

LéaV - Laboratoire de l'École nationale supérieure
d'architecture de Versailles

Publications du LéaV
Éditions en ligne

Actes de la journée d'étude « Co-concevoir en architecture.
Formes de collaboration et hybridations de savoirs »
École nationale supérieure d'architecture de Versailles,
organisée le 16 octobre 2020

Sous la direction de Luciano Aletta, Marina Khémis, Ronan Meulnotte,
Ana Marianela Rochas-Porraz et Sylviane Saget

L'architecte, l'assistant à maîtrise d'usage
et l'opérateur social dans l'élaboration
des projets résidentiels d'habitat participatif

Estelle Gourvenec

Pour citer cet article

GOURVENEC Estelle, « L'architecte, l'assistant à maîtrise d'usage et l'opérateur social dans l'élaboration des projets résidentiels d'habitat participatif ». In : ALETTA Luciano, KHÉMIS Marina, MEULNOTTE Ronan, ROCHAS-PORRAZ Ana-Marianela et SAGET Sylviane (dir.), *Co-concevoir en architecture. Formes de collaboration et hybridations de savoirs*. ENSA Versailles, 2023. Actes de la journée d'étude « Co-concevoir en architecture. Formes de collaboration et hybridations de savoirs » (organisé le 16 octobre 2020), LéaV/ENSA Versailles, mis en ligne le 21 novembre 2023, p. 80-85.

ISBN : 978-2-9578793-1-1

L'architecte, l'assistant à maîtrise d'usage et l'opérateur social dans l'élaboration des projets résidentiels d'habitat participatif

Estelle Gourvennec

Depuis la fin des années 2000, les acteurs institutionnels ont porté un intérêt nouveau à la participation habitante¹. L'habitat participatif sort du champ militant et les opérateurs et bailleurs sociaux s'en saisissent. De nouveaux montages d'accessions à la propriété en habitat participatif² émergent au sein desquels un nouvel acteur tiers fait figure : l'assistant à maîtrise d'usage (AMU). La démarche participative, dans le cadre de projet d'accession sociale à la propriété, vise alors à redonner une place active aux savoirs d'usage des accédants et à insuffler une vie collective au sein des immeubles en copropriété. L'accédant, impliqué dans l'élaboration du projet se retrouve dans une relation tripartite réunissant organisme d'accession - habitant - architecte avec un acteur tiers garant facilitateur qui est l'AMU. Ce dernier est doté d'outils pluridisciplinaires et mobilise plusieurs savoirs propres à la maîtrise d'œuvre (maîtrise de toute la chaîne de la construction), maîtrise d'ouvrage (gestion et conduite de projet immobilier) et à l'animation de groupe (techniques de gouvernance). Son rôle est de mettre en œuvre la démarche participative, coordonner les différents intervenants et faire le lien entre les propositions émises.

Les ménages se présentant au sein de ces programmes sont peu, voire pas, connaisseurs de l'habitat participatif. Ils ne sont, par ailleurs, pas issus du monde associatif ou militant comme pouvaient l'être les premiers habitants des programmes d'habitat auto-géré. La volonté d'être propriétaire précède, dans bien des cas, l'engagement participatif. Ce qui nécessite alors pour ces ménages une capacité d'ajustement situationnel pour se maintenir dans les dispositifs, pour répondre aux attentes des acteurs. Les ateliers menés avec les

ménages ont, en effet, pour objectif de sensibiliser les futurs accédants, à la conception d'un espace, aux techniques constructives ou encore à la gestion « coopérative » d'une copropriété. Ces ateliers ont également vocation à ce que les ménages définissent un « projet de vie commun » et « s'auto-organisent » par la constitution d'une association et la rédaction d'une chartre. Comment les ménages s'inscrivent-ils dans ces dispositifs, s'en approprient-ils (ou non) les valeurs et répondent-ils aux attentes que portent les acteurs ? Comment s'élabore la co-conception avec les architectes et quel rôle de tiers endosse l'AMU?

