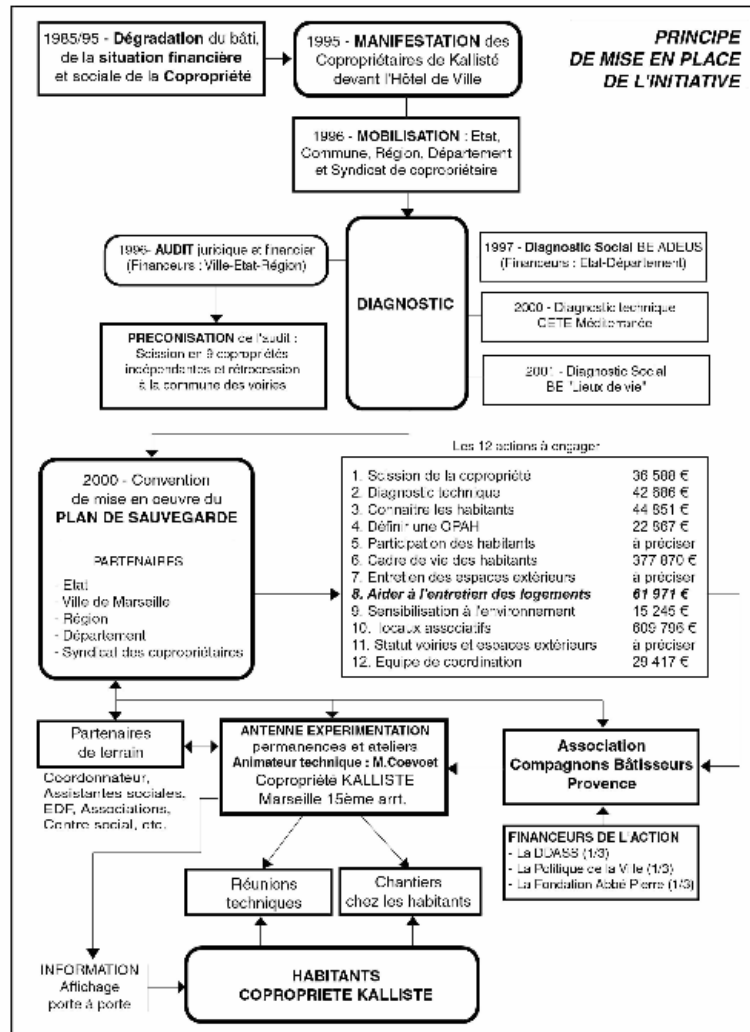












#### 4.4 CONTEXTES INCOMPARABLES D'AUTOREHABILITATIONS COMPAREES

Ce sont ces effets de contextes, pris en considération pour les deux cas contrastés d'autoréhabilitation retenus, qui nous ont permis de prendre toute la mesure des incidences statutaires et paysagères des environnements sur les actions internes de réhabilitation de son chez soi, qu'elles soient accompagnées par une structure associative de facilitation de l'autoréhabilitation comme à Kallisté (les Compagnons Bâisseurs de Provence) ou par une procédure d'inscription dans le droit commun des règlements d'urbanisme comme à «Sous la Rose». Quelques informations essentielles méritent d'être apportées sur les objectifs des deux opérations d'autoréhabilitation retenues.

La première autoréhabilitation, celle de la copropriété Kallisté, consiste en une activité visant, par l'intermédiaire d'une structure associative relevant de l'économie sociale, à faciliter la rénovation interne de son logement par l'habitant. Cette activité est doublement intéressante dans la mesure où l'autoréhabilitation, comme initiative de l'habitant est à la fois légitimée et confortée par un dispositif institutionnel de type associatif et suscite par ailleurs un nouveau champ professionnel des activités du bâtiment, situé à la croisée de l'animation sociale et de la formation technique.

