



HAL
open science

Le capital immatériel territorial dans l'habitat groupé participatif: construction identitaire et modes de gouvernance

Patrick Gianfaldoni, Cyril Olivi, Arnaud Perrier, Isabelle Saltarelli

► To cite this version:

Patrick Gianfaldoni, Cyril Olivi, Arnaud Perrier, Isabelle Saltarelli. Le capital immatériel territorial dans l'habitat groupé participatif: construction identitaire et modes de gouvernance. LES COMMUNS, UN NOUVEAU REGARD SUR L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE?, 2019, 978-2-36781-314-1. hal-03176402

HAL Id: hal-03176402

<https://hal.science/hal-03176402v1>

Submitted on 3 Feb 2022

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.

In C. Ferraton et D. Vallade (dir.), 2019, *Les Communs, un nouveau regard sur l'économie sociale et solidaire*, Presses Universitaires de la Méditerranée, pp. 107-125.

1. Le capital immatériel territorial dans l'habitat groupé participatif : construction identitaire et modes de gouvernance par Patrick Gianfaldoni, Cyril Olivi, Arnaud Perrier, Isabelle Saltarelli.

Patrick Gianfaldoni

patrick.gianfaldoni@univ-avignon.fr

Laboratoire Biens Normes et Contrats (LBNC)

UFR Droit Économie Gestion – Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse (UAPV)

74 rue Louis Pasteur, 84029, Avignon Cedex 1, France.

Cyril Olivi

Arnaud Perrier

Isabelle Saltarelli

Master 2 Politiques Sociales – Promotion 2014-2015

Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse (UAPV)

74 rue Louis Pasteur, 84029, Avignon Cedex 1, France.

A la suite d'Olivier Weinstein (2013), nous voulons utiliser la « grammaire combinatoire » des « communs » dans le but de caractériser la gestion d'un bien commun au sein d'arrangements institutionnels de petite échelle (Isaurralde, 2015) : les structures d'organisation d'habitat groupé participatif. Au sein de ces configurations institutionnelles, le bien commun est intrinsèquement lié à la constitution et à l'existence d'un patrimoine immatériel dans une dimension territoriale. Nous catégorisons le patrimoine immatériel comme l'ensemble du capital immatériel se rapportant à des biens, des services, des droits, des actes, des pratiques avec ou sans support physique, ce qui regroupe pour l'essentiel des ressources et des facteurs/actifs incorporels (Lebel, 2013).

En conséquence, pour montrer la centralité du capital immatériel territorial dans l'élaboration et le portage de projets en économie sociale et solidaire, nous nous appuyons sur une étude réalisée sur l'habitat groupé participatif. Dans la définition qu'en donne la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), « l'habitat participatif est généralement un regroupement de ménages qui partagent des valeurs communes (souvent non-spéculation, solidarité, mixité sociale, mutualisation des biens et des espaces, habitat écologique...) et qui souhaitent mutualiser leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif ». Il s'agit tout d'abord de présenter les caractères spécifiques de cette configuration d'habitat et de décrire les processus de conception-concrétisation des projets étudiés. Les attributs du capital immatériel territorial sont abordés dans un second temps à travers le prisme de la construction identitaire et des modes de gouvernance.

Trois expériences d'habitat groupé participatif, à des stades différents d'avancement et suivant des modèles d'organisation distincts, ont ainsi été étudiées durant six mois (novembre 2014 – avril 2015). Les trois investigations ont porté sur : Écoravie à Dieulefit (Drôme provençale), lancé en 2007 ; Place

des Habelles à Marseille, lancée en 2011 ; Chamarel à Vaulx-en-Velin (Agglomération lyonnaise), lancé en 2009.

Notre méthodologie d'enquête repose sur la réalisation de trois monographies dans l'objectif de cerner les traits saillants de chacune des expériences, puis de mettre en exergue les facteurs favorisant ou limitant les dynamiques de groupe avant de déterminer les logiques d'acteurs et d'interaction dans les modes de gouvernance. La conduite d'entretiens auprès de participants clés de chacune des trois expériences et, parallèlement, le décryptage de documents internes fournis par les structures ont permis de produire des connaissances relatives à l'objet et à la problématique retenus.

1.1. L'habitat groupé participatif entre expérimentations et innovation sociale

Concevoir l'habitat de façon participative c'est « réinterroger les formes traditionnelles de l'habiter, en déplaçant les frontières du collectif et de l'intime, de ce qui se possède et de ce qui se partage, de ce qui se vit en propre et de ce qui se mutualise, de ce qui relève de stratégies individuelles ou d'une posture citoyenne... » (Archimed JMG Conseil). Il s'agit de cerner les caractères spécifiques de ce modèle d'habitat avant de relater les projets étudiés.

1.1.1. Une configuration spécifique d'habitat

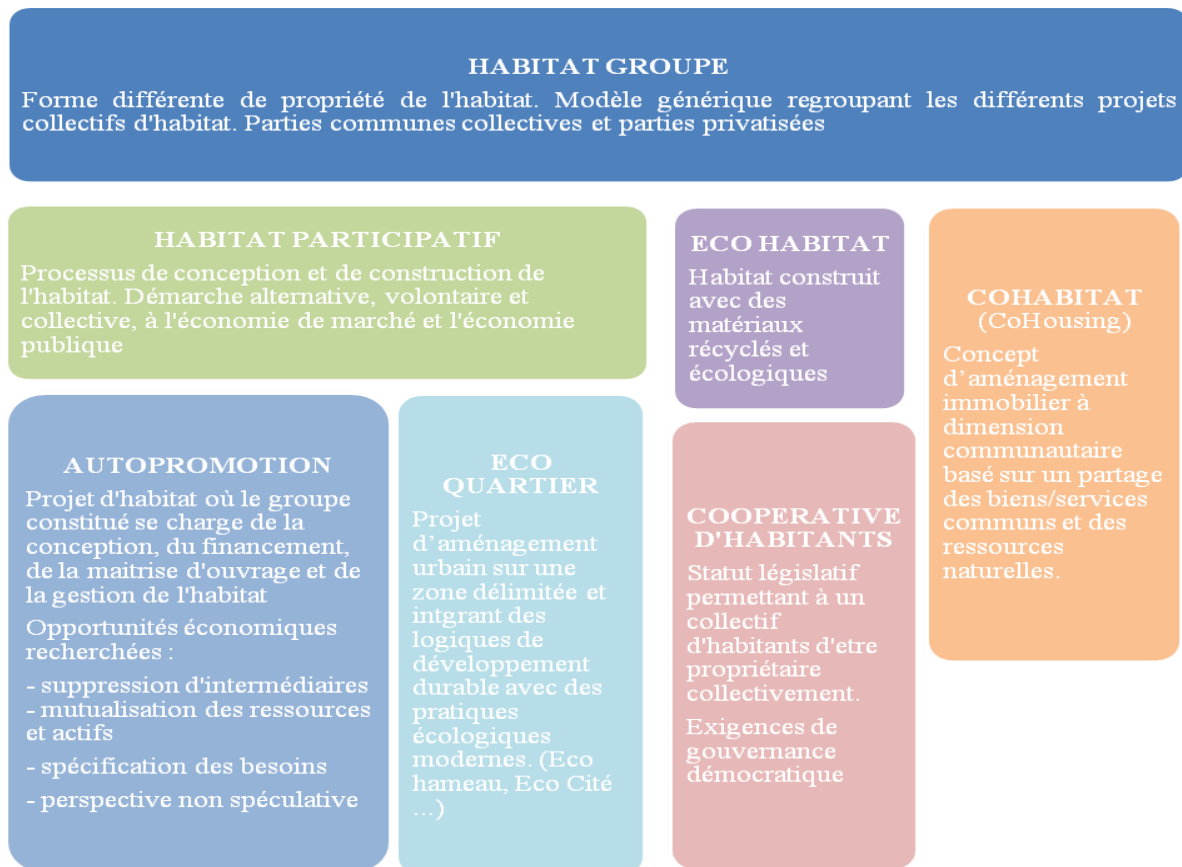
L'habitat participatif se traduit par des modes d'habitat alternatifs aux cadres institués de logement individualisé ou collectif. La constitution du groupe à l'initiative d'un projet repose sur une volonté commune de s'investir sur une construction immobilière, suivant des motifs économiques et sociopolitiques qui conduisent les participants à imaginer un modèle novateur d'habitation. Ce modèle se réfère au terme générique d'habitat groupé.

