

les chantiers leroy merlin source

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'ÉTUDE

LA CONCEPTION PARTICIPATIVE DANS L'HABITAT COLLECTIF

Enquête sociologique auprès des professionnels et des habitants



Gaëtan BRISEPIERRE
Sociologue

3^e convention de recherche Leroy Merlin Source / Ademe

LE RENOUVEAU CONTEMPORAIN DE LA PARTICIPATION DANS L'HABITAT COLLECTIF	2	LA CONCEPTION PARTICIPATIVE DANS LE NEUF A DES EFFETS SUR LES CHOIX CONSTRUCTIFS	5
UNE ÉTUDE QUI DRESSE UN PANORAMA DE LA CONCEPTION PARTICIPATIVE EN HABITAT COLLECTIF	2	LA CONCEPTION PARTICIPATIVE DANS LE NEUF FAVORISE L'APPROPRIATION, SOUS CONDITION	6
DE MULTIPLES PARCOURS MÈNENT DÉSORMAIS VERS LA CONCEPTION PARTICIPATIVE	3	LE BILAN DES DÉMARCHES PARTICIPATIVES POUR LES HABITANTS ET LES PROFESSIONNELS	6
LES HABITANTS INTERVIENNENT À TOUTES LES ÉTAPES DES OPÉRATIONS AU-DELÀ DE LA CONCEPTION	3	VERS UNE VISION PLURALISTE DE LA PARTICIPATION HABITANTE DANS L'HABITAT COLLECTIF	6
LA PARTICIPATION DES HABITANTS TRANSFORME LE JEU D'ACTEURS HABITUEL DE LA CONCEPTION	4	PISTES D'ACTION POUR UNE DIFFUSION PLUS LARGE DES PRATIQUES DE CONCEPTION PARTICIPATIVE	7

Le renouveau contemporain de la participation dans l'habitat collectif

Alors que les récentes évolutions technologiques dans l'habitat réactualisent la question des usages, le logement collectif apparaît comme un secteur où **les futurs usagers sont largement absents du processus de production**. Les pratiques de participation se sont principalement développées dans les projets d'urbanisme, beaucoup plus qu'au niveau des bâtiments. Pourtant, la question de la participation des habitants à la conception de l'habitat collectif a été soulevée dès les années 1970 par le mouvement de « l'habitat participatif autogéré », puis elle a été reprise dans les années 1980 au travers des expérimentations du courant de « l'architecture innovante » (notamment *via* les programmes du Puca). Mais ces tentatives n'ont pas connu le développement espéré et ce n'est que depuis la fin des années 2000 avec les premiers éco-quartiers que la question de l'intégration des usagers à la conception se pose à nouveau avec acuité.

La période actuelle se caractérise par **un renouveau de la participation dans l'habitat collectif**. Des projets d'habitats participatifs ressurgissent dans les années 2000¹, et aujourd'hui la vague s'amplifie sous l'effet des appels à projets lancés par de nombreuses collectivités locales, et suscitent un intérêt croissant du monde HLM. Plus largement, la participation des habitants à la conception est valorisée comme un vecteur d'innovation dans les programmes de l'État (« Logement choisi, abordable, et responsable ») et les concours d'urbanisme (« Réinventer Paris »). Plusieurs offres

commerciales émergent autour de l'accompagnement à l'autopromotion comme de l'accession sociale participative à la propriété.

Ce renouveau est-il synonyme d'une démocratisation des démarches participatives dans l'habitat collectif, au-delà des seules populations militantes ? L'ambition de cette étude est de comprendre comment la conception participative renouvelle la production et l'amélioration de l'habitat collectif. Il s'agit d'analyser **la conception participative comme une innovation sociale**, et d'explorer la diffusion des démarches participatives dans les différents secteurs du logement collectif.

¹ Pour une analyse scientifique des projets récents d'habitat participatif : [Séminaire du PUCA, Habitat participatif : les derniers enseignements de la recherche, La Défense, 10 janvier 2017.](#)

Une étude qui dresse un panorama de la conception participative en habitat collectif

Pour appréhender la diversité de ce renouveau, cette étude a fait le choix de ne pas se limiter aux démarches d'habitat participatif militant. Elle s'intéresse à des **opérations dans lesquelles les futurs habitants sont associés dès la phase de conception**, quelle que soit la forme prise par cette participation, et sans présupposé idéologique sur la notion de participation. La conception est ici entendue au sens large, comme le **processus collectif de définition du projet**, c'est-à-dire les choix techniques pour le bâtiment mais aussi ceux qui relèvent de la constitution du groupe. Cela dépasse la conception au sens que lui donnent les professionnels, c'est-à-dire l'étape des choix techniques réalisés par l'architecte.