La seconde action d'autoréhabilitation concerne pour sa part le quartier de cabanons «Sous la Rose», ensemble assez représentatif d'une forme d'habitat populaire ancien du littoral et des campagnes méditerranéennes, réalisé sans autorisation de construire, pour des modes d'occupation temporaires tendant à une certaine pérennisation. Autrefois plutôt stigmatisé, aujourd'hui apprécié, et pas seulement par les amateurs de *pop'art*, mais aussi par les autorités en charge de la construction, en l'occurrence la Ville de Marseille, cette production populaire illégale est désormais jugée digne de s'inscrire dans le patrimoine urbain, ici marseillais. Elle a ainsi été dotée d'un statut adapté dans les documents d'urbanisme révisés, et elle fait désormais l'objet de dispositions spécifiques tendant à établir comme autant de normes réglementées des arrangements qui s'étaient antérieurement mis en place dans la négociation des voisinages. L'autoconstruction et l'autoréhabilitation sont ainsi à la fois reconnues, mais en même temps sorties d'une gestion communautaire, pas nécessairement toujours consensuelle, pour être régies par un cahier des charges élaboré sous l'autorité du pouvoir municipal.

Bien plus que cela n'était envisagé au départ, ces deux cas, et sous l'effet du double contraste de leurs formes urbaines et du rapport statutaire de leurs occupants (locataires en grande partie dans le premier cas, propriétaires dans le second), font apparaître à quel point la puissance de la relation du sujet social à la configuration et à la possession de son abri est déterminante dans le degré de son engagement dans l'autoréhabilitation.

##### **L'effet de la condition sociale précaire et du statut résidentiel de locataire à Kallisté**

Les deux situations que nous avons observées montrent la pratique de l'autoréhabilitation sous deux aspects très distincts qui reposent en partie sur le statut

des habitants et la «considération» (c'est-à-dire leur capacité à se faire entendre) que les institutions leur portent, mais aussi sur la forme urbaine de l'habitat et les marges de manœuvre qu'elle autorise en matière d'autonomie habitante. Le premier cas étudié, celui de la copropriété Kallisté, dessine les contours de l'«autoréhabilitation accompagnée» et la structure accompagnatrice qu'elle nécessite tandis que l'exemple de l'ancien village de cabanons, montre une pratique de l'autoréhabilitation, autonome et plus classique, que l'autorité municipale juge bon d'«encadrer».

Dans le cas de la copropriété Kallisté, modèle urbain fortement hétéronome pris dans un cycle de dégradation du bâti et des logements, nous sommes en présence d'une action associative qui s'inscrit dans un projet plus global, celui d'un plan de sauvegarde, et qui vise par conséquent à sensibiliser et mobiliser les habitants en leur proposant de s'investir et de les accompagner dans la réhabilitation, le réaménagement ou l'entretien de leur logement. Dans le cas de l'ancien village «Sous la Rose», nous avons affaire à une tout autre dynamique où l'autoréhabilitation succède à l'autoconstruction dans un processus de valorisation du patrimoine lui-même en cours de régularisation.

L'observation menée en parallèle sur les deux terrains retenus met en relief deux attitudes distinctes de la part des habitants : d'une part la capacité pour les habitants de «Sous la Rose» à se projeter soi et son habitat dans le temps et à faire «corps» avec lui, c'est-à-dire que l'habitat est considéré comme une représentation et une extension de soi. A la différence, dans le cas de la copropriété Kallisté, et tout particulièrement pour les habitants locataires, la projection de soi peut apparaître comme indépendante de son logement. On se considère comme un usager d'un espace domestique standard qu'on est susceptible de quitter à tout moment pour peu que l'opportunité s'en présente. On se heurte là à l'une des principales difficultés de l'autoréhabilitation accompagnée engagée sur Kallisté, habitat actuellement dévalorisé : elle réside dans la contradiction rencontrée par l'habitant-locataire, et parfois même par le propriétaire-occupant, entre l'investissement de soi sur son logement et le caractère précaire d'une installation que l'on préfère envisager comme transitoire.

Kallisté est un ensemble largement étranger, hétéronome, en regard du parcours résidentiel de l'habitant ; son occupation résidentielle est fortement déterminée par le jeu du marché des bas loyers, sans considération pour d'autres critères, qui tiendraient à la qualité du logement, de toute une série de points de vue et pourraient concerner aussi bien son habitabilité, son insertion urbaine et paysagère, que son caractère de ressource, en regard d'autres considérations, variables selon les milieux ou les groupes concernés, résultant d'avantages liées, par exemple, à l'agrégation communautaire et aux solidarités qui peuvent en découler.

