



HAL
open science

Rôle de l'architecte dans un processus de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'oeuvre collectives

Pierre Lefèvre, Philippe Bonnin, Alain Blondel, Vladimir Kalouguine

► To cite this version:

Pierre Lefèvre, Philippe Bonnin, Alain Blondel, Vladimir Kalouguine. Rôle de l'architecte dans un processus de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'oeuvre collectives. [Rapport de recherche] 334/86, Ministère de l'urbanisme, du logement et des transports / Secrétariat de la recherche architecturale (SRA); Ecole nationale supérieure d'architecture de Paris-La Villette. 1985. hal-01895775

HAL Id: hal-01895775

<https://hal.science/hal-01895775>

Submitted on 15 Oct 2018

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.

334

ECOLE D'ARCHITECTURE DE PARIS - LA VILLETTE
144, rue de Flandres - PARIS 75019

MINISTERE DE L'URBANISME, DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE
Secrétariat à la Recherche Architecturale

—•••••—

Rapport de Recherche 1985

ROLE DE L'ARCHITECTE DANS UN PROCESSUS DE MAITRISE D'OUVRAGE
ET DE MAITRISE D'OEUVRE COLLECTIVES

Subvention de recherche du 18.11.85 (d'un montant de 70.000 FrsT.T.C.)

Programme de Recherche Pluriannuel intitulé : Maîtrise d'Ouvrage

Programme de Recherche Pluriannuel intitulé :

La Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrise d'Oeuvre Collectives

Responsable scientifique : P. LEFEVRE
Equipe : Ph. BONNIN
: A. BLONDEL
: V. KALOUGUINE

MINISTÈRE DE L'URBANISME,
DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS

DIRECTION DE L'ARCHITECTURE

SOUS-DIRECTION DE L'ENSEIGNEMENT
ET DE LA RECHERCHE

181185

PARIS, LE
AVENUE DU PARC DE PASSY - PARIS (16^e)
CODE POSTAL 75775 PARIS CEDEX 16
TÉLÉPHONE : 803-91-92 - TÉLEX 610835 F

2

Article 6 : Le Comptable Assignataire est le Payeur Général du Trésor.

Article 7 : La dépense est imputée sur le chapitre 67-58 article 92 du budget de la gestion 1985.

Secrétariat de la Recherche Architecturale

Exercice : 1985
Chapitre : 67.58. article 92
Montant de la dépense : 70 000 F TTC

Le Ministre de l'Urbanisme, du Logement et des Transports

vu la demande de subvention présentée par l'Ecole d'Architecture Paris - La Villette - 144 rue de Flandre - 75019 PARIS - Etablissement Public à caractère administratif représenté par son Directeur M. THORET

vu le décret 72-196 du 10 Mars 1972 (article 7 du décret)

décide :

Article 1er : Une subvention d'un caractère forfaitaire et définitif d'un montant de SOIXANTE DIX MILLE Francs T.T.C. (70 000 F TTC) soit 59 022 F H.T et 10 978 F de TVA au taux de 18,6 % est accordée à l'Ecole d'Architecture Paris-La Villette.

Article 2 : Cette subvention est destinée à identifier précisément le rôle spécifique des architectes dans le processus global et interactif entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre collectives. Seront notamment analysés leur rôle dans la programmation et les incidences du processus sur leur rôle créateur.

Article 3 : Le titulaire remettra 100 exemplaires du rapport final et une fiche résumant la recherche et donnant ses résultats au plus tard le 31 décembre 1985.

Article 4 : Le chargé de mission au Secrétariat de la Recherche Architecturale est chargé de suivre l'exécution du programme défini à l'article 2.

Article 5 : L'Etat se libèrera des sommes dues par virement au compte n° 44009181 ouvert à la Recette Générale des Finances à Paris siège au nom de Monsieur l'Agent Comptable.

Fait à Paris, le 181185

Pour le Ministre et par délégation
Le Directeur de l'Architecture
et de l'Urbanisme

Jean-Pierre DUPORT
Arrêté du 1^{er} Octobre 1985
portant délégation de signature
J.O. du 6 Octobre 1985
Page 11611

67987
Le Comptable Assignataire

E. CHATENET

COPIE CERTIFIÉE
CONFORME A
L'ORIGINAL

Claude PRELORENZO

Chef du Bureau
de la Recherche Architecturale



ÉCOLE
ARCHITECTURE
DE
PARIS
LA VILLETTE

144
Rue
de Flandre
75019 Paris
Tél. 208.79.70

TITRE DE LA RECHERCHE : "Les interférences entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'oeuvre collectives en référence aux méthodes de simulation intégrative".

DEVIS ESTIMATIF

N° 34307/NG/BS

1. FRAIS DE PERSONNEL

1.1. Salaires (néant)

1.2. Vacations

| NIVEAU DE QUALIFICATION | Nbre : | DUREE D'EMPLOI EN MOIS OU HEURES : | TAUX HORAIRE : | TOTAL ANNUEL HORS CHARGES | TOTAL ANNUEL CHARGES COMPRISES |
|---|--------|------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------------|
| Enseignants | 2 | | | | |
| UP | | | | | |
| A. BLONDEL P4 (cd) | | 40 h | 238,05 | 9 522,- | |
| P. LEFEVRE P4 | | 26 h | 238,05 | 6 189,30 | |
| | | | | 15 711,30 | 21 053,10 |
| Chercheurs | | | | | |
| P. BONNIN Ingénieur au CNRS, ind. 499, participation gratuite | | | | | |
| V. KALOUGUINE architecte profession libérale | | 40 h | 238,05 | 9 522,- | 12 759,48 |
| TOTAL | | | | | 33 812,58 |

Ministère
de l'urbanisme,
du logement
et
des transports

Établissement public
à caractère
administratif
créé par décret
n° 81-329
du 6 avril 1981

Report frais de personnel : 33 812,58

UPG

2. FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Documentation

Missions
Nombre
Lieu
Durée

Frais de Secrétariat (s'il s'agit de prestations de service) ... Dactylographie du rapport 2 000,00
Autres prestations de service . Consultation d'experts. Exploitation de documents par le C.N.R.S. 11 300,-
Frais d'édition du rapport en 100 exemplaires 5 950,-

Autres frais : (préciser)
.
.
.
.
.
.

COUT TOTAL HORS FRAIS GENERAUX 56 751,90

UPG

3. FRAIS GENERAUX

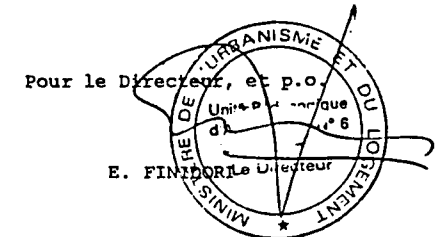
(fournitures de bureau, frais financiers, entretien général, frais PTT, frais de gestion)

4 % de 56 751,9 (coût total hors frais généraux)
soit 2 270,10

TOTAL H.T. 59 022,00
T.V.A. 18,6 % 10 978,00
TOTAL T.T.C. 70 000,00

Le Présent devis est établi à partir de données effectivement vérifiables dans ma comptabilité.

A Paris, le 29 OCT. 1983



INTRODUCTION

001 - A la fin et en conclusion de la phase précédente de cette étude, nous nous proposons d'aborder un ensemble de questions centrées sur le rapport architecte/habitant durant la conception en participation :

- quelles sont les attentes de départ des habitants, tant par rapport à l'aide de l'architecte que par rapport au logement, telles qu'elles sont exprimées dans cette situation spécifique ?
- quelle est leur marge de liberté par rapport aux contraintes du lieu proposé ?
- comment, et par qui, est définie la méthode de travail, de conception ?
- y a-t-il nécessité d'un travail pédagogique, sur quels points ?
- le travail s'organise-t-il par groupes, en atelier ou par familles ? quels en seraient les avantages réciproques ?
- quelles techniques, quels "exercices" peuvent-ils être utilisés ?
- comment s'opèrent les décisions au niveau du plan-masse, de l'implantation et des volumes généraux ?
- comment se décident les fonctions et l'usage des espaces communs ?
- comment les habitants peuvent-ils participer au dessin du paysage urbain ?
- comment les habitants peuvent-ils participer au dessin de leur propre logement ?

- à quel niveau et comment sont prises en compte les données et limites financières ?
- l'espace à bâtir doit-il être totalement dessiné, conçu, prévu, ou conserve-t-il des zones d'incertitude ?
- comment se déroule l'opération après les phases de programmation et de conception ?

On pourra ensuite s'interroger sur un découpage en phases de telles opérations, et sur leur contenu respectif. De même pourra-t-on tenter d'analyser et de décrire les rôles des différents acteurs de l'opération : architecte, habitants, opérateur et animateur éventuels, municipalité... etc, et surtout en quoi ces rôles sont modifiés par la situation particulière de la participation. La maîtrise d'ouvrage et d'oeuvre collectives modifient

le statut de chaque partenaire au bénéfice d'un jeu de rôles nouveau. Vouloir maintenir un mode d'intervention traditionnel c'est vouer l'opération à l'échec. C'est là un principe de base. En matière de relations humaines, aucune loi n'est absolue, et chaque situation implique des modulations, des ajustements, un vivifiant nettoyage dans les relations institutionnelles des participants.

- 002 - Précisons notre objectif : il n'est pas du ressort de la recherche de dicter à des professionnels compétents ce qu'ils doivent faire. Notre rôle est ici d'apporter des outils de réflexion et d'aider à poser les questions pertinentes en situant les problèmes dans un cadre plus large, afin que se dégagent, non des recettes sommaires, mais l'esprit général et les conditions les plus précises et concrètes possibles dans lesquels la maîtrise d'ouvrage collective puisse se dérouler harmonieusement. De plus, une opération en participation peut différer selon qu'elle sera lancée à l'initiative des habitants, d'une municipalité, d'une société ou d'un architecte. Les rôles de chacun et les phases de l'opération en seront modifiés, dans leur contenu, dans leur durée et dans leur succession. Cependant nous tentons d'en donner tout d'abord un schéma linéaire accompagné des remarques et nuances indispensables.

1ère partie : MONTAGE D'UNE MAITRISE D'OUVRAGE COLLECTIVE :

Rôle des partenaires.

11 - La Municipalité :

- 111 - elle choisit le terrain et le projet auquel associer les habitants.
- 112 - elle réunit un groupe de pilotage.
- 113 - elle informe la population.

12 - Les habitants :

- 121 - l'expression de leurs attentes.
- 122 - l'adaptation de l'économie du projet aux budgets des habitants.
- 123 - une préfiguration du projet.

13 - Les architectes :

- 131 - architecte conseil.
- 132 - animateur conseil.
- 133 - travail en équipe.

14 - L'animation :

- 141- la responsabilité de l'information et de la programmation.
- 142 - un technicien pilote.

15 - La maîtrise d'ouvrage :

- 151 - étude de faisabilité.
- 152 - régulation des autofinitions.
- 153 - associer les habitants à la maintenance.
- 154 - les habitants "maître d'ouvrage".

16 - La campagne d'information :

- 161 - banaliser ou sélectionner.
- 162 - à partir de quand informer ?
- 163 - le pluralisme visé.
- 164 - une sensibilisation à assurer.

2ème partie : LA PROGRAMMATION :

21 - Une pédagogie :

- 211 - l'inquiétude des habitants.
- 212 - les réunions de travail.
- 213 - une dynamique et des aléas.
- 214 - une série d'exercices concrets.
- 215 - l'acquisition d'une imagerie architecturale.

22 - Le plan masse :

- 221 - travail en maquette.
- 222 - un débat sur les alternatives.
- 223 - la formation des voisinages.
- 224 - le compromis urbain.

23 - Les espaces communs :

- 231 - locaux partagés dans le regroupement.
- 232 - les activités aux abords du construit.
- 233 - les moments du voisinage.
- 234 - les enjeux de la vie associative.

3ème partie : MISE EN FORME ET REALISATION ARCHITECTURALE :

31 - Les plans-programmes :

- 311 - des organigrammes.
- 312 - analyse des activités.
- 313 - déconstruction des pièces.
- 314 - le danger de figer trop vite.
- 315 - maîtriser le regroupement et ses interactions.
- 316 - des consultations privées.

32 - La proposition architecturale :

- 321 - l'attente d'architecture.
- 322 - liberté ou prédétermination ?
- 323 - une architecture spécifique...
- 324 - un parti constructif et architectural...
- 325 - les règles explicites de l'ajustement.
- 326 - l'indifférence des habitants à l'urbanité.

33 - La réalisation :

- 331 - un permis de construire évolutif.
- 332 - l'intégration des contraintes collectives.
- 333 - les habitants associés aux choix des matériaux.
- 334 - prestations générales et particulières.
- 335 - les extensions, la maintenance.

4ème partie : QUELLE ARCHITECTURE DANS LA MAITRISE D'OUVRAGE COLLECTIVE ?

41 - Trois critères pour l'habitat groupé autogéré :

- unité, mosaïque, juxtaposition.

42 - Etude comparative des abords, de l'architecture, des matériaux, du coefficient d'angle, des locaux communs :

- 421 - maisons groupées.
- 422 - habitat collectif en immeuble.

43 - Art de vivre et art de construire :

- 431 - le plaisir de vivre l'espace.
- 432 - la fluidité.
- 433 - l'ouverture.
- 434 - unité et diversité.
- 435 - l'imaginaire dans l'ornementation.
- 436 - le degré de chaleur d'échange.

44 - Convivialité et urbanité :

- 441 - construire l'extérieur.
- 442 - le chèque en blanc à l'architecte.
- 443 - une double émergence.
- 444 - entre l'effet poubelle et l'effet Bofill.

45 - Un autre profil d'architecte :

- 451 - l'humilité du travailleur social.
- 452 - l'accoucheur d'architecture.
- 453 - aux confluences.

5ème partie : PHASAGE ET PROBLEMATIQUES

51 - Montage de la maîtrise d'ouvrage collective :

- 511 - réunion des partenaires.
- 512 - l'information des habitants.
- 513 - 1er thème de réflexion : quel est l'initiateur?
- 514 - 2ème thème de réflexion : quel projet pluraliste ?

52 - L'atelier de programmation :

- 521 - un programme et un plan de masse.
- 522 - 3ème thème de réflexion : l'interactivité entre programmation et la prozettation.

53 - Le projet d'architecture et sa réalisation :

- 531 - des plans programmes au permis de construire.
- 532 - l'étude des plans détaillés et du second oeuvre.
- 533 - 4ème thème de réflexion : l'hypothèse de marchés parallèles.
- 534 - 5ème thème de réflexion : comment faire place à l'urbanité ?

54 - L'évolution des rôles :

- 541 - des municipalités plus impliquées.
- 542 - des maîtres d'ouvrage sur le terrain relationnel.
- 543 - des techniciens plus pédagogues.

55 - Le temps des scénarios :

- 551 - temps fécond et temps perdu.
- 552 - les décisions irréversibles.
- 553 - utopies et réalités mises en tableau.

003 - Deux nouvelles études de cas destinées à illustrer notre propos:
Dans ce troisième volet de notre étude consacrée aux interactions de la Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'Oeuvre Collective, il nous a paru important de nous appuyer sur deux nouvelles réalisations engagées en cours d'étude afin d'enrichir notre propos et de montrer ses incidences sur une pratique en voie d'intégration au processus de production. La moitié de notre équipe, Ph. BONNIN et P. LEFEVRE, a pu ainsi nourrir sa réflexion sur deux nouveaux cas en cours de réalisation.

Il n'est pas inutile de noter que l'autre moitié de l'équipe, A. BLONDEL et V. KALOUGUINE a multiplié des démarches auprès des Municipalités en vue de mener des opérations de réhabilitation associant de très près les habitants et que ces propositions n'ont pas rencontré l'écho qu'elles méritaient.

Aussi, souhaitons nous que cette étude puisse contribuer à la sensibilisation des décideurs concernant un état d'esprit, une visée sociale et des méthodes qu'ils appellent de leur vœux dans leur discours d'intention, mais qu'ils appréhendent encore très majoritairement dans leurs actes quotidiens. Nous avons choisi de donner en conséquence à notre programme 1985 un ton pragmatique et d'utiliser un langage simple, susceptibles d'éclaircir les processus participatifs et de dissiper les ombres qui suscitent encore aujourd'hui tant de préjugés défavorables et de craintes infondées.

Le Domaine des Basses Roches

Douze familles ont choisi de se regrouper en petit collectif R + 2 pour payer une charge foncière diminuée de moitié par rapport au lot de 180 m² sur voirie : $\frac{120\ 000}{2} = 60\ 000$ F.

Ce petit collectif était donc composé de personnes ne pouvant accéder à la propriété que dans des conditions financières minimales du marché. En 1984 neuf familles s'étaient regroupées pour choisir leur architecte Cl. Bouvier. 25 réunions environ leur ont permis d'aboutir au dépôt de permis de construire en novembre 1984.

Des retards administratifs et financiers ont ralenti le projet pendant 1985. La Mairie, la Direction Départementale de

L'Équipement et le Crédit Foncier ont mis quasiment un an à entériner institutionnellement et à obtenir les financements nécessaires au démarrage du chantier effectué en novembre 1985.

Par exemple, les terrains n'étaient pas encore complètement acquis par la mairie en début 1985, en raison de difficultés à l'expropriation et des délais de justice.

Pour éviter le risque d'un ou de plusieurs lots non pourvus de candidat, ce qui entraînerait une surcharge insupportable par les autres participants du projet, le groupe a fait appel à une Société Coopérative de Construction : l' "Habitat Communautaire" dont la rémunération de 5 % est d'ailleurs contestée par les habitants qui ne comprennent pas toujours le rôle du maître d'ouvrage délégué. Celui-ci était prêt à prendre le risque de 25 % des logements non attribués et, comme les douze candidats sont présents, ils ont tendance à vouloir diminuer le rôle et les prestations de la Société Coopérative... Plus le projet avançait, et plus il était facile de trouver les derniers candidats.

L'Assemblée Générale Spéciale constituant la Coopérative a eu lieu en juillet 1985.

Les logements au sol disposent d'un mini-jardin de 15 à 20 m², les logements superposés ont un balcon de 15 m² et certains d'entre eux sont en duplex.

Des locaux communs sont intégrés : une salle de réunion de 35 m² et un solarium collectif en terrasse de 20 m².

Composition du groupement : 2 F2, 7 F3, 1 F4, 2 F5 de 50 à 100 m², soit au total 838 m² habitables sans les terrasses.

Une étude financière est faite pour voir si le surcoût dû à la rémunération de la Coopérative ne compromet pas trop les économies faites par le mode de groupement des logements.

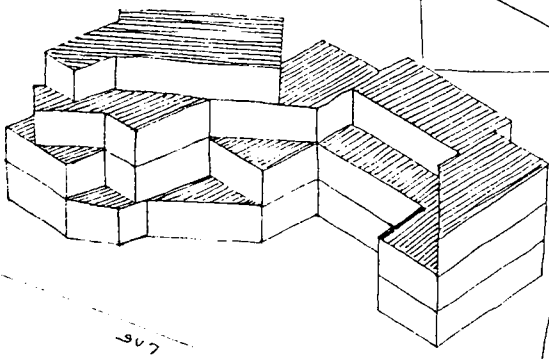
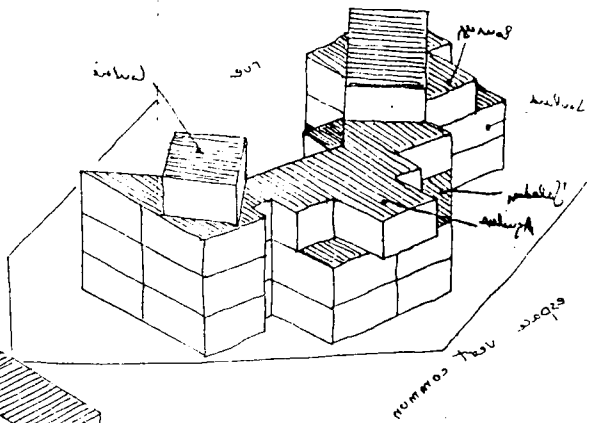
Le paradoxe se pose en général : plus les gens sont modestes et plus ils ont besoin d'un encadrement qui rend la démarche participative plus coûteuse...

Les habitants sont en majorité de jeunes couples et se sont connus par relations familiales ou de travail.

Les illustrations portent sur :

- 1 - Les habitants réalisent la maquette du groupement des 12 logements, puis ils localisent chacun leur logement.
- 2 - L'architecte met en forme et affine progressivement le bâtiment.
- 3 - Madame B. dessine son logement actuel d'une façon très sommaire. Elle s'exprime plus facilement en écrivant des remarques sur le plan du logement de ses enfants, un logement dont elle apprécie les qualités.
- 4 - Madame B. dessine un organigramme fonctionnel de son futur logement et montre à l'architecte l'architecture à laquelle elle pense en amenant un prospectus.
- 5 - La famille S., après avoir formulé les critiques de son logement actuel, puis les souhaits pour son logement futur, met au point le détail de l'aménagement intérieur en relation avec l'architecte.

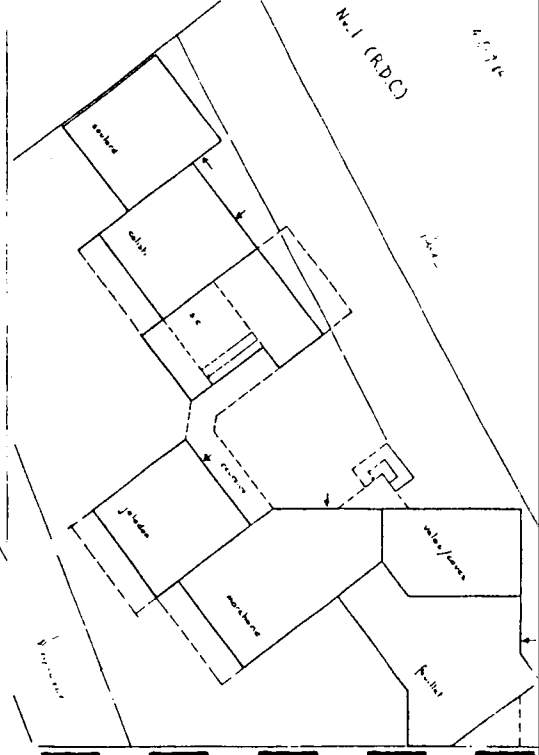
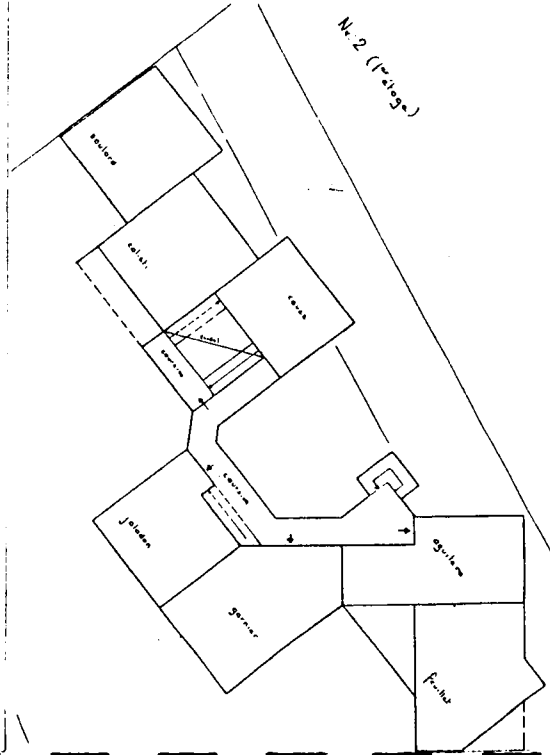
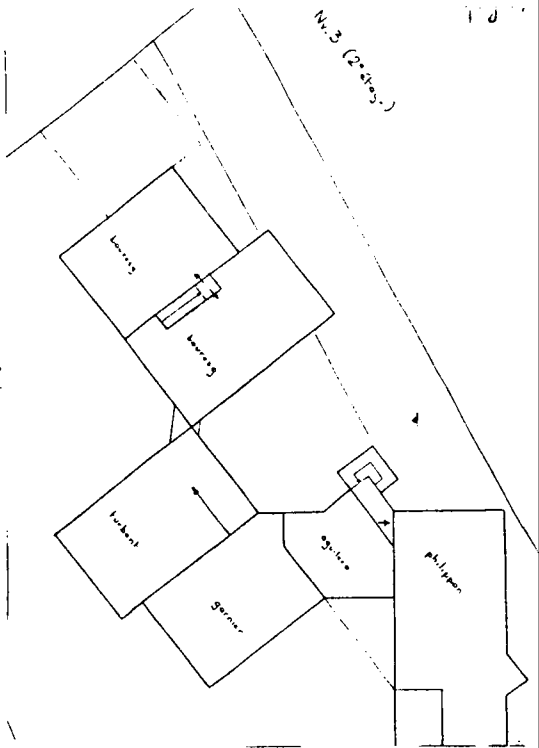
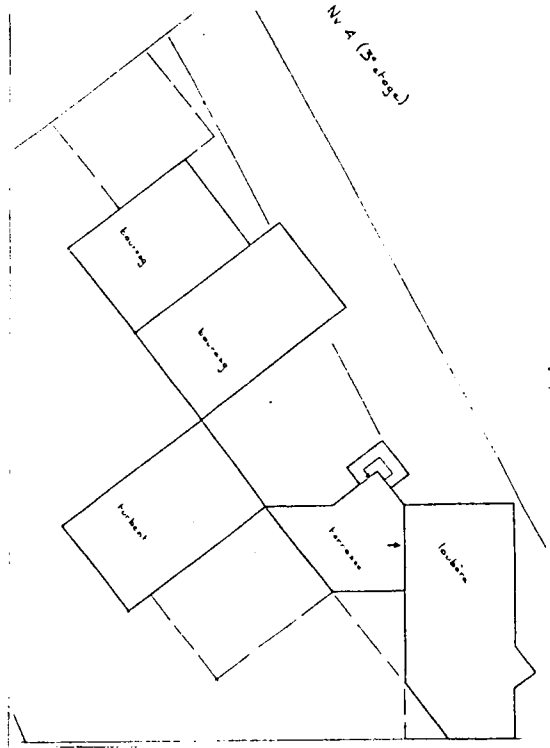
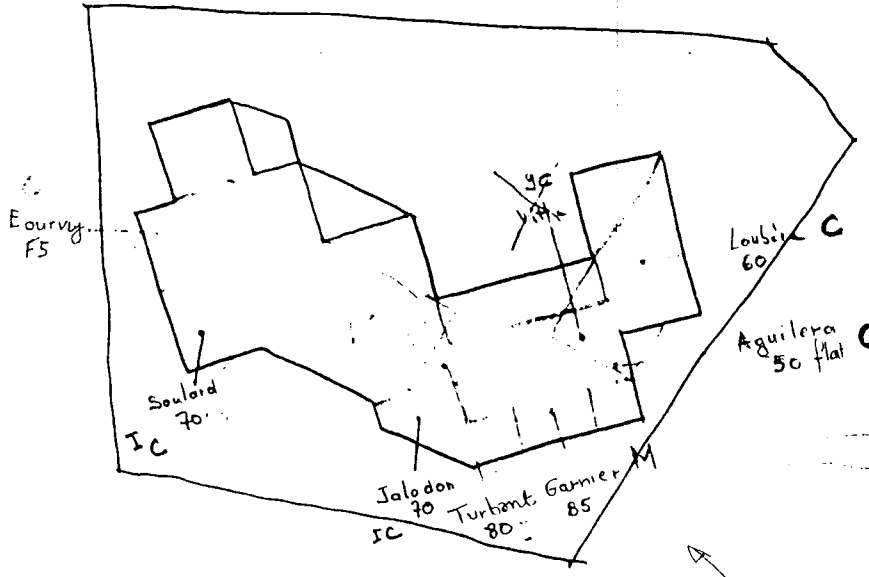
MAQUETTE de MASSES
Réalisee par les Habitants
(relevé).



relevé maquette adoptée

16-3-54

RDC 140
étage 430

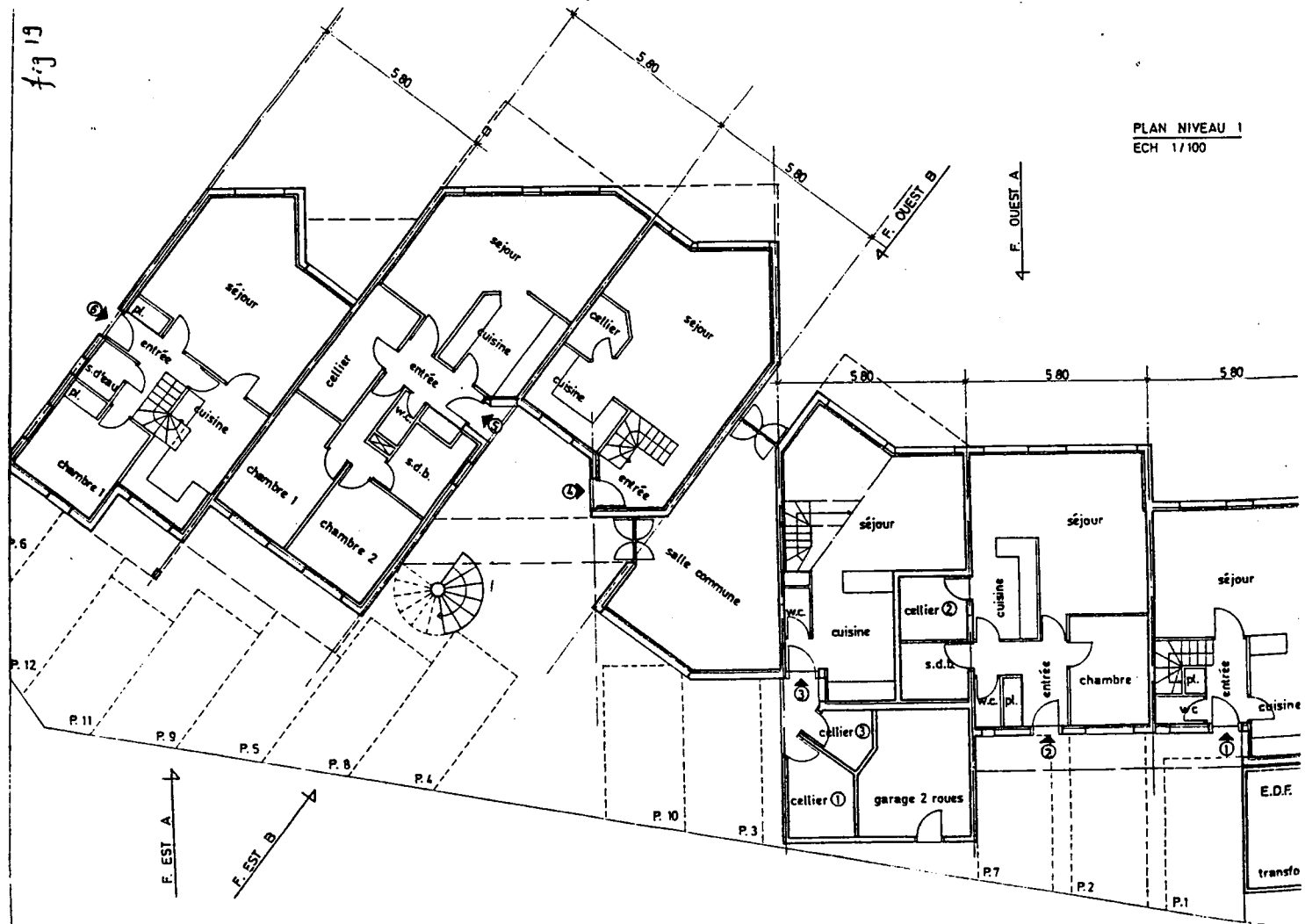


CAUCHOIS
21



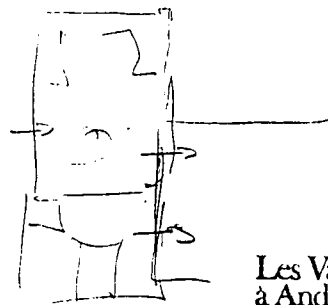
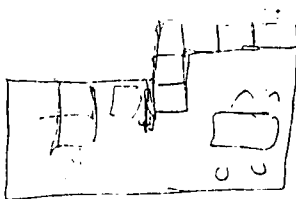
Fig 19

PLAN NIVEAU 1
ECH 1/100



Plan B.

