



HAL
open science

Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ?

Camille Devaux

► **To cite this version:**

Camille Devaux. Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ?. Revue française des affaires sociales, 2016, Trajectoires résidentielles. Politique du logement : années 2000, 3 (7), pp.151-174. hal-01388764

HAL Id: hal-01388764

<https://hal.science/hal-01388764>

Submitted on 27 Oct 2016

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.

Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ?

Camille Devaux

RÉSUMÉ

Dans les années 1980, certaines collectivités locales ont été à l'origine de quelques opérations d'habitat participatif. Au tournant des années 2000, ce sont des groupes d'habitants porteurs de tels projets qui ont sollicité les collectivités. En milieu urbain plus particulièrement, le concours des collectivités locales est nécessaire pour faire aboutir leurs démarches. Ils s'attachent alors à séduire ces potentiels partenaires, pour lesquels « l'habitant » reste un inconnu et suscite des craintes. Progressivement toutefois, les discours d'élus et de techniciens ont valorisé l'habitat participatif, voyant là une réponse alternative à une diversité d'enjeux de la production urbaine et du logement. Ces démarches sont alors plébiscitées de façon générique, sans beaucoup de référence à des retours d'expériences ; élus et techniciens tentent d'intégrer l'habitat participatif à leurs outils, sans le connecter aux contextes locaux. Il semble que nous ayons d'abord affaire à un « mariage par intérêt ». L'analyse fine des modalités d'engagement des collectivités permet de nuancer le propos. Lorsque ces dernières mettent du foncier à disposition d'opérations d'habitat participatif, plusieurs configurations se dessinent. Certaines collectivités intègrent l'habitat participatif dans leurs politiques, d'autres se veulent plutôt facilitatrices, tandis que d'autres encore semblent déléguer les opérations à des tiers.

ABSTRACT

Cohousing and housing policies: a marriage of interest?

During the 1980s, a number of local authorities launched cohousing projects. By the early 2000s, entire groups of inhabitants supporting such projects were requesting authorities' support. Indeed, particularly in urban areas, the agreement of local authorities was needed in order for them to succeed in their approaches. They oriented towards attracting potential partners, for whom "the inhabitant" remained a fearful unknown. Gradually, however, elected officials and technicians expressed more favourable views of cohousing, seeing it as a "solution" to a variety of urban production and housing issues. These measures have generally been approved but without much reference to feedback from experience. Elected representatives and technicians have integrated cohousing into their policies but without connecting it to the local context. At first, this looks like a "marriage of interest." A detailed analysis of local authority engagement practices enables this view to be qualified. When authorities make land available for cohousing operations, several configurations emerge. Some authorities include cohousing in their policies while others prefer playing the role of a mediator or seem to delegate the tasks to others.

Introduction

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), de mars 2014, marque l'entrée dans la législation des initiatives dites d'« habitat participatif ». Longtemps confinés à une sphère militante, ces projets portés par des habitants désireux de s'investir collectivement dans la conception et la gestion de leur habitat sont ainsi reconnus.

Les projets n'ont toutefois pas attendu la promulgation de la loi ALUR pour se développer sous l'expression « habitat participatif ». Celle-ci est sanctionnée dès 2010, lors des Rencontres nationales de l'habitat participatif¹. Si des rassemblements nationaux et régionaux se tenaient depuis 2005, ils recouraient à une variété de termes. L'ambition de l'événement de 2010 consistant à fédérer le mouvement (D'Orazio et Carriou, 2015 ; Devaux, 2015a ; Bresson et Tummers, 2014), une terminologie commune a été adoptée, mettant un terme au flou entourant les initiatives (Devaux, 2013 ; D'Orazio, 2012). Elle s'est progressivement imposée dans le paysage des groupes d'habitants, des élus et des professionnels (Carriou, 2014 ; Labit, 2015).

La loi ALUR, dans un chapitre « Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif », concourt à donner une définition de ces démarches. Les sociétés d'habitat participatif ainsi créées² sont définies à l'article L. 200-1 comme : « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ». La loi précise également que les démarches s'inscrivent « dans une logique de partage et de solidarité entre habitants ».

Bien que mise en débat avec les groupes d'habitants et les associations, elle ne fait pas office de définition officielle et n'est pas reprise par le mouvement habitant³. Son site Internet⁴, à la rubrique « qu'est-ce que l'habitat participatif ? » ne fait pas référence à la loi et insiste sur le fait que les habitants sont au cœur des démarches, de la conception à la gestion collective de l'habitat. Il met également l'accent sur l'ouverture des démarches à tous et sur l'existence d'un projet de vie commun, sans toutefois donner de définition canonique de l'habitat participatif. Il s'agit là d'un choix des représentants du mouvement, qui estiment qu'une définition trop précise entacherait la diversité des démarches. Les projets se distinguent en effet les uns des autres par leur localisation (urbain, périurbain, rural), la taille du groupe et le nombre de logements, l'initiative du projet (habitant, collectivité ou organisme d'HLM), le statut de la maîtrise d'ouvrage, les statuts juridiques, la présence éventuelle de logement social ou d'activités, l'intervention d'un accompagnateur et, plus largement, les valeurs défendues par le groupe (sobriété énergétique, anti-spéculation, mixité sociale...).

Cette diversité est renforcée par la variété des références et des filiations dont se revendiquent les groupes. Certains inscrivent leurs démarches dans l'histoire et notamment les expériences des Castors – qui se sont développées après la Seconde Guerre mondiale – ainsi que celles du

1. Cette expression a été utilisée à la marge dans les années 1980 (Periañez, 1986 ; Sainte-Lagu, 1978 ; Kohn *et al.*, 1988). Seuls Kohn *et al.* (1988) en donnent une définition : « le terme habitat participatif fait référence à diverses expériences d'après 68. Il s'agit plus spécifiquement d'une démarche de conception commune entre futurs habitants et architectes ». L'expression utilisée le plus couramment était celle d'habitat autogéré.

2. Ces sociétés prennent deux formes : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion (se référer à l'article 47 de la loi ALUR).

³ Ce dernier regroupe à la fois des groupes d'habitants engagés dans la réalisation d'une opération et des structures essentiellement associatives œuvrant au développement et à la promotion des démarches.

4. Coordin'action (2016), site Internet, rubrique « Qu'est-ce que l'habitat participatif ? ». Disponible sur : <http://www.habitatparticipatif.eu/cest-koi-lhp/> (consulté le 19 juillet 2016).

Mouvement pour l'habitat groupé autogéré (MHGA) des années 1970-1980. L'ensemble des groupes ne se revendique pas de ces opérations, certains ayant découvert leur existence après avoir engagé leur projet tandis que d'autres, critiques vis-à-vis de ces dernières, cherchent à s'en démarquer. D'autres groupes mobilisent les opérations engagées dans d'autres pays, qu'elles prennent le nom d'autopromotion (Allemagne), de *cohousing* (Europe du Nord) ou de coopératives de logement ou d'habitation (Québec, Suisse). D'autres encore inscrivent leurs démarches dans le sillage de l'éducation populaire ou de l'économie sociale et solidaire (Devaux, 2015)⁵.

La diversité des projets, leur volatilité et l'absence de cadrage sémantique rendent complexe une opération de recensement exhaustive. Le recoupement de plusieurs sources⁶ permet néanmoins d'aboutir à une estimation : 500 opérations environ seraient aujourd'hui en cours en France, ce qui représenterait autour de 5 000 logements. Certaines opérations prennent la forme de l'autopromotion avec ou sans appui institutionnel, d'autres sont impulsées par des organismes d'HLM et des collectivités locales dont le rôle peut, comme nous le verrons, être plus ou moins important. Les collectivités sont engagées dans un réseau qui compte, fin 2014, 32 villes, 8 métropoles et communautés urbaines, 3 communautés d'agglomération, 3 conseils régionaux et 2 parcs naturels régionaux⁷. Les organismes d'HLM, de leur côté, bien qu'organisés en réseau depuis mi-2015 seulement, sont, début 2016, 40 à être mobilisés dans 73 opérations, soit 1 182 logements. Leur répartition est toutefois inégale sur le territoire : 338 logements sont en cours ou en projet en Aquitaine contre 10 en Champagne-Ardenne⁸.

À l'échelle de la production du logement, le nombre de logements réalisés ou projetés depuis le début des années 2000 représente moins de 1 % de la production neuve⁹. Malgré ce faible nombre, l'habitat participatif bénéficie d'une visibilité médiatique forte et d'une audience croissante dans le milieu professionnel (Devaux, 2013). La promulgation de la loi ALUR et la création de deux statuts juridiques sont venues renforcer ce phénomène.