L'habitat groupé participatif (HGP) revêt une multiplicité de formes en fonction du milieu (urbain, périurbain, rural), du contexte (social, politique, économique), du type de construction (construction neuve, complexe, réhabilitation, etc.), des fonctionnalités envisagées (logements, bureaux, commerces, etc.), du nombre et des profils des personnes engagées dans le projet. Pour autant, les expérimentations dans leur diversité se fondent sur la maîtrise par les habitants des attributs économiques et architecturaux de l'habitat, conditionnés à des exigences écologiques (techniques, procédés et matériaux utilisés) et démocratiques (processus de délibération collective). La structuration des acteurs impliqués et le rôle qu'ils endossent présentent des règles d'organisation et des logiques d'action prouvant les caractères identifiables de coproduction de l'HGP (Trideau, 2014) :

- Des collectifs d'habitants, le plus souvent à l'origine du projet, se positionnent à la fois comme maître d'ouvrage (commanditaire) et maître d'usage (destinataires) ;
- Les collectivités territoriales (avant tout les communes) peuvent participer à la maîtrise d'ouvrage et / ou assumer une double fonction économique et de coordination (accès au foncier, apports en services de support, facilitateurs de liens aux partenaires privés) ;
- Les bailleurs et les promoteurs interviennent dans la maîtrise d'ouvrage (partagée avec les habitants, en appui ou en totalité), apportant leurs connaissances essentielles quant à la recherche de terrain, la constitution des dossiers administratifs (autorisations réglementaires) et aux procédures inhérentes à l'élaboration du projet ;
- Les structures d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et parfois des associations d'accompagnement viennent en soutien d'expertise de la maîtrise d'ouvrage : connaissances

administratives, financières, techniques ; pilotage et opérationnalisation du projet ; conseils, diagnostics, propositions d'outils ;

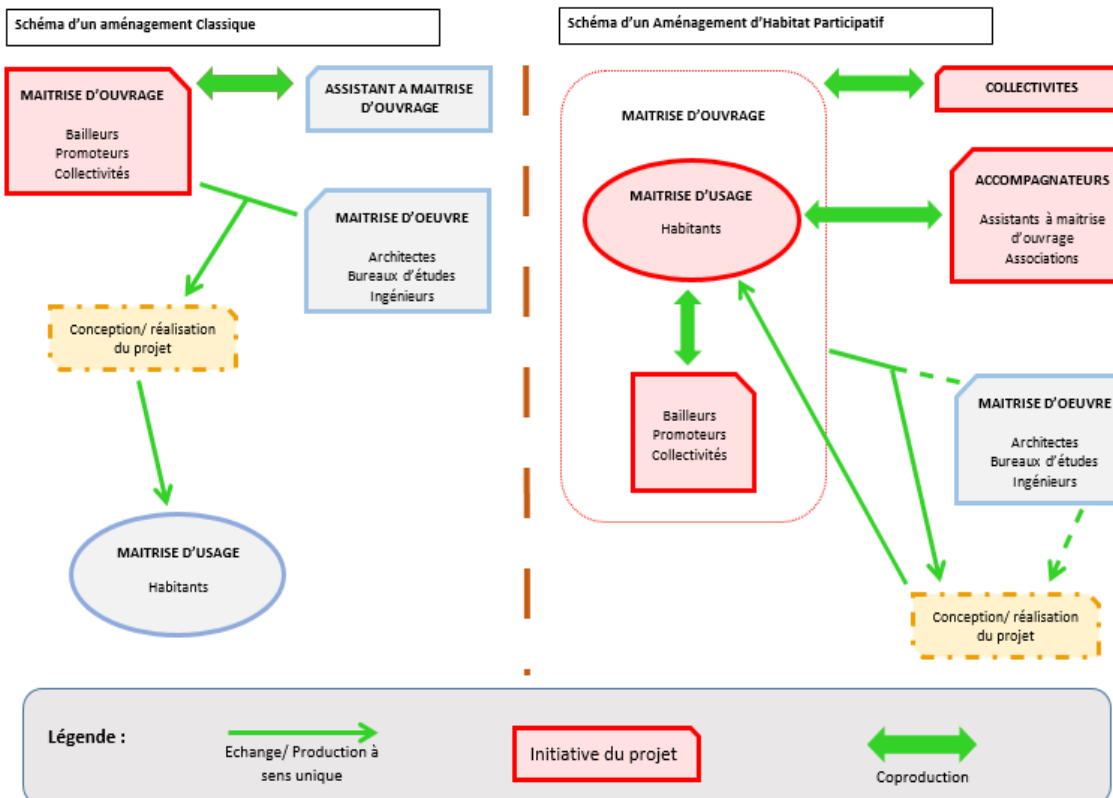
- La maîtrise d'œuvre est dévolue tout comme dans tout projet immobilier à des architectes, des bureaux d'études et des ingénieurs. Toutefois, au cours de la phase de conception, ces acteurs doivent faire preuve d'un investissement supplémentaire, en s'assurant par des temps d'interlocution répétés de l'adhésion des habitants au projet architectural et en agencant des espaces communs fonctionnels ;
- Les partenaires extérieurs de l'HGP sont très marqués en raison de la dimension écologique (associations œuvrant pour des constructions écologiques), démocratique (association en communication non violente et gestion de crise) et solidaire des projets (financement alternatif comme l'illustre le recours à la coopérative financière d'économie solidaire la Nouvelle économie fraternelle (NEF)).