Dans ce contexte, l'engagement dans l'autoréhabilitation est suscité chez le locataire comme moyen de compenser la défaillance du bailleur en regard d'exigences élémentaires de confort et de sécurité dans le logement et non comme initiative tendant à l'amélioration de son lieu de vie. L'appropriation de celui-ci tend à se résumer en une occupation primaire du logement : on n'en attend que les prestations minimales permettant de satisfaire des pratiques de reproduction et de consommation pour en avoir la meilleure jouissance ou la plus complète maîtrise possible, qu'il s'agisse d'y faire fonctionner un magnétoscope ou d'y recevoir des

parents. En réalité l'appropriation du logement lui-même, et plus ici que dans un logement dont le choix aura pu être déterminé par des critères autres que purement économiques, est nécessairement freinée par un sentiment confus d'exploitation marchande et de recherche d'une situation meilleure sur le plan du rapport «qualité/prix».

Le logement est au plus le contenant presque oublié, si sa dégradation n'en rappelait l'utilisation problématique, d'une vie familiale et personnelle qui trouve bien mieux à s'exprimer dans des objets qui, en s'exposant, peuvent mettre ce «cadre de vie» en total arrière plan ou qui, en restituant des images d'autres lieux ou d'autres personnes chères, vont donner sens à des souvenirs et des origines inscrites dans ces allégories et ces images. Ce détachement vis-à-vis du logement peut également exister chez le propriétaire-occupant qui, isolé dans un ensemble dont la gestion lui échappe, notamment en raison de sa taille, n'est pas encouragé à engager des travaux, y compris intérieurs, dans un ensemble dont la dégradation apparemment irréversible des parties communes, ne cesse d'affecter la valeur de son patrimoine.

Il s'effectue donc dans l'espace du logement une dissociation de ce que l'on y possède, de ce dont on a la propriété, et donc la maîtrise (même si la propriété du téléviseur grand écran dernier modèle peut s'avérer illusoire, car dépendante de crédits dont l'octroi est toujours suspendu à la menace des huissiers), et l'environnement construit (les quatre murs du logement) obtenu par défaut d'une situation meilleure en terme d'habitabilité, situation idéale de toute façon, connue par expérience ou nourrie comme espérance intime. Le cadre de vie peut donc rester étranger à celui qui l'occupe, être à la fois inapproprié à son vécu quotidien par le simple défaut d'un respect de normes légales, et inappropriable en regard des désirs d'habiter que porte l'habitant et qu'il est capable potentiellement de déployer sur un autre cadre de vie, mieux en correspondance avec ses aspirations.

### **L'effet d'une double patrimonialisation : culturelle-paysagère et domaniale à «Sous la Rose»**

Le quartier «Sous la Rose» à Marseille diffère profondément à la fois par le substrat et par le contexte sur et dans lequel s'opère l'autoréhabilitation. Constitué d'une parcelle unique enclavée entre route et mer, entre un terrain vague pollué et un terrain de sport, ce quartier est composé actuellement d'une centaine de «cabanons»<sup>6</sup> où vivent en permanence plus de 150 personnes. Sa situation géographique est très privilégiée du point de vue paysager, donnant un accès direct vers la mer. Il rappelle, avec ses cabanons de pêcheurs, un type d'occupation humaine du littoral qui a peu à peu disparu pour laisser place à une urbanisation plus massive et quantitative.

Aujourd'hui le quartier de Sous la Rose, outre sa situation que l'on peut qualifier d'exceptionnelle par rapport à la mer, a pour principale caractéristique de témoigner de modes de vie qui ont quasiment disparu du littoral marseillais. Il s'agit d'abord d'une forme ancienne d'auto-construction, celle du cabanon marseillais comme il en existe beaucoup, notamment dans les calanques, et qui a pris de la valeur, non

---

<sup>6</sup> Dont 15% sont constitués de résidences secondaires comprenant entre autres les cabanons de pêcheurs en contrebas de la falaise (cf. Photos) mais dont l'équipement intérieur ne permet pas d'y résider confortablement.

seulement par sa situation mais aussi par son aspect populaire aujourd'hui valorisé. Les films de R. Guédiguian, tels que *Marius et Jeannette*, avec la valorisation de l'Estaque, n'y sont sans doute pas étrangers et traduisent l'idéal-type des relations de voisinage et de vie en communauté que cette forme d'habitat peut inspirer, de manière aujourd'hui sans doute illusoire et nostalgique. Sa régularisation par la municipalité participe d'une forme de pittoresque marseillais, politiquement et urbanistiquement assimilable dans le patrimoine monumental, paysager et touristique de la ville.