La multiplication des initiatives a impulsé un nombre croissant de travaux depuis une dizaine d'années, sous la forme de rapports (Bacqué et Biau, 2010 ; Debarre et Steinmetz, 2010 ; Biau, D'Orazio *et al.*, 2012), d'ouvrages (Bacqué et Vermeersch, 2007 ; Lerousseau, 2014 ; Devaux, 2015b ; Denèfle, 2016), de thèses de doctorat (Devaux, 2013 ; Darroman, 2014 ; Ruiz, 2014)¹⁰ et d'articles¹¹. Une large part d'entre eux s'appuie sur des monographies, en France comme à l'étranger, et se concentre sur les projets des groupes d'habitants.

Nous nous proposons d'enrichir les quelques travaux qui abordent le sujet sous l'angle des politiques publiques (Bresson et Tummers, 2014 ; Carriou et D'Orazio, 2015) en nous centrant sur le rôle des collectivités locales et en interrogeant les liens entre habitat participatif

5. Pour une comparaison entre l'habitat participatif tel qu'il a émergé en France au début des années 2000 et ces différentes démarches, se référer à Devaux (2013).

6. Recensements réalisés par des associations nationales, régionales ou locales ; comptabilisation des réseaux de collectivités, d'organismes d'HLM ou d'accompagnateurs de groupes d'habitants ; revue de presse.

7. Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif-RNCHP (2015), *Composition et contacts du réseau*.

8. Union sociale pour l'habitat-USH (2016), *Les Nouvelles du réseau HLM pour l'habitat participatif, Lettre n° 1*.

9. Les opérations recensées en 2016 ne seront pas toutes livrées cette année-là. Les dates de livraison prévues ou projetées permettent d'estimer qu'un tiers d'entre elles le seront.

10. Une recherche par mot-clé – habitat participatif, autopromotion, *cohousing*, cohabitat, habitat groupé – réalisée mi-2016 au sein de la base theses.fr permet de recenser 13 thèses en cours, mi-2016.

11. Pour les plus récents, voir le n° 73 de *Lien social et politiques*, le n° 32 de *Socio-Anthropologie* et le vol. 8, n° 1 de *Urban Research and Practice*.

et politiques de l'habitat : l'engagement des collectivités est-il le signe d'une intégration de l'habitat participatif aux politiques locales¹² ? Ou a-t-on affaire à un « mariage par intérêt » ? Dans les années 1980, quelques collectivités ont impulsé ou soutenu des opérations d'habitat participatif. On peut citer par exemple le quartier des Béalières à Meylan – où les opérations Hélix, Les Naïfs et Le Saule ont vu le jour –, Le Sarment des Bénards qui a pris place au sein d'une zone d'aménagement concerté¹³ (ZAC) à Châtenay-Malabry ou encore Habitat Différent dans le quartier du Lac de Maine à Angers¹⁴. Au tournant des années 2000, leur entrée dans le sujet est surtout consécutive aux sollicitations de groupes d'habitants porteurs de projets. En milieu urbain plus particulièrement, ces groupes doivent en effet s'allier le concours de collectivités locales pour faire aboutir leurs démarches. Ils cherchent alors à séduire ces potentiels partenaires, peu familiers des opérations où « l'habitant » occupe une place centrale et relativement craintifs vis-à-vis de leurs implications concrètes. (partie 1.). Au fil du temps toutefois, les élus et les techniciens valorisent l'habitat participatif : ils estiment qu'il constitue une « solution » à une diversité d'enjeux de la production urbaine et du logement. Mais ces derniers ne disposent pas (ou peu) de retours d'expériences ; ils plébiscitent les démarches de manière générique et l'intégration de l'habitat participatif à leurs outils se fait souvent sans lien avec les contextes et problématiques locales. Son entrée dans les politiques publiques locales relève avant tout d'un mariage par intérêt (partie 2.). Une analyse plus fine des modalités d'engagement des collectivités permet toutefois de nuancer le propos. En particulier, lorsqu'elles réservent du foncier pour les groupes, des configurations variées se dessinent : certaines d'entre elles érigent la promotion de l'habitat participatif au rang de politiques, d'autres se veulent plutôt facilitatrices tandis que d'autres encore font reposer les implications des opérations sur des tiers, qu'ils soient accompagnateurs de projets, aménageurs ou organismes d'HLM (partie 3.).

MÉTHODOLOGIE

[ENCADRÉ 1]

Cet article repose sur des recherches engagées fin 2008¹⁵. Au niveau national, nous avons participé aux quatre dernières éditions des Rencontres nationales de l'habitat participatif, aux ateliers de concertation organisés par le ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires entre novembre 2012 et avril 2013 ainsi qu'à une démarche collective d'innovation (DCI) pilotée par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM d'avril 2012 à avril 2015 (Devaux, 2013). En complément de ces investigations au contact de représentants nationaux, notre attention s'est portée sur les dynamiques engagées en région Île-de-France et dans les métropoles de Lille, Strasbourg et Toulouse¹⁶. Ces sites ont été choisis pour la diversité de leur configuration : un investissement ancien dans le sujet, associatif comme institutionnel dans le cas strasbourgeois ; une forte présence associative et des projets faisant intervenir des aménageurs dans le cas toulousain ; une initiative de la ville concomitante au démarrage de nos travaux de doctorat pour le territoire lillois ; des dynamiques peinant à

12. Nous nous concentrerons sur le niveau local pour deux motifs : les politiques de l'habitat sont de plus en plus territorialisées et l'habitat participatif ne fait pas, jusqu'à ce jour au moins, l'objet de politiques nationales (comme par exemple le concours national ÉcoQuartier). La loi ALUR sécurise les démarches plus qu'elle ne les impulse.

13. La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou à un établissement public de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains.

14. Cette opération s'est également faite en partenariat avec un organisme d'HLM.

15. Dans le cadre d'un master puis d'un doctorat de 2010 à 2013.

16. Au démarrage de notre recherche, Lille, Strasbourg et Toulouse étaient des communautés urbaines nommées respectivement Lille Métropole, Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) et Grand Toulouse.

s'organiser en Île-de-France, permettant d'identifier des freins au lancement des démarches dans un contexte de marché très tendu¹⁷.

Au total, nous avons observé une centaine de réunions (publiques ou internes à des groupes, des associations, des institutions) et conduit une cinquantaine d'entretiens auprès d'habitants, d'accompagnateurs de groupes, de techniciens de collectivités, de représentants du monde HLM et d'élus (principalement locaux). Nous avons également exploité un corpus documentaire constitué d'articles de presse, de documents élaborés par les différents acteurs des projets (groupes d'habitants, professionnels de l'accompagnement, acteurs institutionnels) et de matériaux tirés de sites Internet, de listes de diffusion ou encore de plates-formes de partage.

Habitants, habitat participatif et collectivités locales : une rencontre à construire

Comprendre les liens entre habitat participatif et politiques de l'habitat implique de revenir sur le parcours du mouvement habitant. En tant qu'initiative *bottom up*¹⁸, l'habitat participatif est extérieur aux collectivités et aux politiques qu'elles mènent. Dès lors, comment se sont-ils rencontrés ?

C'est le mouvement habitant qui a fait le premier pas et tenté de tisser de premiers liens. Il s'est alors heurté à des réticences qu'il a cherché à dépasser en déployant diverses stratégies.

Des collectivités rejetées avant d'être appelées en partenaires

L'objectif premier des porteurs de démarches d'habitat participatif consiste à se réapproprier la sphère de l'habitat. Cette volonté s'inscrit pour la plupart d'entre eux dans une démarche militante et fait écho à un engagement associatif ou politique en lien avec l'écologie, l'éducation, la culture. S'ils ne disposent pas nécessairement d'un capital financier très élevé, ils sont dotés d'un fort capital social et culturel. Ils sont souvent en lien avec les milieux de l'urbanisme et de l'architecture, quand ils n'en sont pas directement issus. Ces caractéristiques les mettent en position de s'investir sur le temps long dans un processus de production de leur logement et évincent les ménages issus de milieux défavorisés. On retrouve ici des points communs avec les années 1970-80. Ils sont en revanche plus intergénérationnels, donnant aux projets des références allant du mouvement autogestionnaire à l'éducation populaire ou l'économie sociale et solidaire. Les initiatives ont d'abord émergé en milieu urbain dense : dans les agglomérations de Lyon, Strasbourg, Nantes, Rennes ou Toulouse, pour gagner progressivement les espaces ruraux, dans une logique affirmée de développement local et économique.

L'ambition de réappropriation de la sphère de l'habitat nourrie par les groupes passe par une implication pleine et entière des habitants dans la conception et la gestion du projet. Les professionnels du domaine en sont écartés, car perçus comme des obstacles au processus de réappropriation. L'habitant, au nom de son expertise d'usage (Sintomer, 2008) et en tant qu'usager premier et final, doit être le premier acteur de la production de l'habitat.

Les premiers groupes qui apparaissent autour de 2005 tentent ainsi de s'organiser pour faire aboutir leur projet sans le soutien de partenaires institutionnels. Néanmoins, ils se heurtent rapidement à un ensemble d'obstacles. La recherche de foncier constitue le premier d'entre

17. Du fait d'une approche tournée vers les politiques, les investigations se sont concentrées sur des sites où les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent de la compétence obligatoire « politique de l'habitat » et où une dynamique politique, même timide, pouvait être identifiée.