Les trois cas étudiés s'inscrivent dans ce cadre générique de l'habitat groupé participatif. Le choix de ces trois expérimentations est justifié par les disparités relevées dans leurs caractères originels et par des différences notables dans les processus de projection-développement. A l'automne-hiver 2014-2015, les trois projets se situent à des étapes différentes de leur évolution et leur élaboration. Les trois groupes rencontrés n'en sont pas aux mêmes stades d'avancement du projet. Certains sont sur le point de démarrer les travaux de construction, alors que d'autres en sont encore au stade de la réflexion sur certains sujets clés. Parallèlement, les projets diffèrent sur leur visée, sur certains objectifs affichés, et certains traits structurels. Toutefois, nous retrouvons à l'origine de ces trois projets, les valeurs de solidarité, de coopération, de démocratie ou encore de respect de

l'environnement. Les trois monographies ont été construites en visant la genèse du projet, ses déterminants et les difficultés rencontrées.

Comparaison entre un projet immobilier classique et un projet en habitat groupé participatif



Source : Trideau, 2014

1.1.2. La genèse du projet

Concernant la genèse du projet, il est possible de distinguer quatre phases : le déclenchement, la formation du groupe d'origine, la structuration dans un cadre juridique et la dimension opérationnelle.

Dans le cas d'Ecoravie (Dieulefit), une opération de promotion immobilière déclenche l'action d'une personne réunissant de manière informelle quatre amis intéressés par un projet d'habitat collectif alternatif, puis le groupe s'élargit. Trois motifs participent de la formation du groupe : la proximité entre un lieu en pleine campagne et un centre-ville, une projection collective et une crainte de la solitude, la coexistence entre un habitat individualisé et une vie sociale riche. A la suite de la création d'une association porteuse du projet, deux ans plus tard une société civile immobilière (SCI) permet d'acquérir des terrains et d'arrêter un règlement de fonctionnement coopératif. Les premiers contacts sont pris avec une association d'accompagnement Habicoop et quelques architectes. L'organisation opérationnelle s'appuie sur une charte relationnelle et une charte de principes à respecter. Sept commissions de travail ont été créées : architecture, foncier, juridique et financier, communication, abondance, bien vivre ensemble, lieu et choix de vie. En sept années (2008-2015), le groupe de projet a évolué de quatre, dix puis vingt personnes, pour regrouper au final six familles (avec une dizaine d'enfants) et neuf personnes seules et retraitées.

Dans le cas de Place des habailles (Marseille), l'origine du projet réside dans un appel à projet d'habitat participatif lancé par un organisme institutionnel, l'établissement public foncier régional (EPFR), à la demande de la ville de Marseille, afin de pouvoir se séparer d'un terrain invendu. Une structure d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), Toits de Choix, est retenue pour constituer un groupe d'habitants en quelques mois. Une association est créée à la suite et, sur la base des

grandes lignes d'un premier projet, le groupe choisit un architecte et signe une convention avec l'EPFR. Une charte est rédigée très vite, posant les principes sociopolitiques : entraide, équilibre entre vie privée et espaces communs, entre l'usage et la propriété de l'habitat, etc. Le projet promeut la coopération au quotidien, un habitat durable, bioclimatique, créatif et intégré. Par opposition avec la spéculation immobilière, il vise une forte implication sociale et une intégration au quartier. Les membres du groupe initial sont d'âges et de profils socioprofessionnels disparates (comédienne, architectes, enseignante, mécanicien, infirmière, retraité, etc.). Ils ne disposaient d'aucune compétence particulière (juridique, financière ou en dynamique de groupe), si ce n'est la présence au tout début d'un couple d'architecte qui a finalement quitté le projet lorsque le groupe a décidé qu'il était préférable de faire appel à un architecte extérieur. Durant les trois années de conception, le groupe a connu un certain nombre d'entrées et de sorties. La formule d'une coopérative d'habitat social est finalement retenue.

Dans le cas de Chamarel (Vaulx-en-Velin), il s'agit au départ de personnes de 55 ans ou plus (proche de la retraite ou retraités) recherchant un mode alternatif d'habitat à l'hébergement à en EHPAD ou en foyer. Les motifs ont trait tout autant au coût de l'hébergement qu'à la volonté de ne pas dépendre du noyau familial. En quelques mois, une association est créée (une trentaine d'adhérents) puis une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), deux ans plus tard, composée de douze associés sociétaires et permettant d'acquérir un terrain. Les travaux de construction sont programmés après trois années de conception. Le groupe constitué se caractérise à la fois par une absence de qualifications techniques et pas l'apport d'expériences associatives, syndicales et politiques des membres, qui l'ont amené dans un premier temps à élaborer une charte d'engagement et de fonctionnement avant de faire appel à l'association d'accompagnement Habicoop. Le projet porte les valeurs de coopération (gestion collective et lieu de vie partagé), écologiques (normes de construction), de citoyenneté (respect de la laïcité et ouverture à la société locale).

1.1.3. Les déterminants des projets

Les projets se configurent de manière variable au cours de leur concrétisation. La recherche d'un modèle économique adapté aux objectifs sociopolitiques et socioculturels ciblés semble décisive. Pour autant, dans chacun des cas étudiés, nous avons pu constater des permanences significatives mettant en lumière d'autres déterminants comme l'exigence écologique et solidaire, l'imbrication entre dynamique collective et espaces d'initiative et de liberté individuelle, une perspective sociale-sociétale qui rompt avec des attaches communautaires. On retrouve dans ces expérimentations d'habitat alternatif les principes centraux avancés par l'économie solidaire (Laville, 2007) : structuration d'espaces publics de proximité, porteurs de valeurs et de pratiques non utilitaristes et non individualistes et favorisant des formes de solidarité démocratique ; hybridation de ressources marchandes (apports personnels et prêts bancaires), non marchandes (financements publics et ventes de terrains sous-évalués) et non monétaires (engagement bénévole et volontaire).

Écoravie se veut un écolieu¹ et privilégie une intégration paysagère et l'adaptation des constructions aux terrains (respect de la faune, circulation automobile restreinte, etc.). Ces orientations se traduisent à la fois sur le plan architectural et dans la dimension collective de l'habitat. Une architecture bioclimatique privilégie les ressources renouvelables locales (solaire, ossature bois, isolations végétales, etc.). Trois bâtiments sont prévus comportant chacun six à huit logements. Une

¹ Un écolieu est défini comme un site structuré autour d'un hameau, d'une ancienne ferme, ou d'un bâtiment isolé à la campagne, suivant des principes écologiques, en mesure d'accueillir comme passagers ou comme résidents des personnes souhaitant y participer où y séjourner. (http://ecolieuxdefrance.free.fr/CONCEPTS/quest_ce_qun_ecolieu.htm).

maison commune de 300 m² est dédiée aux fêtes et animations sociales comme un atelier de travail du bois, des conférences, des expositions, etc. Les intentions affichées de mixité sociale et de rapports intergénérationnels doivent se matérialiser au travers de l'animation du lieu et du quartier. Écoravie a généré, au fil des sept années de cheminement, une dynamique qui dépasse de loin la question de l'habitat. Aujourd'hui, le collectif d'habitants s'est adjoint un cercle de passionnés par le projet qui participent aux rencontres. Plusieurs formations réalisées avec l'Université du nous ont débouché en 2012 sur deux chartes (charte-référentiel du projet et charte relationnelle). Le projet à forte orientation écologique s'adosse à des principes de communication non violente et promeut une économie de sobriété.