L'étude se base sur une **enquête qualitative comprenant des observations *in situ* et 28 entretiens** (15 professionnels, 10 habitants et 3 chercheurs). Une première phase de repérage a permis d'identifier 11 opérations associant les habitants à la conception, puis une phase d'approfondissement a consisté à recueillir des données complémentaires sur quatre opérations emblématiques :

- En **construction neuve** : la plus importante opération d'autopromotion accompagnée en France située dans le Bas-Rhin, et une des premières tentatives d'accession sociale participative à la propriété par une coopérative d'HLM en Isère. Ces opérations étant livrées depuis plus d'un an, cela nous a permis d'avoir un recul sur l'appropriation par les habitants.
- En **rénovation** : une rénovation énergétique d'un ensemble HLM des années 30 en proche banlieue parisienne, et une des plus grandes copropriétés à avoir voté une rénovation énergétique en Île de France. Pour ces opérations les travaux étaient sur le point de démarrer ou en cours, nous n'avons donc pas eu de données sur l'appropriation.

De multiples parcours mènent désormais vers la conception participative

Aujourd'hui, les dispositifs de participation des habitants apparaissent dans des contextes variés et sont portés par des acteurs très diversifiés. Les groupes d'habitants militants déjà constitués n'ont plus le monopole de telles opérations, **les professionnels prennent désormais aussi l'initiative**. Les politiques d'habitat participatif des collectivités locales laissent la possibilité aux professionnels de constituer un groupe d'habitants pour construire un immeuble avec eux. Dans la rénovation, le groupe existe déjà mais certains professionnels adoptent une démarche visant à susciter la participation des habitants au projet.

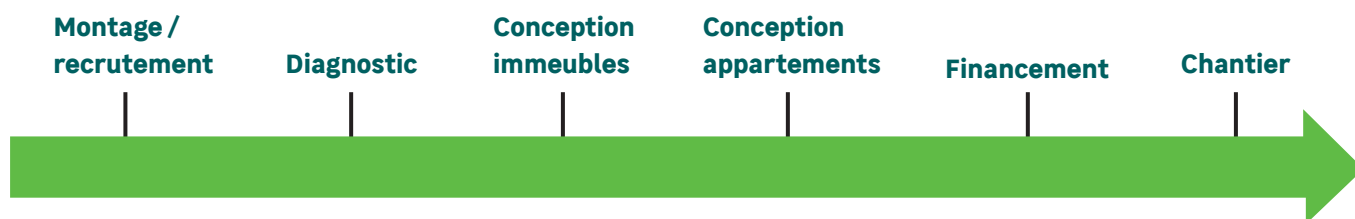
Pour comprendre qui sont les habitants qui participent à ces démarches, il faut différencier les opérations neuves où le groupe est à construire, des rénovations où le groupe pré-existe. Dans les opérations neuves, les acquéreurs ont des niveaux de revenu divers mais ont pour point commun un haut niveau de capital culturel qui explique une appétence pour la participation. **Les niveaux de mobilisation de ces habitants sont très variables** selon les contextes d'opérations, mais on retrouve toujours parmi eux un leader qui s'implique plus que les autres.

Trois catégories de professionnels se retrouvent dans ces opérations participatives :

- des architectes avec une posture réflexive sur leurs pratiques professionnelles,
- des accompagnateurs issus de divers horizons : conseil, urbanisme, bâtiment, animation, etc.,
- des maîtres d'ouvrage professionnels appartenant au monde HLM, notamment les coopératives d'HLM en pointe sur le sujet, et des bailleurs sociaux qui expérimentent en rénovation.

L'intérêt de ces acteurs pour la conception participative renvoie à **une vision éthique de l'habitat et une préoccupation pour sa qualité**. Il est en même temps inséparable de logiques commerciales (un nouveau marché) et d'innovation (un levier de renouvellement des pratiques).

Les habitants interviennent à toutes les étapes des opérations au-delà de la conception



L'étude a montré que la participation des habitants se joue à toutes les étapes du processus :

- Le **montage de l'opération** : celui-ci est assuré par les professionnels, mais les habitants prennent une part active au recrutement. Dans le neuf, les professionnels recherchent des habitants intéressés, les premiers arrivés les aident dans cette tâche ce qui assure une cohérence du groupe et aide à surmonter le problème des défections en cours d'opération. En rénovation, la question du recrutement se pose différemment : en copropriété, ce sont les habitants qui choisissent les professionnels ; en HLM le bailleur peut faire participer des locataires à la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- Le **diagnostic** est une étape importante de recueil d'informations sur le bâtiment mais aussi sur les attentes des habitants, l'histoire du lieu, etc. La participation peut pas-

ser par des réunions collectives, mais également des visites à domicile par les professionnels afin de développer une connaissance précise des modes de vie et des besoins de chacune des familles.

- La **conception de l'immeuble** est un temps fort de la participation. Elle s'incarne dans différents types de dispositifs : des réunions de concertation pour informer les habitants sur le projet et l'adapter en intégrant certaines de leurs demandes ; des séries d'ateliers de co-conception impliquant une majorité du groupe avec une phase didactique et une phase de délibération pour arbitrer entre les différentes options proposées par les professionnels ; voire des démarches d'animation visant à créer les conditions d'adhésion des habitants à l'opération *via* l'implication de représentants habitants et/ou d'acteurs du territoire.