18. Les démarches *bottom up* (ascendantes) résultent d'initiatives habitantes. Elles s'opposent aux démarches *top down* (descendantes), organisées par des autorités juridiquement compétentes.

eux. Si certains parviennent à identifier une opportunité foncière, ils disposent rarement des moyens financiers permettant de l'acquérir au prix du marché et se font doubler par des promoteurs immobiliers dont l'assise financière et la réactivité sont plus importantes. Une représentante d'un groupe toulousain avance ainsi : « On était prêts à y aller, on a même fait une offre pour un bâtiment à rénover [...] et c'est là qu'on s'est rendu compte qu'en fait on n'était qu'au début d'une montagne, parce qu'en fait le marché de l'immobilier, aujourd'hui, un groupe comme le nôtre [...] n'est pas réactif suffisamment pour acquérir quoi que ce soit, c'est-à-dire qu'il y a toujours face à nous des promoteurs qui sont plus rapides, il y a... Nous, on a un problème de temps, c'est à dire la décision finale, la signature, le fait d'avoir les crédits immobiliers, ça prend du temps, donc sur le marché de l'immobilier on n'est pas assez réactifs. » (Réunion publique, Toulouse, octobre 2011.) Ensuite, les groupes assument difficilement l'activité de maîtrise d'ouvrage, dès lors qu'ils ne sont pas familiers du domaine. Ils éprouvent également des difficultés à réaliser le montage financier et juridique de leur opération et à convaincre banques et notaires de les suivre¹⁹. En témoignent ces propos d'un représentant du Crédit Mutuel : « La première fois qu'on m'a appelé, je me demandais bien ce que ça pouvait être et quand j'ai eu l'impression d'avoir un petit peu compris, je me suis rendu compte qu'à l'intérieur de mon réseau, c'est pas facile à expliquer. Bon, un banquier, par définition [...] il est peureux, il est frileux, et donc, voilà, l'innovation... déjà l'innovation financière, c'est quelque chose qui est pas facile [...] C'est vrai que j'ai réussi à l'intérieur de mon réseau à faire venir les gens en comité de crédit²⁰ ; le comité de crédit comprenait rien au projet. » (Réunion institutions, octobre 2012.)

Face à ces obstacles, les groupes en appellent aux acteurs traditionnels de la production de l'habitat et en particulier aux collectivités locales. Il s'agit là d'une différence importante avec l'histoire du mouvement participatif à l'étranger et notamment en Suisse ou au Québec. Les initiatives y sont directement nées du désengagement de l'État du domaine du logement (social en particulier), avec pour vocation de pallier les déficiences du secteur public. En France, l'organisation de la production du logement est telle que ce phénomène ne s'est pas produit. En effet, l'État reste engagé dans la production de logements sociaux et défend une conception généraliste permettant à de nombreux ménages de se loger (Ghekière, 2008). Localement, les intercommunalités ont progressivement pris un poids important dans la conception et la coordination des politiques locales de l'habitat, à la faveur d'outils de portée croissante, comme les programmes locaux de l'habitat-PLH (Driant, 2015).

Les groupes érigent alors progressivement les collectivités locales au rang de partenaires de leur projet. Leurs attentes recouvrent plusieurs points :

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

19. Les groupes se heurtent à d'autres obstacles liés au caractère collectif du projet (conflits, difficultés à se projeter sur le long terme, abandons...).

20. Le comité de crédit est le service d'un organisme bancaire composé de spécialistes des différents secteurs de la banque, dont la fonction est d'étudier et d'accepter ou non un dossier de demande de crédit.

Cet appel aux collectivités, impulsé par les obstacles rencontrés, s'est progressivement mué en objectif et en moyen d'action. Comme pour d'autres démarches émanant de la société civile, on retrouve le même mot d'ordre : « participer pour changer l'action publique » (Le Naour, 2005). La scène institutionnalisée est appréhendée comme une ressource permettant d'imposer dans la durée les revendications (Groux, 2003), en l'occurrence : « remettre l'habitant au cœur de la production de l'habitat ».

La première impulsion ne se situe donc pas du côté des collectivités, mais du mouvement habitant. Ce dernier a dès lors été contraint de se lancer dans une entreprise de séduction de ces potentiels partenaires, relativement frileux au premier abord.

Séduire des acteurs frileux

L'enquête a montré que jusqu'en 2010, les groupes d'habitants étaient nombreux à recevoir un accueil mitigé de la part des partenaires qu'ils sollicitaient. Aujourd'hui encore, certains d'entre eux restent sceptiques vis-à-vis des démarches.

Les réserves formulées par les collectivités locales (élus et professionnels) recourent, pour une large part, celles mises en lumière par les travaux sur les dispositifs participatifs en général (Moynihan, 2003) et dans le domaine de la production urbaine (Gardesse, 2011).

Une première réserve touche à *la complexité du domaine de la production du logement*, fréquemment soulignée (Driant, 2015). Les habitants ne seraient pas en mesure de l'appréhender. Ces critiques renvoient à la posture généralement prise vis-à-vis de l'implication des habitants. La forte division technique du travail entre acteurs professionnels, élus ou administratifs leur confère un argument pour avancer que les habitants n'ont pas leur place dans le processus de production. On retrouve ici « le principe d'une double délégation des pouvoirs politiques et d'expertise » (Zetlaoui-Léger, 2013) : les formes de légitimité construites dans le domaine de la production de l'espace ont eu tendance à écarter l'habitant. Ce dernier est donc perçu comme celui qui, faute de connaissances, ferait de « mauvais choix » et aurait des « souhaits irréalisables »²¹.

La *question du temps* nécessaire à la conduite d'un projet participatif est également soulevée de manière récurrente par les élus et techniciens : « C'est ce qui nous fait le plus peur. » Dans la mesure où le groupe d'habitants souhaite s'impliquer dans le processus de décision, les délais sont en effet susceptibles d'être allongés, ce qui cristallise d'importantes réticences. Les techniciens redoutent aussi de devoir adapter leur discours et d'être placés dans une posture de pédagogues, ce qui leur demanderait un investissement en temps et en énergie conséquent.

En outre, avec l'habitat participatif, il ne s'agit pas seulement pour un habitant de s'engager dans la conception de son logement : tout un groupe est concerné. De ce point de vue, *le caractère collectif des projets* fait émerger plusieurs craintes. La première, largement véhiculée par les expériences des années post-68, est liée au communautarisme : « Il y a aussi une crainte du communautarisme, comme dans les années 1970. Le maire a clairement ça en tête. Il prend le projet avec prudence, parce qu'il craint l'«entre-soi» poussé à l'extrême. » (Élue, entretien, Villeurbanne, 2009.) L'habitat participatif pâtit aussi d'une image négative, celle de projets « bobo » (bourgeois-bohème). Même sur les scènes locales les plus en pointe, comme Strasbourg, cette image est ancrée et difficile à contourner : « À Strasbourg, faut voir comment c'est connoté, l'habitat participatif [...]. Aujourd'hui, très clairement, quand on parle d'habitat participatif, les élus me disent, c'est du

²¹ Propos tenus par la majorité des élus et techniciens rencontrés

“bobo”. » (Directeur d’organisme d’HLM, entretien, Communauté urbaine de Strasbourg-CUS, 2011.)

Lorsque la collectivité est sollicitée pour l’octroi d’un foncier, les réserves sont encore plus fortes : « “Qui sont ces ménages à qui on va céder du terrain ?” Au départ, c’était pas évident [...]. Les plus réfractaires, au début, étaient les services de la ville de Villeurbanne sur la question des revenus, ils ne voulaient pas financer n’importe quel ménage “bobo”. » (Élue, entretien, Villeurbanne, 2009.) Cette problématique se pose avec une acuité forte dans les contextes de marché tendu, où pénurie de foncier rime avec forte pression sur le logement social. Consentir à céder un foncier à un prix inférieur au marché à un groupe qui dispose de revenus plutôt élevés n’est pas tenable face à une augmentation importante des charges foncières : c’est la raison pour laquelle la ville de Paris est revenue, fin 2011, sur l’un de ses engagements auprès d’un groupe, mettant un terme à son projet, alors qu’une promesse de vente avait été signée.

Les techniciens comme les élus s’inquiètent plus largement des *conflits susceptibles d’émerger* : entre eux et le groupe comme au sein du groupe. La vie des projets sur le long terme pose également question : comment s’assurer de la pérennité des engagements pris ?