Dans la seconde configuration – Place des habeilles – le groupe refuse le modèle de propriété à accession individuelle proposé par Toits de Choix et rompt le partenariat avec cette assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Le choix majoritaire d'une propriété administrée en coopérative d'habitat social provoque une scission au sein du groupe, et les membres restants souhaitent que le projet « fasse partie prenante du quartier paupérisé ». Ils projettent des « logements accessibles en termes de coûts », une « salle polyvalente et des locaux ouverts aux associations du quartier pour du soutien scolaire, alphabétisation ou des activités plus culturelles type ciné club ». Les habitants sont propriétaires de parts sociales de la coopérative et sont usagers de leur logement. La coopérative est donc gestionnaire des appartements et de l'ensemble des espaces communs. Le groupe d'habitants décide de collaborer avec un bailleur social – Pact 13 – qui doit construire l'immeuble sur un terrain acquis par une association créée par les habitants. Sont prévus douze logements, dont un réservé à l'accueil de SDF en collaboration avec une association d'insertion, une salle polyvalente, un atelier vélo, une épicerie solidaire ou une ressourcerie, une chambre d'amis commune, un toit terrasse partagé. Le groupe reçoit un soutien considérable de la Région P.A.C.A pour travailler au montage.

La troisième configuration – Chamarel – laisse avant tout apparaître des préoccupations technico-économiques et sociotechniques dans la pérennisation du projet. Ainsi, le montage imbrique une association contrôlant une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Chamarel - Les barges, qui contracte les emprunts, fait construire, et assure la gestion et l'animation du lieu de vie. Il est à noter que l'association ne se limite pas au portage de la SCIC, puisqu'elle est membre du conseil d'administration d'Habicoop, participe régulièrement au salon-rencontres de l'alter-écologie (Lyon), anime des débats sur la vieillesse, etc. Le groupe d'associés-sociétaires-habitants est appuyé dans son projet par de nombreux partenaires, dont la commune de Vaulx-en-Velin (terrain vendu à un prix très abordable) et le Conseil départemental du Rhône (soutien financier). Le montage financier a nécessité un prêt contracté avec la Nouvelle économie fraternelle (NEF). Parallèlement, le groupe a engagé un partenariat avec une école d'architecture puis à contractualiser avec un cabinet d'architectes, Habicoop apportant ses connaissances d'expertise. Le lieu a été pensé à destination de personnes « vieillissantes », en dotant les appartements d'appareils médicalisés et autres accessoires nécessaires aux personnes dépendantes.

Synthèse des études monographiques

	Écoravie Dieulefit	Place des Habelles Marseille	Chamarel Vaulx-en-Velin
Formes juridiques	<ul style="list-style-type: none"> - Association créée en 2009 - SCI créée en 2011 	<ul style="list-style-type: none"> - Association - Coopérative d'habitat social 	<ul style="list-style-type: none"> - Association - SCIC
Caractéristiques du groupe à l'origine du projet	<ul style="list-style-type: none"> - créé en 2008 - groupe constitué d'une vingtaine de personnes, retraités, professions libérales et artisans, cadres salariés - Groupe intergénérationnel 	<ul style="list-style-type: none"> - créé en 2011 - groupe constitué d'une dizaine de personnes de « classe moyenne » à l'origine, et désormais à revenus très modestes - Groupe intergénérationnel 	<ul style="list-style-type: none"> - créé en 2009 - groupe constitué de 12 personnes de 55 ans et plus, presque toutes retraitées, « classe moyenne »
Genèse du projet	<ul style="list-style-type: none"> - un propriétaire craignant que les terrains l'entourant soient achetés par des promoteurs immobiliers pour y construire des HLM 	<ul style="list-style-type: none"> - un partenaire institutionnel est à l'origine du projet - groupe constitué par appel à projet 	<ul style="list-style-type: none"> - Projet de création d'un logement alternatif au modèle d'EHPAD ou de foyer pour des raisons de coût et de vie sociale
Dimension sociale du projet	<ul style="list-style-type: none"> - écolieu : écologie, architecture bioclimatique - mixité sociale - rapports intergénérationnels - maison commune, animation du lieu et du quartier notamment avec les logements HLM situés à quelques mètres 	<ul style="list-style-type: none"> - partage et coopération - espaces communs - habitat durable et bioclimatique - permanence au centre social, forte implication sociale et intégration dans le quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - vivre autrement sa vieillesse et sa dépendance - animations et débats sur la vieillesse - Intégration de deux logements PLAI
Compétences initiales	<ul style="list-style-type: none"> - certaines personnes du groupe ont des notions sur quelques thématiques (communication non violente et création de site internet) mais pas de réelles compétences fonctionnelles 	<ul style="list-style-type: none"> - pas de compétences particulières 	<ul style="list-style-type: none"> - compétences en dynamique de groupe et processus de décision
Accompagnement	<p>Ponctuel mais continu</p> <ul style="list-style-type: none"> - AMO indépendant - AMO Habicoop - L'université du nous : formation en CNV 	<p>Episodique</p> <ul style="list-style-type: none"> - AMO Toits de choix - La plateforme - Conseil juridique 	<p>Très ciblé sur des sujets précis</p> <ul style="list-style-type: none"> - AMO Habicoop

Difficultés rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> - conflit de leadership - exclusion d'un membre - désaccords avec l'architecte - difficultés financières 	<ul style="list-style-type: none"> - conflit de leadership - exclusion d'un couple - difficultés de montage juridique, architectural et financier - Difficultés de partenariat avec l'AMO et le bailleur social 	<ul style="list-style-type: none"> - le choix du terrain à l'origine de départs - Difficultés à trouver des locataires pour les logements PLAI
Avancée du projet	<ul style="list-style-type: none"> - construction de deux bâtiments à l'été 2015 	<ul style="list-style-type: none"> - toujours en cours de développement au premier semestre 2015 - recomposition du groupe - recherche d'un nouveau bailleur social 	<ul style="list-style-type: none"> - construction au premier semestre 2015 - emménagement prévu fin 2016

1.1.4. Les difficultés rencontrées

Les difficultés rencontrées au cours de l'élaboration et la réalisation du projet sont de deux ordres : le montage global et l'organisation des collectifs.