Nous nous intéresserons dans un premier temps à l'identité professionnelle des architectes engagés dans ces opérations d'habitat participatif. Cela nous permettra de mettre en lumière les valeurs qu'ils tendent à promouvoir et diffuser. Un petit segment d'agences d'architecture a, en effet, construit son identité professionnelle autour du modèle coopératif, que cela soit dans l'organisation du travail ou dans les marchés visés. Ces agences, pour certaines organisées en Société Coopérative et Participative (SCOP), se positionnent sur le marché de la construction en valorisant des compétences autour de l'éco-construction et de démarches participatives avec les usagers. Les valeurs et les pratiques de l'habitat participatif s'inscrivent en continuité avec leur manière d'exercer l'architecture. Ce premier portrait de l'identité des professionnels engagés et la présentation des objectifs portés par l'habitat participatif nous permettra alors d'analyser les ateliers mis en place dans ces programmes d'accession sociale à la propriété. Nous exposerons les dispositifs, les processus déployés et le discours des acteurs en présence.

L'analyse du déroulé des ateliers participatifs permettra de mesurer certains décalages de représentation sur ce qui fait la qualité d'un immeuble d'habitation et ce à quoi engage le partage d'espace. Cela nous permettra également de voir comment les attentes portées par les professionnels sont perçues et réceptionnées par les habitants. Nous examinerons la place de l'architecte dans les arbitrages autour de la conception du logement. Cela nous conduira à montrer que la co-conception n'est non exempt d'effets

d'imposition et qu'au sein de projets dits « alternatifs », il se recrée un cadre normatif³.

Ma contribution s'appuie sur une enquête ethnographique réalisée au sein d'une agence d'architecture spécialisée dans les projets d'habitat participatif. Dans le cadre d'une thèse CIFRE, j'ai été immergée pendant trois ans dans le milieu des sociétés coopératives d'architecture. J'ai pu observer une culture professionnelle, la structuration de réseaux et des stratégies d'insertion dans le marché de la construction. Mes missions avaient pour objet des opérations de logements en autopromotion ou en accession sociale à la propriété, ou en habitat participatif.

Mon rôle était double : animer des ateliers collectifs à destination de ménages souhaitant s'inscrire dans ces opérations de logements (recueillir souhaits et besoins, définir un projet de vie, former, etc.) et concevoir les projets architecturaux. J'ai ainsi rencontré, et pour certains accompagnés, plus d'une centaine de ménages dans leur projet résidentiel. L'année 2021 a marqué la fin de cette observation participante et le début d'une campagne d'entretiens semi-directifs auprès de ces mêmes ménages, inscrits ou ayant uniquement participé à ces opérations d'habitat participatif. Je mobiliserai ici, pour étayer mon analyse, des comptes rendus des ateliers participatifs suivis dans le cadre de mon enquête ethnographique et des extraits d'entretiens semi-directifs menés auprès de ménages ayant participé à ces ateliers et ayant pour certains emménagé dans leur logement.

Les architectes du modèle coopératif

Dans ses travaux, Véronique Biau a décrit les architectes engagés dans l'habitat participatif comme ayant un profil militant. L'engagement en faveur de l'habitat alternatif fait écho à leur trajectoire de vie, personnelle et militante⁴. Dans notre enquête, nous avons relevé des inscriptions dans l'habitat participatif en continuité avec l'engagement dans le modèle coopératif. En France, 70 agences d'architecture ont fait le choix de s'organiser sur le mode de la SCOP qui repose sur trois principes généraux de fonctionnement :

- Double qualité de salariés-coopérateurs détenant au moins 51% du capital de la société ;

- Gouvernance démocratique basée sur : un homme / une femme = une voix ;
- Le partage des bénéfices entre tous les salariés-coopérateurs à hauteur de 25% minimum.