Les groupes et associations sont donc confrontés à la nécessité de valoriser leur image et celle de leur projet. Ils déploient pour ce faire différentes stratégies, agissant en « entrepreneurs politiques » (Padioleau, 1982 ; Cobb et Elder, 1971). Ils cherchent tout d’abord à se faire connaître au niveau local (organisations de manifestations, interventions au sein des conseils municipaux, sollicitations de rendez-vous...) et aussi à conquérir des soutiens au sein du milieu politique. Forts d’une certaine proximité idéologique, ce sont les élus Europe Écologie les Verts (EELV) qui seront visés en priorité pour jouer le rôle de passeurs.

Dans leurs sollicitations, les porteurs de projets affinent progressivement leur arsenal argumentaire. En particulier, ils s’attachent à démontrer que l’habitat participatif va dans le sens de « l’intérêt général ». La rédaction, en 2011, d’un livre blanc commun au mouvement marque à ce titre un tournant stratégique. Il est construit autour de l’idée selon laquelle « l’habitat participatif répond à cinq enjeux d’intérêt général ». Le choix de retenir la terminologie « habitat participatif » s’inscrit quant à lui dans une stratégie de lisibilité des démarches, tout comme les tentatives de comptabilisation des initiatives. En somme, le mouvement agit comme un groupe d’intérêt et cherche à se « faire un nom et faire un nombre » (Offerlé, 1998, p. 65).

De plus, une partie des habitants, issus du milieu de l’urbanisme, réinvestit ses savoir-faire professionnels pour se légitimer et apparaître comme expert de la cause défendue. Les membres de l’un des projets pionniers – Éco-Logis à Strasbourg – rappellent dans quelle mesure l’arrivée d’un nouveau membre leur a permis de passer un cap dans la concrétisation de leur projet. Ce dernier, aujourd’hui président de l’association ÉcoQuartier Strasbourg, dispose en effet d’une solide formation dans le domaine du bâtiment et de la construction : diplôme d’ingénieur en génie civil, diplôme d’études fondamentales en architecture, diplôme d’études supérieures spécialisées (DESS) en maîtrise d’ouvrage des projets urbains. Son parcours universitaire et aussi professionnel – il est directeur des services techniques d’une collectivité – l’inscrit pleinement dans le champ de compétences nécessaires à la concrétisation d’un projet. Sans ses compétences et son investissement, le groupe aurait tout aussi bien pu se retrouver dans une impasse. Ce réinvestissement de savoirs professionnels se retrouve dans d’autres dispositifs participatifs, où le public est éloigné de la figure du citoyen ordinaire (Sintomer, 2008 ; Nez, 2011).

Ainsi, pour parvenir au mariage qu'ils appellent de leurs vœux, les groupes d'habitants et les associations cherchent à séduire les collectivités locales.

Un mariage « par intérêt » ?

Progressivement, les discours sur l'habitat participatif évoluent et se veulent de plus en plus favorables. Cette évolution est liée à plusieurs éléments qui s'entrecroisent (Devaux, 2015) : un mouvement habitant qui se structure et qui affine son argumentaire, l'existence d'alliés et de passeurs portant le sujet dans différentes instances, une entrée du sujet dans le débat public et aussi dans le milieu professionnel, la publicisation de premières expériences en France et surtout la connaissance d'opérations engagées depuis plusieurs dizaines d'années, parfois à l'étranger.

L'analyse des discours sur le sujet invite toutefois à s'interroger sur la nature des liens entre habitat participatif et collectivités. Aurait-on affaire à un mariage par intérêt ? L'habitat participatif semble plébiscité en tant que réponse à une diversité de problématiques, plus que pour la philosophie sur laquelle il repose, en l'occurrence une inversion des rapports de pouvoir entre habitants et professionnels.

L'habitat participatif : la solution à des enjeux récurrents de l'action publique urbaine ?

Le temps long de l'enquête permet d'identifier un basculement à partir de 2010 : les discours de soutien se sont multipliés et donnent à voir l'intérêt porté au sujet au sein des collectivités²². L'habitat participatif prend alors les traits d'une solution. Mais, compte tenu du faible nombre de retours d'expériences, cette évolution repose avant tout sur des représentations de ce que l'habitat participatif pourrait permettre de faire.

En premier lieu, l'habitat participatif est perçu comme « innovant ». Les discours recueillis au cours de l'enquête se positionnent tous sur ce registre. Cette rhétorique est propre aux acteurs institutionnels et ne se retrouve qu'à la marge dans les discours du mouvement et des groupes d'habitants. Elle n'offre pas seulement la possibilité d'assumer publiquement l'expérimentation attachée aux démarches, les approximations, le manque d'outils : elle permet de se positionner dans la compétition interurbaine qui pèse sur les acteurs de l'urbain depuis les années 1990 (Le Galès, 1995 ; Dubois, 1997), et qu'alimentent directement les institutions – dont l'État – qui multiplient les distinctions sous forme de prix ou de labels²³ (Epstein, 2013). Innover, c'est se faire remarquer, se démarquer. Les documents de communication accompagnant les démarches initiées par les collectivités en témoignent. L'habitat participatif a dès lors les traits d'un outil de marketing urbain.

L'innovation seule ne suffit toutefois pas à porter le sujet. Comme les écoquartiers avant lui (Souami, 2011), l'habitat participatif est aussi présenté comme une réponse à un ensemble d'enjeux récurrents de l'action publique urbaine – mixité sociale, participation des habitants, développement durable – et en matière de logements.

La mixité sociale est la plus ancienne des injonctions de la production urbaine (Carrel et Rosenberg, 2011) et constitue une dimension majeure du corps de doctrines des politiques urbaines (Driant, 2015). S'il était au départ réticent face à cet enjeu, le mouvement en a progressivement fait un objectif partagé (Devaux, 2015a). Alors que la mixité sociale est

22. L'enquête a montré que les institutions sont rarement dans leur ensemble derrière les démarches, le plus souvent portées et défendues par un ou deux élus moteurs.

23. On pense par exemple au label ÉcoCités ou au label ÉcoQuartier.

difficile à mettre en œuvre, les acteurs de la production voient dans l'habitat participatif la perspective d'engager une mixité choisie et non subie.

Ensuite, l'habitat participatif repose sur *une implication forte des habitants*. Or, la production urbaine est aussi soumise à l'impératif délibératif (Blondiaux et Sintomer, 2002). Cette question a fait l'objet d'une institutionnalisation croissante (Combe, Gariépy *et al.*, 2012), transformant l'action publique urbaine et ses modes de production (Bacqué, Rey et Sintomer, 2005). Sa mise en œuvre est, elle aussi, sujette à des critiques : on reproche aux expériences qui impliquent les habitants le public qui y est mobilisé (qui correspond rarement aux populations les plus défavorisées) comme le caractère cosmétique des démarches. L'habitat participatif permettrait de lever en partie ces objections, dans la mesure où les habitants sont fortement impliqués. De plus, en tant qu'espace vécu intimement, approprié par tout un chacun et assorti d'une dimension sensible et symbolique (Costes, 2015), l'habitat serait le support de l'implication d'un plus large public que d'autres objets de participation (p. ex. les transports, une place publique...).

L'habitat participatif permettrait également de dépasser les critiques à l'encontre du nouveau paradigme de l'action publique (Combe, Gariépy *et al.*, 2012) qu'est le *développement durable*. Alors qu'il repose sur trois piliers – dimensions économique, écologique et sociale –, tous ne sont pas pris en compte dans les projets urbains. En effet, les dimensions économique et surtout sociale sont tronquées pour « faire la part belle à l'intégration des préoccupations environnementales », jugées plus rentables électoralement et plus marketing (Combe, Gariépy *et al.*, 2012). Les porteurs de projets d'habitat participatif souhaitent au contraire réaliser des opérations s'inscrivant dans chacune des dimensions du développement durable (Debarre et Steinmetz, 2010) : accéder à des logements à moindres coûts, limiter leur impact sur l'environnement, faire du lien social et de l'implication de chacun un socle des projets. En ce sens, ils ouvrent la voie à une opérationnalité complète du développement durable.

L'habitat participatif n'est pas seulement présenté comme une réponse à des injonctions de l'action publique urbaine : il permettrait également de dépasser les critiques adressées aux modalités de production du logement lui-même.

Concernant le volet *architectural*, alors que la production neuve est montrée du doigt pour sa standardisation et pour l'inadéquation de l'offre aux besoins des habitants, l'implication des habitants sur laquelle repose l'habitat participatif impulserait une diversification de l'offre et une plus grande adaptation aux besoins.

Concernant le volet *environnemental*, le secteur du bâtiment est parmi les plus émetteurs de gaz à effet de serre et les innovations technologiques introduites dans les logements souffrent d'un défaut d'appropriation (Renauld, 2014). Là aussi, l'habitat participatif apparaît vertueux : la volonté des groupes porteurs de projets est en effet le plus souvent de favoriser des matériaux sains et économes en énergie et aussi de veiller à restreindre leur consommation.

La production du logement est également soumise à un enjeu d'*accessibilité financière*. Or, la conception en commun, le partage d'espaces et de services, l'implication des habitants dans la gestion et la volonté de certains groupes d'encadrer la spéculation permettraient de réduire les coûts d'accès et de maintien dans le logement.