Sur le premier volet, les écueils émergent à la fois de la délicate adéquation du cadre juridique au projet envisagé et réalisable, des tâtonnements et des hésitations quant au dessein architectural, et du pragmatisme nécessité par les contraintes économiques et financières. Bien que le choix d'une coopérative se dessine assez rapidement, en cohérence avec les valeurs prônées de participation et de partage, les groupes mettent du temps à trouver la structure juridique satisfaisante (SAS, SCIC, etc.). Ils avancent par apprentissage sur le tas, en observant et s'informant sur les autres cas recensés, en faisant appel à du conseil juridique (Assistance à maîtrise d'ouvrage), en collaborant avec un bailleur social.

Des problèmes avec l'architecte surgissent en raison d'une conception trop onéreuse des bâtiments, de la difficile adhésion collective aux propositions architecturales, d'incohérences entre les matériaux souhaités (souvent des éco-matériaux), les paramètres techniques et les normes sécuritaires. Des situations inextricables impliquent par conséquent l'intervention d'une association d'accompagnement ou d'une Assistance à maîtrise d'ouvrage.

Sur le plan financier, le montage est complexe car il réunit des fonds propres variables et des fonds solidaires. Dans certains cas, la difficulté d'obtention d'un prêt bancaire collectif (les membres n'ayant pas une capacité individuelle suffisante) affecte fortement la réalisation du projet, notamment l'acquisition du terrain. Nouer une collaboration avec un bailleur social permet toutefois de résoudre la question des fonds nécessaires à la construction de l'immeuble. La viabilité du modèle économique bute aussi sur un manque d'anticipation des coûts de fonctionnement de la coopérative à terme.

Le second volet de difficultés porte sur les tensions relationnelles pouvant déstabiliser des collectifs. Les difficultés de leadership au sein des collectifs sont récurrentes et renvoient à la dimension psychosociologique des conflits relationnels. Dans le même temps, les interactions conflictuelles révèlent des processus d'identification, de constructions laborieuses d'identité collective (solidarité, affinité) et peuvent relever de conduites pathologiques, de confusions-contestations des places de chacun, d'ambivalences affectives et d'ajustements émotionnels dans les attitudes, les postures et les échanges (Dubar, 2000 ; Enriquez, 1992). Il est fait état de fortes personnalités ayant ralenti un projet jusqu'à entraîner une procédure d'exclusion. Dans d'autres cas, l'impréparation dans l'accueil et l'intégration de personnes psychologiquement fragiles ou socialement vulnérables a abouti à leur retrait d'un projet, se trouvant dans l'incapacité de participer de manière effective aux travaux. À un autre niveau, les collectifs peuvent se confronter à des conflits cognitifs (représentations, valeurs, idées, opinions) se transformant en problèmes de communication et de compréhension. C'est pourquoi, dans le cas d'Ecoravie, *l'université du nous* a été sollicitée pour des formations en communication non violente contribuant à la cohésion du collectif.

1.2. De la conception des « communs » au capital immatériel

Les structures de l'habitat groupé participatif peuvent être appréhendées comme des communs immatériels, en identifiant les ressources mobilisées, exploitées et distribuées, constitutives d'un capital immatériel. Nous allons traiter dans cette partie de la construction d'une identité commune aux fondements du capital immatériel, puis des tensions perceptibles entre leadership et participation horizontale dans la gouvernance interne, et enfin du statut socioéconomique des acteurs extérieurs partenaires des projets.

1.2.1. Les « communs » réinterprétés par les attributs du capital immatériel territorial

Comme le souligne Benjamin Coriat (2015, p.13), « les communs sont appréhendés comme des ensembles de ressources collectivement gouvernés dans le but de permettre un accès partagé aux biens dont ils sont l'objet ». L'emploi à propos du terme de ressources, par distinction avec facteurs / actifs, apparaît primordial pour appréhender la double valeur, d'usage et d'échange, du capital immatériel attaché à un territoire (Benko, Pecqueur, 2001) :

- les ressources constituent « une réserve, un potentiel latent ou virtuel », mais aussi des règles tacites et pratiques peu ou pas codifiées ;
- elles se transforment en facteurs à travers leur usage dans un processus économique d'investissement-production et en actifs à travers leur valorisation dans un processus d'échange monétarisé à dimension marchande et non marchande.

Les ressources composant ou formant les communs de l'habitat groupé participatif (HGP) sont à la fois matérielles (foncier et habitat en tant que tel avec ses espaces collectifs et partagés) et immatérielles (informations, connaissances, valeurs). Relevons le double caractère tangible et intangible des communs en question, qui ne possèdent aucune prédisposition ou propriété « naturelle » mais se rapportent à un statut sociopolitique induisant un régime juridique associé. Nous retrouvons dans l'HGP l'idée centrale développée par Fabienne Orsi (2015) que la propriété ne peut se réduire à un droit individuel échangeable et « marchandable », mais doit être envisagée en partage et revêt par conséquent une fonction sociale au travers de l'engagement des propriétaires (missions, devoirs, protections). Ce postulat est à l'origine de la notion-clé de « bundles of rights » (faisceaux de droits) (Schlager, Ostrom, 1992).

A un premier niveau d'analyse, l'ancrage spatial des structures d'HGP confère au patrimoine immatériel une épaisseur territoriale « par la mémoire de situations de coordination antérieures réussies, par la confiance entre acteurs qui en est le résultat, ainsi que par des ressources (cognitives) spécifiques virtuellement complémentaires (susceptibles d'être combinées pour résoudre des problèmes productifs à venir) » (Colletis, Pecqueur, 2005). Les groupes porteurs de projet façonnent, le plus souvent laborieusement, une identité commune à considérer comme un capital socioculturel inhérent à la formation d'une communauté (Cominelli, 2012). L'identité commune peut alors être qualifiée de système de valeurs relevant de l'intérêt collectif et mobilisant des ressources communes immatérielles situées. Ce type de ressources est décelable dans des représentations perceptibles ou des idées exprimées. Elles s'inscrivent dans des artefacts observables (règles, procédures, protocoles) et peuvent être transcrites sur des supports (chartes) ou des systèmes de stockage (documents techniques, procès-verbaux de réunions et de commissions de travail) (Hess, Ostrom, 2003).

A un second niveau d'analyse, conformément à l'approche néo-institutionnaliste des « communs », la syntaxe de la grammaire des structures d'HGP comporte cinq principes généraux : les attributs de chaque participant, la logique déontique, la finalité, les conditions et le contexte des actions, le contrôle et la sanction dévolus aux normes et aux règles (Crawford, Ostrom, 1995). En tant qu'« énoncés linguistiques contenant des prescriptions », les règles « sont le résultat d'efforts – implicites ou explicites – pour générer de l'ordre et de la prédictibilité dans la société » (Basurto, Ostrom, 2011). Elles « sont élaborées au sein d'arènes d'action et de choix collectif » pouvant accepter une multiplicité de centres de décision, au travers d'interactions entre entités collectives de niveaux différents ou de même niveau, créant ainsi une grande diversité de formes institutionnelles structurées par des liens horizontaux, verticaux, voire transversaux (Ostrom, 2005). La mise en évidence du caractère potentiellement polycentrique de modes de gouvernance, formant des

systèmes enchevêtrés, ouvre la voie à un cadre d'analyse des régimes de propriété (Schlager, Ostrom, 1992). C'est un cadre particulièrement adapté aux organisations instituées de l'économie sociale et solidaire et notamment aux structures d'organisation d'HGP.