Si toutes les SCOP appliquent ces trois grands principes, toutes n'interprètent pas le modèle de la même manière. Une première enquête réalisée dans le cadre de mon habilitation à la maîtrise d'œuvre m'a permis de catégoriser celles-ci⁵. Trois profils de SCOP d'architecture peuvent être identifiés :

- La SCOP « engagée » portée par des architectes militants ;
- La SCOP « fonctionnelle » à l'initiative d'architectes soucieux de fédérer une équipe de travail autour de valeurs communes ;
- La SCOP « étiquette » éloignée de l'esprit coopératif dans l'organisation du travail et les valeurs portées.

Nous nous intéresserons ici à la SCOP qualifiée d'« engagée ». C'est au sein de l'une d'elles que j'ai réalisé mon enquête ethnographique sur l'habitat participatif et l'accession à la propriété. Ces agences d'architecture témoignent du choix des fondateurs de redéfinir l'organisation du travail selon un schéma horizontal. Les architectes à l'origine de ces sociétés ont un profil militant et sont souvent issus des milieux associatifs, politiques ou encore autogestionnaires. Ils ne sont pas issus du milieu de l'architecture et s'y inscrivent en contre-point sans complètement en adopter les codes. Leur discours est porteur d'une vision égalitariste : partage des décisions, pas de personnification de la production architecturale, pas de taylorisation des tâches, etc. Le projet est présenté comme un « processus partagé et coproduit ». Concernant la production architecturale, ces structures mettent en avant le recours à des filières de construction dites durables (matériaux biosourcés, structure bois, bâtiment bas carbone, etc.) et la prise en compte des usagers dans le processus de projet. Deux domaines de compétences sont revendiqués : l'écoconstruction et la concertation. Leur pratique peut néanmoins traduire des entorses à l'idéal porté, du fait de la taille des entreprises (TPE ou PME), des formes de leadership au sein des collectifs de travail ou encore de contraintes imposées par le marché et les commanditaires. Toutefois, l'interprétation du modèle coopératif faite par ces professionnels répond à leur recherche d'alternatives dans le domaine de

la production architecturale. Concernant l'habitat, le mode participatif se présente comme une alternative concrète permettant à ces professionnels de trouver des prolongements avec leurs propres valeurs. Certains sont d'ailleurs acteurs du mouvement de l'habitat participatif et font la promotion de ce mode de production du logement en impulsant localement des projets.

Habitat participatif et accession sociale

L'habitat participatif recouvre des expériences éparses et aux formats distincts (éco-lotissement, auto-promotion, etc.). Les opérations des années 2000 se distinguent des expériences participatives expérimentées dans les années 1970 par « les aventuriers du quotidien » qui cherchaient à transformer la société par leurs pratiques⁶. Toutefois, on relève une continuité de valeurs à des degrés divers dans toutes les opérations qui sont relatives à la mixité sociale, au vivre ensemble et au développement durable. Ces notions sont diffusées par les politiques publiques depuis les années 1960, pour les deux premières, et les années 1990, pour la troisième. Elles font l'objet d'interprétations différentes par le monde associatif, les acteurs institutionnels et la société civile. Au sein des réseaux de l'habitat participatif, ces notions sont érigées en valeurs et renvoient à un idéal d'habitat et de rapports de voisinage. Le vivre-ensemble est associé au partage d'espace, à la gestion collective de la résidence, au lien de sociabilité interne et externe avec le quartier. La mixité sociale doit être garantie par la solidarité financière entre les membres et la mise en place de clause « anti-spéculative » (logement occupé à titre de résidence principale, revente encadrée, etc.). Et sur le plan constructif, il est souvent fait le choix de filières dites « durables » en s'orientant vers l'éco-construction.

Quand les dispositifs d'accession sociale à la propriété intègrent un processus participatif, le cadre idéologique de l'habitat participatif rencontre alors celui de la propriété résidentielle des classes populaires. L'intervention en faveur de l'accession populaire à la propriété s'opère en France depuis la fin du XIX^e siècle. La grande réforme des aides au logement en 1977 marque fortement cette incitation à l'attention des classes populaires et les années 2000 voient la multiplication

des dispositifs dits d'accession sociale. Une diversité d'acteurs concourt à la fabrique du statut de propriétaire occupant : les hauts fonctionnaires, les experts et les élus⁷ et façonne les aspirations et les choix résidentiels des ménages. Ce statut de propriétaire occupant revêt en effet des significations particulières : capital symbolique, patrimoine, transmission, épargne, sécurité, liberté, etc.⁸. Les modèles dont ces acteurs sont porteurs s'avèrent toutefois très hétérogènes (type d'urbanisme, forme d'habitat collectif ou individuel, modes de vie que l'accès à la propriété doit favoriser, type de mixité qu'elle doit rendre possible, etc.).