L'habitat participatif, enfin, favoriserait le *lien social* : il permettrait d'instaurer une vie de quartier qui fait défaut dans certains quartiers neufs, il concourrait à une meilleure appropriation des logements du fait de l'implication des habitants et contribuerait à l'instauration et au maintien du lien social au sein des résidences. Il tend d'ailleurs à être

plébiscité dans une diversité de territoires : espace rural, quartiers dits « prioritaires », cœurs de villes denses, quartiers en déshérence...

Les discours font donc de l'habitat participatif un véritable couteau suisse et le plébiscitent pour sa capacité à apporter des éléments de réponse à des enjeux structurants des politiques de l'habitat. Plus encore, bien que les retours d'expériences ne permettent pas d'en attester, il est intégré à des outils existants et en particulier aux programmes locaux de l'habitat.

Faire entrer l'habitat participatif dans les outils existants : le programme local de l'habitat

Le principal outil des politiques locales de l'habitat est le programme local de l'habitat-PLH (Driant, 2015). Si les PLH constituent aujourd'hui un document de programmation stratégique obligatoire²⁴, au moment de leur création, en 1983, ils relevaient d'une démarche volontaire et avaient une portée limitée. Cette dernière s'est toutefois affirmée avec le temps et les réformes successives (Driant, 2015). Les PLH comportent plusieurs éléments : un diagnostic de la situation et un énoncé des enjeux ; des orientations, assorties d'un programme d'actions thématique : ce dernier prend la forme de fiches-actions qui traduisent opérationnellement les orientations retenues²⁵ ; un programme d'actions territorialisé : cette partie détaille notamment le nombre, les types de logements à réaliser et leur répartition géographique à l'échelle communale.

L'introduction de l'habitat participatif dans certaines fiches-actions, voire l'élaboration de fiches-actions dédiées exclusivement à l'habitat participatif dans les PLH semblent témoigner de l'engagement des collectivités locales. Il convient toutefois d'appréhender finement les conditions d'élaboration de ces documents comme leur contenu.

En réalité, la présence de l'habitat participatif dans les PLH ne sanctionne pas nécessairement une réflexion aboutie et encore moins partagée au sein des institutions. Ainsi, interrogée sur l'intégration de l'habitat participatif dans le PLH 2010-2016 du Grand Toulouse (aujourd'hui Toulouse métropole), une chargée de mission déclare : « L'habitat participatif, c'était une question qui commençait à se poser à ce moment-là [...] ; j'avais lu trois pauvres trucs dessus, il a fallu rédiger une fiche en trois secondes [...]. On s'est dit : "de toute façon, pour pouvoir faire les choses – ne serait-ce que pour pouvoir faire de la réservation de terrains –, il faut que ce soit dans le PLH, sinon on n'a pas de légitimité à le faire". » (Technicienne, entretien, Grand Toulouse, 2011.) La fiche-action dédiée à l'habitat participatif dans le PLH du Grand Toulouse ne repose pas sur une réflexion partagée, puisque « il faudrait déjà que nous, en interne, on se mette d'accord ». Cette technicienne en a donc assumé seule la rédaction, notamment parce que ses collègues considéraient qu'il s'agissait là d'un « gadget » au regard des enjeux se posant sur le territoire en matière d'habitat.

L'exemple parisien révèle que l'habitat participatif peut relever d'un élément de « négociation parmi d'autres ». Les élus EELV du Conseil de Paris avaient en effet conditionné leur vote du PLH à plusieurs points, dont l'adoption d'une fiche sur l'habitat participatif. Or, cette dernière « a à peine été relue. Elle a été faite ici, sur le coin du bureau. Ils [les élus PS] ont refait [la fiche] du diffus, parce qu'on allait très loin [...], mais voilà, c'est passé comme ça, donc il y a

24. Les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants ont l'obligation d'élaborer ce document. Sa durée est de six ans.

25. Par exemple, le PLH de la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) comporte une orientation « améliorer le parc existant », traduite dans trois fiches-actions : « poursuivre la transformation des quartiers d'habitat social » ; « lutter contre l'habitat indigne et non décent » ; « améliorer les performances énergétiques des bâtiments ».

pas eu de négociation dans le PLH ». (Élu, entretien, Paris, 2011.) La fiche sur l'habitat participatif en question a été reprise *in extenso* d'un dossier de presse réalisé par les élus Verts présentant l'ensemble de leurs propositions²⁶. C'est la seule proposition qui n'a pas fait l'objet de modifications.

À Lille, le PLH a eu vocation à ouvrir la voie. Ainsi, une représentante de la ville indique : « Ça fait partie de la fiche-action de notre PLH²⁷ [...] d'arriver à une définition de l'habitat participatif qui nous convienne à nous. » (Technicienne, Lille, 2012.)

Dans d'autres cas, des opérations de « copier-coller » entre PLH²⁸ attestent également du fait qu'une inscription de l'habitat participatif dans ces documents n'est pas synonyme d'appropriation du sujet.

Sur le fond, les intitulés des fiches-actions dédiées à l'habitat participatif se réfèrent à l'innovation et au développement de « nouvelles formes » de logement. L'habitat participatif n'est donc pas mis en lien avec des problématiques propres aux différents territoires et n'est pas perçu comme un outil pour y répondre. On relève ainsi :

- « Promouvoir l'habitat innovant et la qualité architecturale des logements » (Grand Nancy, fiche-action n° 21) ;
- « Innover pour créer des logements à vivre » (Grand Toulouse, fiche-action n° 8) ;
- « Innover pour développer du logement aidé » (Grand Lyon, fiche-action n° 13) ;
- « Contribuer à un aménagement innovant et à un habitat durable » (Communauté urbaine de Strasbourg-CUS, fiche-action n° 16) ;
- « Promouvoir de nouvelles façons d'habiter le territoire » (Pays voironnais, fiche-action n° 4.2.) ;
- « Favoriser les initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logement » (ville de Paris, fiche-action n° 2.8.1.)²⁹.

Une analyse du contenu de chacune de ces fiches révèle que l'habitat participatif n'est pas réellement connecté aux enjeux du territoire. Il est mis en lien avec des enjeux sociétaux larges : l'évolution des modes de vie (Lyon, Lille, Grenoble), l'essor de la société de l'information (Nancy), l'environnement (CUS), la crise du logement (Lyon, Paris)... En somme, il fait davantage l'objet de discours génériques et relativement flous.

L'entrée de l'habitat participatif dans les PLH sanctionne surtout une intention ; elle est rarement matérialisée par des objectifs très précis. L'adoption des PLH donne l'occasion aux élus de montrer à moindres frais qu'ils sont attentifs à la question. Pour un élu interrogé, c'est d'autant plus facile que « l'habitat participatif, c'est comme les enfants, on ne peut pas être contre ». (Élu, entretien, Paris, 2011.)

Les PLH ne constituent pas les seules occasions de donner à voir un engagement. L'habitat participatif a par exemple été intégré au dossier de candidature au prix ÉcoQuartier 2011 de l'Île-Saint-Denis, « parce que c'était l'occasion », sans définition précise des objectifs (Technicienne, entretien, Île-Saint-Denis, 2012)³⁰. De même, à Rennes, l'intégration de l'habitat participatif au cahier des charges d'une consultation promoteur s'est faite « un peu

26. Les Verts enjambent le périple. 5 axes forts, 16 propositions pour le prochain Plan local de l'habitat de Paris.

27. Il s'agit de l'action n° 38, intitulée « Développer l'habitat participatif », relevant de « l'objectif 6, Expérimenter ».

28. Celui de Nancy par exemple reprend presque mot pour mot celui de la CUS.

29. Nous avons analysé les PLH des communautés urbaines de Strasbourg, Toulouse, Lyon, Lille, Marseille, Nancy ; des communautés d'agglomération de Saint-Brieuc, Grenoble, du Pays voironnais ; de la ville de Paris.

30. Sur les liens entre habitat participatif et écoquartiers, se reporter à Ndiaye, Carimentrand et Gallard (2015).

au dernier moment [...] ; le plan-masse, il était déjà fait, on a intégré l'habitat participatif en fin de course quand même ; on va dire que c'était très entamé ». (Technicienne, entretien, Rennes, 2012.)

Au total, l'entrée de l'habitat participatif dans le document programmatique-phare de l'action publique en matière d'habitat et dans certaines opérations d'aménagement ne permet pas d'avancer qu'il fait partie des politiques locales de l'habitat. Les collectivités semblent prôner la cohabitation entre habitat participatif et politiques locales, avant même d'avoir appris à se connaître.