Cette grille de lecture de la distribution des droits entre « commoners » à l'exploitation des ressources matérielles et immatérielles permet de traiter des discordances et des conflits, latents ou affirmés, de positions et d'intérêt au sein des collectifs constitués et avec des partenaires extérieurs. Dans les cas étudiés d'HGP, il s'agit de droits d'accès-usage et de droits d'administration des ressources, relatifs à une gouvernance territorialisée hybride. D'une part, la gouvernance est territorialisée en raison des formes observées de proximité géographique, organisée, sociale et cognitive entre acteurs (Colletis et al., 2005 ; Pecqueur, Zimmermann, 2004.). D'autre part, la gouvernance est hybride car elle accepte non seulement des rapports d'intérêt entre acteurs considérés comme agents rationnels mais doit également intégrer les motifs différenciés dans l'action et l'activité collective. Cette distinction fondamentale nous conduit à bien discerner dans les relations de partenariat ce qui relève de logiques d'action de parties prenantes et ce qui s'apparente à des logiques de réciprocité entre bénéficiaires associés.

1.2.2. L'identité commune aux fondements du capital immatériel des HGP

Dans les trois cas étudiés, la quête identitaire s'apparente à une transmutation de valeurs individuelles en système de valeurs relevant de l'intérêt collectif, dans une démarche qui rappelle ce que Jurgen Habermas (1987) nomme la raison communicationnelle : actions orientées vers l'élaboration d'une volonté consensuelle et d'un bien commun, rapports marqués par l'intercompréhension, reconnaissance intersubjective des prétentions à la validité d'un savoir, convictions partagées et donnant lieu à des engagements réciproques.

Toutefois, la convergence ou l'adhésion à un système de valeurs relevant de l'intérêt collectif est beaucoup plus tortueux et complexe qu'il n'y paraît. En effet, la formation des groupes d'individualités suit un processus de cognition sociale, dans lequel les croyances constituent le soubassement du mouvement tout en confrontant des logiques rationnelles et raisonnables différenciées dans des situations évolutives de coordination entre membres d'un groupe. Comme l'a mis en exergue André Orléan (2002, p.728), c'est « par le biais de cette capacité cognitive à attribuer des croyances au groupe en tant que tel que le collectif acquiert *de facto* une existence effective : au travers des croyances sociales qu'il suscite, il se montre apte à modeler les conduites individuelles et, de ce fait, s'affirme comme une force autonome. ». Si les « croyances sociales » sont démasquées ou mises à mal, le groupe se ressoude autour de « croyances partagées et communes ».

Ainsi, les exercices de traduction des valeurs de coopération, de partage, de solidarité, etc., en principes opérationnels et en pratiques révèlent des écarts plus ou moins significatifs dans les représentations. Le traitement des différents aspects et dimensions des projets fait apparaître au fil des réunions des divergences. Les membres d'un groupe relèvent qu'une « vraie » phase de mise en commun a été nécessaire, accompagnée d'un travail approfondi permettant à chacun de préciser ses visions et ses attentes. Il s'agissait de s'exprimer, clarifier et tenter de rapprocher les positions, de « poser des mots précis » tout en prenant le risque de déstabilisation du groupe, de départs et donc de réajustements. Entre les différentes entrées et sorties, la composition des groupes est en continue évolution.

Le simple ressenti et les quelques impressions ne suffisant pas à décider de l'acceptation d'un nouveau membre, les groupes ont dû établir quelques règles, procédures, et protocoles afin de procéder à une intégration progressive : dans une première étape observateurs, puis participants

aux réunions, dans un troisième temps missionnés sur des travaux ou volets particuliers du montage de projet, et enfin membres à part entière². Les sorties quant à elles s'effectuent le plus souvent à l'initiative de la personne concernée : justifiées par une mutation professionnelle, un changement familial (divorce, naissance) ou encore un désaccord insurmontable. Elles peuvent aussi découler d'exclusions résultant d'affrontements, de tentatives de scission ou de prise de pouvoir. Certains groupes possèdent un protocole d'exclusion (Écoravie) alors que d'autres (Les Habeilles) les gèrent de manière informelle.

Par conséquent, les groupes d'individualités doivent prendre le temps de se connaître et de sentir les compatibilités, convenir de ce qui peut constituer une vision commune du projet. Ce travail de cohésion marque d'ailleurs les prémices de la recherche de consensus et d'une norme morale guidant le comportement des membres. Dans ce sens, la charte est un dispositif fondamental dans l'élaboration d'une identité commune. La charte constitue un marqueur identitaire, une référence interne dans l'évolution du projet, une référence externe en tant que positionnement sociopolitique, un outil de communication. Les nombreuses séances de travail ayant permis d'aboutir à une charte forgent les règles de communication, de régulation et de décision d'un groupe tout en expérimentant un processus de délibération essentiel pour appréhender les désaccords et les conflits latents, pour faire émerger les convergences et les orientations à discuter. Les chartes, comme supports d'interconnaissances, se transforment au fil de l'avancée et de la maturation du projet. La succession de diverses versions exprime, au fur et à mesure des clarifications des besoins, la nécessité d'un accompagnement technique mais suivant des séquences d'intervention variable.

Les difficultés de montage technique du projet sont qualifiées par les groupes eux-mêmes de « problème extérieur », d'« obstacles extérieurs » ou d'« obstacles administratifs ». A la grande complexité que représentent les problématiques juridiques, financières et architecturales, s'ajoutent les manquements, les inconsistances, les incompréhensions des professionnels de l'habitat (acteurs publics, OPHLM, architectes, etc.).

Le défi technique s'avère une épreuve qui semble assumée en interne, à travers l'organisation en commissions de travail (avancées et questionnements) et réunions plénières (prises de décision), mode de fonctionnement bien implanté dans la culture de l'habitat participatif. Cependant, le déficit de ressources en qualifications, savoirs d'expérience et compétences oblige les bénévoles-usagers-bénéficiaires composant le groupe constitué à faire appel à des professionnels et des personnes ressources extérieures.

1.2.3. Les ressorts de la légitimité dans la gouvernance interne

La légitimité accordée au sein des collectifs constitués garantit la soutenabilité des structures de gouvernance interne. La légitimité suppose l'existence de normes symboliques ayant trait à ce qui apparaît comme acceptable ou inacceptable, conforme ou non conforme, convenable ou inconvenant.