Un de nos cinq terrains d'enquête, dont nous livrons ici quelques observations, est un programme d'accession sociale et habitat participatif au sein d'un quartier ciblé par un PNRU en proche banlieue parisienne. Ce projet est à l'initiative de la commune. Le groupe d'habitants s'est constitué sur la base d'appels à participer publiés dans les périodiques locaux et à des « boitages » dans le parc d'habitat social de la commune. Sur les documents de communication, pas d'image de projet architectural, mais un message appelant à des engagements, tels que : « Devenir propriétaire ? Le choix de l'habitat participatif. Là où je vis j'agis. ». La « bulle de vente » traditionnelle des programmes d'accession à la propriété est remplacée par des ateliers collectifs dans des salles communales. Ces premières réunions publiques de lancement sont organisées par la collectivité, l'opérateur social et l'assistant à maîtrise d'usage. Dans le panel des ménages se présentant, la plupart arrivent avec le souhait d'accéder à la propriété, conscients de leur contrainte budgétaire et sans idée de ce qu'est l'habitat participatif. Ils sont en grande majorité issus des milieux populaires regroupant des employés, notamment de la fonction publique (assistance sociale, enseignante en lycée technique, agent de la RATP, etc.), des ouvriers du privés (techniciens de surface, technicien de maintenance, etc.), et des artisans (chauffeur de taxi, plombier, menuisier, etc.) qui jouissent de revenus modestes mais stables. 70% d'entre eux sont issus de l'immigration. L'atelier de lancement vise à présenter la démarche participative, le dispositif d'accession, mais également à engager une dynamique d'*empowerment*. Les professionnels

interpellent les ménages sur le rôle décisionnaire qu'ils endosseront tout au long du processus, sur l'association d'habitants qu'ils devront constituer, sur les espaces qu'ils seront amenés à partager. Toutefois, les notions de « collectif », de « pouvoir d'agir » ou encore de « vivre-ensemble » se détachent de la représentation que les ménages se font de l'accès à la propriété résidentielle. De premiers décalages sont perceptibles au travers des questions des ménages se concentrant principalement sur les conditions financières de l'accession et par l'inquiétude de certains quant à la nature des espaces à partager.

L'assistant à maîtrise d'usage comme tiers acteur

Le premier travail de l'AMU va être de constituer un groupe dont les principaux critères d'entrée sont d'être habitant de la commune, primo-accédant et solvable. Cet AMU va assurer une mission d'intermédiation entre les ménages, l'architecte et l'opérateur social. Dans le cadre de projet d'accession, l'un des enjeux de l'accompagnateur est d'ouvrir le projet à des publics plus modestes, non acquis à la participation. Son premier objectif est ainsi de souder un collectif d'accédants, de le doter de méthodes d'animation de réunions et de le familiariser à la participation (prise de décision, etc.). Les ateliers oscillent entre acculturation à la propriété résidentielle (financement, gestion future, charges, etc.), sensibilisation à l'écoconstruction (technique constructive, matériaux biosourcés, etc.) et formation aux pratiques collectives (constitution d'une association, organisation en groupe thématique, désignation d'un rapporteur par atelier, définition d'une charte de fonctionnement, etc.). À l'issue de la constitution du groupe, l'AMU va accompagner les ménages dans la définition d'un programme, arrêter des surfaces au regard des besoins/capacité des accédants. Puis, il doit favoriser l'appropriation du projet par les accédants et leurs liens avec les équipes techniques et de conception. Il doit ainsi rendre possible la co-conception du projet avec les acteurs professionnels en permettant l'expression de besoins et des pratiques des accédants. Il doit également rendre accessible les discours techniques des professionnels MOE ou MOA. Tout au long de la démarche participative, l'AMU adopte ainsi une posture d'accompagnement, il contribue à décloisonner les connaissances entre MOE et MOA,

et il accompagne vers l'autonomie progressive du groupe.