La territorialisation de l'habitat participatif en question

L'analyse des discours et des outils existants comme les PLH montre que l'habitat participatif ne relève pas d'une politique locale bien définie. Les collectivités ne se limitent toutefois pas à une intégration plus ou moins fortuite de l'habitat participatif dans les PLH ou dans des opérations déjà engagées. Elles dédient des fonciers directement à des programmes d'habitat participatif et construisent des outils spécifiques sous la forme d'appels à projets. L'analyse de leur mise en œuvre permet d'appréhender la réalité de leur engagement selon les sites et l'adaptation de l'habitat participatif au contexte local.

Les appels à projets : témoins d'appropriations locales ?

Constatant les difficultés des groupes porteurs de projets à accéder au foncier, plusieurs collectivités ont engagé des actions de mise à leur disposition de terrains *via* des consultations ou des appels à projets³¹. Une dizaine de terrains au maximum est alors identifiée par collectivité : ces terrains peuvent être des dents creuses (parcelles non construites entourées de terrains bâtis) ou prendre place dans des ZAC (voir *supra*). Les groupes intéressés se portent donc candidats sur la base d'un cahier des charges défini par la collectivité. Un jury a la charge de choisir un groupe lauréat pour les différents terrains.

Concernant en premier lieu les définitions retenues dans les cahiers des charges, on ne relève pas de spécificités. Comme pour les PLH, on peut relever certains « copier-coller » entre les cahiers des charges sur le volet « Définition ». Toutes les collectivités s'entendent peu ou prou sur les caractéristiques et les objectifs de projets d'habitat participatif. Notons que Nantes Métropole introduit dans sa consultation une dimension inédite : l'autoconstruction des logements par les habitants est envisagée comme un outil de réinsertion sur le marché du travail³².

Néanmoins, la façon dont l'habitat participatif est lié aux politiques locales et les priorités qui se dégagent permettent de mettre en évidence des orientations différentes selon les collectivités. Ainsi, Strasbourg se signale par son attachement à la question environnementale et aux performances écologiques. Elle évoque ainsi sa « politique globale de construction de la ville durable » et son souhait de « promouvoir la construction de bâtiments très performants et respectueux de l'environnement ». Cette performance est évaluée à l'aide d'une grille de

31. Les appels à projets suivants ont été analysés : Nantes Métropole (2016) « Initiative métropolitaine pour l'habitat participatif » ; ville de Besançon (2015), « Appel à projets 2015 – Cahier des charges » ; ville de Paris (2014), « Appel à projets parisien pour le développement de l'habitat participatif » ; Ville de Grenoble (2013), « Appel à projets Habitat participatif 2013, Règlement de consultation – Cahier des charges » ; Ville de Lille, Lille Métropole (2013), « Deuxième appel à projets d'habitat participatif à Lille sur 5 terrains » ; Ville de Metz (2013), « Habitat participatif. Appel à projet n° 1. Cahier des charges » ; CUS (2011), « Autopromotion – Habitat participatif, Consultation n° 2, Cahier des charges ».

32. « Une démarche visant à renforcer le lien social dans les quartiers, la mixité sociale et générationnelle, voire l'implication des habitants dans un processus de retour à l'emploi *via* l'autoconstruction ».

500 points donnant droit à des abattements plus ou moins importants. Le cahier des charges précise que le non-respect des performances énergétiques énoncées rendra l'acquéreur du terrain redevable de dommages et intérêts³³.

Lille revient sur son ambition « de construire des logements partout et pour tous » ainsi que de « mixité sociale et de mieux-vivre ensemble » ou encore de « diversité sociale et culturelle ». L'accent privilégié est celui de la mixité.

La ville de Nantes fait quant à elle de l'habitat participatif un « moyen de production du logement abordable au service de nos objectifs de mixité et de renforcement du lien social » et dit confirmer par son initiative « son engagement en faveur d'une métropole plus solidaire et conviviale ». Elle justifie ainsi le recours à des opérateurs HLM ciblés en amont, que l'on ne retrouve pas dans les autres consultations. En effet, la plupart d'entre elles se contentent d'autoriser la présence de logement social et n'en font pas une contrainte.

Besançon se situe sur deux fronts, l'écologie et une offre accessible et correspondant aux besoins. Cette ville évoque ainsi « la maîtrise de l'énergie », son rôle étant selon elle « d'encourager les particuliers à s'inscrire dans des démarches participant à cette nécessaire transition énergétique et écologique » et son ambition de « favoriser le développement d'une offre de logements neufs alternatifs répondant aux capacités financières et aux aspirations des ménages ». La ville – c'est la seule – propose une décote si les revenus moyens des ménages sont inférieurs aux plafonds du prêt social location accession (PSLA³⁴).

Grenoble, de son côté, ne lie pas l'habitat participatif à des ambitions municipales plus larges, elle le positionne seulement comme une « alternative à la promotion privée ». En revanche, elle lui assigne le « but [...] de permettre l'accession à un logement au plus grand nombre, sans but lucratif ni spéculation ». À cette fin, elle va plus loin que Besançon et fait du respect des plafonds PSLA une obligation.

En revanche, la ville de Paris reste générique et dit soutenir les groupes dont le projet s'appuie « sur des principes qui lui sont chers : la solidarité, la non-spéculation, la mixité sociale et le respect de l'environnement ». Elle indique toutefois porter une « attention particulière sur la performance énergétique » (objectifs du Plan climat) et « la qualité environnementale ». La ville de Metz reste également assez vague en évoquant quatre enjeux : le droit au logement pour tous, l'enjeu urbain, l'enjeu de l'économie sociale et solidaire et l'enjeu de citoyenneté. Les abattements sur le prix du foncier³⁵ qu'elle propose révèlent l'absence de priorités : ces derniers se feront en effet selon « les critères suivants » : performances écologiques, qualité architecturale, diversité sociale, vivre-ensemble, intégration dans le quartier, évolutivité. Notons d'ailleurs que la ville de Metz s'illustre par un appel à projet reprenant quasi intégralement celui de la CUS.

Ainsi, les orientations générales des appels à projets se recourent. Une part d'entre eux néanmoins s'efforce d'énoncer des priorités. Elles restent toutefois relativement floues, mettant en doute l'intégration de l'habitat participatif aux politiques locales.

Entre pression des habitants et instrument de politique locale

33. Notons que cette orientation est moins affirmée dans la consultation n° 3 lancée en mai 2015. Il n'est plus fait référence à la grille, ni aux dommages et intérêts. Cela constituait une contrainte trop forte pour les groupes.

34. Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages – sous plafonds de ressources – qui achètent un logement neuf situé dans une opération éligible aux financements PSLA (cela fait l'objet d'un agrément de l'État).

35. Ces abattements viendront en déduction du coût des terrains estimé par France Domaine et s'échelonnent entre 5 % et 20 %.

En réalité, selon les territoires, la mise en œuvre et le suivi des appels à projets par les collectivités traduisent une diversité de configurations. Bien que la mobilisation de foncier constitue une action qui les engage, toutes ne s'impliquent pas dans l'animation de ces appels à projets. Leur niveau d'engagement se décline alors du retrait à la coproduction.

Un premier groupe de collectivités comprend les volontaristes. La Communauté urbaine de Strasbourg (CUS), souvent qualifiée de pionnière (Debarre et Steinmetz, 2012), entre dans cette catégorie. Elle a en effet lancé trois appels à projets dédiés à l'habitat participatif : en 2009 pour 10 terrains, en 2011 pour 7 terrains et en 2015 pour 5 terrains. 5 groupes ont été lauréats de la première consultation (31 logements au total), 4 groupes de la deuxième (17 logements au total) et 3 groupes ont été lauréats de la troisième (15 logements au total). La CUS réserve également 10 % des programmes de logements de ses ZAC à des opérations d'habitat participatif, ce qui, à terme, devrait représenter une centaine de logements. Si son engagement est moins fort, la ville de Montreuil peut également être positionnée dans cette catégorie. L'enquête révèle en effet que ces deux villes se sont largement impliquées dans le suivi et dans l'animation des démarches sur leurs territoires respectifs.

Strasbourg et Montreuil bénéficient l'une et l'autre de facteurs favorables à leur implication : une culture ancienne de la participation habitante et des initiatives citoyennes, une ou des associations locales reconnues et légitimes aux yeux des acteurs institutionnels, une volonté de développer les démarches dans le secteur HLM avec l'appui des opérateurs, des techniciens positionnés à plein temps ou presque sur le sujet, la possibilité de mobiliser des réalisations sur le territoire ou proches de celui-ci. La composition de l'exécutif municipal joue également : l'entrée en 2008, puis en 2014, de plusieurs élus EELV sensibles au sujet a ouvert une brèche.