² Le projet *Écoravie* a mis en place un système tout à fait singulier dans sa mise en scène rappelant le parcours d'émancipation progressive conçu par Jean-Baptiste Godin. Pour rappel, les membres du Familistère étaient répartis en quatre catégories : les associés, les sociétaires, les participants, et les intéressés. Ainsi pour *Ecoravie*, suite à un échange avec une « fleur » (membre permanent) sur ses motivations à rejoindre l'aventure, le nouveau membre potentiel est invité à un conseil d'administration et devient par la même occasion une « graine ». A la suite de celui-ci, si la graine est séduite et souhaite s'impliquer d'avantage, elle devient une « pousse ». La « pousse » assiste à quatre week-ends de réunions. Plus tard, le parterre de fleurs se réunira pour décider de faire de la « pousse » une « fleur » ou non. De manière moins poétique, c'est le même système d'intégration progressive que nous retrouvons dans chacun des projets.

Dans le premier cercle de la gouvernance interne, les jeux de pouvoir ainsi que les différences d'investissement entre bénévoles-usagers-bénéficiaires confrontent des logiques stratégiques de leadership et des logiques politiques de participation. Les groupes sont le théâtre de jeux de pouvoir altérant les valeurs de participation. L'utilité éprouvée d'un leadership attaché à une individualité ou à quelques personnes charismatiques, inspirant confiance et locomotives du projet, ne doit pas se muer en posture dogmatique et envahissante, ce qui fait dire à un expert de l'habitat groupé participatif (AMO Regain) que le leadership doit être « régulé et partagé ». La solidité du groupe et sa capacité d'auto-organisation en dépendent.

Du fait de leur antériorité dans le projet, de leur force de caractère, de leur surinvestissement, certains membres se positionnent en « sachant », faisant étalage d'une connaissance supérieure des dossiers, et affirme par là même une position d'autorité pouvant se révéler étouffante jusqu'à entraver le processus de décision. Ainsi, il existe des différences notables d'investissement en temps de travail au sein des groupes, la sous ou la sur-participation soulevant la question de la légitimité des membres selon leur degré d'implication. Le leadership bascule forcément du côté de ceux qui ont le plus d'éléments d'expertise à faire valoir, pouvant susciter des décalages et des tensions, et générer des inégalités de position et des écarts d'appréciation. Par conséquent, les groupes se doivent d'élaborer ou d'adopter des méthodes qui apaisent les conflits de gouvernance démocratique.

Pour autant, le cheminement opposé des deux projets d'HGP, Les Habelles et Ecoravie, est significatif du tâtonnement actuel :

- dans le premier cas, aucune dynamique de groupe n'a été réfléchi et aucune régulation démocratique n'a été pensée ; aussi l'affirmation d'un leadership individuel s'est-elle soldée par des conflits relationnels non anticipés, vis-à-vis desquels les membres se sont sentis impuissants et dépassés ;
- le second cas se caractérise par un « sur-outillage », se traduisant d'un côté par deux protocoles portant sur le fonctionnement et les prises de décisions, et de l'autre, par une formation en continu des membres du groupe en communication non violente (« l'université du nous ») ; concernant les protocoles, « la charte relationnelle et des règles de fonctionnement » propose un cadre afin que chaque membre serve au mieux l'organisation du projet et soit au service de l'intelligence collective, l'autre protocole se présentant comme un référentiel de « prise de décision : méthodes et outils », acceptant plusieurs modalités de vote (du compromis à la majorité simple en passant par le consensus). Cette dernière procédure doit empêcher tout blocage dans le processus de prise de décision, et stipule une répartition des rôles entre facilitateur, scripte, gardien du temps et distributeur de parole³.

1.2.4. Quels attributs socioéconomiques et sociopolitiques accolés aux partenaires extérieurs ?

Les collectifs constitués doivent s'entendre sur la fonction et le rôle à attribuer aux principaux partenaires externes : les Assurances en maîtrise d'ouvrage, les bailleurs sociaux et les collectivités

³ Le « sur-outillage » est illustré de manière encore plus évidente par les panneaux colorés de « l'abaque de Régnier » qu'il faut lever pour donner son avis et un référentiel de signaux que le groupe a élaboré pour fluidifier les échanges. Le groupe poursuit sa surconsommation avec le système du gong, une régulation des débordements émotionnels, comme nous l'explique un membre : « si un membre du groupe estime qu'un intervenant s'écarte de la communication non violente, il donne un coup de gong. Le silence s'installe pour une minute où chacun rentre en soi-même et se demande pourquoi a-t-il « gongué » ? Et du coup on a peur d'être « gongué », alors on fait attention. ».

territoriales. Leur volonté de conserver une maîtrise et une autonomie dans la réalisation du projet, en rester l'acteur principal, s'accommode de nécessaires collaborations. Toutefois, la crainte d'une perte de contrôle est justifiée par une trop grande influence des partenaires externes aux prétentions de parties prenantes du projet.

La complexité des projets d'habitat groupé participatif, conjuguée au souhait des collectivités et de certains bailleurs sociaux de sécuriser les projets, expliquent l'émergence de structures accompagnatrices spécialisées. Le poids et la légitimité des Assistances en maîtrise d'ouvrage se sont alors affirmés. Les Assistances en maîtrise d'ouvrage Regain et Habicoop s'accordent sur l'idée que la structure accompagnatrice ne doit pas faire le projet à la place du collectif constitué, mais l'accompagner à avancer et participer à sa prise d'autonomie. Les Assistances en maîtrise d'ouvrage n'ont pas à prospecter les groupes, c'est plutôt à ces derniers de les contacter en fonction des besoins d'appui et d'expertise face aux difficultés éprouvées. Néanmoins, le rapport d'échange avec les groupes porteurs de projet est déséquilibré. Détentrices de conceptions techniques solides et de démarches pédagogiques testées, possédant une connaissance fine des cadres et des logiques juridiques, les Assistances en maîtrise d'ouvrage tendent à orienter les groupes, à les instrumenter, voire à leur imposer leurs vues. Afin de garder la maîtrise de leur projet, les groupes n'ont d'autres choix que de sectoriser et démultiplier les accompagnements, dans une perspective de multi-partenariats et de multi-interdépendances.

Des expériences originales d'habitat groupé participatif sont en train de germer avec des bailleurs sociaux. D'un côté, l'intérêt pour le groupe porteur est de sécuriser économiquement le projet et de favoriser la mixité sociale. De l'autre, le groupe ne choisit pas ces types de coopérateurs, le bailleur ayant obligation de procéder par l'intermédiaire d'une commission d'attribution. Bien que le partenariat se soit interrompu avec le bailleur social PACT13, les Habeilles a ainsi monté son projet sous la forme d'une coopérative d'habitat social. Les douze appartements étant considérés comme des logements sociaux, le groupe porteur du projet recherche actuellement un nouveau bailleur pour construire l'immeuble⁴. La sécurisation du projet au travers d'un partenariat avec un bailleur social concerne aussi la mise à disposition de personnels qualifiés et compétents, confortant la garantie d'achèvement des travaux et crédibilisant le projet auprès des collectivités territoriales et des banques.