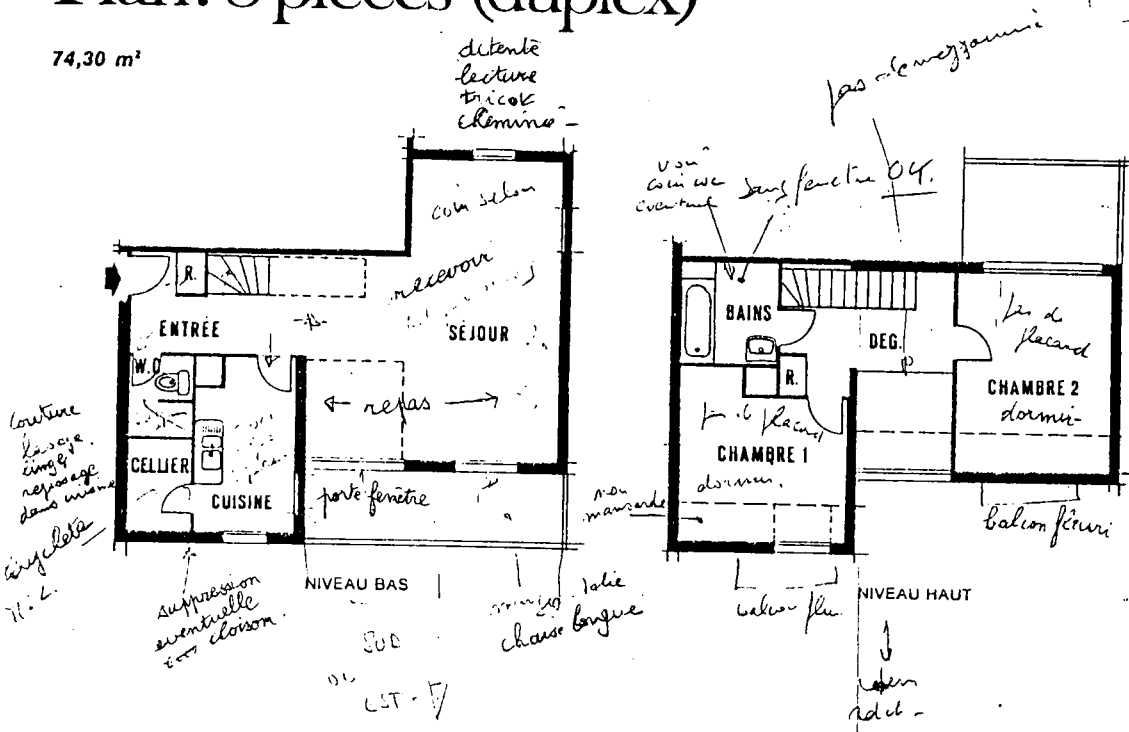
Plan du logement d'un de ses fils + remarques pour elle



Les Valois à Andrésy

Plan: 3 pièces (duplex)

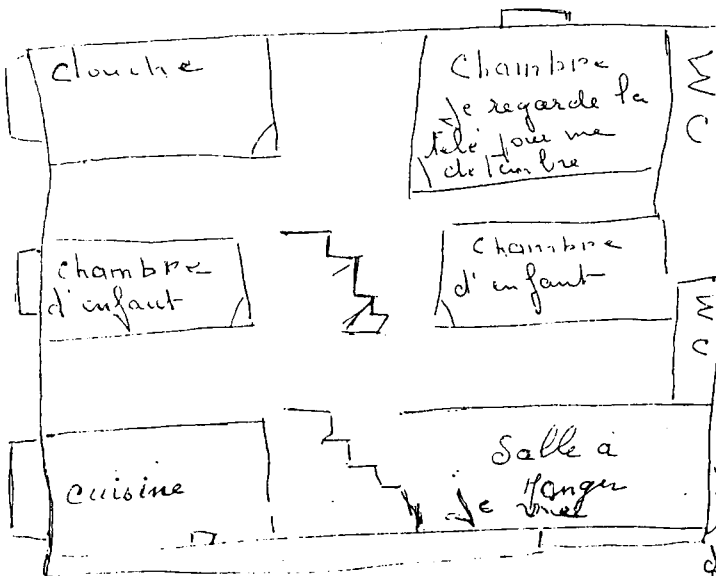
74,30 m²



| | |
|--|----------------------|
| Sejour | 26,42 m ² |
| Chambre 1 | 7,52 m ² |
| Chambre 2 | 10,05 m ² |
| Cuisine | 6,91 m ² |
| Salle de bains | 4,00 m ² |
| W.C. | 2,13 m ² |
| Entrée | 5,32 m ² |
| Dégt. | 7,78 m ² |
| Rangt. | 1,71 m ² |
| Cellier | 2,46 m ² |
| SURFACE HABITABLE 74,30 m² | |

f.9/10

Plan B.
logement Actuel.



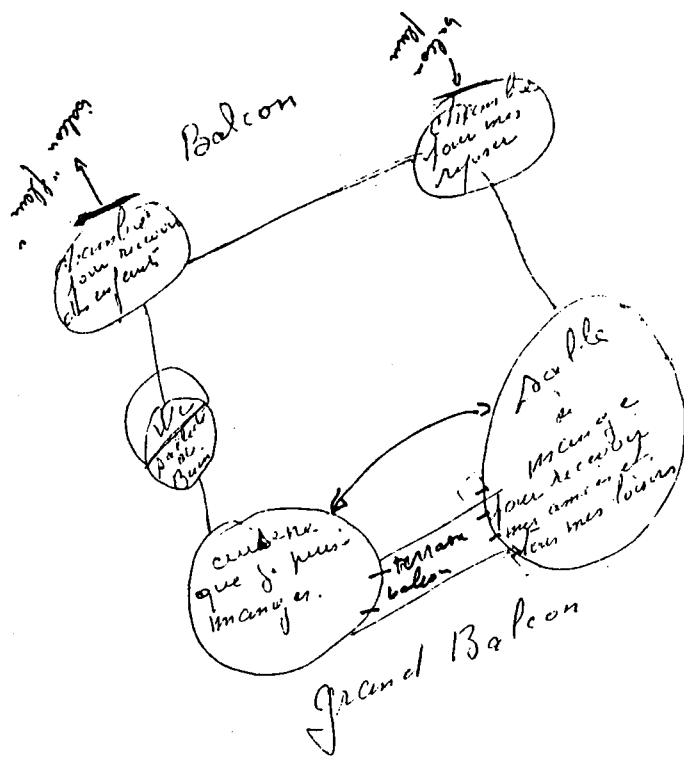
le logement où j' suis est trop petit man étant logé par la mairie - la salle à manger est pas assez grande pour mettre un salon

Pour écouter la musique regarder la télévision - surtout parler au téléphone Vie sociale

Recevoir les enfants amis que les amis dans la salle.

Besoin physiologique types de repas selon le temps que nous avons et surtout pour les sportifs dans la cour j'étendage de la lessive.

f.8/8



7^{me} B.
Projet
1^{er} étage

Type de document apporté par les Habitants
pour définir l'architecture voulue

272286

VILLIERS-LE-BEL

Dans des appartements de caractère adossés à un vrai village...

Vivez mieux à Villa-Villiers !



A 15 km de PARIS-Porte de la Chapelle par l'autoroute du Nord et autres nationales N. 1, N. 16 et N. 370 ou encore par le train depuis la Gare du Nord.

Adossé au village de Villiers-le-Bel, à sa mairie, à son église, à sa rue commerçante, à proximité des écoles, VILLA-VILLIERS est un ensemble harmonieux de maisons individuelles et de petits immeubles entourés de pelouses et d'espaces verts.

Dans chaque immeuble, 12 appartements de caractère, 12 beaux appartements de 2 à 5 pièces classiques ou en duplex, se prolongeant soit par une ou plusieurs grandes terrasses avec jardinières, soit par des jardins privatifs en rez-de-chaussée, pour le plaisir de vivre. Les appartements sont clairs et spacieux, habillés de revêtements chaux et de matériaux de qualité.

Quelques maisons de 5 et 6 pièces, conçues sous le signe de l'espace et du confort sont encore disponibles pour quelques privilégiés.

Appartement décoré et vente sur place
Boulevard Salvador Allende
de 14 h à 18 h sauf mardi et mercredi

419.36.83

ou
15, boulevard de Vaugirard 75015 Paris - Tél. : 320.15.11

Prêt PAP et APL possible.
Service Plus de la Maison du G.S.C.I.C.

LA MAISON DU G.S.C.I.C.
L'IMMOBILIER CONÇU COMME UN SERVICE

représentation d'artiste.

UN EXEMPLE : La famille S

1 - Critique du logement actuel

- Salle de bain sombre - Pas de lumière
Trop petite en largeur (longueur = baignoire) : pas de place pour le linge.
Fenêtre au dessus de l'évier.

- Salle à manger : fenêtres trop basses : on ne peut rien mettre dessous.
Disposition des fenêtres : pas de mur, ni d'angle.

Les odeurs de cuisine montent dans les chambres.
Le couloir est trop étroit.

Mauvaise séparation jour / nuit (travail de nuit)
Correspondance séjour / cuisine.

Un seul point positif : placards à l'entrée et dans la chambre.

Sortie dehors : salle à manger et cuisine.

2 - Activités dans le logement futur

- Cuisine : au SUD
Préparation et cuisson des aliments ; lavage, rangement de la vaisselle, balayage.
Donner à manger au chein; se nourrir.

- Salle à manger : au SUD
Maquettes, couture, écouter la musique et la radio, regarder la télévision , lire, parler au téléphone, repasser le linge, surveillance et activités des nourrissons, recevoir, manger entre amis, se reposer, boire un pot sur la banquette, manger autour de la table.

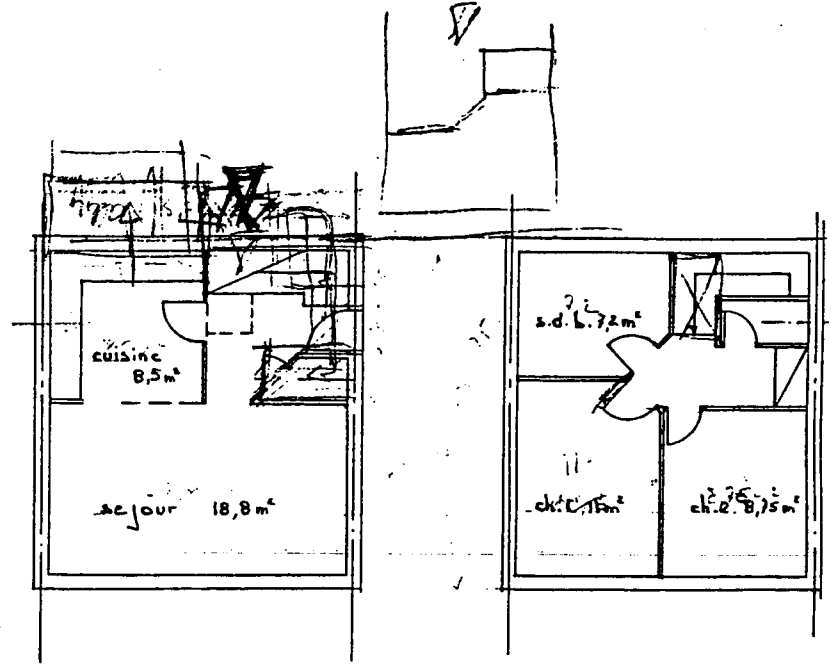
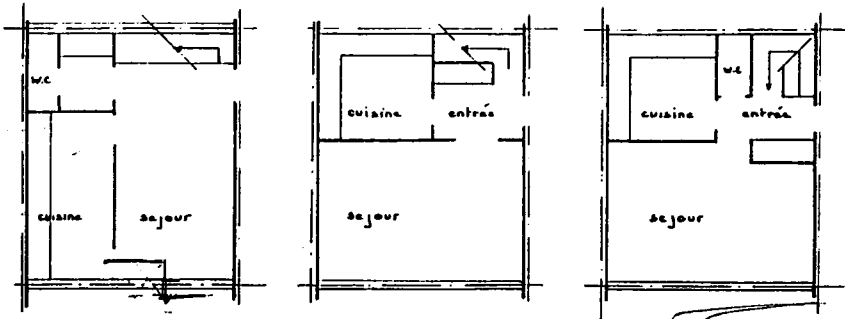
- Chambre 1 : au NORD
Dormir, lire, ranger les vêtements, écouter la radio le matin, gestion ménagère et écriture.

- Chambre 2 : au NORD
Dormir, ranger les vêtements, activités du nourrisson, devoirs et leçons.

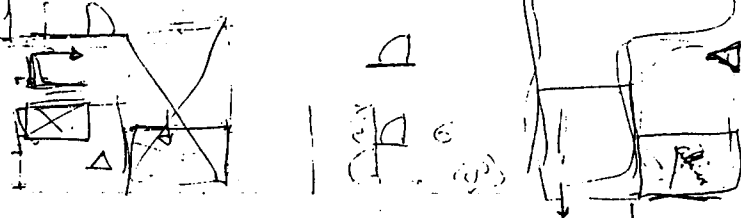
- Salle de bain : au NORD
Se laver, laver le linge, étendre le linge, soins médicaux.

- W.C. : Besoins, lecture

- Entrée : Parler au téléphone, intrusion de certains inconnus.

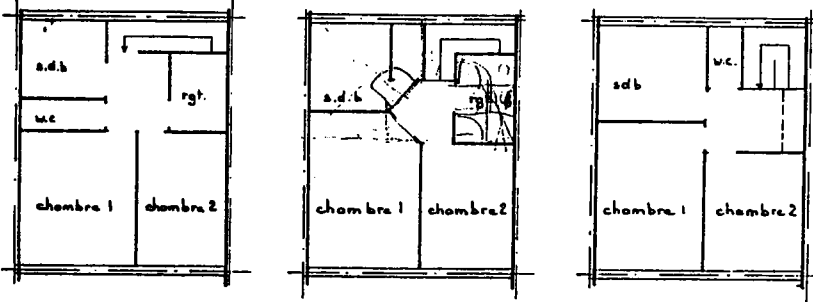


famille S. ---
 2. d. ét. 1^{er}
 1^{er} Proposition

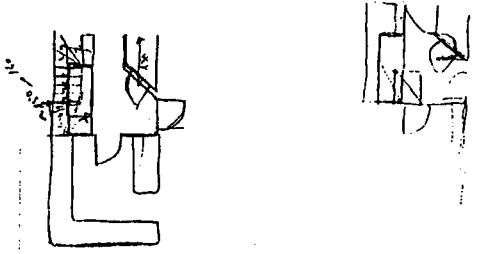


S 67,25 m² + cellier extérieur 6/2 (en 20.00 m² en 2.00 m)
 int 6.25 x 5.7 (-2 w.c. dessus, escalier).
 ext 6.25 x 6 | 1 |

famille S.
 2^{me} Proposition



S étage



Z.A.C. des Toupets - Les Longues Terres : projet de 39 maisons de ville à Vauréal

En 1982, le Conseil Municipal de Vauréal formule par écrit un ensemble de souhaits à l'intention de l'Etablissement Public de la Ville Nouvelle.

Parmi les souhaits, celui d'insérer dans le quartier neuf des petits groupements d'habitat autogéré, celui d'accueillir un éventail social large dans un habitat diversifié, celui enfin de favoriser le développement d'une architecture bioclimatique et évolutive (avec possibilité d'extension ou de finition à l'initiative des habitants).

Les architectes co-initiateurs du projet avec la Municipalité ont travaillé depuis 1972 aux côtés des habitants en créant en 1974 les Ateliers Communautaires de Cergy Pontoise, puis en 1978 et en 1981 en mettant en place deux groupes de neuf familles maîtres d'ouvrage d'un habitat autogéré, en créant en 1980 l'association "Maisons Espaces" (A.M.E.) pour les extensions des maisons de ville du quartier de Jouy-le-Moutier. Pour l'équipe des architectes le projet des Longues Terres concrétise les expériences acquises dans la vie associative.

En octobre 1983, l'Etablissement Public réserve pour une année un terrain et définit les conditions juridiques, financières et techniques de la cession du terrain ainsi que les directives techniques.

Des contacts sont pris avec des maîtres d'ouvrage pour le montage d'un programme composé d'une moitié de logements locatifs et d'une autre moitié de logements en accession.

Reste à démontrer la faisabilité du projet à un éventuel Maître d'ouvrage pour l'accession ; une quinzaine de candidats est réunie en juin 1984. Le Maître d'ouvrage du programme locatif s'était engagé le premier dès 1983 à la condition qu'un autre Maître d'ouvrage se décide pour l'accession, les deux programmes n'en faisant qu'un sur le terrain.

La Société Coopérative "La Chaumière de l'Île de France" accepte finalement de faire le programme à la condition qu'au moment d'engager les travaux 80 % des acquéreurs soient connus.

En automne 1984, une nouvelle campagne d'information permet de réunir une trentaine de candidats locataires et accédants. En janvier 1985, l'atelier des habitants animé par URBAFORUM et les architectes commencent à travailler sur le plan masse. Trois variantes sont mises en discussion pour aboutir en fin février au plan définitif. Pendant le mois de mars, on passe des plans programmes au dossier de permis de construire déposé en mai 1985.

Dans le programme locatif, le Logis Social du Val d'Oise intègre trois studios destinés à de jeunes travailleurs. Constatant une même qualité de prestations en accession et en location, des candidats au départ intéressés par l'accession décident de rester locataires.

En juillet 1985, une troisième campagne de recrutement est engagée pour remplir le programme en accession. En septembre 1985, un nouveau dossier de plans prend acte des modifications et adaptations demandées par les nouveaux candidats.

Dans ce projet chaque famille a eu la possibilité d'obtenir la surface habitable correspondant à son loyer convenu après étude détaillée avec les Maîtres d'ouvrage.

Le 17 octobre 1985, les candidats à l'accession créent la coopérative des "petits noyaux". Les futurs locataires et accédants déposent en septembre les statuts de l'Association des "Copeaux". Cette association a pour objet : la gestion

d'un local collectif résidentiel de 30 m², l'entretien des espaces extérieurs par la mise en commun d'un matériel et d'un temps consacrés à la maintenance des plantations et du mobilier urbain ; le suivi du bon déroulement du projet au stade de la réalisation, la négociation de variantes au stade des finitions.

Les illustrations qui suivent portent sur :

- 1 - L'étude du plan masse menée d'abord par les architectes pour vérifier la faisabilité du programme sur le terrain proposé, puis par les habitants qui élaborent trois alternatives. La synthèse est proposée par les architectes, puis légèrement modifiée par les habitants au fur et à mesure de l'implantation de chacun de leur logement.

- 2 - La conception architecturale est fondée sur le choix d'un des deux noyaux centraux auxquels s'adossent des appentis d'importance variable à la demande. Les noyaux hauts sont groupés le long de la voirie centrale et les noyaux bas sont groupés en périphérie. Les serres au sud, la réduction des ouvertures au nord, l'utilisation du bois et l'adoption d'une bonne isolation rendent cette architecture bioclimatique.

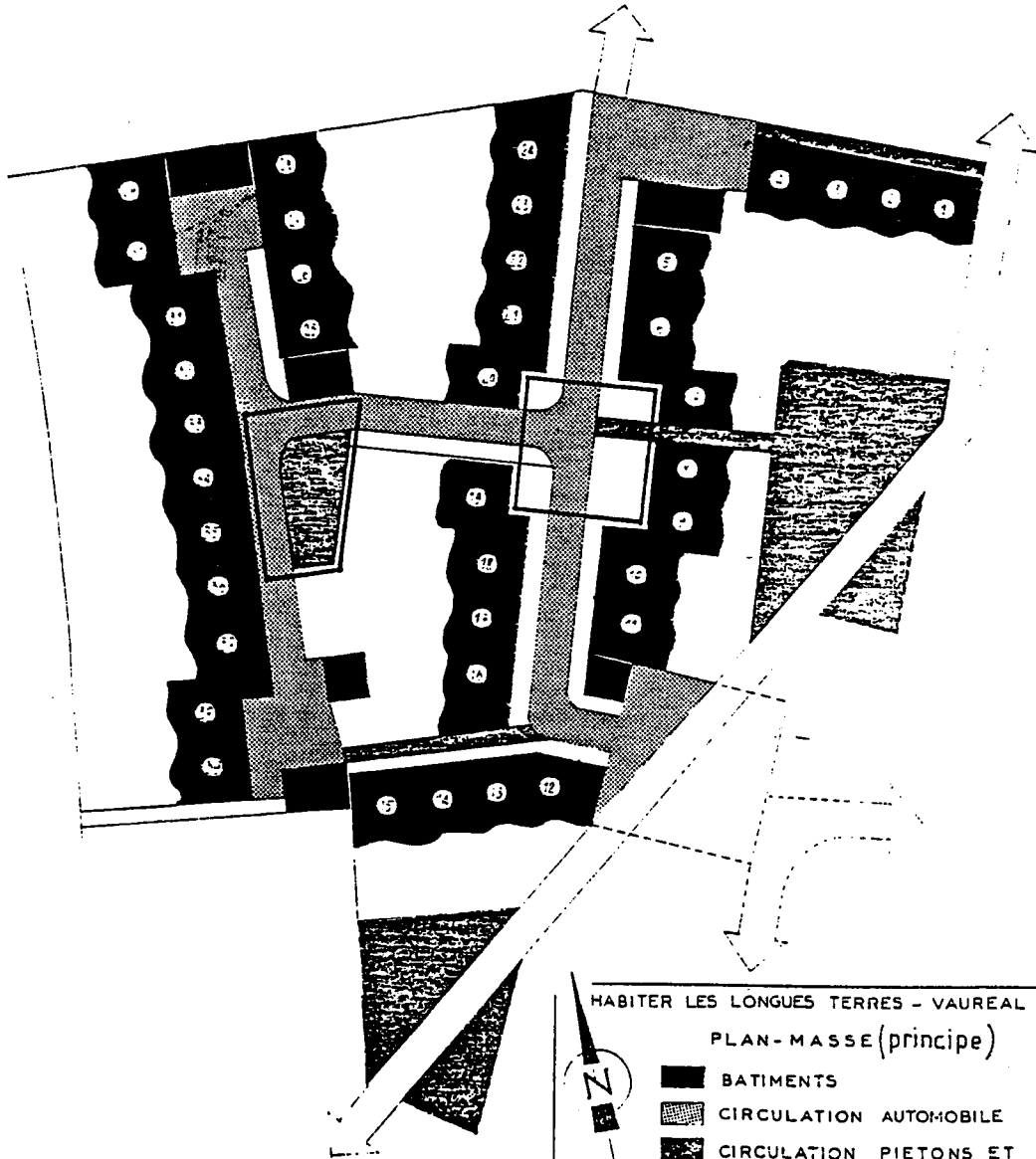
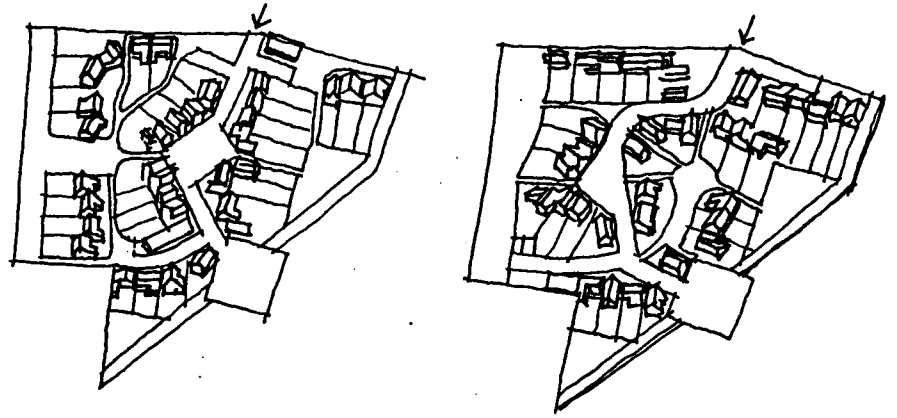
- 3 - Le traitement différentiel des façades confère à chaque lieu un caractère défini par les architectes, un caractère capable d'orienter les apports ultérieurs dûs aux interventions des habitants.

- 4 - La responsabilité de l'habitant est de fixer un programme, des surfaces, un organigramme.

- 5 - La responsabilité de l'architecte est de définir un support architectural capable d'intégrer les particularismes, et d'organiser l'espace à partir d'une Technologie.




Surface totale du terrain : 11 300 m²
 Soit 19 Parcelles F.A.F. : 3 800 m²
 20 Parcelles F.L.A. : 3 050 m²

6 850 m² privés
 et 4 450 m² de parties communes

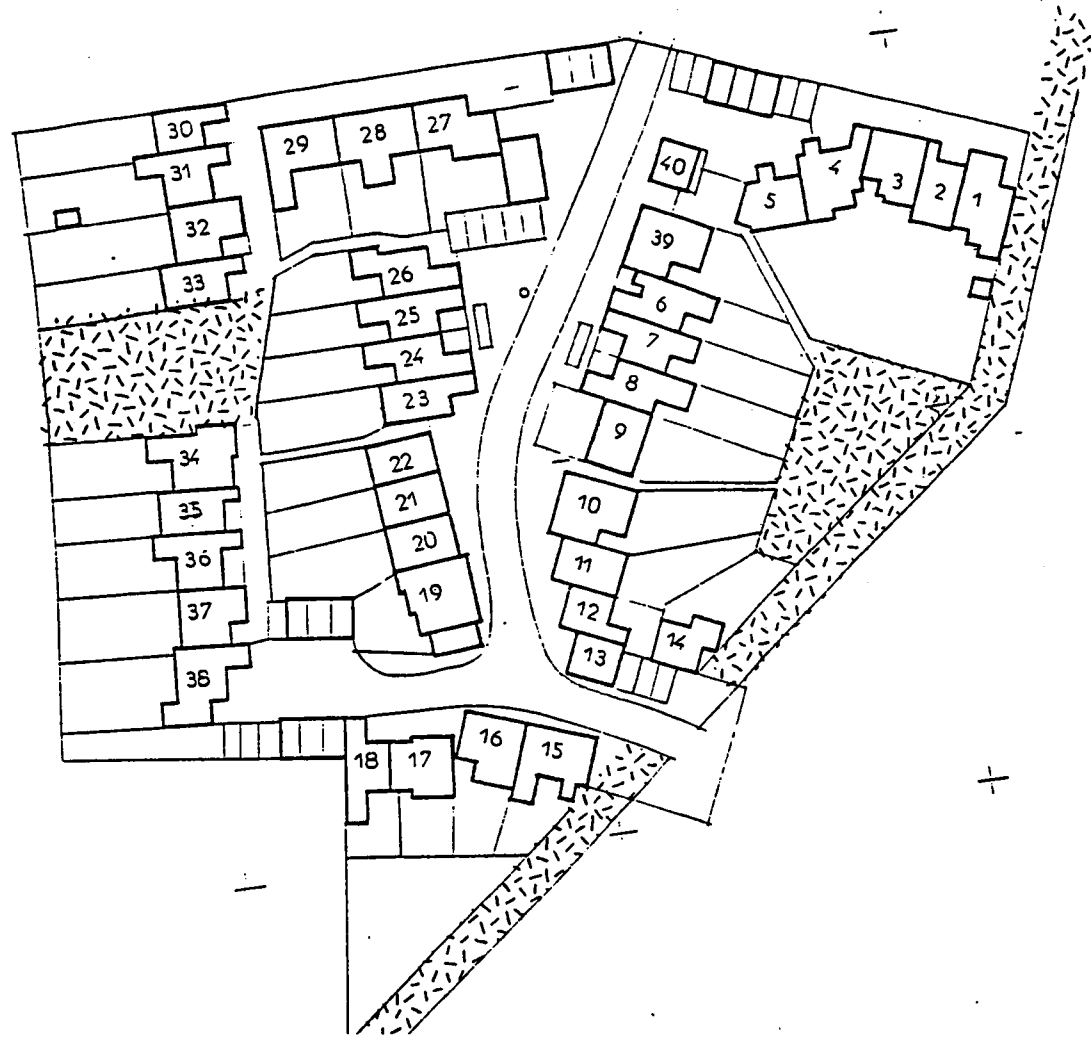


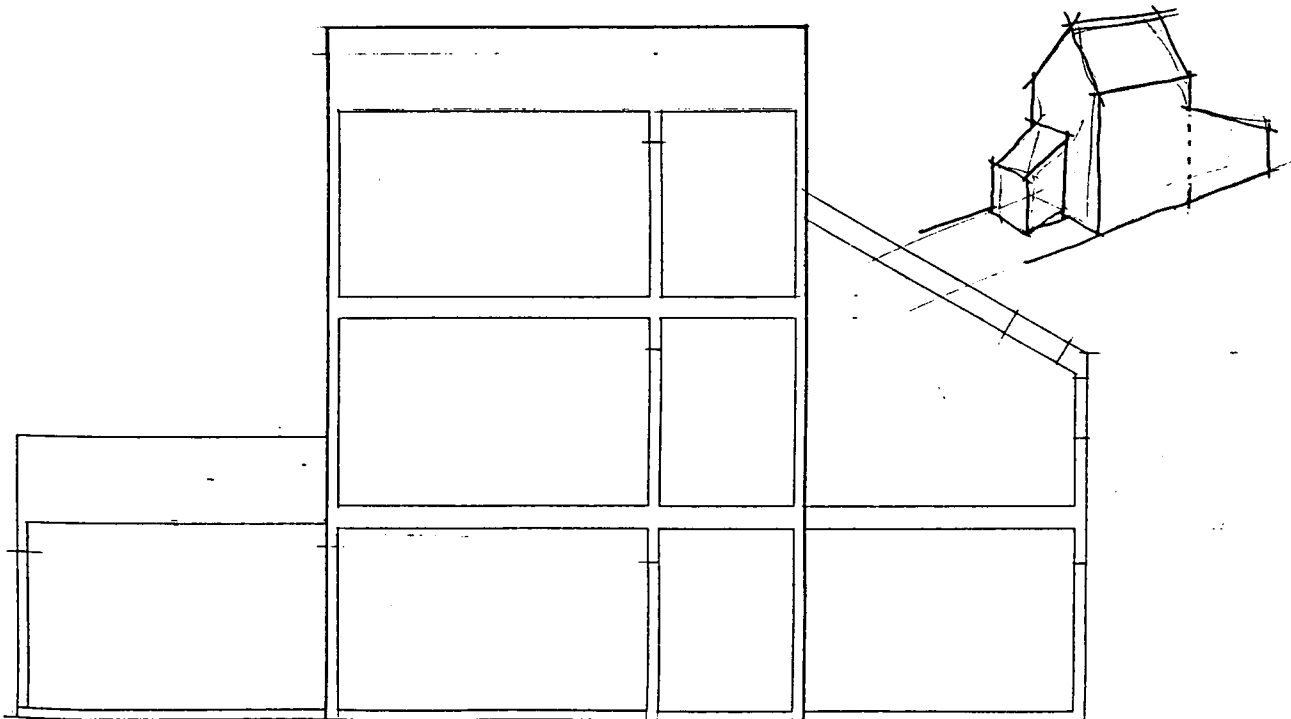
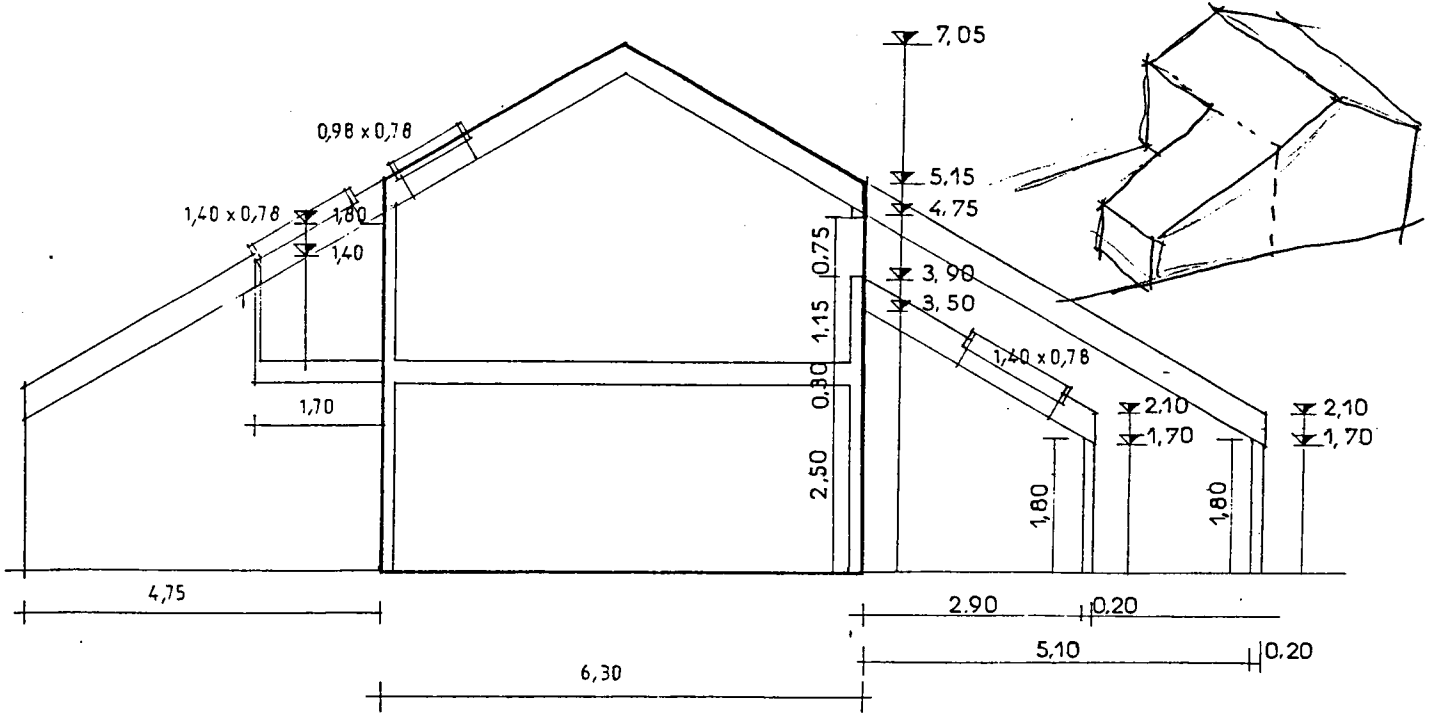
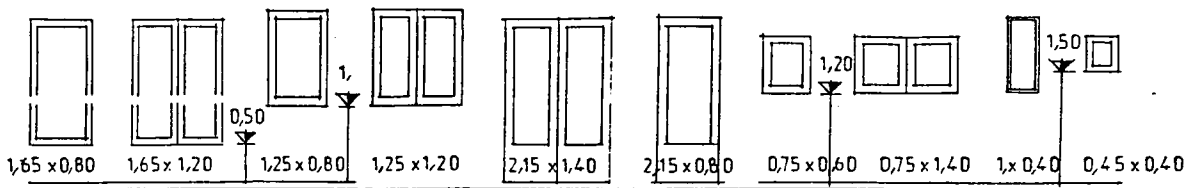
HABITER LES LONGUES TERRES - VAUREAL