Un autre ensemble, majoritaire, regroupe des collectivités plutôt intéressées, mais moins outillées pour faire face aux enjeux. On peut inclure dans cette catégorie la métropole de Lille ou encore Grenoble. Le temps imparti aux agents de ces collectivités pour porter le sujet au niveau local et l'ingénierie dont elles disposent y constituent des enjeux récurrents. Le portage politique est par ailleurs moindre qu'à Strasbourg, et les liens entre élus et techniciens sont plus distendus. Ces collectivités ont fait le choix d'orienter les groupes d'habitants intéressés vers les associations locales ou des accompagnateurs. La ville de Lille avance ainsi : « On n'a pas les moyens en interne d'assurer avec le personnel des services un accompagnement complet des groupes d'habitants. » (Technicienne, entretien, ville de Lille, 2011.) Pour accompagner les groupes d'habitants, la ville de Grenoble, quant à elle, a noué un partenariat avec une association locale, en amont de son appel à projet centré sur la première phase de l'appel (constitution des groupes et élaboration d'un dossier). La mobilisation de l'association reste néanmoins facultative pour les groupes.

Parmi les collectivités plutôt en retrait, Toulouse métropole est bien représentative ; la ville s'est retirée de l'action directe au profit d'un organisme accompagnateur et des opérateurs. La ville s'est positionnée sur le sujet en 2010-2011, mais c'est finalement son aménageur qui l'a investi, au motif que les terrains identifiés prenaient place dans une ZAC³⁶. Ce dernier a souhaité mobiliser un accompagnateur, présent et reconnu de longue date sur la place toulousaine et également un opérateur HLM qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Ces choix ont été arrêtés en amont de la constitution des groupes d'habitants.

36. Toulouse n'a pas lancé d'appel à projet, mais un appel à candidature pour un site dédié dans une ZAC.

La position de la ville de Paris semble donner lieu à une situation, un peu extrême, de retrait concomitant à l'existence d'un appel à projet. Le lancement de ce dernier a été différé à plusieurs reprises. Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer : un contexte de marché particulièrement tendu, dans lequel la légitimité d'une initiative de cet ordre peut être mise en question, un portage politique qui a tardé à se mettre en place, des motivations qui reflètent surtout une attitude mimétique. Il faut y ajouter des contraintes d'ordre plus structurel, liées au centralisme de la ville et à une culture peu tournée vers l'implication des habitants. La ville, contrairement à Strasbourg, peine à s'appuyer sur le milieu associatif. Plusieurs associations sont en concurrence, ce qui ne facilite pas la conduite de partenariats. La ville a ainsi fait le choix de confier l'animation de son appel à projet à un groupement professionnel en amont du lancement de l'appel. Constitué d'un bureau d'études spécialisé dans la concertation et d'une coopérative d'architectes et d'urbanistes³⁷, ce dernier a contribué à la rédaction du cahier des charges, a élaboré les supports de communication, réalisé les outils mobilisés lors des réunions publiques et pris en charge l'animation des différents ateliers. L'investissement de la ville de Paris a ainsi été tout à fait limité. Ce dispositif a assuré une visibilité de son engagement, sans que cela ne lui coûte trop.

Dans l'analyse de ce recours à des opérateurs extérieurs, on rejoint les conclusions déjà anciennes de Nonjon (2005) : ne sachant pas comment s'y prendre, les collectivités sollicitent des consultants extérieurs pour animer et organiser les dispositifs participatifs.

D'autres collectivités, enfin, ne cherchent pas à afficher d'engagement en faveur de l'habitat participatif, mais cela n'empêche pas que des initiatives se développent. Ces initiatives sont le plus souvent portées par des organismes d'HLM ou des promoteurs sociaux qui identifient un foncier et suscitent la constitution d'un groupe d'habitants intéressés par l'habitat participatif, directement ou en mobilisant un accompagnateur. La ville de Bordeaux ou encore celle de Rennes sont dans ce cas. Dans ces deux villes qui n'ont pas mis en avant d'initiatives municipales ou métropolitaines dans ce domaine, des associations se mobilisent fortement et de longue date. Ce sont les opérateurs sociaux (Axanis et le Comité ouvrier du logement-COL à Bordeaux, la Coop de Construction à Rennes) qui initient et portent les démarches³⁸. Cette présence des organismes d'HLM sur ces territoires fait plus largement écho à un engagement croissant de la part de ces acteurs qui voient dans l'habitat participatif une façon de renouveler leurs pratiques de gestion et leurs rapports aux habitants.

Conclusion

L'habitat participatif est, au départ, une initiative *bottom-up*. Constatant leurs difficultés à faire aboutir leur projet, les groupes d'habitants ont progressivement cherché des soutiens institutionnels. En sollicitant les acteurs traditionnels de la production du logement, ils ont donné l'impulsion à la construction de rapports jusque-là inédits entre professionnels et habitants.

Face à cette impulsion, les acteurs sollicités et en premier lieu les collectivités ont partagé, les premiers temps au moins, craintes et réticences face à l'irruption des habitants. Ces derniers se familiarisant progressivement avec les démarches, des engagements politiques dépassant les déclarations d'intentions ont pu naître. L'une des formes privilégiées a consisté à mettre à

37. Il s'agit de Concertation en urbanisme et en architecture pour un développement durable (CUADD) Conseil et de la Société coopérative et participative (SCOP) Atelier 15.

38. Des investigations complémentaires seraient à mener pour identifier les facteurs à l'origine de cette configuration. De même, il serait nécessaire de poursuivre l'enquête pour s'intéresser aux collectivités qui ne souhaitent pas favoriser ces démarches.

disposition des terrains, dans le cadre de consultations ou d'appels à projets. La mise en œuvre de ces démarches révèle toutefois une variété d'engagements de la part des collectivités. Les territoires, comme Strasbourg, érigeant l'habitat participatif en politique publique sont largement minoritaires. On observe toutefois depuis près de cinq ans des engagements de plus en plus nombreux qui posent la question du développement à plus grande échelle de l'habitat participatif.

L'avenir de ce mouvement reste suspendu à plusieurs conditions : le volontarisme des acteurs chargés de la mise en œuvre des démarches, et en particulier les techniciens, est déterminant. Ces derniers disposent en effet de marges de manœuvre et peuvent contourner l'injonction politique à laquelle ils sont susceptibles d'être soumis. La question du volontarisme n'est pas seule en jeu : l'acculturation des techniciens est également centrale. L'implication d'un collectif d'habitants, mouvant de surcroît, dans la production de l'habitat relève d'un changement de paradigme. Elle implique de la part des techniciens (de collectivités, d'aménageurs et d'organismes d'HLM) de faire évoluer leur posture vis-à-vis des habitants et aussi de construire des outils permettant de les ériger au rang de partenaires. Les techniciens interrogés lors de l'enquête ont unanimement souligné un manque d'outils : « Le problème c'est que moi, je peux pas, pour le moment ; j'ai pas les outils pour proposer ça concrètement à des élus et leur dire : "voilà en gros comment ça se passe"... » (Technicien, Entretien, ville de Paris, juin 2012.) Un effet générationnel est toutefois notable, les jeunes générations, formées à l'urbanisme participatif, sont plus réceptives et également plus armées que leurs aînés. Ce manque d'acculturation peut être pallié par l'essor des accompagnateurs de projets d'habitat participatif, dont le rôle est proche de celui d'un assistant à maîtrise d'ouvrage. Ces derniers sont d'ailleurs de plus en plus mobilisés par les collectivités, comme les organismes d'HLM, pour leur capacité à proposer des outils, gérer l'interface avec le groupe et plus largement limiter l'investissement des techniciens³⁹.

La sensibilité et les outils ne suffisent pas. Les obstacles opérationnels, en particulier sur le plan foncier, restent importants : manque de foncier disponible, délais d'acquisition des terrains, concurrence des promoteurs privés ou encore nécessité de développer le parc social. L'avenir de l'habitat participatif se lit aussi du côté de son public. Les habitants aujourd'hui engagés, s'ils ne disposent pas nécessairement de revenus élevés, possèdent un capital social et culturel important. Or, le développement à grande échelle de l'habitat participatif, souhaité par le mouvement, passe par son ouverture à des publics moins dotés. L'investissement croissant des opérateurs HLM peut en être un moyen, dès lors que les habitants ne sont pas considérés comme des clients ou des usagers, mais bien des partenaires.

39. Pour plus de précisions sur cette « figure » des accompagnateurs, se reporter à Devaux (2013, p. 224-255 et 468-481).

Références bibliographiques

Bacqué M.-H. et Biau V. (dir.) (2010), « Habitats alternatifs, des projets négociés », Rapport Plan urbanisme construction et architecture (PUCA), novembre, 304 p., [en ligne] <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-habitat-alternatif-projets-negociés.pdf>.

Bacqué M.-H., Rey H. et Sintomer Y. (dir.) (2005), *Gestion de proximité et démocratie participative*, Paris, La Découverte, collection « Recherches », 316 p.

Bacqué M.-H. et Vermeersch S. (2007), *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Paris, Éditions de l'Atelier, 177 p.

Biau V., D'Orazio A., Iosa I. et al. (2012), « Habitat en autopromotion. Étude de six cas franciliens », 2012, Rapport PUCA, 25 septembre, 161 p., [en ligne] http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Autopromotion_Batex-Lavue_-_Copie.pdf.