Le quartier opère donc peu à peu une mutation aussi bien en terme d'habitat que sur le plan socio-économique. Cette mutation, qui s'inscrit dans un cadre légal fixé par une modification du POS de Marseille, vise la régularisation du statut des occupants du quartier et s'inscrit dans un processus où l'autoréhabilitation, qui succède à une phase d'autoconstruction «sauvage», peut se concevoir comme une consolidation de l'appropriation et une reconnaissance du statut des occupants. A cet égard, l'autoréhabilitation constitue un facteur important de la mobilisation des habitants dans l'amélioration et la mise aux normes de leur habitat. La préservation de ce que les acteurs institutionnels considèrent comme un patrimoine immobilier et culturel n'est certes pas sans poser problème quant à la sauvegarde du quartier et au devenir de ses habitants, face à un risque prévisible de spéculation immobilière ; et la municipalité affronte donc une situation où les habitants ont une énorme attente aussi bien en terme de maintien dans le logement que de mise en oeuvre d'un projet de développement urbain complexe.

Un peu plus d'un demi-siècle après les premières occupations, les habitants de «Sous la Rose», qui acquièrent enfin une légitimité d'occupation et d'action sur leur espace de vie, font l'objet d'une vigilance accrue de la part des institutions chargées de la procédure de régularisation, compte-tenu de la grande motivation des habitants à agir sur leur habitat et leur aptitude à contourner les nouvelles règles. Bien que le respect de ces nouvelles règles soit un préalable à toute nouvelle pratique d'autoréhabilitation, il semble que la municipalité ait mission, non pas d'accompagner au sens que nous lui avons donné dans l'autre cas, mais plutôt d'encadrer ces travaux par un cahier des charges qu'il lui faut faire respecter.

S'agissant d'un habitat individuel horizontal, et malgré la qualité parfois médiocre des matériaux utilisés, cette forme urbaine favorise l'appropriation par l'habitant de son espace domestique et de ses extensions. La municipalité, en régularisant son occupation, c'est-à-dire en inscrivant ses habitants dans un cadre légal de régime de propriété, a permis aux habitants de se projeter dans un avenir moins précaire en terme de risque d'expulsion et d'avoir des perspectives d'amélioration de leur bien. Cette amélioration et l'investissement qu'elle suppose se traduisent soit par une réhabilitation faisant appel à un réseau de compétences extérieures (et bien souvent au noir), soit par une pratique de l'autoréhabilitation qui vise, souvent à un moindre coût pour les plus défavorisés, et donc parfois non sans danger, à améliorer leurs conditions de vie domestique et/ou à investir dans un patrimoine aujourd'hui à forte valeur ajoutée.



#### 4.5 PERSPECTIVES DE L'AUTOREHABILITATION

Pour ce qui la concerne, à Kallisté, l'association des Compagnons Bâisseurs de Provence intervient donc dans un contexte moins favorable, sur un terrain finalement difficilement fertilisable au regard de l'autoréhabilitation, dans la mesure où le projet de l'occupant se situe la plupart du temps ailleurs, en dehors d'un logement qu'il occupe «en désespoir de cause» et pour lequel il ne consentira à effectuer un minimum de travaux qu'en raison de l'inertie du bailleur, ou, comme propriétaire-occupant, qu'à la condition que son logement soit engagé dans un processus de requalification globale sortant la cité de la stigmatisation progressive qui l'a affectée.