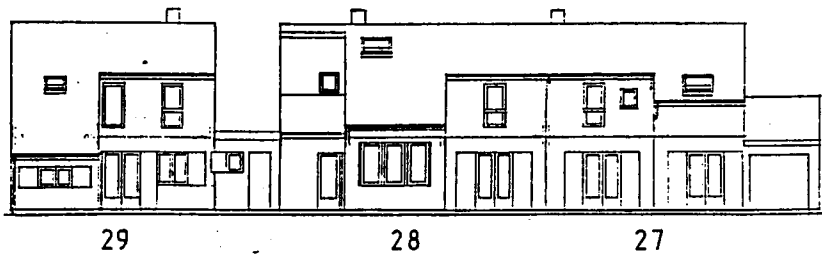
PLAN-MASSE (principe)

-  BATIMENTS
-  CIRCULATION AUTOMOBILE
-  CIRCULATION PIETONS ET ESPACES VERTS

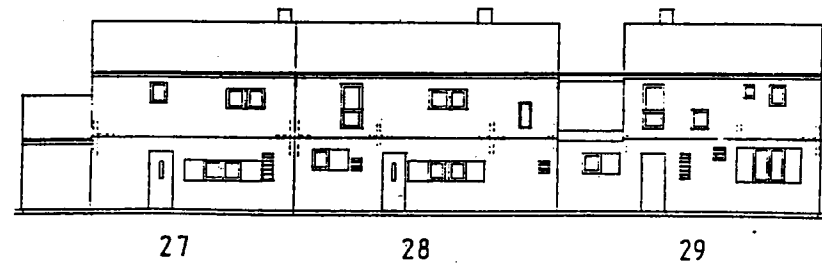
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45



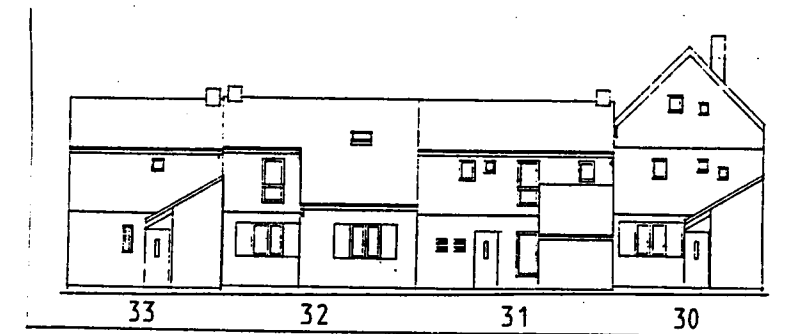




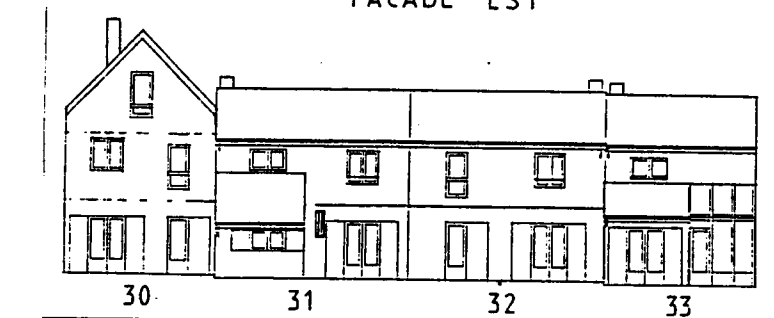
FACADE SUD



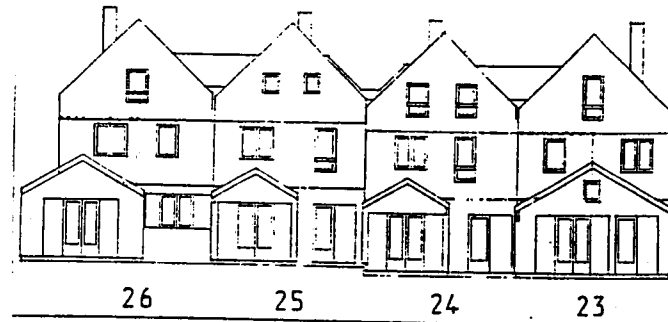
FACADE NORD



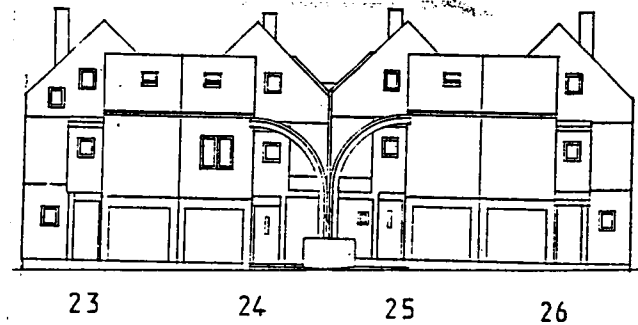
FACADE EST



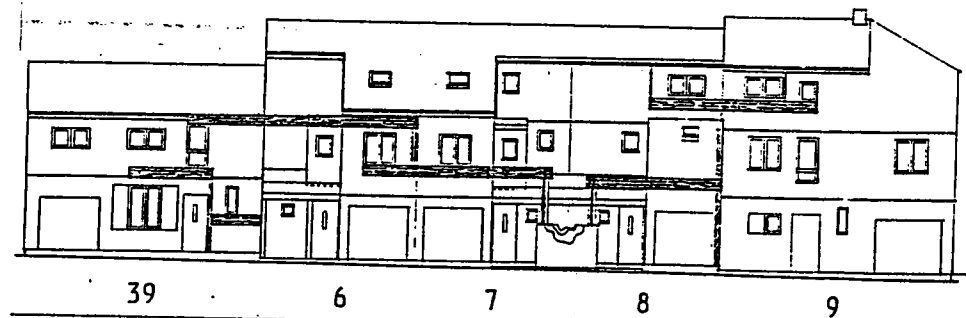
FACADE OUEST



FACADE OUEST



FACADE EST



FACADE OUEST





atelier des habitants
mairie de vaureal 95 000 cergy

programme du logement
souhaité

1- Locatif ou Accession 2-Nombre de pièces : 5 3-Nombre de niveaux :

| | DESIGNATION DE LA PIECE | SURFACE DE LA PIECE | NIVEAU | COMMUNIQUE AVEC | REMARQUE |
|---|-------------------------|---------------------|--------|-----------------|----------|
| 1 | Entrée | 4 | 1 | | |
| 2 | salon | 20 | 1 | | |
| 3 | cuisine | 10 | 1 | | |
| 4 | balcon | 4 | 2 | | |
| 5 | ch parents | 10 | 2 | | |
| 6 | bain | 6 | 2 | | |
| 7 | ch enfant 1 | 8 | 2 | | |
| 8 | ch enfant 2 | 8 | 2 | | |
| | Jeu TOTAL | 8 | | | |

REMARQUES

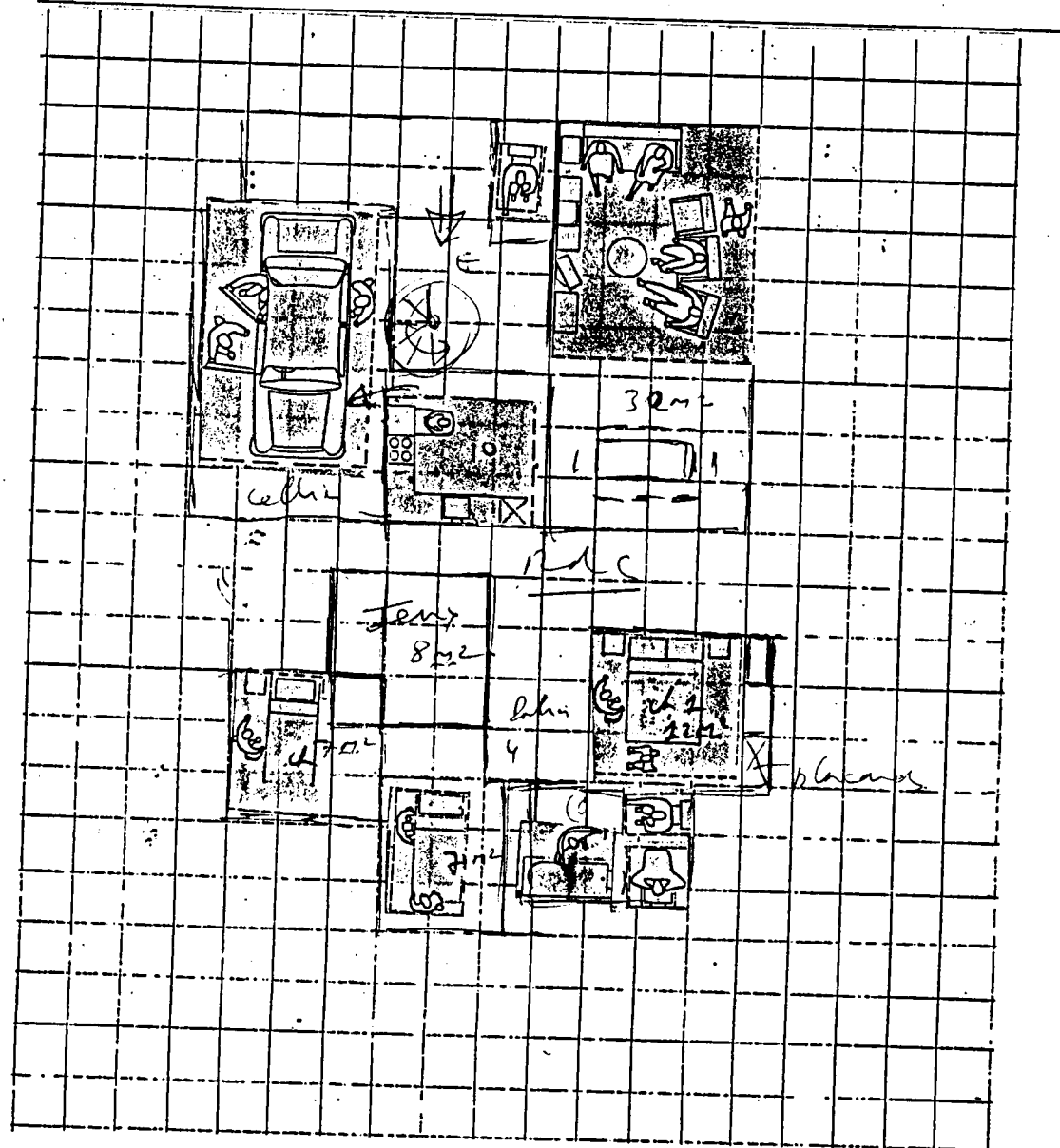
88

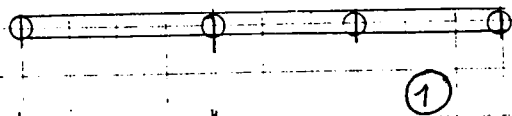
- (T₄) - Alternativement (2) 1 grande pièce en faisant sauter la salle de jeux
- (T₄) - Alternativement (2) 4 2 chambres enfants transformées en 1 grande chambre



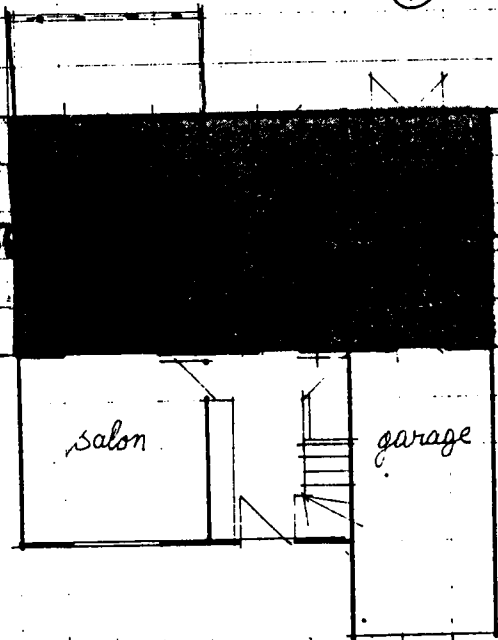
atelier des habitants
mairie de vaureal 95 000 cergy

schéma de programme
nom : S.
date : 16-04.



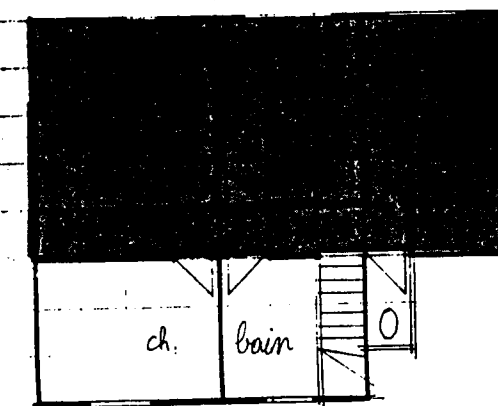


①

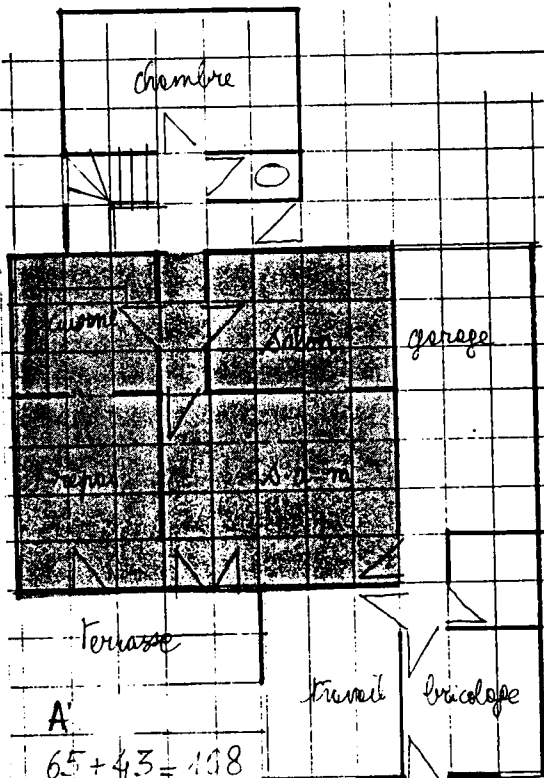


A 107 m²

53 + 54
VANRÉAL: ADAPTATION DU

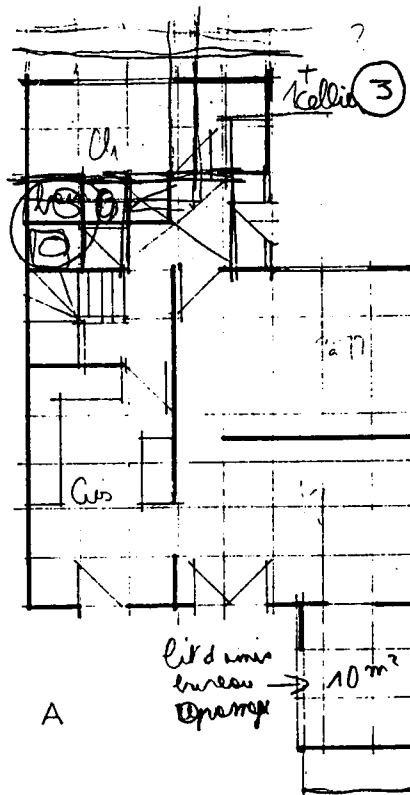
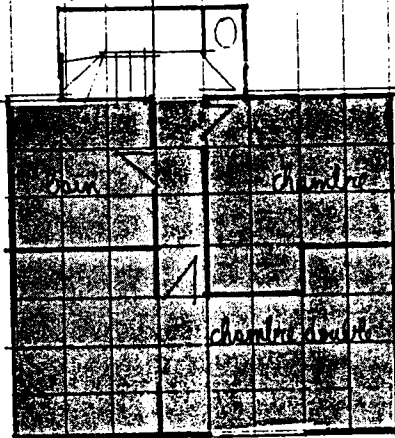


②



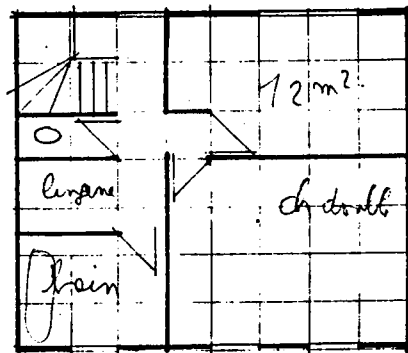
A
65 + 43 = 108

NOYAU

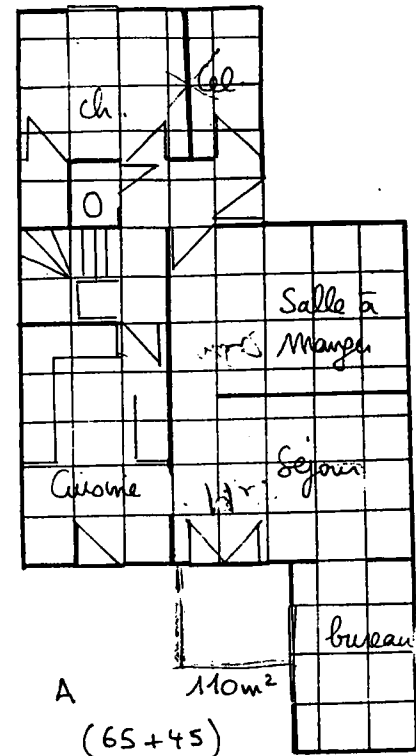


A

BIRIOTTI - ELEFANT - LEFEVRE
ARCHITECTES
5, F. rue des Renards
95000 BOUY LE MOUITIER
TEL 443.78.01

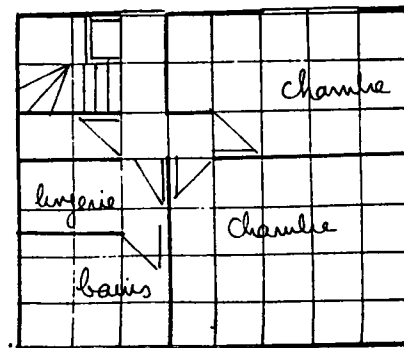


56c



A
110 m²
(65 + 45)

programme du 26 Mars 1985



I - MONTAGE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE COLLECTIVE

11 - Rôle de la Municipalité

111 - L'aménagement de l'espace urbain peut être l'occasion de développer la démocratie à l'échelon de la collectivité locale. C'est aux élus de décider des modalités d'un débat public sur l'évolution de l'espace urbain. L'association des habitants d'un projet d'habitat ou d'équipement peut être le moyen concret d'articuler l'exercice de la démocratie sur la vie quotidienne et faire appel au sens civique des citoyens.

112 - Les élus municipaux sont de plus en plus conscients des responsabilités qui leur incombent dans la conduite des projets urbanistiques et architecturaux. Ils savent que le sens civique s'acquiert au travers des échanges de vue à propos de problèmes concrets dont la population est à même de mesurer les incidences directes dans son mode de vie.

Aussi, aux attitudes de crainte, voire de rejet, des municipalités vis-à-vis des premiers groupes d'habitants militant pour l'auto-gestion du cadre de vie, ont succédé des attitudes de dialogue et une recherche de l'insertion de telles initiatives dans la revitalisation des quartiers menacés d'incommunicabilité et donc d'insécurité, ou dans la création de nouveaux quartiers réputés sans "âme". De la revendication agressive de participation de la fin des années 60, on est progressivement passé au désir institutionnel d'associer les populations afin de réussir à insuffler aux quartiers neufs ou à réhabiliter une dynamique urbaine.

113 - En provoquant la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage collective la Municipalité acquiert une meilleure maîtrise du projet urbain.

La tentation est grande pour elle de confier la mise en place d'un projet aux traditionnels spécialistes, et en particulier aux Maîtres d'ouvrages, qui ont tôt fait de réduire le processus participatif à une information générale, puis de canaliser les initiatives virtuelles entre des délimitations et des interdits dissuasifs.

Les Maîtres d'ouvrages sont compétents pour gérer, pour contrôler, mais très rarement pour conduire une action collective mettant en relation plusieurs partenaires dont les habitants. Leur personnel salarié reconnaît volontiers ses réticences normales à assurer le surcroît important de travail occasionné par le lancement d'un projet participatif.

- 114 - C'est à la Municipalité de réunir les futurs partenaires institutionnels, à les choisir en fonction des objectifs qu'elle se fixe, à trouver le terrain, à en assurer la maîtrise foncière, la viabilisation, sinon à en maîtriser vraiment le coût. Bien entendu, la relative nouveauté et la complexité certaine des processus participatifs excèdent les compétences traditionnelles des services techniques municipaux et une mission technique spécifique s'impose, qu'elle soit confiée, selon son importance, à une équipe ou à plusieurs, se succédant dans le temps ou travaillant ensemble.

La constitution d'un groupe de pilotage a le mérite de marquer la présence du pouvoir politique représenté généralement par l'adjoint à l'urbanisme, et la concertation nécessaire des partenaires sous la tutelle municipale.

Le groupe de pilotage réunit le ou les Maîtres d'ouvrages, les animateurs chargés de la mise en place de la programmation, les architectes chargés du projet, les techniciens municipaux, la Direction Départementale de l'équipement, le ou les organismes financiers prêteurs, les constructeurs, l'association de quartier puis, dès que cela est possible, des représentants des futurs utilisateurs.

- 115 - La création d'un groupe de pilotage suscite d'autant plus de résistance que chacun devine, et peut-être craint, son importance dans les décisions tout au long du processus. Des maîtres d'ouvrages objecteront qu'au départ du projet le groupe de pilotage est prématuré : personne n'est sûr que le projet réussira...

Dès que le projet prend bonne tournure les mêmes trouveront que le groupe de pilotage devient alors superflu : les maîtres d'ouvrages n'ont-ils pas la charge de veiller à la bonne fin du projet ? L'expérience prouve que le groupe de pilotage est le meilleur moyen de lever les nombreux obstacles susceptibles de compromettre le projet. De plus, il est le lieu privilégié des échanges de vue et parfois des arbitrages nécessaires en cas de divergences ou de conflits.

12 - Les attentes des habitants

- 121 - Nous ne prétendons pas ici analyser et rapporter la totalité des attentes des habitants, mais seulement mettre l'accent sur quelques-unes et particulièrement sur la grande inquiétude qui en est le signe, et se manifeste sous de multiples aspects.

Lorsqu'il y a vente d'un produit-logement fini, les professionnels dont nous venons de parler n'ont plus à faire la preuve de leur compétence ou incompétence : le résultat est là. Par contre, dans le cadre de la participation, ils doivent le faire en permanence, offrir des garanties face à cette inquiétude (surtout en accession). Ils peuvent répondre à cet aspect de la demande en faisant visiter leurs dernières réalisations (ce qui peut présenter encore d'autres avantages) et en les expliquant, soit en faisant à l'occasion preuve de leur connaissance du métier, en le faisant de manière accessible et non hermétique.

- 122 - La première inquiétude des coopérateurs, et ce sur quoi ils seront le plus intransigeants, est de nature économique, on s'en doute. Dès lors il paraît difficile d'engager une participation à la conception, de débloquer l'imagination, de commencer une dynamique du projet tant qu'un cadre quantitatif et financier du projet (même si ce n'est qu'une fourchette et qu'il est possible de le réviser plus tard) n'est pas donné, en termes habituels. Cela nécessite à coup sûr un architecte qui soit capable de s'engager, qui ait une expérience de la construction aux prix exigés (bas en général), une expérience récente qui plus est. L'objectif peut être alors donné en termes de prix au mètre carré privatif, incluant le coût des espaces communs.

- 123 - La question du plan de financement, qui est parallèle à la précédente, est alors rapidement suivie par des inquiétudes sur l'isolation phonique et thermique, sur le mode de chauffage et son procédé, ainsi que sur le mode de répartition des charges, le contrôle individuel des dépenses. Il est alors nécessaire d'apporter une réponse, en montrant que diverses solutions existent à ces problèmes, tant en réservant la décision qui doit être prise par le groupe d'habitants, même si les professionnels se pensent plus compétents : c'est la règle !
- 124 - D'autres inquiétudes se font jour encore, que nous verrons ensuite. Mais il faut insister avant tout sur l'état d'esprit (moyen) qui est celui d'une population provenant des HLM classiques, cubiques, et qui est leur hantise (cela revient en permanence dans leurs réflexions, d'autant que cette critique est passée au rang du poncif). On comprend mieux alors l'obsession portée sur le problème de l'isolation phonique. Mais ce qui apparaît tout aussi bien, c'est la volonté de quitter un milieu insécurisant (image de vols et de voyous), de se libérer d'un voisinage oppressant, obligé, non choisi. L'image salvatrice qui en résulte est le plus souvent celle du pavillon, et les personnes n'envisagent pas dès l'abord qu'un collectif puisse être spacieux, agréable et vivable, à défaut d'en avoir jamais eu l'exemple. Ils ne voient à fortiori pas l'utilité d'élargir les espaces communs (qui pourtant existeront de toutes manières), de façon à ce qu'ils se transforment de "place perdue" en lieux utilisables, ce dont est d'habitude privé l'appartement. L'atelier de participation n'est au départ pour eux que l'endroit où l'on va pour prendre en compte leur avis, personnaliser leurs logements.
- 125 - Pourtant, après quelques séances, les gens affirment eux-mêmes que l'impression de sécurité est plus grande dans un groupe de voisinage qui n'est plus anonyme, où chacun connaît un peu les habitudes et horaires de l'autre, et donc reconnaît l'étranger à coup sûr.

- 126 - Lorsque les personnes analysent par la suite certaines des raisons du désir d'un pavillon, la fuite de la promiscuité ou de la gêne sonore apparaissent, mais aussi des raisons profondes qui sont de l'ordre du symbolique. En effet, l'habitat est aussi un mode d'expression qui véhicule l'identité de chacun, et devrait marquer sa singularité plutôt que de le ramener à un quidam interchangeable, à un statut économique qui ne résume en aucune manière la totalité de sa personne. Le problème qui apparaît alors est la contradiction apparente entre le désir de non-répétitivité de la construction (décrochement dans le volume et la façade au moins) et les inquiétudes sur le prix de revient.

13 - Le rôle de l'Architecte

- 131 - La population cliente des opérations en participation est une population qui n'aurait normalement jamais eu à travailler avec un architecte, qui en connaît rarement, et qui pourtant est porteuse de certaines attentes à son égard, de certaines images aussi, qui ne sont pas à négliger pour la bonne réussite d'une opération ou pour le montage d'une équipe menant un atelier.
- 132 - Ce n'est certes plus l'artiste que les gens attendent, même si des compétences en matière d'esthétique, des conseils, lui sont demandés. C'est plutôt le détenteur de compétences d'un autre ordre. Il est censé apporter de l'information, proposer des solutions existantes que les habitants ne connaîtraient pas, mais aussi recevoir et recueillir l'information en provenance des habitants, savoir la provoquer au besoin. Il doit alors aussi bien aider à libérer l'imagination que faire un "garde-fou aux élucubrations" de certains et assurer ainsi la "cohésion de l'ensemble", assurer un rôle de "coordinateur", ordonnant, montrant les contradictions le cas échéant. Travaillant à partir de l'information, des desiderata recueillis, il est capable de les figurer, de les dessiner, de faire des propositions fonctionnelles, des propositions d'espaces, de traduire les relations sociales en formes, et les demandes d'espace en structure, en construction. Il est pour cela détenteur d'un savoir technique qui lui permet de contrôler la réalisation du projet.