Cependant, le partenariat connaît deux limites de taille. La première relève de barrières cognitives entre partenaires. La seconde limite – sociopolitique – réside dans les liens étroits entre bailleurs et collectivités territoriales : les bailleurs sont financés par plusieurs collectivités territoriales et, à ce titre, les élus de ces dernières peuvent jouer de leur influence dans le choix des habitants au sein des commissions d'attribution, sans tenir compte des dimensions identitaires et politiques du projet. Toutefois, les collectivités territoriales ne doivent pas être perçues sous l'angle exclusif de leur fonction tutélaire, de leur conduite prescriptrice ou discrétionnaire. Elles agissent plus largement comme des « facilitateurs » et des « accélérateurs » de projets : caution, soutien financier au montage de projet, à la construction et à l'acquisition / mise à disposition du foncier, à l'accompagnement, à des formations, etc. Toutefois, certaines collectivités réservent un terrain pour un projet d'HGP en ayant choisi au préalable l'architecte et démarrer la construction de l'immeuble. Cela ne respecte pas la démarche et les groupes s'en trouvent instrumentalisés. Certaines opérations s'apparentent à des campagnes publicitaires et les services techniques des acteurs publics engagés manquent de conviction et de compétences.

⁴ Le profil des membres fait que le groupe Les Habeilles ne pouvait envisager la faisabilité du projet qu'en collaborant avec un bailleur social, tous répondent d'ailleurs aux critères du logement social.

Nous venons de le voir, les collectifs constitués dans le cadre de l'habitat groupé participatif n'ont d'autres choix que de nouer des relations de partenariat avec les Assistances en maîtrise d'ouvrage, les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales, mais sans perdre la maîtrise de leur projet respectif. Les gouvernances interne et externe étant imbriquées, les espaces de cohérence dans l'agencement institutionnel ainsi que l'effectivité / efficacité organisationnelle relèvent d'une dynamique systémique.

1.3. Conclusion

En conclusion, l'étude conduite a mis en lumière la complexité des projets et des structures d'habitat groupé participatif. La démarche initiée offre des perspectives d'élargissement des questionnements sur les potentialités et les limites de la gouvernance démocratique. Le tableau suivant, directement inspiré de Edella Schlager et Elinor Ostrom (1992), permet de croiser les acteurs identifiés et les fonctions-droits repérés. Il ouvre sur une analyse plus poussée quant aux droits de chaque acteur et aux méthodes envisageables de résolution de problèmes de gouvernance.

Acteurs	Propriétaires usagers	Utilisateurs autorisés	Propriétaires institutionnels (bailleurs sociaux)	Propriétaires financeurs (banques)	Accompagnateurs des projets (AMO)	Décideurs publics
Droits						
Accès-usage						
Management						
Intégration-exclusion						
Aliénation						

Partant de ce support, il serait judicieux de se focaliser sur les conditions indispensables au développement d'une démocratie participative : impulsions à la création du lien social et à la communication active ; politisation des actes-actions ; formation-implication dans les prises de décision. La réflexion doit pouvoir se poursuivre sur les modalités à réunir et les dispositions à prendre afin de promouvoir une organisation « sociocratique ». Ainsi, dans la « sociocratie », les acteurs auto-organisés partagent des valeurs et tissent des relations significatives, sur la base de quatre règles de fonctionnement : la prise de décision par consentement, le fonctionnement structuré en cercles interconnectés, le double lien des acteurs passeurs entre cercles et enfin l'élection sans candidat désigné et par nomination consensuelle.

Bibliographie

Archimed JMG Conseil, 2012, Rapport d'Etude de mise en valeur des enjeux relatifs à la question de l'habitat coopératif et des possibilités d'intervention pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, mai..

Basurto X., Ostrom E., 2011, Crafting Analytical Tools to Study Institutional Change, Journal of Institutional Economics, vol. 7, n° 3, 317-343.

Benko G., Pecqueur B., 2001, Les ressources de territoires et les territoires de ressources, Finisterra, XXXVI, 71, 7-19.

- Colletis G., Gianfaldoni P., Richez-Battesti N., 2005, Economie sociale et solidaire, territoire et proximités, RECMA – Revue Internationale de l'Economie Sociale, n°296, mai, 8-25.
- Colletis G., Pecqueur B., 2005, Révélation de ressources spécifiques et coordination située, Economie et Institution, n°6-7, 1er et 2ème semestres, 51-74.
- Cominelli F., 2012, Le patrimoine culturel immatériel est-il un bien commun ? Le cas de la pierre sèche en France, Revue de l'organisation responsable, n°2, Vol.7, 83-92
- Coriat B., 2015, Communs fonciers, communs intellectuels. Comment définir un commun ?, Le retour des communs. La crise de l'idéologie propriétaire, Les liens qui libèrent, 29-50.
- Crawford S. E. S., Ostrom E., 1995, A grammar of institutions, American Political Science Review, 89(3), Sep., 582-600. DOI : 10.2307/2082975
- Dubar C., 2000, La crise des identités. L'interprétation d'une mutation, Paris, PUF.
- Enriquez E., 1992, L'entreprise en analyse, Paris, PUF.
- Habermas. J., 1987, Logique des sciences sociales et autres essais, Paris, PUF.
- Hess, C., Ostrom E.. 2003. Ideas, Artifacts, and Facilities: Information as a Common- Pool Resource. Law and Contemporary Problems. n°66, 111-145.
- Isaurralde M., 2015, L'approche comportementale de l'action collective chez Elinor Ostrom : quels prolongements pour l'économie sociale et solidaire ?, Revue Française de Socio-Économie, 1, n° 15, 97-115.
- Laville J.-L., 2007, Économie et solidarité : esquisse d'une problématique, J.-L. Laville (dir.) L'économie solidaire : une perspective internationale, Paris, Hachette Littératures, 10-76.
- Lebel Ch., 2013, Un patrimoine à protéger, dossier Patrimoine immatériel, Jurisassociations, n°471, 15 janvier, 26-28.
- Orléan D., 2002, Le tournant cognitif en économie, Revue d'économie politique, n°5, Vol. 112, septembre-octobre, 717-738.
- Orsi F., 2015, Revisiter la propriété pour construire les communs, Le retour des communs. La crise de l'idéologie propriétaire, Les liens qui libèrent, 51-67.
- Ostrom E., 2005, Understanding Institutional Diversity, Princeton, Oxford, Princeton University Press.
- Pecqueur B., Zimmermann J.-B., 2004, Les fondements d'une économie de proximités, Pecqueur B., Zimmermann J.-B. (dir.), Economie de proximités, Hermes Lavoisier, Paris, 13-41.
- Schlager E., Ostrom E., 1992, Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis, Land Economics, vol. 68, n° 3, August, 249-262. DOI : 10.2307/3146375
- Trideau A., 2014, L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ?, Mémoire de Master 2 AUDIT – Université Rennes 2 – IAUR, octobre.
- Weinstein O., 2013, Comment comprendre les « communs » : Elinor Ostrom, la propriété et la nouvelle économie institutionnelle, Revue de la Régulation, n°14, 2ème semestre, automne.