Face au dispositif mis en place par les professionnels, les ménages vont globalement jouer le jeu de la participation et répondre aux attentes formulées. Ils vont constituer une association d'habitants, organiser des assemblées générales. Ils rédigeront une charte de fonctionnement et définiront un ensemble de valeurs reprenant celles qui sont énoncées par les professionnels. Ils tenteront d'imaginer l'usage futur des espaces partagés en adéquation avec les références d'habitat participatif qui leur sont proposées. Toutefois, s'ils prennent part à la dynamique participative, conflictualité et tensions se perçoivent à chaque étape du projet et notamment lors de la co-conception avec les équipes de maîtrise d'œuvre.

Architectes et habitants à l'épreuve de la co-conception

Les ateliers de co-conception sont un des premiers moments de confrontation des représentations de chacun et qui illustrent les attentes des professionnels à l'égard des accédants. Ils se structurent en deux temps distincts : des rencontres individuelles avec les architectes et l'AMU pour définir le plan du logement, et des rencontres collectives avec l'ensemble du groupe pour définir le bâtiment dans son ensemble (espaces communs et matériaux de construction). Le travail de co-conception engagé avec le groupe repose sur un avant-projet, réalisé par la maîtrise d'œuvre et qui est la résultante de partis pris architecturaux et de contraintes urbaines. Ces partis pris sont argumentés, par l'architecte, auprès des ménages sur la base de trois axes : l'impact environnemental du projet, le faible coût de construction liée à la destination du programme et le coût de fonctionnement futur du bâtiment⁹.

Un premier travail est conduit avec les ménages intitulés « déconstruction de l'espace habité » et qui consiste à présenter différentes typologies de logements (duplex, simplex, etc.). Chaque ménage est invité à exposer l'organisation du logement qu'il habite et, à partir du référentiel commun constitué, d'exprimer des souhaits d'aménagement pour « se rapprocher de son

mode d'habiter ». Sans que cela soit recherché, les architectes tendent, lors de ces échanges, à introduire les modèles résidentiels des classes moyennes dans le projet des ménages : ouvrir la cuisine, rompre avec la séparation des pièces programmées selon les activités diurnes et nocturnes, faire dialoguer les espaces entre eux, etc. Si les ménages expriment une grande satisfaction à l'égard de leur logement lors des entretiens à la suite de leur emménagement, notamment du fait des espaces généreux dont ils ont pu bénéficier (tel que des doubles hauteurs dans les salons), l'appropriation des logements révèle de nécessaires adaptations aux dispositifs spatiaux conçus.

Les rencontres collectives font quant à elles l'objet de contestation autour de la conception des espaces communs et du choix des matériaux de construction. Au cours des ateliers, le recours à la filière bois est présenté par les architectes comme la solution répondant aux contraintes du programme. Le choix d'une filière constructive spécifique, d'une architecture distinctive, notamment avec des dispositifs d'accès au logement par l'extérieur, s'inscrit dans la volonté des architectes d'affranchir, le programme des « formes standardisées » de l'habitat. Le cadre de référence de ces professionnels est celui de l'habitat participatif en autopromotion dont ils tendent à importer les principes architecturaux ce qui donne lieu à des négociations, tant avec la maîtrise d'ouvrage qu'avec le groupe d'habitants. Pour les architectes, les espaces partagés et intermédiaires, c'est-à-dire les halls d'accès au logement, doivent être le support de la dynamique collective. La réflexion engagée par les professionnels autour de ces espaces prend appui sur les notions de vivre ensemble et de solidarité. Dès l'esquisse, les architectes proposent des paliers élargis comme lieu d'appropriation et de rencontre quotidienne, dispositifs bien accueillis par les ménages. L'autre notion introduite est l'ouverture du projet sur le quartier qu'ils proposent de traduire spatialement par la réduction des dispositifs de sécurisation de la résidence (hall ouvert, absence de grille en limite de propriété, etc.). La remise en question du marquage de l'espace entre espace public et privé au profit d'une ouverture complète de la résidence sur l'extérieur suscite l'incompréhension des accédants.