133 - Pour certains, travaillant à partir de leurs désirs et demandes, il ne doit pas imposer les siens, tandis que d'autres admettent que chaque architecte ait sa "marque personnelle, même en participation", mais dans certaines limites sans doute. Une règle devrait être générale cependant : qu'il se refuse à lui-même le droit de décider, juger, arbitrer à la place des gens avant d'avoir au moins essayé de leur faire exprimer leur avis, ou prendre les décisions qui les concernent, les impliquent. C'est là une qualité assez rare chez un architecte compétent par ailleurs. Il "effectue un travail pour lequel les gens n'ont ni le temps, ni la compétence", certes, mais il le fait pour eux, et doit donc au préalable leur donner toutes les informations, explications sur ce qu'est un C.O.S., sur les prix des matériaux, sur les procédures dont il a plus l'habitude.

134 - Les gens attendent que l'architecte prenne en charge, défende leurs intérêts face à l'entreprise et soit incoupçonnable de toute collusion avec elle. Parfois même, ils voudraient de lui qu'il soit le porte-parole du groupe face aux administrations ou même face à l'opérateur.

On pourrait penser de la définition d'un tel rôle qu'il est impossible à tenir. Certains y parviennent pourtant, et la présence de l'architecte permet alors au groupe de voisinage de se souder face à une tierce personne, au risque d'un affrontement.

135 - Mais tous ces rôles, et la conduite d'un atelier, nécessitent alors un temps effectif de travail très conséquent. Le temps nécessaire à l'émergence du programme par les habitants, est apparemment contradictoire avec une autre nécessité, celle de la rentabilisation de son temps par l'architecte. La complexité et la qualité du service apporté aboutissent alors, dans un contrat d'ingénierie, à une note de complexité supérieure (9 au lieu de 6), qui résout cette contradiction.

Cependant, du point de vue des habitants (et du ministère des finances également) les professionnels du cadre bâti qui sont rémunérés au pourcentage, constituent une source d'inflation, étant de fait intéressés à une augmentation des prix.

Pour cette raison, et pour d'autres, il apparaît nécessaire aux habitants qu'une fois le coût d'objectif du mètre carré construit fixé, les honoraires tant de l'architecte que de l'opérateur soient forfaitisés, hormis des augmentations de programme ou de surface non négligeables.

14 - Un Animateur ?

- 141 - On peut dès lors se poser la question, fort difficile, de savoir quelles seraient les conditions optimales d'un atelier participatif.

Sa taille devrait à notre avis se trouver proche d'une fourchette assez étroite : au moins une dizaine de logements si l'on retient le critère d'équilibre financier de l'opération, pour la S.C.P. autant que pour l'architecte, pour les prix fonciers et de construction. Mais pas supérieur à la douzaine, si l'on tient à préserver de bonnes possibilités de travail, si l'on tient à conserver une certaine cohésion au groupe de voisinage. Au-delà, il faudrait créer des sous-groupes et multiplier le personnel.

Le travail peut être plus long, mais plus facile avec le groupe de type habitat groupe "autogéré" (Cergy). Par contre, avec un groupe tel que celui de Conflans, d'une catégorie socio-culturelle peu élevée, l'expression des gens est plus difficile et l'architecte a un travail soutenu d'animation. Il lui est difficile de diriger et d'organiser l'atelier en même temps que d'écouter l'expression des demandes.

- 142 - Dès que l'opération excède la taille d'un groupe et porte par exemple sur une quarantaine de logements, ou plus, il devient indispensable de faire appel à une équipe d'animation, légère si les architectes y sont associés, plus lourde si le choix des architectes n'intervient qu'après le travail de programmation.

L'animateur est spécialisé :

- soit qu'il ait une formation en architecture et en sciences humaines,
- soit qu'il respecte un cahier de charges quant à la méthode,

- soit qu'il travaille vraiment en tandem avec l'architecte, s'ajustant avec lui entre les séances,
- soit qu'il ait participé à un autre atelier ou qu'il habite lui-même dans une opération participative.

Dès lors qu'un projet atteint ou dépasse 40 logements, le travail d'équipe est nécessaire avec une continuité souhaitable entre toutes les phases du déroulement. Dans ce cadre cohabitent très naturellement technicien de l'ingénierie, architectes et animateurs plus spécialement chargés des aspects psycho-sociologiques.

- 143 - En tout état de cause, la présence de l'architecte durant la phase de programmation nous paraît indispensable, même si elle est coûteuse en temps pour lui (il retrouvera une partie de ce temps sur le projet). Une séparation trop forte entre animation et projet est dangereuse : l'un ferait rêver sans tenir compte des contraintes, l'autre serait le castrateur. L'exemple de l'opération "Conflans" où les habitants ont précisément choisi les architectes ayant participé à la première phase de l'atelier d'animation urbanistique, est instructif : ils recherchent une continuité entre cette phase et les suivantes.

Si les familles définissent finalement avec précision le rôle attendu de l'architecte, elles voient en revanche moins bien à quoi sert la S.C.P., sinon à venir remplir l'obligatoire rôle du gérant que leur impose la loi. Certains groupes s'en passent alors, quitte à agir dans l'illégalité ou à ce que certains d'entre eux prennent de gros risques en cas de mésentente et de recours devant les Tribunaux.

- 144 - En effet, les opérations participatives étant souvent menées à l'initiative, à la demande ou avec le soutien d'une municipalité qui met à disposition ses services techniques, son bureau du logement, également le terrain, le contrat-type de S.COOP.P qui prévoit une rémunération pour "démarches administratives", pour "recherche du terrain", pour "choix du type de construction" alors qu'il s'agit précisément que les habitants s'en chargent, paraît à ces derniers n'avoir aucune raison d'être, et leur donne l'impression de devoir payer pour rien. La notion de prime de risque, de responsabilité, ne leur parle pas. Il faudrait là une explication plus claire, une transparence, une comparaison avec les autres opérations du privé (à 25 % au lieu de 5 ou 7 %).

- 145 - Une autre remarque peut être faite quant au rôle de l'opérateur, c'est la nécessité au début d'un atelier participatif de donner très précisément connaissance et publicité des contraintes de départ, de tous ordres, urbanistiques ou autres. Un opérateur ou un architecte peuvent se plier, même avec désagrément, à des contraintes urbanistiques introduites en cours de route. Ce sera beaucoup plus difficile pour les habitants, qui l'interprèteront comme une faute professionnelle : on ne s'est pas assuré des données du problème, ce n'est pas sérieux. Or, il faut bien le reconnaître, les acteurs urbanistiques, même lorsqu'ils appartiennent à la municipalité qui dirige l'opération, peuvent fort bien ne pas avoir été consultés par elle.

15 - La Campagne d'Information

- 151 - C'est la phase la plus décisive, mais la plus délicate.

En l'absence d'une réponse convaincante des habitants, les partenaires institutionnels sont tentés de renoncer au projet. Si c'est la bousculade des candidatures, ces mêmes partenaires craindront d'être trop vite débordés et soupçonneront les informateurs d'avoir "vendu" l'opération avec des promesses intenable (voir Conflans-Sainte-Honorine).

De leur côté, les techniciens chargés du montage hésitent souvent entre une présentation militante où la démarche collective risque d'être dissuasive pour une majorité et une présentation trop banalisée où les intérêts économiques éveillés par une charge foncière maîtrisée ou une localisation privilégiée vont compromettre à terme la démarche collective.

En réalité, dans un cas comme dans l'autre, le phénomène d'autosélection se produit puisque les départs restent possibles et sont normalement compensés par des arrivées de nouveaux candidats. Que le groupe soit de prime abord homogène ou hétérogène, il s'avère soumis aux mêmes aléas. Les dissidences entre militants obéissent au même taux de fréquence que les conflits entre des populations d'intérêt ou de culture différents.

- 152 - Une autre difficulté provient de la contradiction existant entre l'avantage d'avancer le plus en amont possible l'arrivée des habitants de façon à en intégrer les incidences dans le montage du projet et l'inconvénient d'inquiéter les habitants par un trop grand flou. Tout l'art d'informer, puis de réunir les candidats consiste à faire comprendre que les caractéristiques financières et philosophiques des candidats doivent influencer sur le cours du projet. Du recueil et de l'analyse de ces caractéristiques va dépendre la suite des opérations. L'occasion est ainsi créée d'emblée d'expliquer la nature interactive et évolutive de la démarche proposée.

L'expérience prouve que les habitants font vite confiance à leurs interlocuteurs s'ils sentent qu'une véritable solidarité existe entre eux.

Par contre, leur septicisme conduit à un abandon rapide s'ils perçoivent des divergences et des rapports de force conflictuels entre les partenaires institutionnels du projet. Si les habitants portent le conflit par leur projet propre, ils auront la volonté de surmonter l'obstacle. Si le conflit est latent dans l'invitation faite par la Municipalité et les techniciens, les habitants partiront, ne souhaitant pas assumer un conflit qui ne vient pas d'eux.

- 153 - Dernière difficulté majeure mettant en jeu la compétence des animateurs, qu'ils soient professionnels ou bénévoles (dans le cas d'un groupe autogéré) : l'obligation de faire cohabiter des gens ou des groupes venus dans le projet avec des objectifs différents. Il est alors important de faire comprendre à tous qu'un projet pour précisément rester ouvert à des philosophies différentes ne doit pas être assujéti à un point de vue plutôt qu'à un autre tout en laissant à l'un comme à l'autre l'espace de s'exprimer.

Le succès d'un projet de maîtrise d'oeuvre collective dépend essentiellement des capacités de tolérance et de dialogue entre les partenaires autant chez les élus et les professionnels que chez les habitants.

C'est en cela que le développement de projets participatifs contribue très directement à créer un climat de bonne urbanité entre citoyens capables d'élaborer avec autrui des règles communes et de respecter les préoccupations de chacun. Aussi, les auteurs de ces lignes s'étonnent-ils de voir la grande majorité des élus aussi bien que des architectes préférer, encore aujourd'hui et au nom de l'urbanité, construire des monuments "spectaculaires" aux quatre coins des villes et de leurs banlieues sans prendre le temps ni de consulter, ni d'associer les populations, à quelques exceptions près qui fourniront le cas échéant de rares alibis.

154 - Ceci pour formuler une dernière remarque concernant l'information des populations.

Il est d'autant plus difficile d'expliquer la démarche que l'information dominante dans les médias reste de type commercial. Le projet participatif ne consiste pas à vendre un produit, mais à proposer une démarche. Cette proposition sort des habitudes et va à l'encontre même de la désormais très classique défense du consommateur. L'absence d'une sensibilisation adéquate dans les manifestations populaires telles que Batimat, le salon de la maison individuelle, la Foire de Paris, Beaubourg, les programmes télévisés, fait que le public n'est pas préparé à entendre l'information nouvelle dont il est question ici.

Une réaction typique en est la preuve :

"Formidable, on aura le droit de décider de notre logement, mais alors combien ça coûte ?"

*

II - LA PROGRAMMATION

21 - Une pédagogie

- 211 - Les habitants sont inquiets de ce qui va se passer dans l'atelier, sur le temps que le projet va prendre au stade de l'étude, sur l'efficacité de la méthode suivie avec ou sans professionnels.

Il est certain qu'une succession de réunions de l'atelier de Travail dont les personnes ne voient pas toujours la ligne d'ensemble n'est pas très rassurant pour elles. Elles sont également attachées à ce qu'il y ait des productions, même minimales, "concrètes" et non de simples discussions (notes, dessins, croquis, maquettes, photos, synthèses, décisions formelles ou compte-rendus et notes sont les bienvenus) : "on avance".

- 212 - Définir un programme d'une vingtaine de séances sur autant de thèmes qu'il n'y aurait plus qu'à dérouler, peut rassurer tout le monde, habitants, architecte, monteur de l'opération, et permettre de planifier les réunions (une par semaine en général), les phases, mais aurait un caractère desséchant, contraignant, et risquerait d'interdire toute adaptation. D'autres risques peuvent apparaître : celui d'aller trop vite pour certaines personnes, pour que le voisinage ait le temps de se former, de se choisir. Celui que certains thèmes de réunions et d'exercices fonctionnant plus ou moins bien, selon les personnes qui composent l'atelier. Celui de ne pas prendre en compte le fait que chacun ne s'y sentira pas à l'aise et ne s'y exprimera pas forcément au même moment. De plus, une méthode strictement linéaire qui ne prévoirait aucun temps mort, aucun rattrapage, aucun retour en arrière, interdirait toute absence d'une famille. Or, tant que les gens ne sont pas engagés financièrement, la fréquentation des ateliers n'est pas aussi régulière pour tous.

- 213 - La possibilité de recrutement en cours de route existe : cela peut s'avérer nécessaire, ne serait-ce que pour compenser les défections pour cas de force majeure.

Cela est tout à fait envisageable, si les autres membres du groupe mettent au courant les nouveaux venus, font connaissance, les intègrent et les acceptent donc, et si ceux-là entérinent les résultats du travail déjà fait (ce n'est pas un problème en général).

En tout état de cause, il n'est pas question de figer la démarche selon une formule passe-partout mais, au contraire, d'être suffisamment averti de ses variations, de ses risques et de ses possibilités pour s'adapter (conduire à vue) aux conditions du moment, aux différentes personnes en présence et à la dynamique spécifique.

- 214 - Le travail en atelier se déroule en général par un ensemble d'exercices qui ont autant pour but la pédagogie que l'expression du programme. Des "exercices" sont proposés par les professionnels et généralement bienvenus du point de vue même des habitants. Leurs critiques éventuelles portent sur la plus ou moins grande opportunité d'un exercice selon le stade du déroulement du projet. L'exemple de Conflans Sainte Honorine est frappant, les habitants ont refusé d'entamer l'étude détaillée des logements parce qu'ils jugeaient plus décisif de rencontrer le nouveau maire adjoint sur les finalités et les modalités du projet qui leur paraissaient remises en cause.
- 215 - Citons quelques exercices d'un intérêt évident pour tous les partenaires et spécialement pour les habitants.
- a) Les personnes ont au départ des difficultés certaines à lire un plan ou une maquette, à imaginer en volume. L'un des premiers exercices qu'on peut utiliser avec profit, consiste à s'appuyer sur la situation concrète et quotidienne de ces gens, leur logement, à ce qu'ils le dessinent et le réalisent en maquette : rien de tel que de manier les outils pour les connaître.
 - b) S'ajoute à cela que ce premier plan peut être décrit et commenté en atelier : manières d'utiliser ce logement, de le meubler, critiques et appréciations à son endroit.

C'est de plus un excellent moyen pour les familles de connaître les autres, et pour elles-mêmes d'analyser leur propre mode de vie, la complexité des fonctions d'une pièce et d'un logement, etc...

Il est évident que les personnes ont parfois tendance à craindre le jugement de l'architecte sur leurs dessins, maquettes, schémas, et à simuler un rapport d'enfant à instituteur avec lui, en raison de la difficulté à dessiner. En fait, l'exactitude du dessin importe peu, ce sont les activités menées et leur description qui comptent.

Une série d'exercices peuvent également être envisagés :

- c) - le récit, avec plans, du "passé résidentiel" de chaque candidat et des images qui l'ont marqué positivement.
- d) - le recueil des images d'architecture appréciées à l'occasion d'une projection de diapositives ou de visites de réalisations.
- e) - la recherche (sur une liste d'activités fournie par l'architecte) de celles qui ne peuvent pas se réaliser dans le logement actuel, de celles qui pourraient l'être par un voisinage, des espaces qui y correspondraient (ne serait-ce que jouer au ping-pong).
- f) - la définition des accès du futur logement, de son emplacement souhaité (étage), de ses rapports avec l'extérieur, de ses articulations avec les espaces communs.
- g) - la recherche de l'aspect général du bâtiment, de son apparence et de ses abords.
- h) - analyse du quartier : équipements, voies, rues. Rapports du terrain et du quartier... analyse des directives d'urbanisme et du paysage urbain environnant.

Si tout cet ensemble d'exercices, et bien d'autres certainement, peuvent être entamés avant même d'avoir un terrain concret sur lequel bâtir, celui-ci sera cependant tout à fait déterminant pour fixer les choses, les rendre plus concrètes.

216 - Les futurs habitants ne sont bien souvent, et bien évidemment, pas des spécialistes en architecture, et ne connaissent que peu de solutions, celles qui font la banalité de nos cités. Ils n'imaginent bien souvent même pas qu'autre chose soit possible. Dès lors, un minimum d'apport d'informations et de pédagogie peut s'avérer nécessaire pour les mettre en condition d'imaginer et de décider. De multiples moyens sont possibles, ne serait-ce que :

- le recueil et la discussion sur les images, des photos de magazines, de livres, ou sur des photos que les gens prennent eux-mêmes,
- des exercices d'identification tels que "J'aime, j'aime pas" ou les exercices d'expression du "portrait paysage".
- la présentation par chacun devant les autres de son logement, de la manière dont il l'utilise, de son souhait,
- la discussion sur des diapositives et des livres d'architecture,
- la visualisation sur écran grâce à la micro-informatique.
- la visite de réalisations du même type, par l'atelier.

Une première information à caractère "pédagogique" peut être concentrée au début de l'atelier, mais en général chaque séance, chaque thème nécessite un apport, une discussion.

Il faut cependant prendre garde à lier de trop près information et décisions : demander dès le départ à des gens de se décider sur une image d'architecture, avant même qu'une analyse plus précise du logement et son usage n'aient été poussés, c'est prendre le risque de les bloquer dans une direction où ils auraient évolué par une démarche plus progressive.

22 - Plan de Masse

221 - Le second ensemble d'exercices auxquels on pourra se livrer, une fois le terrain connu, c'est à chercher avec les habitants une implantation des volumes, en réalisant une maquette de pâte à modeler à 5 mm p.m., ou plusieurs solutions même, par petits groupes.

On se donne au départ le volume correspondant au programme quantitatif envisagé ; et on tente de l'implanter. Il faut toutefois prendre garde à ne pas individualiser les surfaces de chacun : lorsqu'on donne à chacun "sa surface" en pâte à modeler, il aura tendance à chercher son emplacement avant la forme générale, avant d'intégrer les contraintes du voisinage et les contraintes urbanistiques. Il est préférable de donner des blocs de catégories de surfaces (logements, espaces communs, parkings,...) et de ne choisir les emplacements de chacun qu'après avoir fait plusieurs essais : c'est l'aspect général et l'implantation des masses de l'ensemble qui comptent, vision que chacun est capable de prendre en charge.

- 222 - On remarquera cependant une certaine difficulté qu'ont les gens à n'y voir que ce problème, à ne pas chercher à y intégrer et à y résoudre en même temps des problèmes fonctionnels, d'accès aux parties communes, d'éclairément, d'ensoleillement, et à s'abstraire pour un temps des implications de coût (terrasses, décrochement...). Lorsque plusieurs maquettes de ce genre auront été faites, on pourra les discuter en prenant un ensemble de critères de jugement tels que les vis à vis, la localisation des parties communes, les circulations pour y accéder ainsi qu'au jardin, les orientations, le nombre de niveaux, les possibilités d'isolation thermique et phonique, les vues... On pourra également se poser la question du découpage et de l'usage du terrain, soit en lots individuels, positionnés de manière plus ou moins nette, soit la mise en commun du terrain (copropriété), avec usage personnalisé d'une bande devant les logements à rez-de-chaussée, etc...

- 223 - A partir de cette première image, qui se fixera assez fortement dans les têtes (quelquefois trop) et servira de point d'appui, chacun pourra alors choisir un emplacement, au moins approximatif, ce qui permet de vérifier que tous ne s'entassent pas dans un même coin, en délaissant un autre ; il faudrait dans ce cas en discuter et recommencer.

Les considérations qui conduisent à un choix de voisinage sont très variées : l'orientation bien sûr ; la proximité de la route et des voitures, ou le contraire ; mais également le choix du voisinage selon les affinités interpersonnelles.

Bien souvent les habitants justifient l'enclos de leur jardinet, l'enfermement de leur logement, à partir de l'éventualité d'un voisinage agressif. Dans le projet participatif les gens se côtoient suffisamment pour que des relations se tissent au point d'inverser les attitudes usuelles. Des familles vont ostensiblement réclamer tel ou tel voisinage. Bien entendu la localisation n'est pas systématiquement commandée par le voisinage.

Mais, si des habitants se situent à l'opposé d'un voisinage manifestement convivial ce n'est pas non plus à partir des seules préoccupations fonctionnelles...

- 224 - Si l'étude du plan masse est l'occasion de cristalliser une vie collective autour de quelques groupes affichant des philosophies sensiblement différentes, il est aussi l'occasion de confronter les habitants du projet à ceux qui vivent déjà dans le quartier d'insertion et aux professionnels qui, représentant les intérêts publics, énoncent des contraintes d'urbanisme auxquelles le projet doit se plier. La tendance naturelle d'un groupe en formation est de se replier sur lui-même pour élaborer sa propre identité. Les plan-masses des habitants ont tendance très souvent eux aussi à se replier sur les espaces de la collectivité des usagers directs et à tourner le dos au tissu urbain.

L'existence d'un groupe de pilotage chargé de suivre le déroulement du processus est alors essentielle. Le travail des habitants s'inscrit généralement très bien dans les directives d'urbanisme à condition que les uns et les autres acceptent sur certains points des compromis et que les directives soient énoncées le plus en amont du processus.

A Vauréal, par exemple, les directives urbaines très précisément formalisées ont été respectées dans le plan masse retenu par les habitants. Toutefois le front urbain parallèle au boulevard de l'Hautil est interrompu par un espace vert réclamé par les habitants et qui n'était pas prévu au départ. La place centrale qui était très appréciée de l'établissement public de la Ville Nouvelle a dû être minimisée puisque les habitants n'en voyaient pas l'intérêt.

- 225 - Dès la discussion du plan masse les participants commencent à discuter de l'aspect d'ensemble, des familles de formes et des matériaux souhaités, du degré d'homogénéité dans l'apparence : devra-t-on pouvoir isoler visuellement chaque logement, ou verra-t-on un ensemble ? (décrochements, percements, matériaux d'apparence).

Chacun s'aperçoit que les choix de ses voisins le concernent, puisqu'il subira les conséquences en arrivant chez lui, de sa fenêtre, etc... et donc qu'en retour, ses choix personnels concernent aussi les autres. De la sorte pourra émerger la règle commune qui sera prééminente, laissant une marge aux adaptations de chacun, l'intégrant. Avant d'approfondir l'étude de chacun de leur logement, les habitants ont déjà conscience de leur environnement urbain.

23 - Espaces communs

Quelle que soit la forme d'habitat adoptée, la question des espaces communs sera soulevée, ne serait-ce que pour préciser le rôle et la taille des espaces extérieurs collectifs et des abords des logements. Elle peut avoir été envisagée déjà plus tôt, au travers d'autres exercices. Elle peut aller jusqu'à envisager la création d'espaces construits à usage collectif. Elle débouche sur la rédaction d'une charte du "bon usage" de l'habitat.

- 231 - La crainte de certains habitants à cet égard (quelquefois les moins favorisés, mais c'est loin d'être général), est d'augmenter le coût de la construction, de "perdre de la place". Le raisonnement des architectes qui ont le plus d'expérience n'est pas le même : le groupement des logements en un voisinage implique une économie substantielle sur la construction (V.R.D., isolation, structure, rives de toiture, traitements extérieurs de façades...), de l'ordre de 10 %. Cette économie permet d'agrandir certaines surfaces (non de créer d'autres pièces, ce qui serait plus coûteux), et puisque des espaces communs existeront de toutes manières (ne serait-ce que couloirs, escaliers, locaux de service...), les dilater permet de créer des locaux collectifs plus agréables (qui profiteront à tous, et particulièrement aux logements les moins spacieux), alors que l'intégration de cette surface à chaque logement, qui

ne profiterait que de la moitié de ce quota puisque les espaces communs subsisteront, ne leur apporteraient guère de qualités supplémentaires.

- 232 - Pourtant, les activités désirées et impossibles à réaliser dans la plupart des logements courants sont nombreuses, et il faudrait au moins doubler la surface de ceux-ci pour pouvoir les y intégrer, ce qui est hors de proportion. Parmi les thèmes qui ressortent des discussions en atelier, on pourra noter le jeu des enfants qui apparaît en majorité ; mais aussi beaucoup d'autres, qui reprennent des parties du programme élaboré par le groupe de l'opération "Cergy" : fêtes exceptionnelles (du groupe ou de famille), réunions de gestion du groupe, ateliers de bricolage, de menuiserie, garages des voitures, vélos, poussettes, stockage des réserves en celliers, greniers, caves, jeux et sports en salles, buanderie et séchage, réception des amis et parents de passage... Il est évident que tous ces désirs ne peuvent y être réalisés, que les priorités de chacun doivent être dégagées, et que le groupe y fera des choix et des arbitrages. Par ailleurs des souhaits irréalisables dans les limites d'une opération peuvent trouver satisfaction à l'échelle plus large du quartier ou de la ville.
- 233 - Au-delà des aspects économique et pratique évoqués ci-dessus, l'espace commun, ou plutôt sa valorisation en objet autonome et repérable, est aussi le signe du voisinage. Qu'on le veuille ou non, l'atelier en participation aboutit à créer rapidement un ou plusieurs groupes de voisinage, où se dégagent même des rôles (porte-parole, leader...) et à inscrire l'histoire et l'aventure de chacun dans une histoire commune. Il n'est donc pas inutile que cela soit marqué par des signes, et valorisé plutôt que nié : repas de l'atelier pour faire connaissance, conservation des papiers *et* des archives de l'atelier, photos des maquettes, des moments forts (les gens ne s'en privent pas), espaces communs, fêtes - anniversaire du voisinage... etc...
- 234 - A partir de la programmation et du choix de plan masse, la vie associative est amorcée. Il serait dommage qu'à l'autre bout du projet, c'est-à-dire à l'achèvement de la construction les habitants n'aient plus l'occasion de se réunir autour d'enjeux constructifs. La gestion, l'aménagement, l'animation des locaux collectifs sont la garantie que la vie associative se donne de survivre au processus participatif. A Nantes par exemple la requalification de l'immeuble passe par l'insertion de locaux communs dans les sous-sols et les rez-de-chaussée remodelés.

Les espaces verts sont également des enjeux collectifs à condition qu'on veille à ce que leur gestion ultérieure incombe aux habitants.

III - MISE EN FORME ET REALISATION

31 - Les schémas ou plans programmes

- 311 - A partir de la description, en termes d'activités, qui a été faite sur le plan du logement, il s'agira alors d'en commencer le projet, par une sorte d'organigramme, où les espaces futurs ne seront figurés que par des "bulles" ou des "patates", mises en relation les unes avec les autres, où l'on inscrira les différentes activités devant s'y dérouler ; les qualités souhaitées de cet espace, ses particularités. Ce stade de travail est éminemment nécessaire, parce que la difficulté à dessiner directement un plan amène inéluctablement à l'élimination de désirs, de souhaits, pour la simple raison que les habitants n'y trouvent pas de solution géométrique, les variables à prendre en compte étant trop nombreuses.
- 312 - Deux thèses peuvent cependant étayer cette démarche de déconstruction et d'analyse du logement en termes d'activités élémentaires plutôt qu'en termes de pièces. Selon la première, la coexistence des multiples fonctions au sein d'une pièce n'est pas toujours justifiée, ni forcément la meilleure solution. Cette déconstruction-reconstruction est alors nécessaire pour trouver d'éventuelles solutions nouvelles et plus personnelles, quitte à ce que le résultat ne soit pas très différent. Au moins, on aura pris conscience du phénomène, on aura fait des choix sur la coexistence de ces activités.
- 313 - Selon la seconde, le logement, les pièces constituent des modèles complexes qui fonctionnent sur plusieurs registres (fonctionnel, économique, symbolique), qui ont été forgés depuis longtemps, font partie du bagage culturel, et qu'on ne change pas facilement, à moins de raison précise ou impérieuse de contradiction d'avec le mode de vie. Leur décomposition élémentaire serait très difficile à opérer véritablement. La partie la plus utile de la démarche serait alors l'analyse des différentes fonctions et des différents "coins" qui y correspondent et forment la pièce, que chacun ne dispose pas forcément

dans la même pièce, et qui ne sont pas "architecturés" en général, mais se logent là où ils peuvent dans des pièces cubiques. Ce sont toutes ces fonctions élémentaires et leurs espaces associés qui se sont ajoutées historiquement aux fonctions les plus primaires et fondamentales : dormir, manger, se chauffer, cuisiner... etc...

- 314 - Pour tenter de comprendre le processus de la participation, il faut se rappeler que l'architecte travaille la plupart du temps avec des données très succinctes, auxquelles on ne peut légitimement accorder le titre de programme, et que de ce fait il a pris l'habitude d'imaginer et d'envisager des solutions à la moindre indication, à la moindre description qui lui est donnée, quand il ne se contente pas de poursuivre une idée qui lui est propre, sans tenir compte des désirs et particularités d'un client pratiquement absent.

L'un des risques de la participation, lorsqu'un groupe d'habitants se trouve donc réuni et commence d'exposer les premiers éléments caractérisant le logement souhaité (enveloppe financière, taille et surface du logement, quelques qualifications d'ambiance, d'aspect ou d'accès), est que l'architecte, qui en a rarement disposé d'autant, se contente de ces indications et commence à travailler immédiatement, à dessiner une proposition qui figera prématurément la démarche.

Il paraît préférable, et ce fut le cas à Cergy les Vignes Blanches, où l'architecte qui disposait d'une plus grande expérience en la matière, ne prenait pas ces premières expressions de souhaits pour argent comptant, d'attendre que celles-ci mûrissent pour constituer un véritable programme. La durée de réflexion, l'analyse des références et leur multiplication, le témoignage des différentes familles et leur communication, seront des facteurs importants dans cette optique.

- 315 - Par ailleurs, se précipiter sur le dessin des logements familiaux, un par un et isolément, c'est s'assurer de multiples difficultés lorsqu'il faudra faire la synthèse des particularités exacerbées par un investissement important.

Il apparaît préférable de définir auparavant les règles collectives, le groupement, son organisation, son implantation, son aspect, ses services, quitte à alterner ces deux axes de travail.

A ce stade, l'architecte et la méthode de travail qu'il préconise aux habitants joue donc un grand rôle.

- 316 - Toutes les personnes présentes dans un atelier n'ont pas les mêmes capacités d'expression : certains peuvent monopoliser la parole au détriment des autres (mais jouer aussi un rôle de leader, d'entraînement, de ciment du groupe), certains ne diront jamais rien, repliés dans une passivité et une acceptation totales, dans le fatalisme. Des difficultés de l'un des membres du couple (pas forcément la femme), aussi, parfois. Aussi est-on tenté d'envisager des consultations multipliées, directes entre l'architecte et les familles. Elles sont certes nécessaires pour affiner le programme de chacun, corriger l'APS, préciser les détails de l'aménagement. Mais faites indépendamment, elles démultiplient le temps et les rendez-vous de l'architecte (10 familles x 3 consultations = 30 rendez-vous...). Or les difficultés d'expression pré-citées s'estompent lorsque les gens commencent à se connaître, à s'être rencontrés et racontés, ce qu'elles contribueraient à parachever, si elles sont poursuivies en atelier : ce serait donc préférable.