Malgré ces réserves et contradictions habitantes, nos observations sur Kallisté nous permettent d'avancer que les perspectives offertes par l'autoréhabilitation accompagnée sont loin de laisser indifférente la maîtrise d'ouvrage. Alors que la démolition-reconstruction est de moins en moins perçue comme un dernier recours, l'autoréhabilitation accompagnée, encore en phase expérimentale, laisse apparaître qu'elle peut mener l'habitant à reconsidérer sa relation avec son habitat en le responsabilisant et l'inclure ainsi dans un processus moins discontinu que celui auquel donnent lieu les opérations aujourd'hui traditionnelles de réhabilitation. L'autoréhabilitation accompagnée telle que nous l'avons analysée, c'est-à-dire comme action inscrite en amont d'un projet de réhabilitation, permet de sensibiliser l'habitant à son logement et son environnement et l'amène généralement à une meilleure compréhension des projets qui sont mis en œuvre pour améliorer son cadre de vie.

Mieux associé, comme locataire, à la gestion d'un bien qui n'est plus laissé au seul bon vouloir du propriétaire et de son avidité de rapport locatif, mieux averti des droits et devoirs qui s'attachent à ce bien par le contrat de location, le bénéficiaire est plus volontiers enclin à passer de l'occupation passive, voire de l'utilisation irrespectueuse, à une appropriation active dont l'acte premier sera le soin apporté à la «jouissance» du bien confié en location. Quant au propriétaire-occupant, le rapport au bien qu'il occupe peut changer du tout au tout dès lors qu'une perspective d'amélioration du cadre de vie s'accompagne d'une revalorisation de son patrimoine et qu'un macro-projet relatif à l'ensemble de la cité donne sens au micro-projet d'auto-réhabilitation qu'il est pour sa part susceptible d'engager avec le concours d'une association telle que les Compagnons Bâisseurs.

Il faut reconnaître ici que ce processus de passage pour l'habitant d'une attitude passive à une phase d'autonomisation ne va pas de soi et constitue un des premiers objectifs des acteurs de l'autoréhabilitation. Si les configurations nouvelles observées sur le terrain de la copropriété Kallisté définissent incontestablement l'émergence d'un nouveau «métier», celui de l'Animateur Technique, les différents partenaires reconnaissent néanmoins que la rigidité actuelle des procédures ne permet pas encore d'inscrire l'autoréhabilitation accompagnée dans un processus de généralisation ; elle reste une action ponctuelle et quasi autonome au regard du projet d'ensemble. On rappellera que, pour une grande part des acteurs institutionnels, l'autoréhabilitation accompagnée est encore perçue comme «un bon sentiment» et non comme une modalité d'intervention complémentaire de la réhabilitation classique.

Cette phase d'expérimentation en habitat collectif dégradé montre aussi les limites de l'autoréhabilitation accompagnée lorsque le projet, le rôle et la structuration des différents acteurs, accompagnateurs, partenaires institutionnels et associatifs et habitants, sont mal définis<sup>7</sup>. Il est en effet nécessaire de définir, dès le départ et très clairement, la place, le rôle et les limites de l'autoréhabilitation accompagnée. L'intervention sur l'existant par le biais de l'autoréhabilitation accompagnée nécessite une organisation et une mise en œuvre très précise, et il nous semble qu'à ce stade de l'expérimentation, une réflexion importante doit être menée sur l'articulation à trouver entre ce type d'action innovante et l'intervention traditionnelle.

Sur un autre plan, celui de l'habitant et de l'habitat et du rapport dynamique qu'induit l'autoréhabilitation accompagnée, nos observations confirment en partie nos hypothèses de départ. D'une part, l'autoréhabilitation fait de l'habitant l'élément central du dispositif, sans que soient pour autant occultés les objectifs généraux de l'intervention sur l'existant en milieu urbain défavorisé, notamment dans le cadre d'un plan de sauvegarde d'une copropriété dégradée. D'autre part, le nouveau rapport entretenu par l'habitant à son habitat constitue manifestement un apport positif pour l'habitant-autoréhabilitant accompagné : par l'autoréalisation, la revalorisation de son logement et sa responsabilisation, l'habitant se sent moins étranger au lieu de vie qu'il occupe, retrouve par le caractère «digne» qu'il imprime par sa propre action sur son logement, une «estime de soi» qui l'encourage à exiger, au-delà de son seul logement, la requalification des parties commune et plus généralement de l'environnement global de la cité.