Pour ces derniers, la condition d'appropriation de l'espace passe par sa clôture et la délimitation de l'espace est synonyme de sécurité qui doit être optimale. Les professionnels refusent la résidentialisation imposée par l'ANRU par parti-pris urbanistique. Pour leur part, les ménages n'opposent pas fermeture physique de l'espace et ouverture sur le quartier, et réclament la sécurisation des halls et l'installation de grilles métalliques en limite de propriété, demande qu'ils obtiennent avec l'accord de la maîtrise d'ouvrage. Les échanges sur les matériaux de construction illustrent également des représentations différenciées de ce qui fait la qualité d'un immeuble collectif d'habitation. Les architectes défendent le choix du bois en structure et en revêtement de façade. Pour les futurs habitants, le bois renvoie à la maison individuelle et il est synonyme d'inconfort acoustique et d'une dégradation dans le temps. Les ateliers de formation les amènent à se familiariser avec le principe de construction mixte bois-béton, mais ils restent fermement opposés au revêtement de bardage bois en façade, préférant un enduit ou un parement de brique ; option qui ne sera pas retenue au profit du choix initial.

Conclusion

Si les ménages répondent aux demandes de participation, ils s'expriment en réaction à ce qui leur est proposé sans qu'émerge pour autant une réelle dynamique collective. Le dispositif se situe en effet entre accompagnement à l'accès à la propriété et initiation au participatif, et laisse finalement peu de prise sur le projet. La dynamique collective s'est finalement constituée quand les habitants se sont réunis indépendamment des professionnels et notamment au moment de la livraison suite au constat de nombreuses réserves. Une réunion à la demande des habitants réunira architectes, AMU, opérateur social et entreprise générale. Leurs revendications, mettant en défaut l'équipe professionnelle, seront reçues de manière ambivalente : la perception d'un collectif non conforme aux attentes de départ.

Notes

1. DEVAUX, Camille, 2015. *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, PUR, coll. Géographie sociale, 394 p.
2. CARRIOU, Claire, 2014. *Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France)*, Espaces et sociétés, vol. 156-157, no. 1-2, p. 213-227.
3. PATTARONI, Luca, 2007. *La ville plurielle. Quand les squatteurs ébranlent l'ordre urbain*. Dans Bassand M., Kaufman V., Joye D., (2^e éd.), *Enjeux de la sociologie urbaine*, Lausanne, PPUR, p.283- 314.
4. BIAU, Véronique, 2012. *Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence*, Métropolitiques
5. GOURVENNEC, Estelle, 2015. *L'architecture dans l'expérimentation du modèle coopératif*, mémoire de HMONP, École nationale supérieure d'architecture de Paris La Villette.
6. BACQUE, Hélène, VERMEERSCH, Stéphanie, 2007. *Changer la vie? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Les éditions de l'atelier/ Editions ouvrières, 175p.
7. GIRARD, Violaine, LAMBERT, Anne, STEINMETZ, Hélène, 2013. *Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires*. Politix, Disponible sur : <https://doi.org/10.3917/pox.101.0007>
8. LAMBERT, Anne, 2015. *Tous propriétaire », L'envers du décor pavillonnaire*, Édition Seuil, coll. Liber, 278p.
9. « Les programmes d'accession d'aujourd'hui sont les copropriétés dégradées de demain... quand on accède à la propriété derrière il y a des charges à payer. Il faut concevoir des bâtiments peu consommateurs d'énergie pour réduire les charges » - Extrait de l'intervention d'un professionnel lors d'un atelier collectif en 2015.