32 - La proposition architecturale

- 321 - Dans l'opération des Vignes Blanches aussi bien qu'à Vauréal, dès que les architectes eurent amené le dossier d'APS qui comprenait les plans de logements, les remarques et critiques pour corrections fusèrent, mais ne portaient presque exclusivement que sur des détails des logements individuels. L'esprit d'ensemble, la cohérence passent en second !

La question de la difficile cohabitation des demandes contradictoires apparaît alors comme celle de l'influence des choix et décisions collectifs sur les demandes individuelles : tout ne peut être satisfait, il n'y a pas de projet parfait, mais des compromis négociés. Un client ne s'en aperçoit sans doute pas lorsqu'il achète un produit tout fait : il choisit dans une gamme, par comparaison, le moins insatisfaisant, celui qui a le moins d'inconvénients, et non pas par rapport à l'absolu de sa demande. La participation paradoxalement met en évidence les frustrations partielles - aussi bien que les satisfactions. Tous les partenaires font alors assaut de perfectionnisme.

C'est probablement à ce stade que l'architecte a le plus de responsabilités et que les habitants attendent le plus de lui : le processus participatif exalte en réalité l'appel à la créativité architecturale.

- 322 - En faisant un rapide tour d'horizon des réalisations en participation, on constate une grande diversité architecturale. La maîtrise d'ouvrage collective ne semble donc pas conduire à une architecture spécifique. Les goûts esthétiques des partenaires et des architectes s'y expriment-ils selon une liberté et un éclectisme simplement caractéristiques de la fin du XXe siècle ? A y regarder de plus près l'expression architecturale de telle ou telle réalisation s'avère intimement liée aux caractéristiques du programme, voire même à la nature du montage de la maîtrise d'ouvrage.

Ainsi, aux Basses Roches, cohabitent deux modes d'appropriation de l'espace : un système commercial classique qui aboutit à la dissémination des pavillons prédéterminés par des constructeurs, et un dispositif participatif où la mairie conseillait de choisir un même architecte par groupe de voisinage.

Sur le terrain se côtoient donc les groupements ayant chacun un architecte propre et des pavillons plus anonymes dispersés dans les espaces intersticiels.

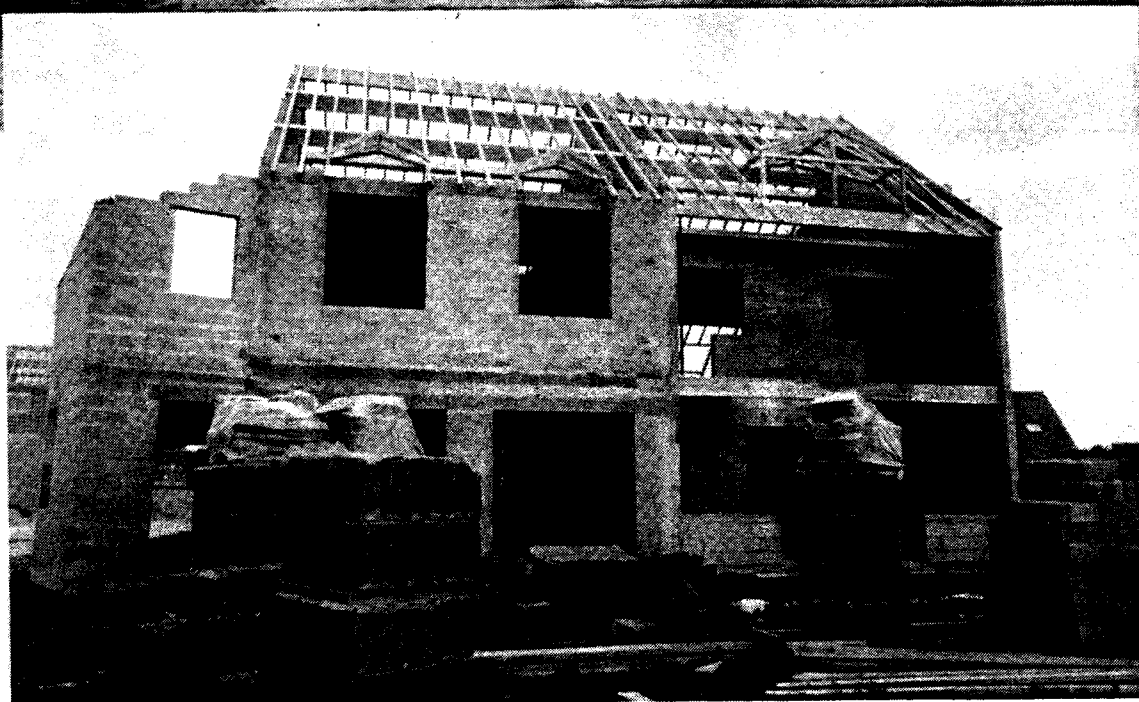
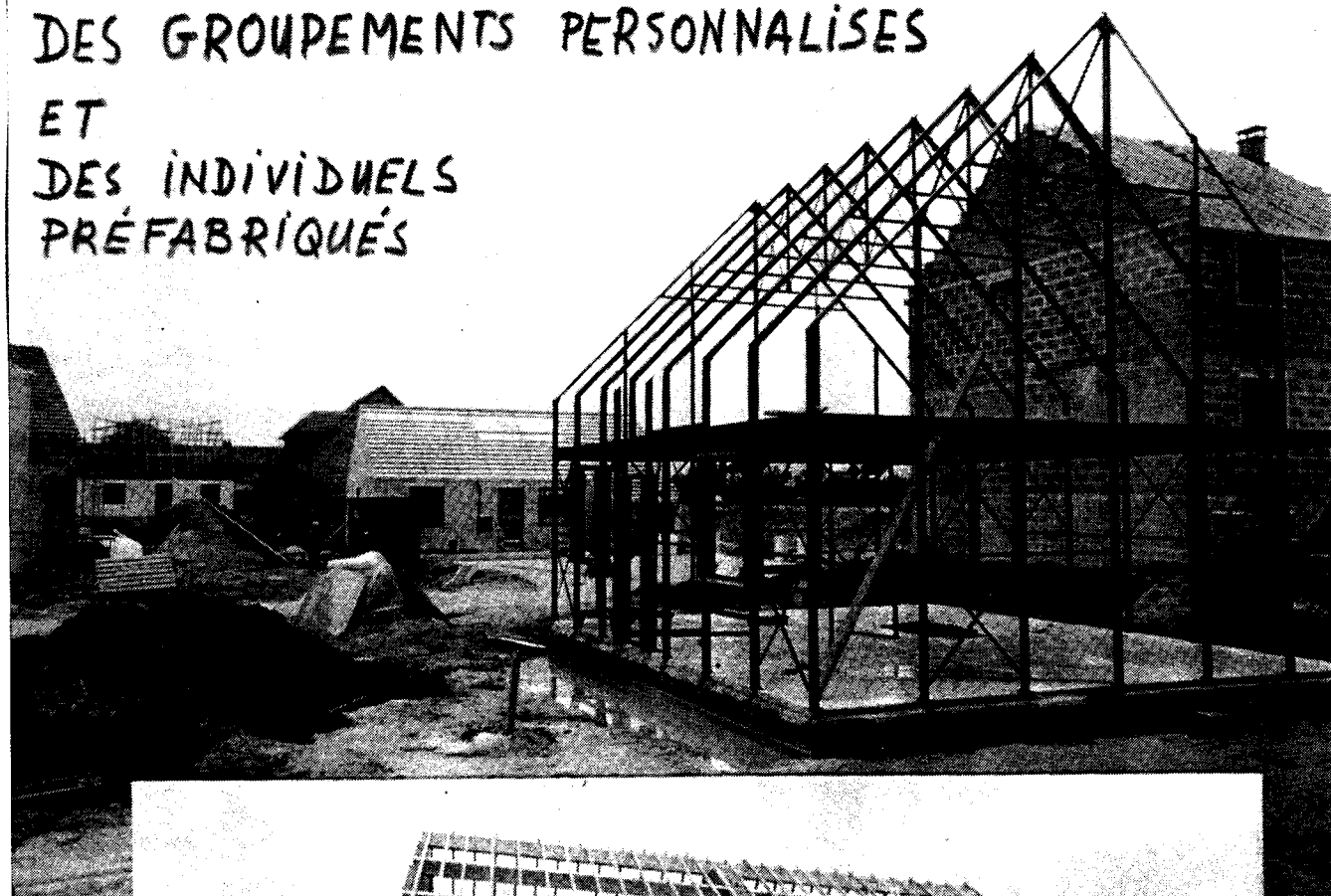
Aux Vignes Blanches les habitants ont milité pour constituer une communauté de vie disposant tout à la fois d'un habitat individualisé et d'équipements communs, sur un site de grande qualité.

L'architecture exprime le désir de regroupement, la volonté collective se traduit par une cohérence architecturale. La variété des souhaits des familles se traduit par une grande richesse volumétrique renforcée par le caractère accidenté du terrain.

A Nantes l'intention de réhabilitation des quartiers conduit à une rénovation des façades où un effort de coquetterie souligne un désir de promotion sociale à la fois visé par les commanditaires et les plus jeunes locataires.



DES GROUPEMENTS PERSONNALISÉS
ET
DES INDIVIDUELS
PRÉFABRIQUÉS





A LA HAYETTE



HABITAT GROUPE AUTOGERE



A la Hayette, chaque famille avait la possibilité de choisir "son" architecte dans le groupe des professionnels militants qui les avaient aidés à formuler et à obtenir un processus participatif en Ville Nouvelle. Comment s'étonner alors de la diversité des architectures individuelles dont l'ensemble s'apparente au paysage des banlieues édifiées entre les deux dernières guerres.

- 323 - De prime abord, frappés par la diversité architecturale des projets avec maîtrise d'ouvrage collective, nous voici amenés à y voir une détermination et un conditionnement tels que la marge de création architecturale devient problématique.

Avec une maîtrise d'ouvrage collective n'est-on pas en présence d'une architecture résultante ? En réalité, l'analyse montre qu'il s'agit moins d'un assujettissement que d'un déplacement de la responsabilité de l'architecte en amont dès la définition du montage dont il est très souvent co-auteur. L'architecte, s'il est choisi par les habitants, participe d'un consensus collectif qu'il exprime très naturellement dans l'architecture.

Il reste qu'au moment de la mise en forme, on sent très bien si l'architecte comprend, accompagne et amplifie les caractéristiques de la maîtrise d'ouvrage collective, ou si, au contraire, il plaque sur un intérieur nécessairement plus approprié qu'ailleurs une façade de son cru. Lorsque plusieurs groupes de voisinage cohabitent l'architecte peut, soit accentuer les différences de traitement entre eux, ou au contraire les atténuer au bénéfice d'une unité d'ensemble.

C'est à l'architecte d'arrêter les modalités architecturales du jeu des différences et des dénominateurs communs. A la Hayette c'est l'aménagement des espaces végétaux qui lie les maisons toutes différentes.

Aux Jardies, c'est l'usage d'un même jeu de construction qui facilite à la fois les décrochements, les terrasses et l'unification par l'usage d'une même géométrie.

Au Vignes Blanches, une volumétrie tourmentée transcrit bien le désir du groupe de vivre dans des espaces originaux. Un jeu d'angles coiffé d'une toiture commune et un même choix de matériaux unifient le projet. Aux Basses Roches la même équipe d'architecte réalise un ensemble de maisons de ville

et le petit collectif "Domaine des Roches".

Dans ces 3 cas de figure la maîtrise d'ouvrage collective varie dans sa composition et son projet social et pourtant l'architecture est de même inspiration. Elle est plus simple dans le "Domaine des Roches" et plus complexe aux "Vignes Blanches" conformément aux différences de moyens financiers mis en oeuvre.

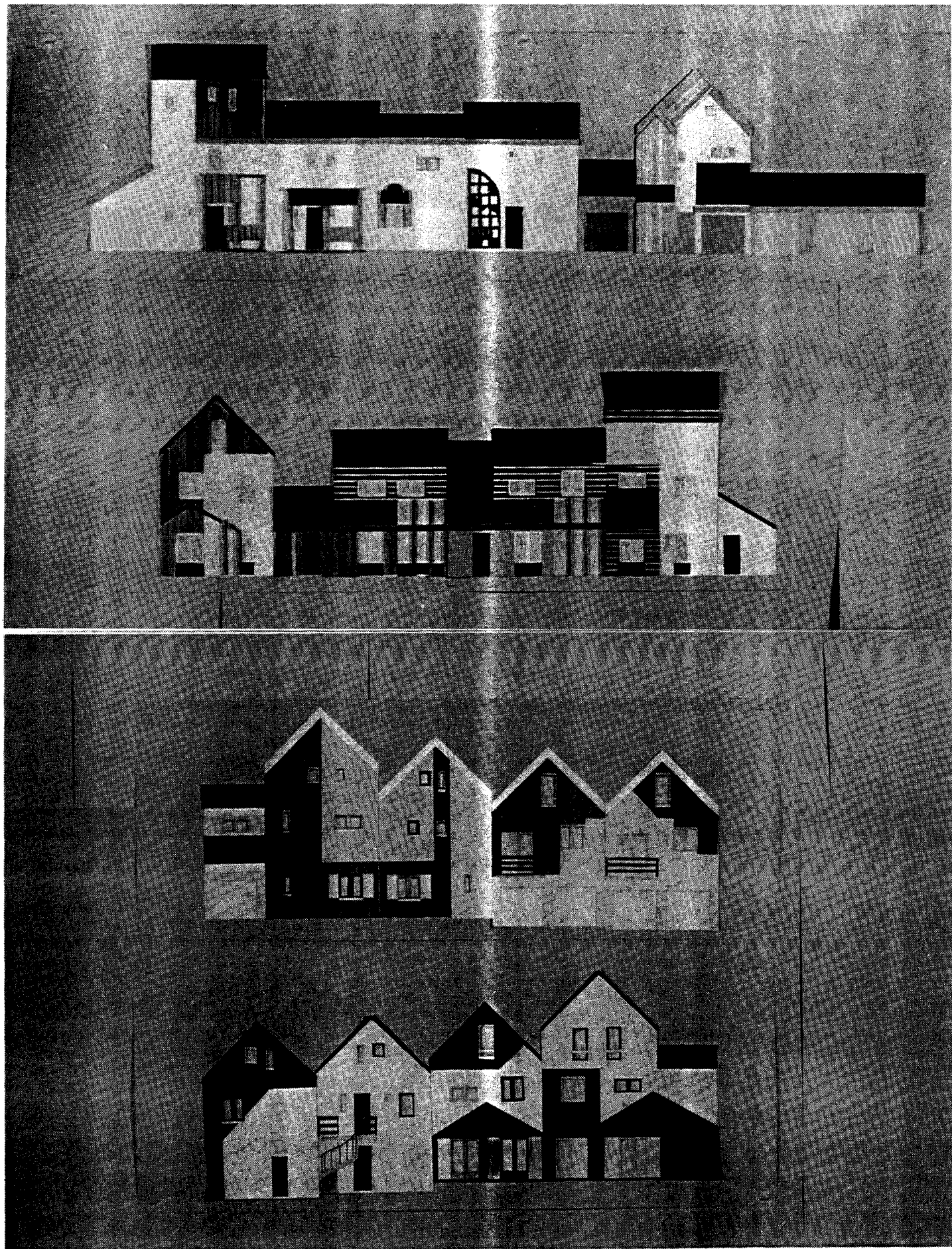
La morphologie de base relève de l'architecte ce qui n'empêche pas qu'elle puisse être modulée selon la nature des groupes qui l'investissent. Elle constitue l'apport artistique.

- 324 - Dans le projet en cours à Vauréal aux Longues Terres les architectes ont conscience d'avoir dès le moment des premières propositions architecturales fait le choix délibéré d'un dispositif constructif et architectural bien précis ; les contraintes d'un tissu urbain préconçu par la Ville Nouvelle et d'une technologie économique, dictée par les budgets limités, pouvaient banaliser le projet. Aussi les architectes ont imaginé deux noyaux (1 noyau haut, 1 noyau bas) suffisamment petits pour que les débordements en appentis soient nécessaires, mais suffisamment grands pour qu'une standardisation maximale des noyaux soit possible.

Les architectes n'ont pas voulu utiliser un jeu de module qui aurait pu résoudre tout aussi bien l'équation économie-diversité. Au lieu d'homogénéiser l'espace urbain par des jeux de volumes d'une même géométrie, ils ont préféré mettre en avant une architecture diversifiée de petits appentis en rez-de-chaussée sur fond d'une continuité urbaine assurée par les groupements linéaires des noyaux. Aux questions posées correspondent toujours plusieurs réponses parmi lesquelles l'architecte fait un choix.

Le parti pris par les architectes, qu'il soit conscient ou non, peut s'ajuster dans un processus participatif, ce qui autorise à parler également d'une maîtrise d'oeuvre collective. A Vauréal ces premières propositions architecturales se caractérisaient par des noyaux très étroits. Une première tentative d'intégration de plans programmes dans le dispositif des noyaux montrait que le volume commun à chaque logement pouvait être doublé, la part des variations en appentis étant moins grande que les architectes ne le pensaient au départ. Le parti pris de l'architecte doit être d'une souplesse compatible avec le déroulement du processus participatif.

39 MAISONS DE VILLE A VAURÉAL



325 - La souplesse ne doit pas pouvoir être perçue par les habitants ni comme une incertitude, ni comme une permissivité mal délimitée. Le processus d'ajustement des plans proposés par les architectes en réponse au programme doit obéir à quelques règles explicites.

Cette remarque est d'autant plus impérative que les contraintes économiques pèsent sur le projet. Dans le projet de Vauréal le bureau d'étude a su dicter les règles de la construction en ossature bois par panneaux ; par exemple les façades supportent un maximum de linéaire d'ouverture égal à la moitié de leur linéaire total.

Chaque angle doit être plein sur un linéaire d'au moins 60 cm. Le noyau est contreventé dans les deux sens par deux refends transversaux perpendiculaires. Des habitants ont exigé et obtenu ponctuellement des exceptions. Les architectes devaient constamment plaider la logique constructive pour préserver la faisabilité économique du projet. Dans certains cas de figure imprévus, les habitants ont réussi à mettre en contradiction l'ingénieur et l'architecte et essayé de tirer profit de cette divergence momentanée pour faire tomber l'argumentation constructive et demander des mezzanines suspendues dans le vide, ou la suppression pure et simple des renfends là où ceux-ci les gênaient...

Les professionnels confrontés pour la 1ère fois à une maîtrise d'ouvrage collective incluant les futurs habitants ont tendance à rester en retrait, autant par appréhension de l'inconnu que dans le souci de ne pas faire obstacle à la demande exprimée. A Conflans Sainte Honorine, aux Basses Roches, l'urbaniste et l'équipe municipale ont essayé de convaincre les habitants de renoncer à placer des garages dans les habitations : les VRD ne pouvaient desservir des locaux enterrés, de plus les rampes d'accès allaient prendre la majeure partie de chaque lot au détriment du jardin. Enfin, des façades reculées de la rue cassaient la continuité bâtie. Les habitants les plus sensibles ont été convaincus. Les plus obtus ont fait prévaloir le fait du prince n'hésitant pas à aller à l'encontre des directives urbaines. Les premiers n'ont pas compris qu'on

laisse faire les seconds ; les contrevenants devenaient des privilégiés aux yeux des autres. Par contre, dans les mêmes Basses Roches, la modulation de la charge foncière selon le niveau de contrainte urbanistique aussi bien que selon la surface a été très bien acceptée. Ainsi des habitants qui n'auraient jamais acheté un pavillon sans garage incorporé ont choisi des lots à l'écart de la voirie et donc éloignés de leur garage parce qu'à surface égale ces lots coûtaient nettement moins chers que les autres : 90 000 au lieu de 120 000 F pour 180 m².

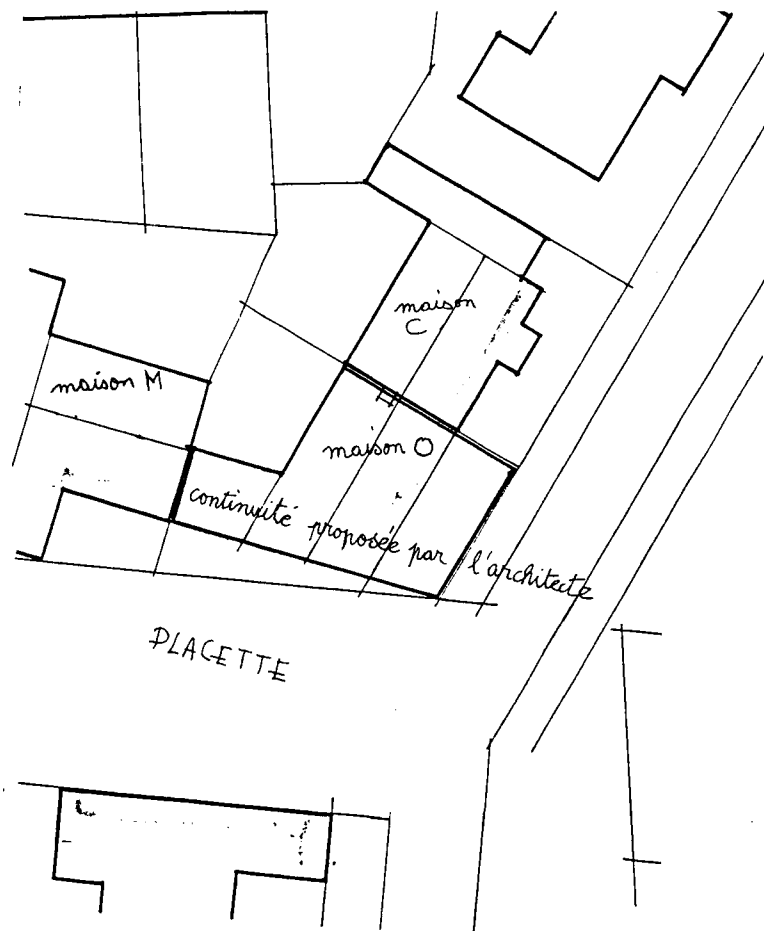
D'une façon générale l'incidence désordonnée des doléances particulières peut mettre en danger la cohérence voire la faisabilité d'un projet parce que les contraintes n'ont pas été formulées de façon préalable. Les contraintes doivent être hiérarchisées selon leur caractère plus ou moins impératif. Seule l'expérience permet, par approximations, de maîtriser grosso modo les moyens d'intervention sur la proposition architecturale et sa mise au point.

- 326 - Dans le travail d'élaboration concertée d'un habitat l'architecte défend le point de vue du passant, du voisin, bref des citoyens extérieurs au projet et qui subiront celui-ci dans un environnement commun.

L'habitant évalue la proposition de l'architecte à partir du questionnement de l'usage qui porte sur une somme de détails particuliers considérés en général indépendamment les uns des autres.

Pour trouver la place d'un meuble, on va ouvrir la porte dans le couloir au risque de cogner la personne passant par là... On peut se demander si le raisonnement de l'utilisateur ne consiste pas précisément à occulter les conséquences pour mieux cerner le détail idéal dans toute sa pureté objectale. Percevoir l'interaction n'est-ce pas déjà accepter le compromis et donc déjà consentir à l'imperfection que l'on veut précisément éviter ?

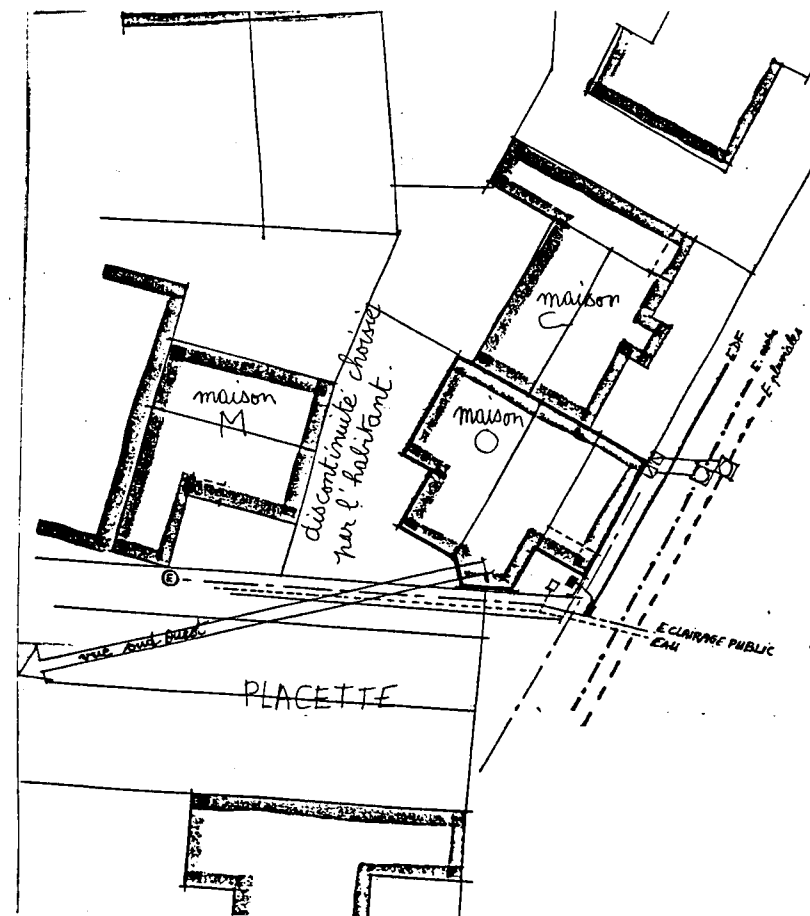
Pour compenser une mise en miette de l'habitat, l'architecte met en avant le point de vue des autres ; il plaide pour l'organisation cohérente du logement par rapport au voisinage, pour un regroupement engendrant un espace public convenant à tous ou à la majorité. La convivialité est-elle indifférente à l'urbanité ?



**La Maison O résulte d'un compromis
entre les habitants et les professionnels**

La maison O située entre la maison C et la maison M devait, selon le point de vue de l'architecte, combler un vide, et architecturer la limite nord d'une placette dessinée par l'urbaniste des Basses Roches.

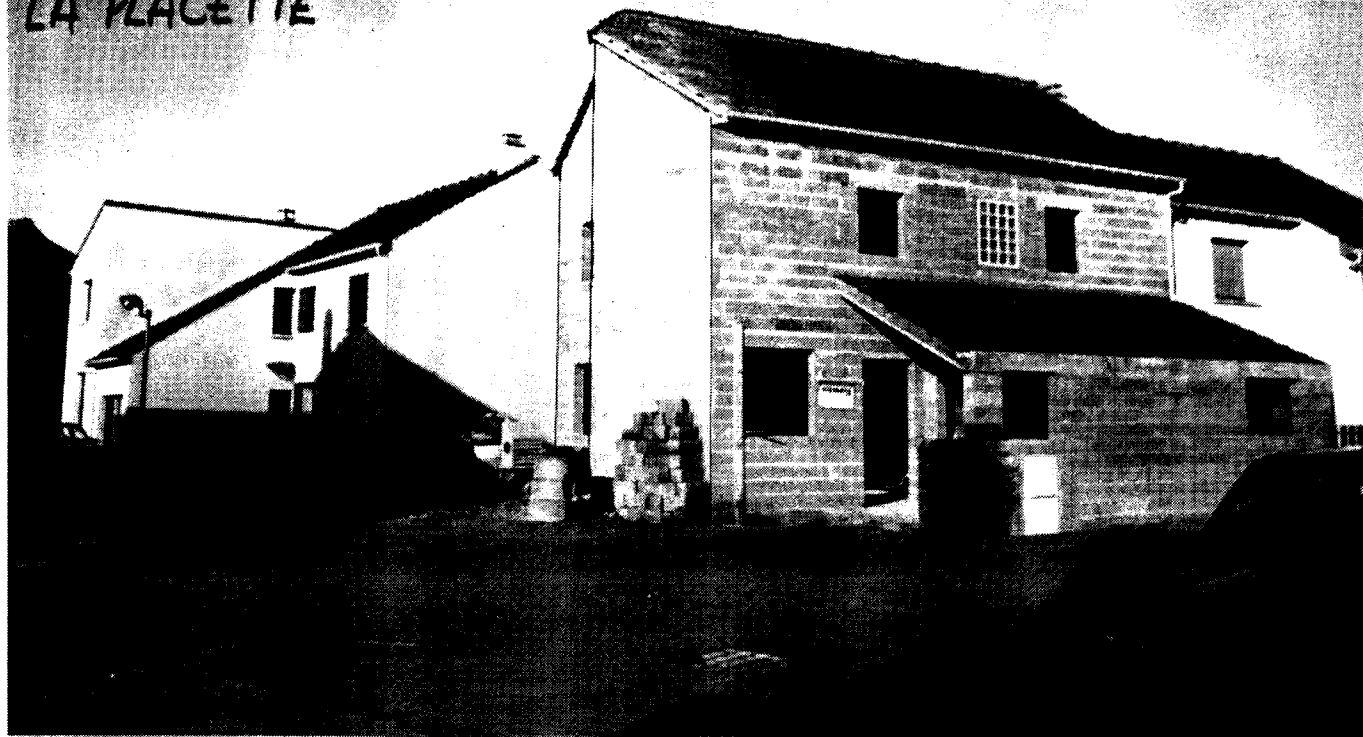
L'architecte propose au niveau du rez-de-chaussée d'établir une continuité bâtie entre le pignon M et le pignon C. Il en résulte la création de deux mini-jardins de part et d'autre d'un séjour étalé au sol. Les futurs habitants ne sont pas d'accord : ils préfèrent un jardin d'un seul tenant sur un terrain jugé déjà bien petit. En conséquence le jardin maintient le trou entre les maisons O et M.



Toujours pour exploiter la physionomie de la placette sud, et éviter le vis-à-vis avec le mur pignon A, l'architecte opère un décrochement en façade sud. Les habitants sont défavorables : "ça ne sera pas beau". L'architecte réussit à maintenir ce dispositif qui anime la façade et oriente favorablement les vues de la chambre et de la cuisine. Il ne parvient pas à convaincre le couple d'ouvrir une fenêtre vers la rue pourtant orientée plein sud. Si on accède au pavillon, ce n'est pas pour regarder la ville.

Bilan : l'urbaniste est déçu : la maison tourne le dos à la rue et l'architecte est déçu : le jardin est un couloir dédié au vent en attendant sa haie ; la maison n'accompagne pas assez la placette. Les habitants sont contents : vu de la cuisine le décrochement leur donne une vue qu'ils n'avaient pas imaginée aussi favorable : sud-ouest sur les arbres des villas voisines. Si l'architecte et l'urbaniste s'étaient concertés, puis imposés, la maison serait parfaite...