Par ailleurs, l'autoréhabilitation accompagnée permet de ré-introduire une certaine légitimité de l'habitant à agir sur son habitat et à s'éloigner quelque peu de la figure de l'«usager-type»<sup>8</sup>. Cependant, le professionnalisme reconnu des accompagnateurs dans le binôme que constituent l'habilitation de l'habitant à intervenir sur son cadre de vie domestique (même sous forme réduite) et la réhabilitation d'un bâti aux caractéristiques techniques parfois très spécifiques et à

---

<sup>7</sup> A titre d'exemple, nous mentionnerons l'isolation thermique, cas concret que nous avons rencontré sur le terrain de la copropriété Kallisté. Les Compagnons Bâisseurs envisageaient d'accompagner les habitants qui le souhaitaient à améliorer l'isolation thermique de leurs appartements très mal isolés et possédant des baies vitrées simple vitrage de 2 mm. Ce projet a suscité beaucoup de discussions du fait que, le projet de réhabilitation n'étant pas encore défini, les acteurs de terrain ne savaient pas s'il était convenable d'aborder ce type de chantier avec les habitants avant la définition technique de la réhabilitation ultérieure. Dans cette situation, les partenaires ont été amenés à spéculer sur un projet de réhabilitation en se demandant s'ils s'autorisaient ou non à intervenir. Effectivement, il y avait un risque de double emploi si le projet final s'avérait être la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur permettant aussi de modifier la modénature extérieure du bâti.

<sup>8</sup> Comme le soulignaient Georges Granai et Pierre Idiart, en 1964, une forme de rupture s'est opérée lors de l'édification de l'habitat collectif social et assimilé. Une rupture générée par l'introduction de l'«usager-type» qui a abouti à l'isolement de l'architecte et des métiers associés, avec ceux qui allaient vivre au quotidien leur œuvre : «Dans un contexte où le fait de construire l'habitation des hommes est un acte éminemment social, cela représente une situation nouvelle qui tend à exclure l'usager du processus social qui aboutit à la réalisation du cadre même de son existence. [...] Sans doute atteignons-nous ici la racine du problème social que pose l'habitat collectif urbain.» Cet effet structurel dans le processus de production du grand ensemble a semble-t-il entraîné, pour le rôle de l'architecte, un éloignement du singulier vers le normatif.

faible tolérance d'intervention non-professionnalisée, ne doit pas nous dispenser de nous interroger sur l'adéquation et les conséquences de ces nouvelles formes d'interventions sur l'existant.

Au regard de notre problématique de départ, les configurations nouvelles en cours de formalisation intégrant selon diverses modalités habitants et nouveaux métiers tels que les accompagnateurs et les maîtrises d'ouvrage et d'œuvre traditionnelles, il nous apparaît que la place de l'architecte n'est pas totalement acquise, du moins sous sa forme traditionnelle. Les deux terrains d'étude, s'agissant de cette profession, rappelons-le, fortement codifiée juridiquement et déontologiquement, montre une disparité importante quant à leur implication.

Dans le cas de la copropriété Kallisté, cet acteur singulier est quasi-inexistant. L'explication de cette absence relève d'une part du caractère compartimenté des actions menées sur cette copropriété, d'autre part, de la difficulté à coordonner chronologiquement ces différentes actions et enfin de l'absence de représentant de cette profession au sein même de la structure associative chargée d'accompagner les habitants. *A contrario*, concernant l'ancien bidonville, l'élaboration récente d'un cahier des charges spécifique au quartier, positionne l'architecte en «superviseur» (*surveyor*, diraient les Anglais chez qui cette fonction est clairement définie) des divers travaux entrepris par les habitants et il lui arrive même de jouer le rôle de médiateur entre habitants compte tenu de l'imbrication complexe du bâti sur ce quartier. L'autoréhabilitation accompagnée est donc une forme d'intervention sur l'existant qui nécessite une organisation et une mise en œuvre des plus précises tant au niveau de l'organisation du partenariat, de la mise en œuvre de l'action en elle-même que des compétences qu'elle appelle. A ce titre nous pensons qu'elle ne peut s'amender d'une réflexion sur la place d'un praticien d'un type nouveau au sein du dispositif d'accompagnement.

#### 4.6 CONCLUSIONS

L'autoréhabilitation ne peut s'exercer pleinement que dans la mesure où l'autoréhabilitant dispose d'un statut qui construise potentiellement son habitat en patrimoine valorisable et d'un lieu de vie qui par sa configuration et ses qualités architecturales structurelles participe à la construction de ce bien patrimonialisable et habitable.