Blondiaux L. et Sintomer Y. (2002), « L'impératif délibératif », *Politix*, vol. 15, n° 57, p. 17-35, [en ligne] <http://deey.free.fr/documents/Documents%20Citoyennete,%20Espace%20et%20Politique%20publique/L'imperatif%20deliberatif.pdf>

Bresson S. et Tummers L. (2014), « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles* [En ligne] <http://metropoles.revues.org/4960#text> (consulté le 23 janvier 2016).

Carrel M. et Rosenberg S. (2011), « Injonction de mixité sociale et écueils de l'action collective des délogés. Comparaison entre les années 1970 et 2000 », *Géographie, économie, société*, n° 2, vol. 13, p. 119-134.

Carriou C. (2014), « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La "coopérative d'habitat Le Grand Portail" à Nanterre (France) », *Espaces et Sociétés*, vol. 1, n° 156-157, p. 213-227.

Carriou C., D'Orazio A., (2015), « "L'habitat participatif", quand les institutions militent », *Socio-Anthropologie*, p. 139-154.

Cobb R., Elder C. (1971), « The politics of agenda-building : an alternative perspective for a modern democratic theory », *The Journal of Politics*, n° 33, novembre, p. 892-915.

Combe L., Gariépy M., Gauthier M. et al. (2012), *Débattre pour transformer l'action urbaine*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal, 248 p.

Costes L. (2015), « Habiter autrement ? », *Socio-Anthropologie*, n° 32, p. 9-19.

Darroman M. (2014), « Renaissance de l'habitat participatif en France : de nouvelles formes négociées de fabrication de la ville », Doctorat en sociologie, sous la direction de Guy Tapie, Bordeaux, université de Bordeaux.

Debarre A. et Steinmetz H. (2012), « L'invention de l'autopromotion à Strasbourg », *Métropolitiques*, 6 février, [en ligne] <http://www.metropolitiques.eu/L-invention-de-l-autopromotion-a.html>

Debarre A. et Steinmetz H. (2010), « Des expérimentations à l'épreuve des négociations : des projets collectifs d'habitat pour un développement durable », Rapport PUCA, octobre, 215 p., [en ligne] <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-projets-collectifs-habitat-developpement-durable.pdf>.

Devaux C. (2015a), « L’habitat participatif : vers la démocratisation de la production du logement ? » *Lien social et Politiques*, n° 73, printemps, p. 157-175, [en ligne] <http://www.erudit.org/revue/lsp/2015/v/n73/1030956ar.pdf>.

Devaux C. (2015b), *L’Habitat participatif. De l’initiative habitante à l’action publique*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, collection « Géographie sociale », 396 p.

Devaux C. (2013), « L’habitat participatif : de l’émergence d’une initiative habitante à son intégration dans l’action publique », Doctorat d’aménagement et urbanisme, sous la direction de Jean-Claude Driant, Créteil, université Paris-Est, 813 p., [en ligne] [http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Documents/L'habitat+participatif+%3A+de+l%27%C3%A9mergence+d'une+initiative+habitante+%3A0+son+int%C3%A9gration+dans+l'action+publique](http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Documents/L%27habitat+participatif+%3A+de+l%27%C3%A9mergence+d%27une+initiative+habitante+%3A0+son+int%C3%A9gration+dans+l%27action+publique).

D’Orazio A. (2012), « La nébuleuse de l’habitat participatif. Radiographie d’une mobilisation », *Métropolitiques*, 16 janvier, [en ligne] <http://www.metropolitiques.eu/IMG/pdf/MET-DOrazio.pdf> (consulté le 23 janvier 2016).

Debarre A. et Steinmetz H. (2010), « Des expérimentations à l’épreuve des négociations : des projets collectifs d’habitat pour un développement durable », Rapport PUCA, octobre, 215 p., [en ligne] <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-projets-collectifs-habitat-developpement-durable.pdf>.

Denèfle S. (2016), *Repenser la propriété. Des alternatives pour habiter*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, collection « Essais », 222 p.

Dubois J. (1997), *Communautés de politiques publiques et projets urbains*, Paris, L’Harmattan, collection « Logiques politiques », 324 p.

Epstein R. (2013), « Les trophées de la gouvernance urbaine », *Pouvoirs locaux*, n° 37, juillet, p. 13-18, [en ligne] <https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-00861305/document>.

Gardesse C. (2011), « La “concertation” citoyenne dans le projet de réaménagement du quartier des Halles de Paris (2002-2010) : les formes de la démocratisation de l’action publique en urbanisme et ses obstacles », Doctorat en urbanisme et aménagement sous la direction de J. Zetlaoui-Léger, Créteil, université Paris-Est.

Ghekière L. (2008), « Le développement du logement social dans l’Union européenne », *Recherches et Prévisions*, n° 94, vol. 1, p. 21-34, [en ligne] http://www.persee.fr/doc/caf_1149-1590_2008_num_94_1_2406.

Groux G. (2003), « Crise de la médiation et mouvements sociaux : vers une démocratie de l’entre-deux ? », in Perrineau P. (dir.), *Le Désenchantement démocratique*, La Tour-d’Aigues, Éditions de l’Aube.

Kohn B., Lob F. et Lob J. (1988), « L’habitat participatif : vers une redéfinition », *La Revue de l’économie sociale*, n° 13, janvier, p. 85-105.

Labit A. (2015), « Habiter autrement pour vieillir autrement. Motivations et engagements de femmes retraitées européennes », *Socio-Anthropologie*, n° 32, p. 55-70

Lerousseau N. (dir.) (2014), *L’Habitat coopératif*, Paris, Michel Houdiard Éditeur, collection « L’Atelier des sciences économiques », 148 p.

Le Galès P. (1995), « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine », *Revue française de science politique*, vol. 45, n° 1, p. 57-95, [en ligne] http://www.persee.fr/doc/rfsp_0035-2950_1995_num_45_1_403502.

Le Naour G. (2005), « Entrer dans l'action publique en la contestant, Quand la cause des usagers de drogues devient soluble dans la politique marseillaise de lutte contre le sida et la toxicomanie », *Politix*, vol. 2, n° 70, p. 9-28, [en ligne] <http://www.cairn.info/revue-politix-2005-2-page-9.htm>.

Moynihan D.P. (2003), « Normative and instrumental perspectives on public participation: citizen summits in Washington, D.C. », *American Review of Public Administration*, n° 33, vol. 2, p. 164-188.

Ndiaye A., Carimentrand A. et Gallard M.-R. (2015), « Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif », *Développement durable et territoires*, vol. 6, n° 2, septembre, [En ligne], <https://developpementdurable.revues.org/10922#text> (consulté le 27 janvier 2016).

Nez H. (2011), « Nature et légitimités des savoirs citoyens dans l'urbanisme participatif », *Sociologie*, n° 4, vol. 2, [En ligne] <https://sociologie.revues.org/1098#text> (consulté le 23 janvier 2016).

Nonjon M. (2005), « Professionnels de la participation : savoir gérer son image militante », *Politix*, vol. 2, n° 70, p. 89-112, [En ligne] <http://deey.free.fr/documents/Documents%20Citoyennete,%20Espace%20et%20Politique%20publique/Professionnels%20participation.pdf>.

Offerlé M. (1998), *Sociologie des groupes d'intérêts*, Paris, Montchrestien, collection « clefs politique », deuxième édition, 158 p.

Padioleau J.-G. (1982), *L'État au concret*, Paris, PUF, 222 p.

Periañez M. (1986), *L'expérience de Vauréal. La dynamique des acteurs dans une Rex de participation des habitants à la conception de leur futur logement*, Centre scientifique et technique du bâtiment.

Renauld V. (2013), « L'habitat écologique à l'épreuve de son public », *Travaux, EspacesTemps.net*, 25 mars, [en ligne] <http://www.espacestemp.net/articles/lhabitat-ecologique-a-lepreuve-de-son-public/> (consulté le 20 mai 2015).

Ruiz E. (2014), « L'autopromotion, une piste pour l'innovation architecturale, environnementale et urbaine », Doctorat en architecture, sous la direction de Hubert Guillaud et Anne-Monique Bardagot, université de Grenoble.

Sainte-Lagu D. (1978), *Étude sur l'habitat communautaire*, Centre d'informations sur les innovations sociales.

Sintomer Y. (2008), « Du savoir d'usage au métier de citoyen ? », *Raisons politiques*, vol. 3, n° 31, p. 115-133, [en ligne] <https://www.cairn.info/revue-raisons-politiques-2008-3-page-115.htm>.

Souami T. (2011), « Éco-Quartiers et urbanisme durable », *La Documentation française*, collection « Problèmes politiques et sociaux », n° 981, p. 5-9.

Zetlaoui J. (2013), « Urbanisme participatif », in Casillo I. (dir.), *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la participation*, Paris, GIS Démocratie et Participation [en ligne] <http://www.participation-et-democratie.fr/en/dico/urbanisme-participatif>.