LA PLACETTE

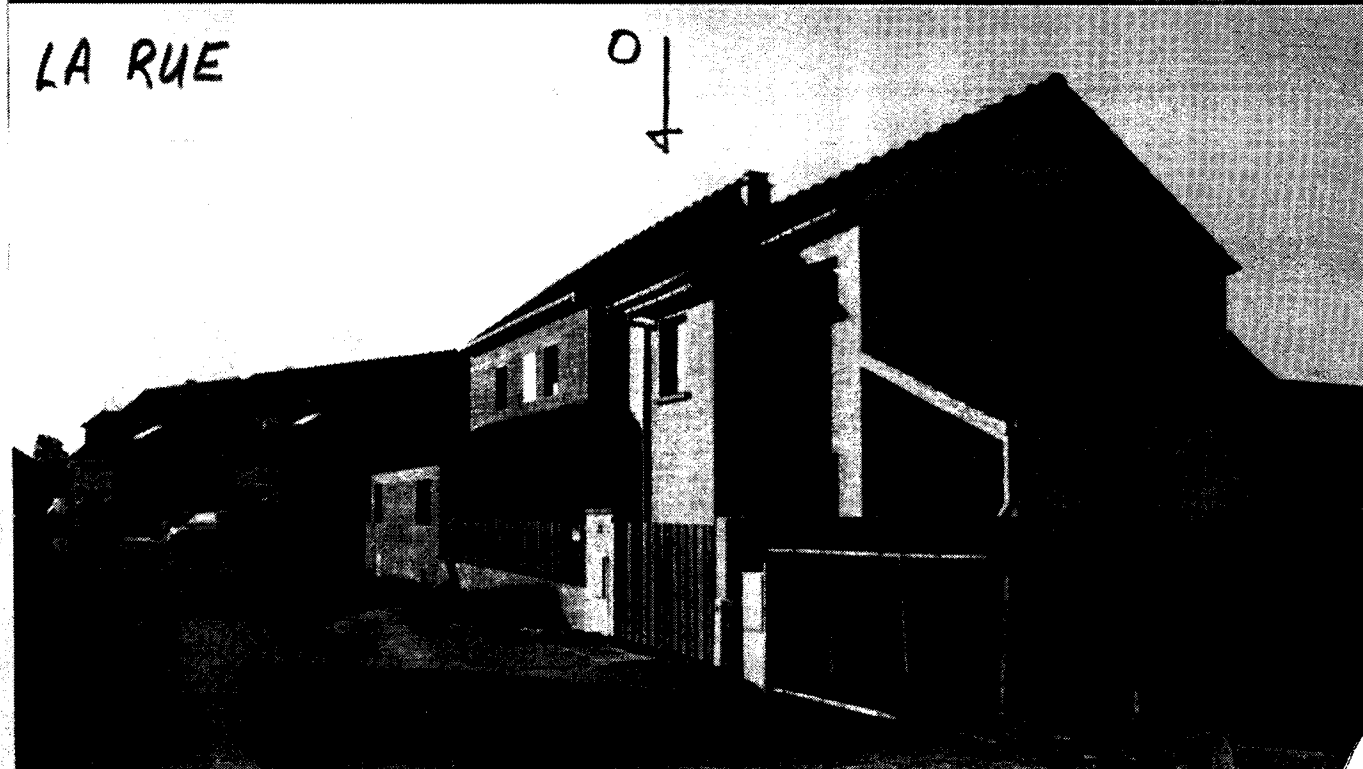


MAISON O



LA RUE

O ↓



Pour concilier ces deux notions des directives urbaines doivent être données ou défendues au niveau du groupe de pilotage, de sorte que l'architecte lui-même ne se trouve trop absorbé par les questions d'intériorité de l'architecture. Dans quels projets les habitants réclament-ils d'intervenir sur la définition des façades ? Autant ils essaient par tous les moyens de s'emparer de l'architecture par l'intérieur, autant, pour l'extérieur, se cantonnent-ils timidement à de succinctes et vagues appréciations esthétiques.

33 - La réalisation

- 331 - L'un des principes qu'il est possible de retenir, consiste à ne pas tout faire peser sur la première phase de l'atelier, avant de déposer le Permis de Construire, mais plutôt de le déposer le plus sommaire possible, quitte à y apporter ensuite tous les modificatifs nécessaires. Cela permet de ne pas augmenter les délais, en utilisant les délais administratifs incompressibles (instruction des dossiers, P.C., P.A.P.) pour travailler sur tous les points de détails qui n'ont pas nécessairement besoin d'être fixés à ce moment (matériaux de structure et de second oeuvre, d'habillage, de sols, d'isolation, de cloisons, réseaux, équipements...). Cela permet de plus de ne pas rompre la dynamique de groupe entamée, cela permet au groupe de coopérateurs de mieux se connaître : la démarche a autant pour but de nouer un groupe de voisinage sécurisant que de produire une architecture, il ne faut jamais l'oublier.
- 332 - En tout état de cause, toute habitation construite doit se soumettre à un certain nombre de contraintes, exprimées soit lointainement par l'Etat, soit de manière plus proche par l'environnement. Ces contraintes ne sont pas toujours conscientes, mais elles sont nécessaires au fonctionnement d'une société. Une des fonctions de l'atelier est de les mettre à jour, de les expliciter autant que faire se peut, de montrer comment toute expression individuelle par l'habitat est relativisée par des choix collectifs (ne serait-ce que des règlements de copropriété ou de lotissement). Autant participer à ces choix collectifs qui nous concernent. Ces principes impliquent quelques précautions dans la démarche, comme celle de ne pas pousser plus le travail par famille, ou par logement individuel, plus

loin que les choix collectifs n'ont été formés et précisés. Là encore, le temps est nécessaire pour mûrir chaque question, ce qui n'empêche pas, au contraire, la superposition des temps nécessaires. C'est un temps qui ne s'ajoute pas au temps d'un montage traditionnel. Nous voulons dire seulement qu'il doit s'étaler sur tout le processus et non se réduire à une période préalable de deux ou trois mois.

- 333 - Lorsqu'un permis de construire, le moins contraignant possible, aura été déposé, une seconde phase de l'atelier pourra se poursuivre en attendant son accord. La participation aux choix des matériaux, des procédés des entreprises, aux tracasseries administratives, aux compromis, est la suite logique de la règle donnée au départ à la dynamique instaurée. Elle contribue à donner un sens à ce qui se construit ou sera modifié. Elle fait prendre conscience de la relativité des prix du bâtiment, des risques encourus.

De manière très pragmatique, c'est aussi l'intérêt d'associer les habitants au choix des matériaux, par exemple, pour la façade, la structure, les ouvertures, la toiture : ces choix peuvent faire varier le prix de revient du simple au double. De plus telle personne peut avoir une vision particulière de tel ou tel matériau ou procédé (durabilité par exemple...), même à prix égal. Si on lui en impose un autre, le moindre déboire qui surviendra durant la période de garantie aboutirait à la mise en cause, devant justice s'il le faut, de celui qui a pris la décision. Quand on sait, mais les habitants l'ignorent trop souvent, et ne le comprennent pas, que tout bâtiment doit se stabiliser, et qu'on n'a jamais vu de chantier sans aucun défaut de construction, on perçoit l'intérêt d'un processus associatif qui responsabilise "moralelement" l'habitant co-acteur vis-à-vis de l'habitant devenant par la suite consommateur. Inversement lorsqu'un habitant cherche à imposer (en accession) un matériau à l'encontre d'un groupe ou de l'architecte, la négociation et la décision prennent un caractère public qu'il sera difficile de maquiller ou de gommer par la suite lorsque les déboires viennent sanctionner la décision malencontreuse. Même chose concernant le choix des entreprises.

- 334 - A ce stade pourront également être définies les "prestations communes et individuelles" qui amènent une souplesse dans le projet, permettent de moduler les priorités et investissements de chacun, les possibilités des différents revenus. Il y a cependant à prendre garde que la diminution du volume des prestations générales ne supprime l'intérêt des marchés groupés avec les entreprises.

Pourra aussi être examinée la question de la répartition des coûts, qui se complique dans la participation. Dès que l'on sort d'une architecture hyper-simple, le mode de calculs éprouvés sont plus difficiles à appliquer. Prévoir des espaces aménageables par la suite est bien et coûte moins cher au départ, mais plus que de ne rien faire. A quel tarif faut-il les compter ? A la valeur des "annexes" ? A la valeur normale moins les travaux qui resteraient à faire ?

Si les pièces ne sont pas des cubes, comment compter les rampants, dans la mesure où ils sont ou non désirés comme tels dès le début et dans la mesure où ils apportent des m³ supplémentaires.

- 335 - Flexibilité et Maintenance.

Etablir un programme trop strict, relatif au moment, et déterminé par les seules considérations économiques serait un danger rédhibitoire. S'il n'est guère possible de concevoir à très long terme, au moins faut-il introduire et prendre en compte une certaine flexibilité à moyen terme, un redécoupage possible des pièces et du logement : dans 10 ans, quand les enfants auront grandi, seront partis ou quand les habitudes auront changé. Cette considération peut également permettre de résoudre des problèmes économiques, en particulier le problème de jeunes couples ne pouvant construire qu'une première tranche de 60 ou 70 m², et plutôt que de revendre et déménager, puissent ensuite s'agrandir à 100 ou 110 m² par une deuxième tranche. Il faut alors intégrer les possibilités d'extension dès le départ du projet par une réserve du C.O.S. par exemple.

De même, tous les espaces, qu'ils soient individuels ou communs, ne doivent pas obligatoirement être parfaitement définis, architecturés : il n'est pas inutile d'en laisser "en friche", à l'incertitude fonctionnelle et aux possibilités d'aménagement futures, aux usages éventuellement inattendus.

IV - QUELLE ARCHITECTURE POUR LA MAITRISE D'OUVRAGE COLLECTIVE ?

41 - Trois critères pour l'habitat groupé autogéré :

unité, effet de mosaïque, juxtaposition.

Il s'agit de répondre au reproche que certains ont pu faire à la démarche participative d'être un risque de non-architecture.

Le bilan architectural des opérations réalisées à ce jour en participation peut être analysé au travers des trente opérations citées dans l'ouvrage "Habitat autogéré", chez Alternative/Syros", au détail près qu'étant des opérations de seulement 15 à 20 logements au maximum, elles ne peuvent pas présenter la diversité d'espaces que l'on pourrait trouver dans des opérations plus importantes, telles qu'à Orsay les planches, Conflans les Basses Roches ou Vauréal les longues Terres.

Les numéros correspondent à la programmation de l'ouvrage cité.

Essayons une ventilation suivant trois premiers critères :

- Unité architecturale :

- Piverts (67), Verdiens (71) à Palaiseau
- La Pommeraie à Rueil (73)
- Le Hamel à Alençon (75)
- Sablons à Orsay (82)
- Bergers (83), Muriens (82) à Graves sur Anse
- Villeneuve d'Asc (82)

- Effet de mosaïque :

- Chevremont à Nanterre (79)
- Jardies à Meudon (75)
- Maison du Val à Meudon (80)
- L'Isle d'Abeau (83)
- Saulx les Chartreux (78)
- Vignes Blanches à Jouy le Moutier (83)
- Betton à Rennes (71)
- Duméryl à Paris (81)
- Calaria à Toulouse (77)
- La Bosse à Saint-Nazaire (81)

- Juxtaposition :

- La Hayette à Cergy (81)
- Sol 6 à la Rochelle (82)
- Farigoule à Cannes (83)

Aux yeux d'un visiteur passant rapidement ces architectures ne présentent pas de caractéristiques très différentes des autres projets édifiés sans concertation.

42 - Etude comparative :

Les opérations ont été regroupées suivant qu'elles sont composées de maisons individuelles ou d'un habitat collectif.

421 - Maisons groupées

Nombre de logements concernés 106, répartis en isolées 15 (14 %), en bande 50 (47 %), groupées autour de placettes 41 (38 %).

On constate que le traitement des abords est particulièrement étudié et réalisé dans la totalité des opérations :

- Il n'ya pas de paysage architectural spécifique à la participation, plutôt une variété, avec une tendance vers une architecture de foisonnement, juxtaposant des effets variés tout en conservant une homogénéité d'ensemble.
- Les matériaux employés sont ceux du marché avec deux dominantes : le bois intervient dans toutes les opérations, l'enduit pour 90 % des logements, ardoises et tuiles se répartissant 50/50.
- 2 baies sur 3 sont prises sur catalogues sans pour cela générer une monotonie d'aspect des façades.

Malgré le nombre peu significatif des logements observés, on peut néanmoins estimer que l'architecture tend progressivement à se compléxifier depuis 1971 ; il suffit de mesurer le "coefficient d'angle" c'est-à-dire la quantité d'angles des constructions par logement, le rapport passe approximativement de 40 à 60.

Les surfaces de locaux communs est de 10 % environ de la surface totale construite, par contre la part de jardins à usage commun est de 60 % de la surface disponible, 40 % restant privatif.

422 - Habitat collectif

Nombre de logements concernés 158 en 14 opérations répartis en R + 2 : 54 (34 %) - R + 3 à R + 4 : 78 - R + 4 et plus : 28 (16 %).

Le traitement des abords est également très soigné faisant l'objet d'un budget conséquent pour 55 % d'un traitement végétal fourni pour 45 %.

Le paysage architectural se répartit ainsi :

- volumétrie simple (barre, tour) 38 (24 %)
- volumétrie insolite 29 (18 %)
- modulaire et foisonnante 31 (19 %)
- paysage ordonnancé (CHAMBERY) 60 (38 %)

Les types de constructions : traditionnelles 132, industrialisées 26 (16 %).

Les baies sont préfabriquées 36 (23 %), industrialisées 87 (55 %), autres 35 (22 %).

Les matériaux sont aussi très traditionnels : béton, bois, verre, pierre apparente, tuiles, enduit, avec pour une opération seulement l'utilisation de zing.

L'ornementation se fait par le détail même des modes de construction avec très peu d'ajouts "inutiles" ; on peut noter : des chapiteaux en béton, des canelures fond de coffrages, des arcades, une fois des balustres, des pergolas, des bacs à plantes, souvent des verrières ; la rive des toits suit les ressauts des murs, créant des lignes brisées bien marquées.

Les couleurs sont celles des matériaux naturels pour 73 logements (53 %) et sont utilisées d'une façon très affirmée pour 66 (47 %) au travers de peinture.

Pour les surfaces de locaux communs le rapport est plus grand (21 % des surfaces construites) que pour les individuelles ; cela s'explique par le manque de jardins collectifs, du fait de la surface au sol très restreinte.

43 - Art de vivre et art de construire sont insécables

431 - Alors comment juger de cette architecture participative ? Aux critères traditionnels, il s'agit d'ajouter des critères plus globaux dans lesquels intervient enfin une donnée fondamentale : le plaisir de l'occupant ; donc d'utiliser un binôme insécable entre les volumes construits et le plaisir de l'habitant dans l'usage qu'il en fait.

L'art de vivre en est fondamentalement changé. Voilà vraiment l'apport de la démarche participative, qu'il s'agit de prendre en compte.

L'usage lui-même tend à changer les locaux :

- il y a fluidité des limites de l'espace utilisable pour chaque activité ; chaque espace prolongeant l'espace contigu, les parois des locaux ne sont plus des butoirs, ce qui atténue la notion d'enfermement chez soi.
- les activités qu'il devient envisageable de réaliser deviennent plus riches et plus nombreuses pour une même surface globale.

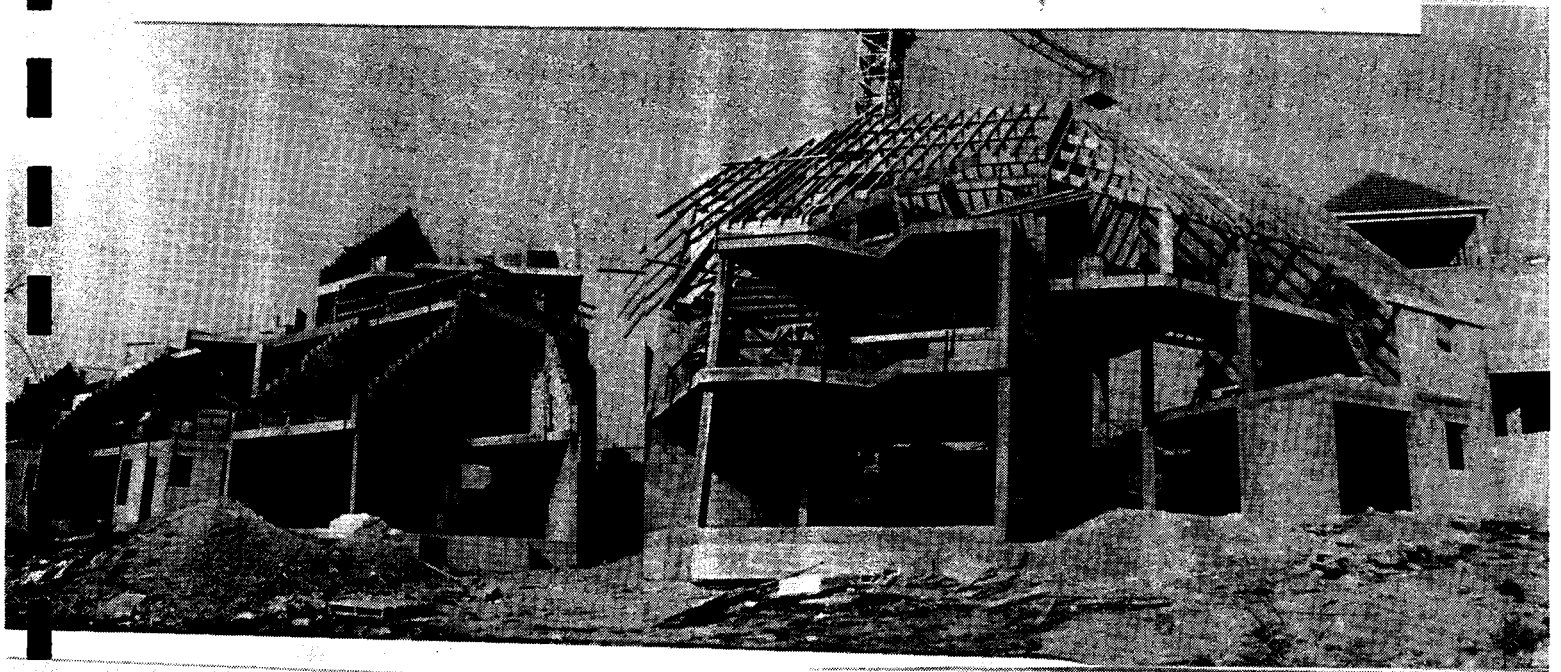
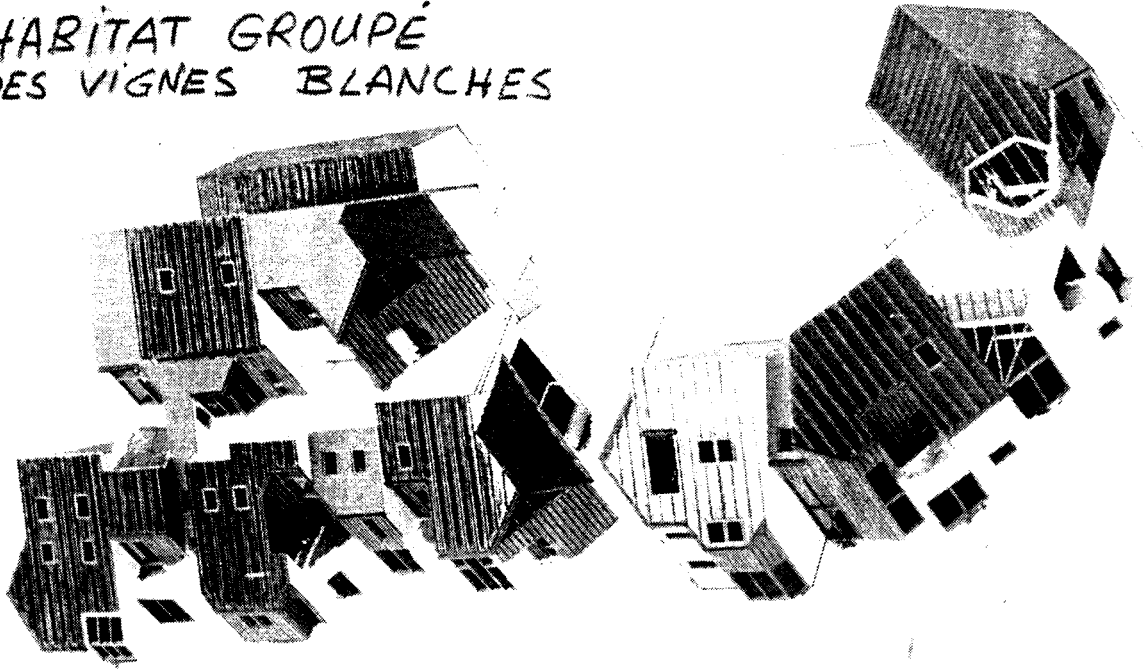
On constate que s'instaure une sorte de cycle annuel d'usages dépendant autant de la météorologie que du climat psychologique du moment, des saisons hiver autant qu'en été ; des fêtes : méchouis, fêtes de quartier, invitations diverses élargissent la manière de vivre sur place ; rendant moins forte l'obligation traditionnelle pour des citadins, d'aller chercher ailleurs, loin du logement, verdure, espace, nouveauté, rencontres...

432 - Un habitat ouvert.

Traditionnellement, la porte du hall d'immeuble est un sas, muni d'une HERSE, réelle bien qu'invisible, déclenchée électriquement la nuit pour n'autoriser l'entrée qu'à certains.

Aux Jardies, en 1975, cette herse a disparu, l'immeuble n'est plus un fortin avec entrée gardée : un passant pourrait parcourir en tous temps l'ensemble du jardin et une partie de bâti ; la frontière du pénétrable autorisé est reportée aux multiples portes des logements eux-mêmes.

HABITAT GROUPE
DES VIGNES BLANCHES



Cela suppose une confiance certaine et peut se comparer à l'évolution allant des châteaux-forts aux villes ouvertes.

Cela sous-entend sans doute que le groupe entier ferait défense au lieu de la seule famille et que cette solidarité ressentie éloigne les divers dangers d'intrusion inopportunes ou insupportables.

L'immeuble couvre un passage élargi pour donner à l'entrée la dimension d'un lieu de rencontre formant également hall à la salle de réunion tournée vers la rue.

Aux Longues Terre des habitants réunis dans l'association des copeaux ont demandé s'il n'était pas possible de construire une sorte de porte à l'entrée de l'opération. Le local commun a cette double fonction à la fois signalétique et d'accueil.

En fait, c'est la programmation et l'usage de l'espace qui donnent à l'architecture un plus, radicalement différent, ainsi dès la programmation :

- une moyenne de 10 à 15 % des surfaces supplémentaires sont demandées par les habitants pour des activités diverses en commun, avec ouverture des locaux au voisinage.

A l'usage :

- il est tout à fait symptomatique de constater que les relations aux voisinages sont sur-intensifiées dans les opérations citées par rapport à des constructions traditionnelles de même importance où indifférence aux autres et isolement sont très souvent la règle.

433 - La demande architecturale des postulants prend la forme d'une exigence de qualité, synonyme d'architecture soignée :

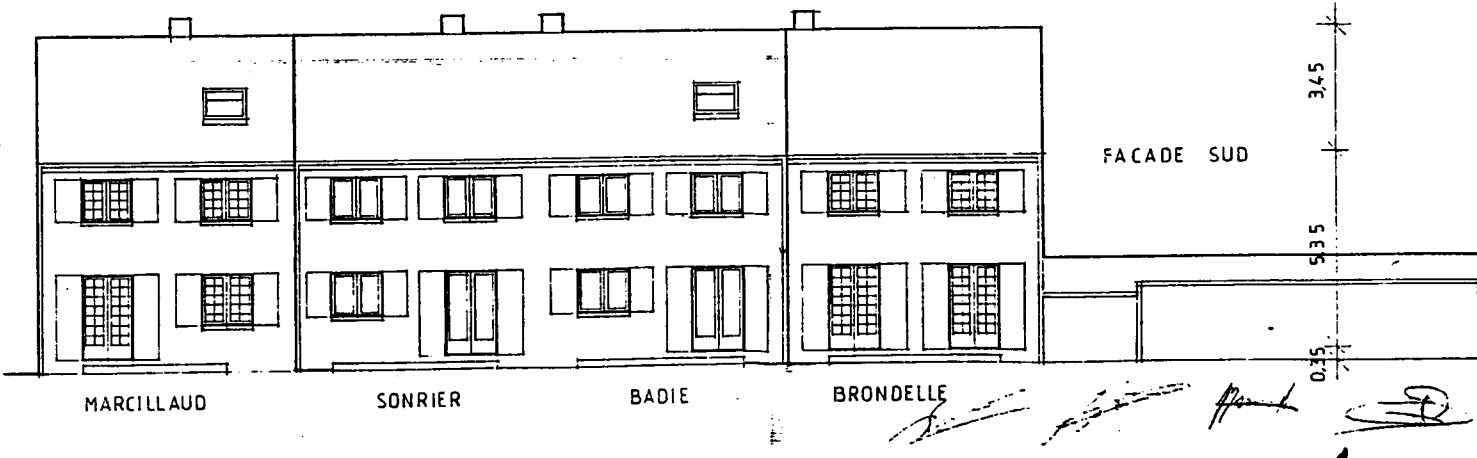
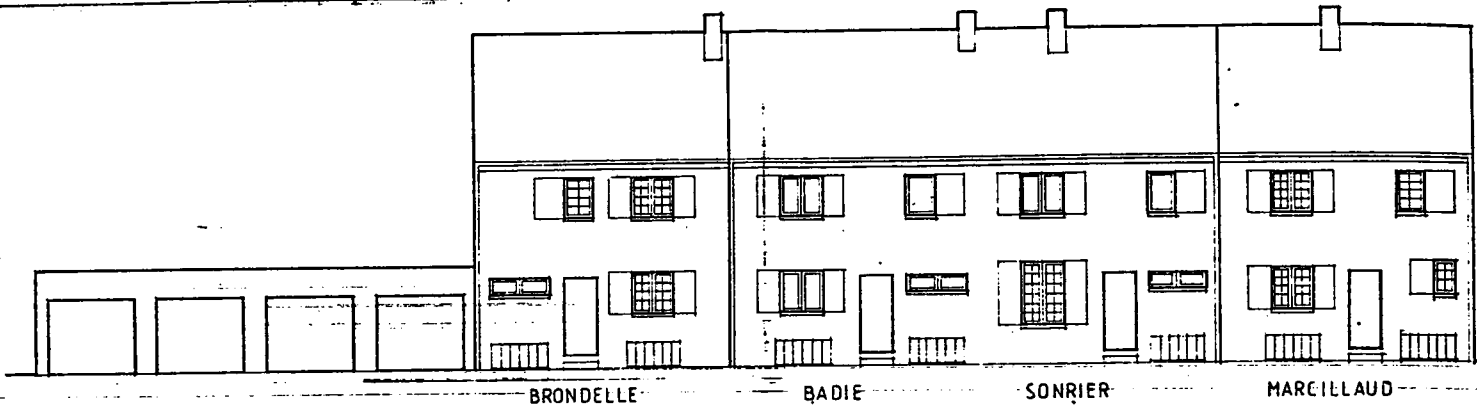
- financièrement elle valorisera le bâti,
- psychologiquement, comme elle le caractérise, elle en favorisera l'appropriation.

La notion de qualité s'avère, dans les faits, prendre les aspects architecturaux les plus divers. Ainsi à La Hayette les familles ont choisi les architectes, exprimé des souhaits et, finalement, vivent aujourd'hui avec une grande satisfaction dans des habitations toutes différentes les unes des autres ; la qualité ne

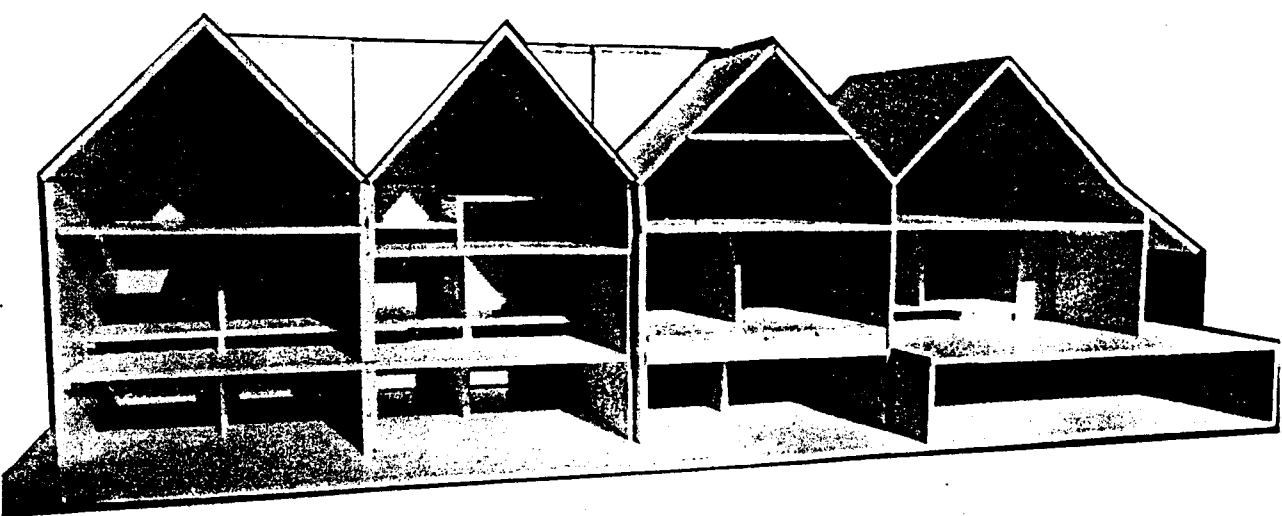
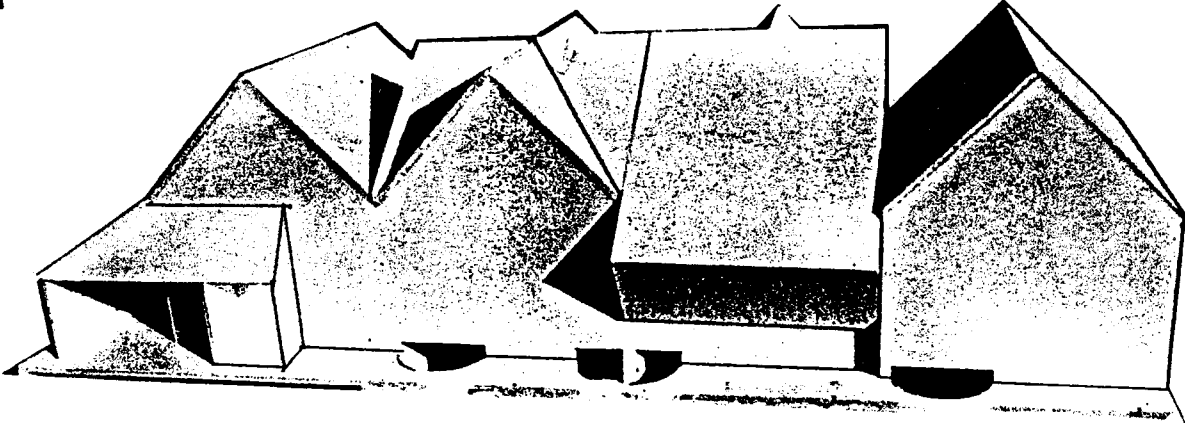
PERMIS DE CONSTRUIRE BR 12

MAISONS : MARCILLAUD ARCHITECTE 25 avril 1984
SONRIER BADIE BRONDELLE P. LEFEVRE ech: 1cm.p.m
modification: 5 juin 84

FACADE NORD



↓ DES PARTICULARISMES A L'UNIFORMISATION DU VOISINAGE ↑



peut donc être confondue ici avec l'utilisation d'un style officiel bien établi. A la Hayette, telle famille aura privilégié les dimensions intérieures de la maison, quitte à simplifier son enveloppe globale. A Conflans Ste Honorine, sous l'influence du voisinage, M. et Mme S ont renoncé à l'architecture de demi-niveaux décalés qu'ils recherchaient au départ pour finalement se payer une cave comme les autres.

Aux Basses Roches, la définition collective de la qualité architecturale a joué en faveur d'une unité de traitement par voisinage. A la Hayette, par contre, le groupe souhaitait prouver qu'il était possible de vivre en bons voisins tout en ayant un mode de vie et un goût différent.