A cet égard, le poids des incidences paysagères et inter-résidentielles de n'importe quel acte constructif, comme le montre les cas rapprochés de Kallisté et de «Sous la Rose», est manifestement un enjeu essentiel de la régulation des relations sociales dans le quartier. Il met en rapport la question de la forme urbaine et architecturale avec la valeur résidentielle et patrimoniale des appropriations et leur dynamisme retrouvé. L'auto-réhabilitation n'a ainsi véritablement de force que dans la mesure où la préservation de ces valeurs stimule le désir d'appropriation de l'habitant, et parmi ces valeurs, la fusion paysagère du site existant et de la construction réaménagée revêt, nous l'avons vu, une importance tout à fait essentielle.

Comme l'a souligné H. Raymond (1984) la relation plus ou moins «parfaite» entre intérieur et extérieur du logement, aux yeux de l'habitant, détermine de manière décisive son propre rapport à l'habitat, donc l'intensité de son appropriation autoréhabilitante. N'en déplaise aux contempteurs de la pathologie urbaine des grands ensembles, quel motif aurait celui qui est acculé à se loger dans ce que le reste de la société rejette d'investir sa personne dans un habitacle que concurrence aisément celui de la plus délabrée des Mercédès d'occasion ? Or, sur ce plan, l'habitat est dans le paysage et fait paysage et la société y est de plus en plus sensible, y compris les populations les plus démunies, celles dont on a pu penser un temps qu'elles se suffiraient du confort, mais dont on se rend compte aussi chaque jour qu'elles ne peuvent vivre sans ce minimum de considération, d'estime de soi, auxquels la résidence et son aspect paysager n'apportent pas moins que la possession d'une Mercédès.

En somme, à «Sous la rose», l'autoréhabilitation succède activement à l'autoconstruction dans un quartier populaire dont la situation littorale et la configuration architecturale de maisons individuelles se prêtent aisément, moyennant une reconnaissance des autorités municipales, à une requalification architecturale et paysagère et à une valorisation patrimoniale. La réappropriation du cabanon est en quelque sorte stimulée par les possibilités offertes à l'habitant de réintégrer un quartier qui n'est plus frappé d'illégalité et qui, entrant dans le régime normal du Plan d'occupation des sols, est susceptible de bénéficier de tous les avantages des réseaux urbains de desserte et d'alimentation. La structuration même du bâti facilite les interventions individuelles, sur la base d'une vieille tradition régulatrice, négociée dans le cadre des relations de voisinage, désormais corrigée à la marge par la puissance publique.

Dans la situation de Kallisté, les acteurs opèrent dans un contexte architectural et urbanistique beaucoup plus prégnant, où les logements sont fortement interdépendants, inscrits dans une forme urbaine dont la dépréciation architecturale et paysagère n'est même plus compensée par les qualités de confort que ce type d'habitat, conçu selon les principes du Mouvement moderne d'architecture, portaient à l'origine. L'appropriation du logement y est faible, qu'elle concerne les propriétaires ou les locataires, le seul entretien du logement n'étant même plus assuré par certains propriétaires (dont le nombre aurait pu s'accroître si certains habitants n'avaient poussé à la mise en place d'un Plan de sauvegarde de copropriété) qui en voient bien plus le rapport marchand, dans un contexte de tension de l'offre de logement, que la pérennisation de leur bien. Dans une telle situation de «désappropriation», l'initiative d'autoréhabilitation isolée apparaît une entreprise désespérée, seulement susceptible de retarder, au niveau des copropriétaires, ou de pallier, au niveau des locataires, le vieillissement des logements, dans un environnement que la faillite de la gestion de copropriété a entraîné dans la déréliction. L'autoréhabilitation accompagnée s'avère dès lors un recours intéressant en regard des situations sociales des habitants de la cité, propriétaires et locataires confondus, mais cette action reste fortement dépendante de la requalification d'ensemble de la cité et largement soumise, dans sa réussite, et selon nous, à la place que le «renouvellement urbain» accordera au traitement paysager de cet ensemble d'habitat et au rapport positif qu'il pourra réintroduire par là avec le reste de la ville.