Cette démonstration de tolérance est très mal perçue des architectes qui déplorent toute parenté avec le paysage des banlieues construites avant la dernière guerre. Les architectes ne digèrent pas la "paella" de l'architecture diversitaire. A la Hayette le facteur d'unité n'est pas l'architecture mais le jardin. Le travail en 1979 mené par les habitants, et les architectes, et le paysagiste B. Lassus, consistait à prendre la végétation comme élément de relation entre les maisons. D'ailleurs, à l'usage, le voisinage se vit à 75 % à l'occasion des travaux d'entretien et de renouvellement de la végétation.

L'architecte est, vis-à-vis d'un tel phénomène, frappé de cécité : il reste, contre toute argumentation, convaincu qu'un arbre ne peut être planté que pour cacher une "mauvaise architecture".

Pour revenir au reproche de risque de non-architecture, il convient de se demander si, dans l'idée de ceux qui l'évoquent, il ne s'agit pas de considérer qu'il n'y a architecture que dans le cas où celle-ci présente une unité, excluant par le fait même de l'assemblage de la diversité des demandes qui n'ont pas l'heur de plaire aux architectes.

La question confrontée à une pratique collective se retourne, par un effet de boomerang, vers ceux qui la posent.

Quelles sont les qualités de l'architecture des architectes ?

Il est certain que, de nos jours, la recherche de l'urbanité valorise l'aspect extérieur de l'architecture et minimise l'intérêt du vécu intérieur ; une telle attitude est déjà, en soi, un parti pris qui se situe à l'opposé de celui des habitants en général pour qui le confort intérieur prime largement sur l'esthétique des façades.

- 434 - Les adversaires de la maîtrise d'ouvrage collective puisent des motifs à leur hostilité dans l'impression ou la crainte qu'ils ont que l'architecture soit déterminée par les habitants ainsi que par tous les partenaires d'un projet collectif. Ils redoutent l'assujettissement et la médiocrité d'un compromis dépersonnalisé ; l'inquiétude pour les professionnels attelés à la maîtrise d'ouvrage collective est autre : elle porte sur leur propre capacité à synthétiser et à conduire un processus apparaissant comme trop complexe, voire trop confus, vers une création architecturale forte. Ce défi à soi-même est difficile à accepter, puis à tenir.

Il faut reconnaître que les architectes "participationnistes" ont, à leur début dans les années 1970, brillé par la transparence de leurs bonnes intentions : la non directivité donnait à croire qu'effectivement ils attendaient des participants une prise de position architecturale. Les professionnels, co-auteurs de ces lignes, ont pris conscience depuis quelques années de leur responsabilité, même s'ils ne maîtrisent pas toujours totalement le passage de la programmation à celui de la création architecturale. Ils s'efforcent, avec de plus en plus de vigueur, de convaincre les habitants de s'exprimer le plus largement possible au stade de la programmation et de respecter, avec la plus grande compréhension possible, les réponses architecturales. Des corrections et affinements de détails sont les bienvenus, par contre les remises en cause du paysage collectivement décidé et de l'architecture qui en résulte, à partir des impressions, des mauvais goûts individuels, ou parfois des caprices dûs à un autoritarisme mal placé, sont fortement déconseillées, sinon refusées.

La participation ne consiste ni à jouer aux architectes amateurs, ni à se jouer de l'architecture.

435 - La mission de l'architecte, en qualité d'artiste, est d'inciter les partenaires du projet à fournir des informations sur la symbolique du projet et sa dimension poétique.

Il est toujours dommage de se rendre compte, lorsqu'il est trop tard, qu'il fallait peu de chose pour incorporer la dimension d'imaginaire dans la conception architecturale, et qu'elle manque manifestement en fin de démarche, au moment où le bâti se refuse à "parler".

On peut se demander si c'est l'aspect fonctionnel et utilitaire qui règlent les détails architecturaux. Ces détails doivent être à la fois utiles et porteurs d'évasion, chaque détail doit aussi être envisagé dans son "inutilité" ; cette part de poésie en plus répond à la demande implicite des candidats, ce qui semble inutile en termes strictement fonctionnels peut s'avérer très riche en termes de symbolisme ou de significations.

La valorisation des chapiteaux cruciformes de l'ossature des Jardies est un exemple. Egalement nécessaires dans d'autres constructions, ils sont rendus invisibles ; avoir exagéré leurs dimensions, leur présence, fait qu'ils attirent le regard, donc l'imaginaire qui suit le regard. Ils deviennent ainsi le support de quantité de possibles, variables d'un spectateur à l'autre, sujets à discussions selon ce qu'ils suggèrent pour l'un ou pour l'autre.

La dimension symbolique est une dimension ténue, bien sûr, au plan physique, mais si nécessaire au plan psychologique et sociologique. De là à dire qu'ils sont "décoratifs" il y a un pas infranchissable puisqu'ils ne sont surtout pas gratuits.

Au delà du fonctionnel individuel et collectif, quelle part d'imaginaire peut influencer sur la constitution de l'espace. Si l'adhésion à une image de promotion sociale classique s'exprime par une recherche de plus grande originalité architecturale, c'est qu'elle charrie avec elle un désir d'indentification plus complexe : la quête du plaisir de vivre, celle d'une plus grande convivialité collective déborde largement l'image que l'on veut donner de soi aux autres pour atteindre au tréfond de l'interrogation sur la destinée humaine à un moment donné d'une civilisation.



L'HABITAT GROUPE
DES VIGNES BLANCHES



VU DE LA RUE

VU D'UNE PELOUSE
PUBLIQUE



436 - La chaleur d'échange.

Il est temps de proposer un critère nouveau qui permette la comparaison entre divers programmes bâtis, en participation ou non.

Il s'agit de la notion de chaleur d'échange, que l'on pourrait définir par l'intensité, la fréquence et la variété des rencontres dans un lieu donné. Le degré zéro serait l'endroit où la solitude absolue serait possible, l'autre extrême étant l'endroit rassemblant un maximum de personnes aussi bien d'une façon physique (la rue lors d'une grande manifestation), que technique lorsqu'elle permet de réunir au travers de la vidéo, de l'informatique, les points de vue de nombreux intervenants (Centre de Communication de la Défense).

A cette échelle, on constate que les lieux construits en démarche participative sont largement supérieurs puisqu'ils offrent réellement un éventail très large d'endroits et d'occasions de rencontres et que l'intensité de cette chaleur d'échanges, ramenée au mètre carré construit, est à l'évidence plus forte que dans le bâti traditionnel.

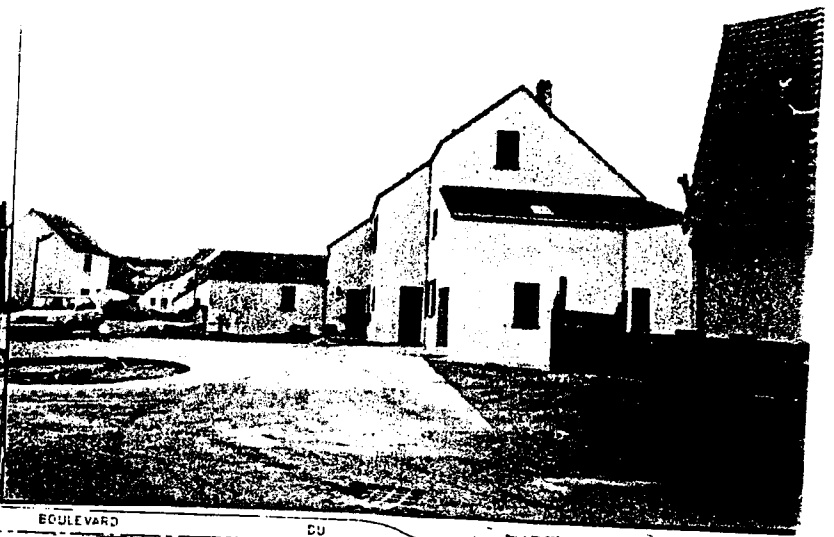
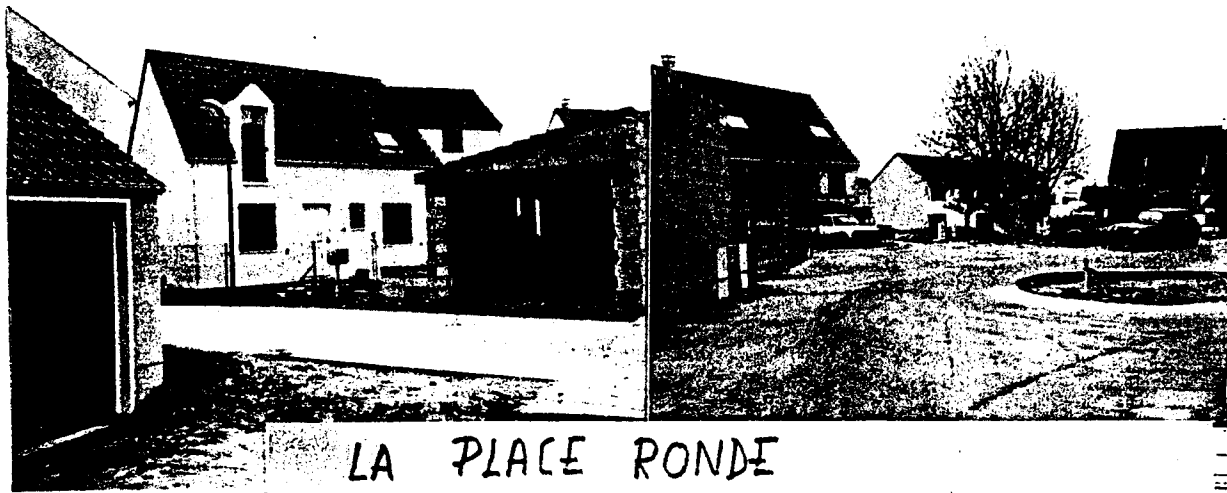
44 - Convivialité et urbanité :

441 - Aux Basses Roches, les habitants associés à la genèse du projet se sont regroupés par 2, 3, 4 ou 5 familles. Les habitants à qui on s'est contenté de vendre un lot dit "du marché" ont fait du "mitage", posant la boîte du constructeur au gré des décisions individuelles. Le résultat urbain est clair : les voisinages constitués créent des continuités architecturales accompagnant le tracé des espaces publics. Les autres détruisent la mise en forme urbaine. L'exemple d'une place ronde dessinée au sol est éloquent : l'espace dans les trois dimensions disparaît au bénéfice d'une dispersion aléatoire des maisons.

La maîtrise d'ouvrage collective met en oeuvre une pédagogie de la ville auprès du public. La convivialité mène à l'apprentissage de l'urbanité.

Si elle est nécessaire, est-elle suffisante ?

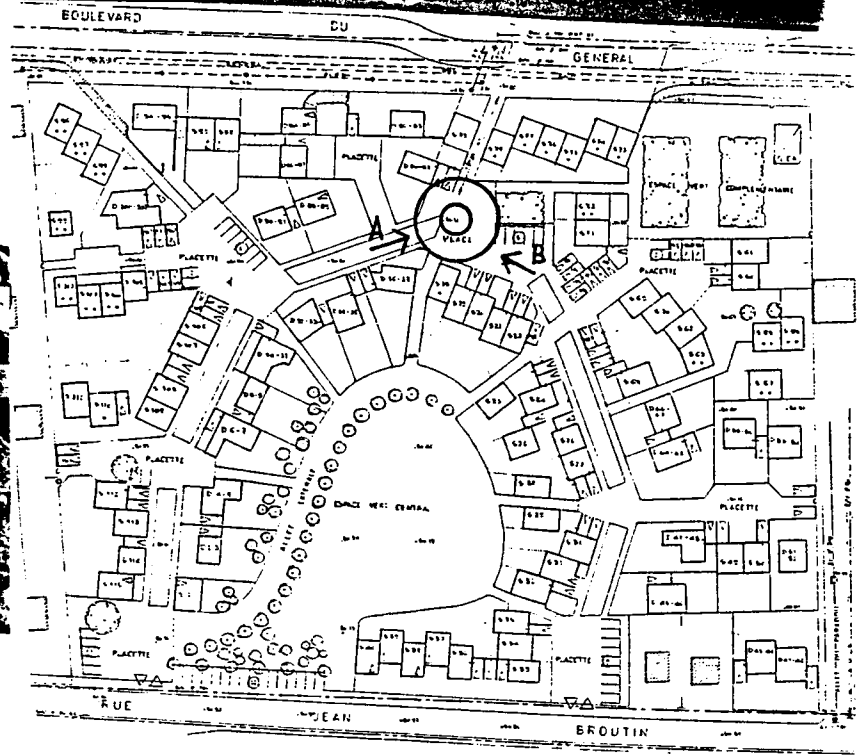
vue A



LA PLACE RONDE



vue B



L'exemple des Vignes Blanches semble montrer que non. En effet, la contrainte imposée par la Ville Nouvelle de pouvoir traverser le terrain du groupe a provoqué la division du groupement en deux sous-groupes reliés par une passerelle. En plan masse, une sorte de parvis sépare les bâtiments de la rue. Ce parvis conduit à l'entonnoir du chemin piéton transversal. L'identité du groupe et son ouverture vers la rue sont assurés, mais si l'on compare la façade sur rue des Vignes Blanches aux façades bien alignées des maisons de ville qui bordent la rue en amont, on est frappé par la distance prise par rapport à l'espace public et le peu d'ouvertures sur rue.

L'exemple pris aux Basses Roches de la Maison O illustre lui aussi la priorité donnée par les habitants au confort des espaces et des rues intérieures, quitte à tourner le dos à la rue et, en conséquence, à l'urbanité. L'espace public résiste à l'appropriation.

- 442 - A Vauréal, l'interpellation répétée des familles par les architectes à l'occasion d'affichage des façades n'a pas rencontré un écho enthousiaste à une ou deux exceptions près. Pourtant les documents rendaient compte des matériaux et des colorations à 2 cm par mètre.

Aux Basses Roches, les seules directives sur les façades concernaient la taille des fenêtres et la volonté d'être le plus simple possible pour ne pas dépenser inutilement d'argent. La situation des fenêtres est décidée par rapport à l'habitabilité intérieure mais rarement par considération de l'extérieur. Les éventuelles doléances portent sur des éléments de détail : une jardinière en bois, un baraudage ou une lanterne de style. La vue d'ensemble est laissée aux architectes.

On peut très bien imaginer que les habitants laissent toute liberté aux architectes dans le cas d'une volumétrie simple qu'ils se contenteraient d'organiser l'intérieur sans que l'extérieur n'en soit modifié. Dans ce cas, toutefois, il y aura divergence de point de vue et arbitrage entre l'architecte et l'habitant en matière de localisation des percements.



SUD: OUVERTURE

HABITAT AUTOGERE A POITIERS - SEVRES

NORD: FERMETURE



C'est à l'architecte là encore de prévoir et de maîtriser le paysage architectural dès l'origine de la concertation. On a vu que les habitants laissent une grande liberté à l'architecte sur ce point. S'agit-il d'un chèque en blanc donné à l'architecte considéré comme prophète ? Est-ce un prétexte nouveau à une ancestrale mégalomanie ? Bien entendu cette liberté ne joue que si l'architecte apporte une image architecturale qui ne rebute pas les candidats. A lui de savoir emporter un minimum d'adhésion.

443 - Entre l'effet Bofill et l'effet poubelle.

La question serait de savoir si, à l'extrême, une réalisation aussi typée que "El Théâtre" de BOFILL à Marne la Vallée pourrait être acceptée par des candidats à la participation, dont le rôle se bornerait à traiter seulement l'intérieur de la carcasse du bâtiment dont l'originalité serait par contre assurée.

Dans les autres cas, où les désirs architecturaux des candidats sont multiples, l'architecte peut décider d'accentuer le collage en mosaïque.

Par définition, il paraît impossible d'obtenir un désir collectif unique alors que l'on cherche le sur-mesure entre des personnes différenciées par l'âge, leur vécu personnel, leurs origines, leurs possibilités financières, et qui viennent là pour peut-être aussi affirmer leurs différences.

Partant de là, l'architecte peut tenter de trouver des dénominateurs communs ou des transitions. On constate que le régionalisme ressort de la plupart des réalisations en participation. L'appropriation de l'espace se conjugue naturellement avec un enracinement local.

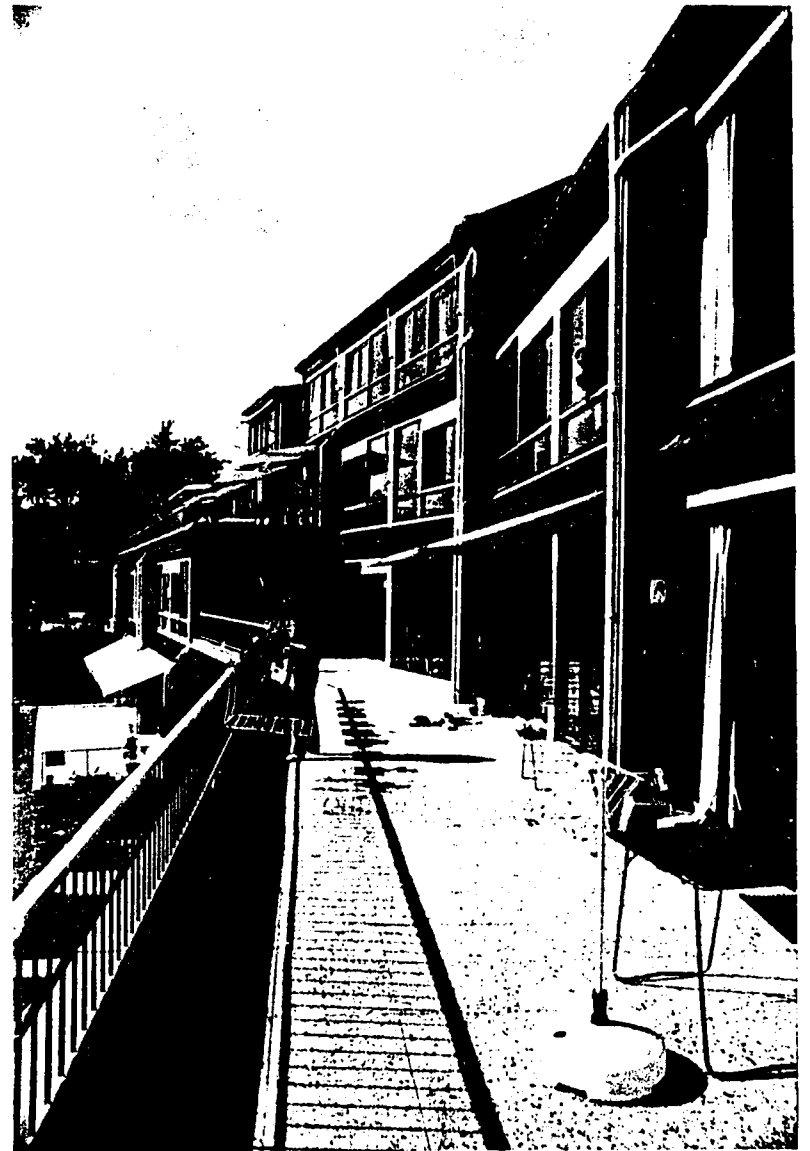
444 Une émergence par interaction entre professionnels, utilisateurs et décideurs.

Nous pensons qu'il est possible d'approcher l'image globale future en posant la question en préalable, et en l'étudiant comme au travers d'une vitre embuée qui laisse distinguer d'abord une silhouette qui deviendra l'ossature de l'environnement : juste ce qui est nécessaire pour que s'instaurent débats,

HABITAT AUTOGÉRE' A S^t NAZAIRE

OUVERTURE SUR JARDIN →

FERMETURE SUR RUE ↓



discussions, conflits. C'est l'essence même de la participation, le moment indispensable pour déterminer les SIGNES déterminants du bâti futur, quitte à les inclure dans un règlement de ce "lotissement" dans une charte commune.

Il s'agit de réaliser une série de dosages délicats dépendants de la personnalité et de la force de conviction respective des acteurs ; une série de compromis, s'ordonnerait d'autant mieux que l'idée architecturale d'ensemble serait plus tôt définie en amont ; cela permettrait de décider de la connivence de chaque désir avec la ligne générale d'une manière très évidente et immédiate, donc de diminuer les tensions qui doivent se faire jour mais ne pas devenir excessives.

On peut ajouter qu'une somme de désirs n'a jamais fait un tout cohérent tant que leur assemblage n'a pas été réalisé ; sinon, c'est l'effet poubelle, l'effet bidonville.

45 - Le profil de l'architecte dans une maîtrise :

La question peut se poser de savoir s'il doit exister un profil particulier des architectes qui se lancent dans la démarche participative ou qui seraient tentés par elle.

- 451 - Il faut certainement une certaine dose d'humilité et de modestie pour apparemment autant abandonner le pouvoir, la distance, le respect, qui sont l' "apanage" de l'image classique de l'architecte.

Rappelons qu'un des snobismes de l'habitant est de pouvoir dire : j'habite dans un immeuble de CORBUSIER, de GUIMARD, d'HAUSSMANN... parce que cela indique une classe sociale reconnue, un "standing" et la plus-value correspondante.

Dans la démarche participative, les habitants pourraient plutôt dire : "j'habite chez NOUS" dans ce sens que c'est l'ensemble du groupe qui est intervenu sur l'ensemble des questions, et que chacun y a pris sa part de création, qu'il s'agisse du "beau", de l'utile, du "moins beau" et de toute la part de vécu qui restera invisible pour ceux qui sont extérieurs au groupe.

Dans ce contexte, l'architecte est un partenaire parmi les autres, dont l'abnégation est grande, (sans arrêt il propose des idées, sans arrêt il les voit rabaissées par l'arbitrage collectif, quelle usure !) mais dont l'importance est reconnue puisque son rôle est d'être le catalyseur, le passage indispensable pour obtenir la cohérence du projet et éviter le n'importe quoi.

- 452 - En plus de sa mission traditionnelle de constructeur, l'architecte participatif se voit investi d'une mission nouvelle et enrichissante : être celui qui aide les autres à raconter, à trouver des astuces profitables à tous, donc à se faire considérer, à mieux prendre sa place dans le groupe.

Rappelons que chaque participant est amené à exposer une part de ce qu'il a de plus intime, de plus personnel, de plus différencié, ce qui réclame un climat bien particulier ne s'instaurant pas toujours facilement ; ce climat est pourtant fondamental dans le déroulement du processus et la bonne marche du groupe, donc pour obtenir un résultat satisfaisant.

Alors, à la fois confident et haut parleur, technicien et utopiste, attentif autant aux demandes intimes qu'aux exigences du collectif, comptable, minutieux des dépenses mais exigeant pourtant sur la part du symbolique, persévérant sur une ligne qui ne se précise qu'en cours de route, car sans cesse fluctuante.

Personne ne peut être tout cela à la fois, sauf en fin de démarche lorsqu'il "faut" suivre la traditionnelle mégalomanie de trouver une idole. En fait, c'est le groupe entier qui peut ou non générer cet ensemble de caractéristiques et seulement s'il fonctionne chaleureusement et que l'information circule ; il s'agit donc d'instaurer les conditions de ce climat, le reste n'étant alors que les cas particuliers de chaque opération.

C'est à l'architecte d'être en charge de ce rôle, lui qui est le confluent incontournable de toutes les informations, à l'endroit où les données se traduisent par des plans.

Une certitude acquise au vu des opérations réalisées : le résultat architectural dépend directement du rapport de force et du consensus qui s'instaurera entre les différents intervenants.

CORRESPONDANTS51 - Montage d'une maîtrise d'ouvrage collective :

511 - Réunion des partenaires institutionnels.

La phase de "définition" de l'opération dépasse la simple étude de "faisabilité". Si cette phase ne concerne pas encore directement les habitants (sauf par l'intermédiaire d'un comité de quartier), elle est cependant essentielle, tous les acteurs politiques, techniques, ou prestataires de services doivent y apporter leur concours, afin que ne soient plus découvertes de nouvelles contraintes en cours de route.

Leur participation sous la présidence municipale devrait se formaliser par la création d'un groupe de pilotage et la formulation la plus précise possible de son mode de fonctionnement dans une convention signée de tous.

L'information et l'étude de solvabilité de la population sur liste d'attente prennent place dans le cours de cette phase. L'analyse de la demande réelle peut amener à modifier certaines caractéristiques du montage. En particulier, le choix de la maîtrise d'ouvrage dépend de la nature des programmes envisagés. En effet, selon la proportion d'accession en maison de ville, d'accession en petit collectif, et de location, les élus vont retenir tel ou tel organisme plutôt que tel autre.

Dans le cas où c'est un groupe d'habitants qui prend l'initiative d'un projet autogéré, il peut être intéressant pour une Municipalité, ou un Maître d'ouvrage, d'étudier les conditions de leur insertion dans un projet de quartier.

512 - L'information.

- La première phase qui concernera directement les familles consiste à présenter clairement à une assemblée de candidats un dossier précisant le cadre politique, législatif et technique de l'opération, l'objectif visé, les différents acteurs et intervenants, le coût d'objectif, celui du terrain, le planning prévu, les règles du jeu participatif et coopératif, les taxes à supporter, la méthode de travail préconisée. Un dossier donnant également un échéancier succinct des décisions irréversibles, et indiquant les plages de réflexion précédant chaque décision.

- Le débat s'engagera plus volontiers dans une petite phase suivante, regroupant habitants, architecte, gérant et animateur éventuel, qui sont le point de départ de l'atelier d'habitant. Le premier objectif est d'aider les familles à se connaître, à se présenter, à se sentir à l'aise pour s'exprimer et éclaircir les questions. Leur choix n'est généralement pas encore fixé, et il est classique que le recrutement se poursuive à ce stade, soit : par autorecrutement, par publicité locale, dans la presse communale ou municipale, ou par campagne d'information plus systématique, si l'opération est de quelque ampleur.
- A la fin de cette phase devraient se fixer les choix, les objectifs, et les priorités des habitants, de manière à ce que puisse prendre place la formation d'une société ; l'engagement financier n'est alors pas très lourd, mais symboliquement important. De plus, cette phase est nécessaire pour fixer les contrats qui lient les différents acteurs si la municipalité n'a pas, dès le départ, signé de conventions expresses avec eux.

513 - Premier thème de réflexion : d'où vient l'initiative ?

Dans la plupart des opérations menées dans l'habitat, l'architecte est un des acteurs décisifs, soit dans le montage du projet, soit dans l'assistance technique qui permet à un groupe d'habitants de passer au concret. A Nantes le programme de réhabilitation du patrimoine h.l.m. a été engagé par la municipalité, mais il se trouvait alors qu'une élue responsable de ces problèmes était l'épouse d'un architecte co-fondateur du Mouvement de l'habitat groupe autogéré en 1977.

Si l'architecte à lui seul ne peut mener à bien le montage d'une maîtrise d'ouvrage collective, dans les faits on constate qu'il a en amont un rôle de déclencheur. Il faut bien le dire, cette constatation pose un problème ; on est en mesure de se demander après une vingtaine d'années d'expériences auto-gestionnaires ou menées en concertation, pourquoi les constructeurs, qu'ils s'agissent des collectivités locales ou des Maîtres d'ouvrage, n'ont pas encore décidé de prendre dans ce domaine l'initiative, et cela dans un laps de temps où l'impulsion politique au niveau national à changer sans réellement entraîner de conséquences notables.

Par exemple, l'administration centrale du Ministère du logement et de l'équipement a certes maintenu un secteur d'expérimentation, mais cela sans qu'une volonté s'exprime auprès des grands constructeurs ou des décideurs pour que la Maîtrise d'ouvrage collective se développe. Est-ce qu'en utilisant l'architecte comme déclencheur, envoyé au front de l'innovation sociale, on ne le condamne pas en même temps à une certaine insuffisance architecturale ? Qu'on ne se méprenne pas sur notre propos : nous avons déjà montré que les réalisations en maîtrise d'ouvrage collective ont une richesse architecturale et une valeur d'usage inhabituelle. Mais nous pensons que si la maîtrise d'ouvrage collective était l'affaire des collectivités, les architectes, qu'une telle situation passionne, pourraient consacrer plus d'énergie au travail architectural proprement dit, dont nous avons tenté de montrer qu'il était particulièrement stimulé et nourri par le déroulement même du processus.

514-Deuxième thème de réflexion : le pluralisme.

Le montage d'une opération en maîtrise d'ouvrage collective part d'une vision optimiste de la société. Sur le terrain, ce sont les résistances rencontrées qui caractérisent bon nombre de partenaires qui, par intérêt propre, ne souhaitent pas intervenir en partenaire, mais en seigneur d'une chasse gardée. Les conflits de pouvoir sont bien entendu dévoilés ainsi que quelques unes de leurs implications, économiques, sociologiques, politiques. Quelles sont les institutions sociales qui ont intérêt à ce que des dispositifs de communication et de négociation soient ménagés dans le jeu des rapports sociaux ? Comment peuvent-elles gérer le pluralisme des intérêts, des compétences, des philosophies ?

La présence des habitants n'est probablement redoutée que parce qu'elle joue le rôle du candide et peut, par la simplicité et l'innocence de ses questionnements, mettre à jour des rapports de force, des blocages, des lacunes institutionnels que d'aucuns souhaitent taire ou masquer derrière la distance d'une formalité ou la force d'une habitude.

Les habitants sont-ils eux-mêmes préparés à entendre des langages différents du leur ? Quelles sont leurs capacités de

tolérance vis-à-vis d'autres habitants n'ayant pas le même mode de vie, ni le même projet social ? Des sociologues contemporains annoncent la mort du social. La maîtrise d'ouvrage peut-elle constituer un espace de liberté individuelle et de création collective en devenir, sur lequel s'élabore les modalités d'une cohabitation ?

52 - L'atelier de programmation :

521 - Souvent en chevauchement avec la phase d'information et de montage commencera l'atelier proprement dit, où interviennent principalement habitants avec ou sans maîtres d'ouvrage, architectes et urbanistes.

Trois stades principaux peuvent y être repérés, aboutissant chacun à des documents écrits ou graphiques, et ponctués par un "groupe de pilotage" regroupant l'ensemble des acteurs, à la fois pour les impliquer, leur exposer les éventuelles questions et en faciliter les résolutions, et réciproquement, pour veiller au non-dérapage de l'opération.

Le premier stade de l'atelier doit aboutir à un programme assez détaillé de l'ensemble, à une "maquette de masses" implantée sur le terrain, tenant compte des directives et des contraintes d'urbanisme.

La dimension pédagogique y est importante, familiarisant les habitants avec les outils de représentation (plans, maquettes, organigrammes) avec les possibilités d'organisation de l'espace et d'expression architecturales contemporaines, l'analyse du logement actuel, et les choix principaux sur le logement futur (accès, nombre de niveaux, articulation aux espaces communs et à l'extérieur...) constituent de bons exercices à ce stade de l'atelier.

On pourra, par exemple, y discuter de l'utilisation la plus judicieuse du terrain restant libre (potagers, jeux des enfants...).

Le second stade de l'atelier part de ce programme collectif, le poursuit par l'élaboration du programme par logement, en interaction avec les logements voisins, puis par une série de

trois allers et retours entre l'A.P.S. proposé par l'architecte et la discussion en atelier par les habitants.

522 - Troisième thème de réflexion : l'interactivité entre programmation et proposition.

Les participants demandent la mise en oeuvre d'une pédagogie de l'architecture par des visites, des projections d'images, des simulations en perspective ou plus récemment par écran de visualisation.

On sait que le travail en groupe favorise l'évolution des participants et leur ouverture à des propositions novatrices. Certes, la sécurisation due au travail collectif emporte des adhésions individuelles. Des éléments de consensus et de différences s'affirment conjointement. Mais, brusquement, et pour des raisons peu explicites, des éléments de programmation énoncés dans l'atelier vont changer radicalement au moment de la mise au point des plans, voire même après le dépôt de permis de conduire. A-t-on mal préfiguré la matérialisation architecturale du projet qui, devenue plus manifeste, provoque des réactions allant jusqu'à la remise en cause de ce qu'on croyait être l'expression d'un mode de vie ? Ou alors n'assiste-t-on pas à un repli sur des positions plus traditionnelles de personnes confrontées à un trop grand nombre de possibilités insoupçonnées ?

A partir de quelle maturation peut-on considérer la demande formulée dans le programme comme fondée et quasi-définitive ? Comment démêler dans le dit et le non-dit la part des défenses, des conformismes, des auto-censures de la part des demandes plus profondes ou plus assurées ?

Des outils restent à forger tant en ce qui concerne les techniques de représentation et de préfiguration qu'en ce qui concerne les investigations des relations personnelles à l'espace.

53 - Le projet architectural et sa réalisation :

531 - Des plans programmes au permis de construire.

Les plans programmes résument et concrétisent une demande déjà bien élaborée. L'architecte y répond par une proposition qui définit à la fois une technologie et un choix de mise en forme compatibles avec les données du projet. Compatibles mais non résultantes : il y a toujours un choix entre plusieurs réponses architecturales possibles.

A ce choix des architectes doit correspondre un ensemble de variations et de contraintes étudiées avec l'équipe d'ingénierie et les entreprises si elles sont déjà connues ou pressenties, formant des règles du jeu simples et intangibles avec lesquelles les habitants devront compter dans leur demande de modification ou d'amélioration du projet.

Le choix d'une insertion urbaine (densité, continuité, etc.) détermine lui aussi des règles (mitoyenneté, alignement, etc.) qui s'imposent à tous. Bien entendu, plus les moyens financiers seront élevés et moins le contexte sera dense, et plus les variations architecturales seront grandes... Pour un terrain donné, il convient d'ouvrir le programme à des candidats ayant des ressources inégales, de façon à éviter une ségrégation étrangère au fait urbain. Toutefois, les maîtres d'ouvrage doivent maîtriser la correspondance entre les budgets et les marges de liberté architecturale offertes.

Il faudra prévoir à la fin de cette phase un délai de quelques semaines afin que l'architecte puisse mettre au point le dossier de permis de construire à partir de toutes les informations recueillies. A ce stade, les habitants se connaissent bien, et ce laps de temps peut être utilisé par eux pour maintenir le rythme (une séance par semaine en général) et résoudre d'autres questions (par exemple : constituer une association...)

- 532 - L'étude des plans détaillés et le choix de second oeuvre. Sitôt le permis de construire déposé la troisième phase de l'atelier peut débuter et cela à un rythme plus lent (une réunion par quinzaine ou par mois). Cette phase consiste à définir puis à suivre les mises au point du chantier.

Les habitants s'associent à la définition des procédés, aux choix des matériaux, aux revêtements de façade, de couverture, aux choix des emplacements précis de fenêtres, des appareillages électriques, aux choix définitifs des moyens de chauffage et d'isolation, durant la constitution du projet détaillé, à la réception des offres d'entreprises, pour les plans d'exécution, la réalisation et son suivi.

Il est important de retenir, dans la mesure du possible, des entreprises capables de dialoguer avec les habitants (en accession) à partir de bordereaux de prix précis.

L'expérience montre que les moins disantes sont rarement les mieux coopérantes... Les difficultés d'entente à ce stade se traduisent directement par des retards dans les délais de réalisation. Plus les conditions de réalisation ont pu être éclaircies en amont et mieux le chantier se portera. Comment faire pour que cela ne reste plus un voeu pieux ?

533 - Quatrième thème de réflexion : passer des marchés parallèles.

Il y a contradiction entre d'une part une recherche de baisse des coûts par la standardisation et, d'autre part, l'effort d'adapter les prestations le plus finement possible à une demande diversifiée.

Une des propositions que nous formulons à cet égard est de scinder très nettement les coûts en deux parties dont la première correspondrait à l'achèvement du clos et du couvert, incluant le gros oeuvre, la couverture, les menuiseries et enduits extérieurs. Cette étape représente tout ce qui relève du permis de construire. Ainsi, cette part de l'ouvrage dépendrait de toutes les décisions prises collectivement et des critères de qualité prévus et maîtrisés par les professionnels.

Le second marché portant essentiellement sur l'aménagement intérieur serait l'occasion d'associer plus largement les habitants, de diversifier les choix d'équipements et de les confier à des entreprises plus modestes, voire à des groupements d'artisans.

Le choix architectural des architectes des Longues Terres à Vauréal reposait aussi sur l'hypothèse de deux marchés d'entreprise, l'un concernant les noyaux avec une grosse entreprise industrialisée, l'autre concernant les apprentis greffés aux artisans locaux.

En réalité, la grosse entreprise n'acceptait de tenir un bas prix que si on lui confiait la totalité des travaux. En réalité également la personnalisation des noyaux contrecarrait la standardisation et les apprentis durent être simplifiés en compensation...

Sur ces questions les architectes ne peuvent valablement réfléchir et travailler qu'au sein de groupes réunissant des entreprises et des représentants du Plan Construction.

534 - Cinquième thème de réflexion : Comment concilier convivialité et urbanité ?

Dans l'hypothèse de la mise en place de deux systèmes de réalisation le traitement des façades échapperait à un appauvrissement pour cause de défaillance financière en fin de chantier. Les responsables institutionnels n'auraient plus la surprise de voir en fin de parcours les habitants préférer s'acheter des équipements de cuisine sophistiqués plutôt que de finir les traitements de façade prévus à l'origine.

Il est à l'inverse envisageable dans ce système de répartir sur tous les acheteurs des dépenses pour l'aménagement des espaces publics et l'ornementation des façades. Un autre avantage est qu'à mi-parcours du chantier déjà la qualité des peaux architecturées marquerait la volonté collective de qualifier un lieu et d'affirmer le caractère d'un groupe. L'effet n'en pourrait être que bénéfique pour recruter les derniers candidats.

Ainsi l'exigence de qualité des espaces collectifs survivrait aux surenchères faites en cours d'étude et de chantier sur les éléments de confort intérieur ou sur les surfaces aménageables toujours jugées insuffisantes.

L'hypothèse d'un dédoublement du mode de production de l'habitat peut aller jusqu'à envisager d'exclure, ou tout au moins

de réduire fortement, l'intervention des habitants sur les enveloppes extérieures de l'architecture, pour les concentrer sur l'aménagement intérieur des espaces à habiter.

Ainsi les architectes, à l'issue de la phase de programmation, auraient la maîtrise du traitement des espaces publics et des enveloppes architecturales qui les délimitent. Cela n'empêcherait pas de prévoir à l'échelle des détails architecturaux des possibilités d'appropriation : par exemple aux Longues Terres les architectes ont demandé l'étude d'un dispositif d'accrochage de jardinières et de marquises dont le choix et le traitement appartiendra à l'habitant. On peut également nuancer la répartition des possibilités d'intervention selon qu'une façade ouvre sur la rue ou sur le jardin privatif. Les habitants comprennent très bien d'avoir moins de liberté d'agir sur les espaces publics que sur les espaces privés.

54 - L'évolution des rôles :

541 - Les Municipalités.

Se trouvant pilote dans une opération qui associe la population, la municipalité doit savoir réunir les techniciens et les partenaires institutionnels pour définir les données de départ du projet.

Elle doit mettre à disposition un local, voter une subvention destinée à l'ouverture de l'atelier des habitants. Elle doit être en mesure avec ses services techniques de suivre le déroulement du projet jusqu'à l'installation des habitants et de participer à l'énonciation des directives urbaines, assurant la meilleure insertion dans l'environnement.

Pour tout cela elle doit faire preuve d'une volonté et d'une présence continues. Il est fort probablement plus difficile pour elle de gérer une maîtrise d'ouvrage collective que de confier des milliers de logements à une grande signature internationale.

Et paradoxalement c'est cette dernière attitude qui a la réputation d'être "forte"... On vérifiera dans quelques années que les résultats sociaux ne sont pas les mêmes.

542 - La maîtrise d'ouvrage.

Son intervention est indispensable dans le cas d'une population composée en majeure partie de ménages relativement peu aisés (susceptibles malgré tout d'accéder à la propriété), et pour la plupart d'entre eux peu accoutumés à coopérer ou à se prendre en charge. Certains de ces ménages sont caractéristiques d'une population "assistée" (ils bénéficieront en l'occurrence de prêts PAP) plus habituée à des positions attentistes ou revendicatives, et ils mettront un certain temps pour comprendre et rentrer dans le jeu de la participation.

Mettre à leur disposition un ensemble de professionnels prestataires de services, et qui pour une fois ne décideront pas à leur place (du moins pas avant de les avoir consultés et fait s'exprimer) constitue une contradiction apparente : la situation est plutôt comprise comme un renforcement de l'assistance, que comme la "participation contrôlée" désirée par la municipalité.

Si l'on ne veut pas aboutir à un échec, ni tomber dans un faux-semblant de participation, un travail important, et difficile consistera à tenter d'éclaircir en permanence la transformation de rôle et le nouveau métier qui s'offre aux S.C.P. en particulier, aux SCOOP et aux Offices HLM en général.

Or les responsables de ces sociétés sont plus habitués à exercer une fonction promotrice classique, apparemment plus valorisante du point de vue de leur prérogatives. Etant la plupart du temps l'initiateur, le maître d'ouvrage se considère comme le maître incontesté de l'opération (faisant appel à différents prestataires de services) et le garant de la faisabilité technique, commerciale et financière de l'opération. Il pense donner naissance à un produit qu'il vend ensuite. C'est dire qu'il est là, en tête, du début à la fin. C'est son optique. Le principe de la participation oblige à renverser cette optique, au moins à la corriger considérablement :

- à ne considérer cette garantie que comme une prestation de service au même titre que les autres, et qu'il n'est pas le seul à apporter.

- à considérer que les seuls maîtres de l'opération sont le groupe de pilotage et l'assemblée des habitants, devant lesquels les professionnels doivent s'effacer malgré tout leur pouvoir technique de manipulation des décisions.

Un nouveau profil manque sur le terrain, et on peut se demander si les maîtres d'ouvrage ne devraient pas s'adjoindre un personnel nouveau capable d'organiser la réflexion collective avec les habitants, d'ajuster les calculs financiers à l'évolution du projet, de réunir le groupe de pilotage pour intégrer au bon moment les directives urbanistiques, si possible dès le début.

Selon le choix des maîtres d'ouvrage, ce rôle d'animation leur sera confié ou au contraire devra être attribué à un personnel extérieur habitué à travailler avec les équipes d'ingénierie liées aux pratiques participatives. "L'animateur" travaille en tandem avec le ou les architectes, se concerte avec lui entre chaque séance d'atelier sur les ajustements à apporter à la méthode et aux exercices utilisés. L'équipe d'animation devra être présentée dès la première assemblée, en explicitant son rôle et son employeur. Elle devra évidemment adapter aux partenaires et caractéristiques locales le programme des ateliers présentés aux habitants.

543 - Des techniciens plus pédagogues.

Le rôle de l'architecte et de l'équipe d'ingénierie est énormément développé par rapport à une opération de construction banale. Il se rapproche des rapports qui existent avec un client particulier et unique. Ce type de travail, plus intéressant, mais plus engageant pour les professionnels, démultiplie considérablement le temps de travail. Si les architectes et le b.e.t. participent à l'animation, cela entraîne une mission M2 pouvant aller jusqu'à la note de complexité 9, (une note de 5 comme celle a été pratiquée à EVRY, exploite la situation de cette profession et constitue une malhonnêteté qui n'est pas viable à terme).

En outre de son travail classique de formalisation (à ne figer ici que le plus tard possible) et de réalisation, l'architecte

a un rôle d'apport d'information ("pédagogie") et de recueil d'information provoquée chez les habitants. Le principe de 3 allers et retours de l'APS n'est en aucun cas une sanction de son travail, mais une recherche d'un meilleur ajustement, du meilleur compromis. L'entreprise doit être également à même de dialoguer avec les habitants à partir de bordereaux précis.

- 544 - Il faut considérer en fait, que la participation consiste avant tout à se mettre en recul (de la part des professionnels) ; à postuler que le groupe d'habitants sera le maître des décisions dès qu'on leur aura apporté toutes les informations nécessaires, même si la situation de départ ne favorise pas la mise en oeuvre de cette règle : "associer", au minimum, les habitants à TOUTES les décisions, en n'apportant l'expérience des professionnels que comme un service, une aide, qui ne substitue pas à eux, même s'ils délèguent de fait et par contrat une part de leur responsabilité. Bien entendu cela ne vaut que pour les décisions qui ne remettent pas en cause les données impératives fixées au départ.

Si l'on peut approcher ainsi la définition générale du rôle, il est plus hasardeux de déterminer de manière définitive les tâches exactes des acteurs (c'est néanmoins la majeure partie des tâches qu'ils ont coutume d'assumer plus quelques autres, et dans un autre cadre), car le processus participatif est sujet à de larges modifications, fonction de multiples variables :

- l'initiateur de l'opération qui peut être aussi bien un groupe d'habitants, un architecte, une S.C.P. ou une municipalité, mais le plus souvent cette dernière. L'initiateur tendra à devenir le pilote de l'opération ; les autres professionnels sont alors ses prestataires de services.
- les acteurs en présence, en sus des précédents, des services techniques ou urbanistiques, un établissement public d'aménagement, des associations de quartier peuvent avoir à intervenir, à prendre une part notable.
- le nombre d'habitants concernés : 6 à 12, ou 40 à 100.
- la disposition ou non dès le début, d'un terrain viabilisé ou non et des servitudes ou contraintes urbanistiques et techniques (sols) et financières qui pèsent dessus.

- la ou les catégories sociales concernées, plus ou moins habituées à coopérer aux décisions, plus ou moins à l'étroit dans leur budget.
- et selon, évidemment, qu'on se situera dans le cadre d'opérations en locatif ou en accession, cette dernière servant de base à la réflexion présente.

55 - Le temps des scénarios :

551 - Temps fécond et temps perdu.

A présent que plusieurs opérations d'habitat participatif peuvent être étudiées statistiquement, il convient de pouvoir proposer une démarche qui gagne en rigueur face au seul vrai reproche qui puisse être fait à cette manière de construire : durer plus longtemps donc être plus aléatoire que les processus traditionnels.

Encore faut-il distinguer les moments où "passer du temps" est indispensable et constructifs aux stades de la programmation puis de l'ajustement des propositions architecturales, et distinguer les moments de temps réellement perdu : réexplication aux nouveaux venus, remise en cause des décisions prises ou des données de départ.

En réalité, les causes de retard sont la plupart du temps extérieurs au déroulement proprement dit du travail avec les habitants. C'est la plupart du temps un changement des positions institutionnelles qui provoque le désarroi. A Conflans-Sainte-Honorine, le passage d'un contexte d'abondance à un contexte de crise amène la Municipalité à modifier du tout au tout les données économiques. Les architectes savent bien que le temps de montage d'un projet "habituel" est incertain, souvent suspendu sans délai. Lorsque la maîtrise d'ouvrage est collectivement structurée pour conduire le projet, de telles incertitudes doivent être levées, sinon celle-ci se discrédite auprès de la population.

Aussi est-il capital qu'en phase préalable à la réunion des futurs habitants, les partenaires institutionnels réunis en groupe de pilotage précisent et quantifient les diverses contraintes :

- choix du terrain, énoncé des directives urbanistiques et calcul de la charge foncière englobant une estimation de la viabilisation et des aménagements des espaces publics.
- choix des maîtres d'ouvrages nouvelle manière, dans ce sens, qu'ils seraient les délégués des accédants, ainsi que du maître d'ouvrage des logements locatifs.
- choix de la banque qui acceptera de gérer la somme des plans de financement de chacun des accédants ; seulement gérer puisque les risques de chaque crédit seraient assumés individuellement par les banques de chaque accédant.
- contacts préalables avec des entreprises afin de définir des bordereaux de prix faisant référence pour les estimations des souhaits formulés par les candidats ultérieurement.
- choix d'une ou de plusieurs technologies constructives.

Cette série de démarches est relativement indépendante des choix potentiels des futurs habitants, sauf lors d'un éventuel rapport de force en vue de modifier et d'assouplir certaines contraintes d'urbanisme.

On a donc tout à gagner à mettre en place au préalable ces moyens, avant le tohubohu des réunions, d'en faire un dossier clair permettant d'éviter à ceux à qui ces conditions ne conviendraient pas de ne pas insister, ni d'alourdir inutilement le déroulement du processus.

Cela permettrait d'aider à ce que la sélection des candidats se fasse avec le minimum de traumatismes et de heurts, et d'éviter toute promesse fallacieuse.

552 - Les décisions irréversibles.

Psychologiquement, il est indispensable que les candidats participatifs ressentent un avancement continu et structuré de la démarche ; le fait même de prendre des décisions considérées comme irréversibles, oblige à rassembler la totalité des informations nécessaires à l'exclusion de celles qui concernent plus particulièrement l'étape suivante.

Il est évident que ce n'est pas toujours très net et que des interférences existent entre les décisions. Mais le canevas proposé présente l'avantage de hiérarchiser dans le temps les décisions à prendre et cela pour l'ensemble des intervenants (y compris l'administration, les Municipalités...) au travers de dates impératives.

De la part des architectes, cela requiert une disponibilité pédagogique et les outils correspondants. La disponibilité existe, c'est prouvé depuis les expériences précédentes ; les outils, les moyens ne demandent qu'à faire leurs preuves, à leur tour. Un pari est nécessaire : celui de pouvoir garantir le temps d'études et de réalisation de l'essentiel du projet : le clos et le couvert indispensable pour l'ensemble des participants et de rendre contractuel un délai raisonnable qui s'avère être de 1 an. C'est indispensable, répétons-le, pour donner enfin sa chance à la démarche participative face aux autres propositions du marché de la construction.

Le déroulement devrait se faire en éliminant les retours en arrière inutiles et néfastes, mais en favorisant un maximum d'échanges, concentrés dans les délais précis aboutissant à des décisions précises :

- acquisition du terrain et/ou de l'immeuble à réhabiliter, même si la totalité des acquéreurs n'est pas encore rassemblée.
- définir la volumétrie optimale de chaque logement en vue d'en faire une juxtaposition aboutissant à la volumétrie de l'enveloppe globale du bâti permettant un dépôt du permis de construire non entièrement figé.
- établir les pièces contractuelles de passation marchés pour toute partie des ouvrages clos et couvert, circulations intérieures d'immeuble, locaux communs, V.R.D. et abords, c'est-à-dire tout ce qui ne concerne pas l'intérieur des logements, l'immeuble étant considéré comme un paysage défini mais qui serait à remplir ultérieurement.
- lancement des travaux permettant la visualisation des espaces des logements, supprimant les hésitations et incompréhensions consécutives à l'utilisation traditionnelle des plans dessinés en deux dimensions.

La présente proposition permet alors de prendre son temps pour la suite des études, puisqu'il faut attendre l'obtention du permis de construire, environ trois mois, et d'éviter la déprime qui se remarque lorsqu'il faut seulement attendre ; là, au contraire, une série de gestes est à faire : établir le dossier d'entreprises, continuer l'étude intérieure des logements, définir exactement les prix.

Rappelons que des modifications par rapport au dossier de permis de construire déposé sont acceptables par l'administration à condition d'être mineures, et qu'elles feraient l'objet d'un modificatif groupé en fin de processus.

553 - Réalités et utopies.

Si l'on compare les délais de construction des opérations réalisées en participation et des autres, on constate que le délai global moyen est le même : il dure 2 ans et demi à 4 ans entre le début des tractations d'achat du terrain et l'emménagement des habitants.

L'image d'une maîtrise d'ouvrage collective chronophage est infondée si l'on considère le processus dans son ensemble : Tout projet met un minimum de trois ans pour "sortir".

Par contre du point de vue de l'habitant habitué à entrer dans un logement un ou deux mois après avoir signé le marché et visité le logement, il est évidemment difficile d'attendre plus d'un an ce qui correspond à une période allant du dépôt de permis de construire jusqu'à la réception des travaux. Aussi avançons-nous une proposition avec l'objectif de raccourcir ce délai à un maximum d'une année.

La durée du processus ne doit plus être un handicap, mais un atout si on l'utilise comme une période de définition des prestations de détail, alors que le permis de construire lui serait déposé dès que l'enveloppe générale est définie, c'est-à-dire le plus tôt possible.

La décomposition du processus d'exécution en deux marchés parallèles permettrait de démarrer plus tôt le chantier et de concrétiser rapidement le projet. Ce dernier point est un argument décisif pour convaincre les candidats hésitants et remplir le programme en cours de réalisation.

Rappelons que sont à présent seulement nécessaires pour l'obtention du permis de construire la définition volumétrique globale des peaux extérieures avec leurs terrasses et décrochements.

Il est possible de déposer après achèvement des travaux un modificatif rendant compte de tous les petits détails venus s'insérer en cours de chantier. Cette réglementation allégée du permis de construire laisse le temps de la mise au point des espaces et des équipements intérieurs alors même que le chantier du gros oeuvre est commencé.

*

Nous adjoignons quatre tableaux récapitulatifs permettant de représenter en raccourcis les processus réels et les processus souhaités.

- 7531 - L'ensemble des délais de réalisation de la Z.A.C. des Basses Roches est donné dans le premier tableau et concernent les deux tiers des habitations construites. Le Domaine des Basses Roches est un des derniers chantiers ouverts en décembre 1985. Il sera achevé l'été prochain.
- 7532 - Un tableau illustre le caractère interactif des processus comparés du Domaine des Basses Roches et du groupe autogéré des Vignes Blanches.
- 7533 - Un tableau propose un schéma linéaire rendant compte de la série des décisions irréversibles.
- 7534 - Enfin un schéma qui se veut optimal représente l'articulation des rôles dans la maîtrise d'oeuvre collectives.

*

Z A C des Basses Roches

- Proposition en mairie : Juin 1982
- Mission confiée à 1 équipe d'animation :
informer la population. Sept. à Déc. 1982
2 mois
- Première étude de faisabilité :
répartition accession/location
premières directives municipales. Conclusion
de l'information
Déc. 1982
- Atelier des habitants :
travail de programmation et
d'étude de plan masse. Janvier Février et
Mars 1983
3 mois
- Nouvelles études de faisabilité
engagées par la nouvelle municipalité,
nouvelles directives. Avril et Mai 1983
2 mois
- Présentation du plan masse
imposé par la mairie Juin 1983
- Départ de la moitié des candidats.
- Choix des architectes
par les habitants Octobre 1983
- Arrivée de nouveaux candidats
pour lots sans participation Janvier 1984
- Etude des permis de construire
et réajustement du plan masse Février Mars et
Avril 1984
- Premières attributions de permis
de construire - appel d'offre VRD -
dessin des plans d'exécution des
logements - appel d'offre des maisons. Juin et
Juillet 1984
- Réalisation des VRD :
négociations avec les entreprises
pour la construction des maisons. Sept. Nov. et
Déc. 1984
- Début de la construction
des maisons. Janvier 1985
- Achèvement des VRD (1ère tranche)
fin des gros-oeuvre. à partir de Mars 1985
- Achèvement des premières maisons : à partir de Juin 1985
- Emménagement
et réception des travaux. été 1985
jusqu'en octobre 1985

SCHEMA I

| Principales Tâches | Opération Classique | R | Opération A | Opération B |
|--|---------------------|-------------------------------------|-------------|--------------|
| <ul style="list-style-type: none"> . Recherche du <u>TERRAIN</u> . Etude <u>FAISABILITE</u> Sommaire puis préciser . Bilan financier N° 1 | ↓ | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> . Consultation collectivité locale Administrations. <u>COMMUNE</u> . Candidats -<u>HABITANTS</u> Solvabilité -Plan de financement . Définition <u>PROGRAMME</u> Masses, logts, Eqts, Eqts Coll.énergie . Choix <u>ARCHITECTE</u> et bureaux techniques-contrats. . Etude de sol . <u>A.P.S.</u> . Création <u>SCI</u> appel de fonds . Bilan financier N° 2 - Plan TR . Dossier <u>P.C.</u> Dépôt.Instruction | ↓ | Prog. Anch. +AG AGS +AG | | Hab. +SCP |
| <ul style="list-style-type: none"> . Obtention <u>P.C.</u> . <u>A.P.D.</u> . Achat <u>TERRAIN</u> . Dossier <u>APPELS D'OFFRES</u> réception, analyse, choix, marchés . <u>Coût définitif</u> . Bilan financier N° 3. Plan T . Etablissement <u>PRIX DE VENTE</u> . Dossiers de <u>PRETS</u> . Plans d'exécution . Planning travaux . Calcul % et Reglt. Coprop. . Campagne <u>PUBLICITE</u> . Bilan financier N° 4 plan T. | ↓ | +AG | | |
| <ul style="list-style-type: none"> . Réunions <u>CHANTIER</u> . Bureau de <u>VENTE</u> . Terrassements - fondations. . Ossature - Couverture - Hors d'eau . Travaux de <u>2d Oeuvre</u> . Réception - Habitation . Certificat conformité . Comptes Définitifs. | ↓ | | | |

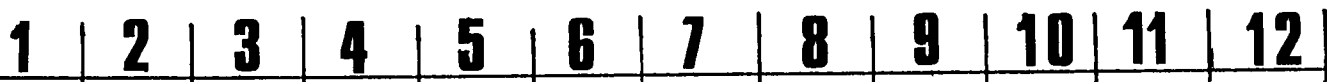
préalables

DEROULEMENT DE L'OPERATION

- connaissance du terrain
- certificat d'urbanisme
- bordereaux de prix de références
- appel d'entreprises
- démarches auprès des Maitres d'Ouvrages et des banques

N° des mois de la démarche (hors congés d'aout)

LANCEMENT DE LA CAMPAGNE PUBLIQUE D'INFORMATIONS



- 1.2. Enquête, phases 1 et 2
plan de financement
- 3.4. Enquête, phases 3 et 4
- 5. Acquisition du terrain et désignation des occupants
- 6. Dossier de plan de masse
Dépôt du plan de masse
Instruction administrative
- 7. Plan intérieur des logements
- 8. Dossier d'entreprises
signature des marchés
- 9. préparation du chantier
- 10. Démarrage du chantier
 - fondations
 - planchers et ossature
 - toiture, étanchéité
 - façades
 - abords et VRD
- 11. Livraison du gros-oeuvre
- 12. Démarrage du second-oeuvre et travaux de finitions de l'immeuble.

INSCRIPTION PROGRESSIVE DES FUTURS HABITANTS

INSCRIPTION PROGRESSIVE DES FUTURS HABITANTS

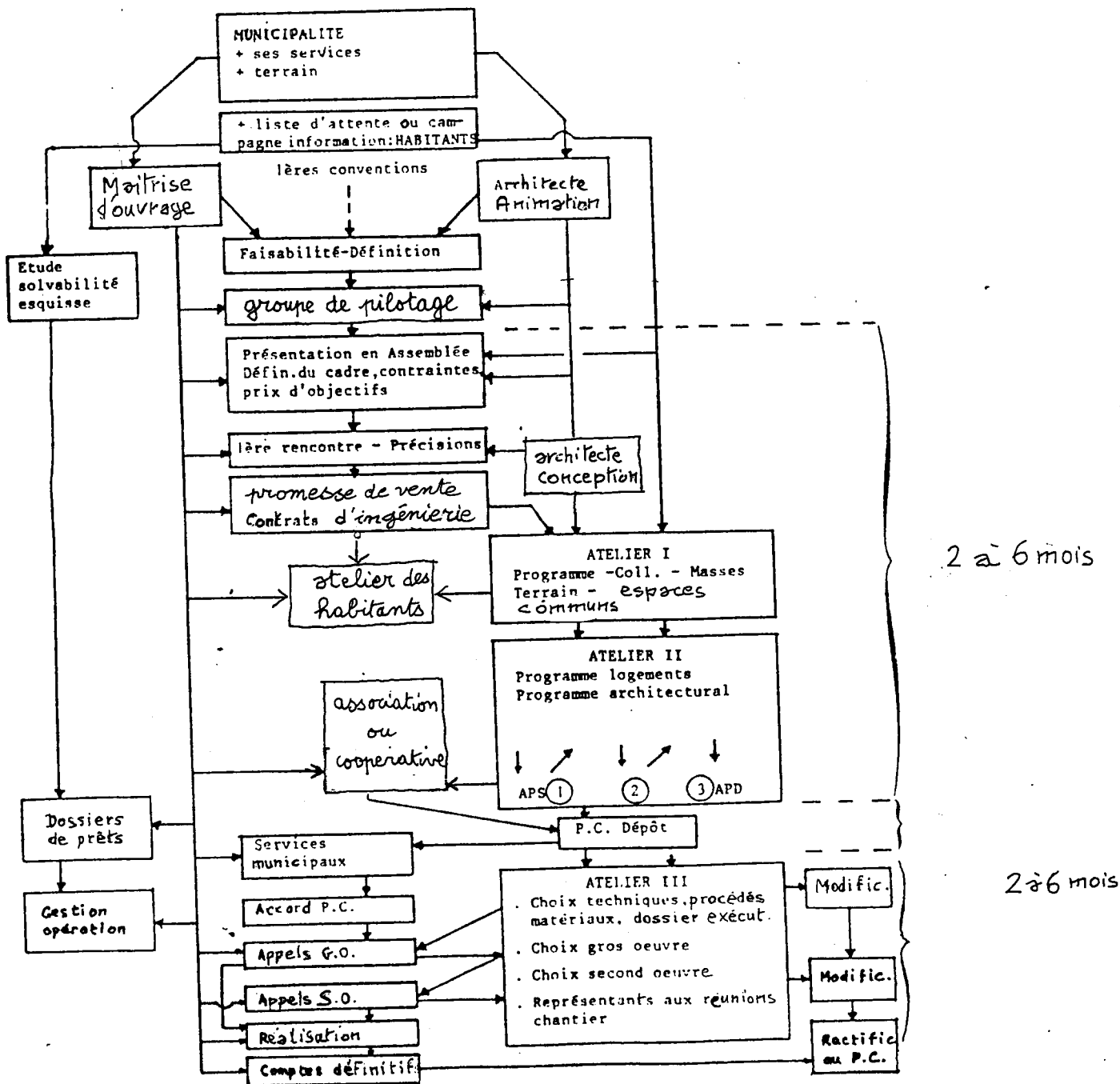
delai contractuel 12 mois

marché portant seulement sur le clos et le couvert

nota :
 Les décisions prises lors des dates marquées * devront être considérées comme irréversibles.

Décoration et aménagements intérieurs du logement par marchés séparés

Pour plus de clarté ; on pourra se référer à l'organigramme qui devrait être celui d'une opération "optimale", qui fera mieux apparaître l'enchaînement des moments forts.



Même si un tel schéma ne peut être que simplifié, et d'une lecture difficile, il montre clairement que l'on sort d'un algorithme linéaire, et que la présence des habitants permet :

- d'anticiper l'examen de certaines questions, de façon à en tenir compte plus en amont ;
- de retarder certaines décisions, de ne pas fixer trop vite solutions, de manière à les laisser mûrir.
- d'effectuer des allers et retours entre des phases considéré normalement comme disjointes.