- La **conception des appartements** illustre les différentes manières de résoudre la tension entre satisfaction des désirs des habitants et réussite collective de l'opération. La conception individualisée par l'architecte est un élément d'attractivité, même si les plans sur-mesure intègrent quelques compromis avec le collectif. La conception mutualisée de typologies communes ou de choix collectifs des finitions permettent une maîtrise des coûts. En rénovation HLM, une conception concertée aide à faire passer des interventions lourdes sur les parties privatives en négociant une partie des choix de réaménagement de façon personnalisée.
- **L'étape du financement** court tout au long du processus. Même dans une opération participative, les professionnels ont à démontrer l'intérêt économique pour les habitants. En construction, la prise de risque supérieure est contreba-

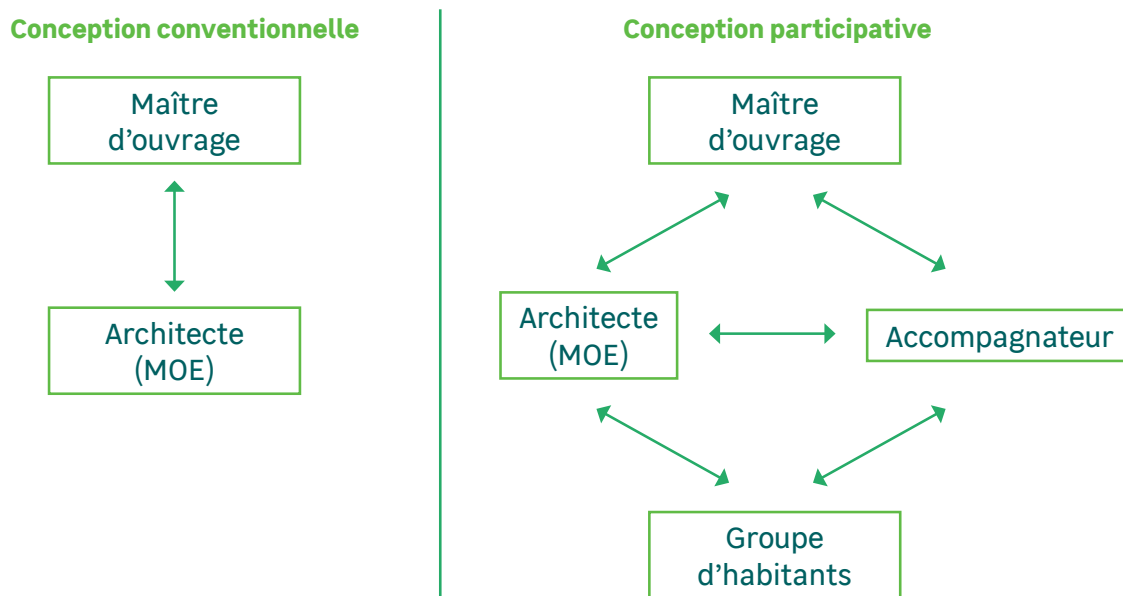
lancée par un meilleur rapport qualité / prix des opérations participatives. En copropriété, un travail de communication financière permet de mieux faire passer une ambition énergétique à l'occasion d'un ravalement. En logement social, le bailleur renoue le dialogue avec ses locataires et anticipe les craintes des habitants sur l'augmentation de la quit-tance.

- Le **chantier** est *a priori* un temps mort de la participation, mais on ne peut pas tenir à distance des habitants déjà engagés dans une dynamique participative. En construc-tion il est vécu comme une cassure, en copropriété il est surveillé de près, en HLM les travaux sont un sujet d'an-goisie dès le début. Une transparence et une ouverture relative du chantier rassurent les habitants, l'implication de certains d'entre eux facilite la circulation d'informations et les derniers ajustements.

Tout au long de ce processus, **la marge de manœuvre effective des habitants** sur l'opération reste très variable. En construc-tion, elle est à conquérir par l'accompagnateur sur les autres professionnels. En rénovation de copropriété, l'enjeu est de la déplacer du seul vote des travaux en assemblée générale à la conception globale du projet, et en HLM il s'agit davantage de la rendre visible aux yeux des locataires.

La participation des habitants transforme le jeu d'acteurs habituel de la conception

L'implication des habitants transforme le jeu d'acteurs habituel de la conception en faisant notamment émerger un rôle spéci-fique, celui de l'accompagnateur :



- La **présence d'un accompagnateur** permet d'avoir un acteur en position de médiation avec les habitants, de partager la charge du travail participatif et de mobiliser des compétences spécifiques. En même temps, il y a un débat sur la nécessité d'un tiers et certains architectes considèrent ce rôle comme une partie intégrante de leur métier.
- **L'architecte s'adapte à la relation avec un groupe d'habitants** profanes, il doit instaurer la confiance mais reste sous

contrainte de temps, et ne peut pas leur répondre individuellement.

- La **position du maître d'ouvrage professionnel** est très variable, elle oscille entre retrait pour ne pas peser sur l'implication habitante et engagement pour les rassurer sur les choix.

Les professionnels mobilisent une série de supports pour faire entrer les habitants dans la conception et éviter que les échanges ne dérivent trop sur d'autres sujets (ex. : les problèmes de gestion courante). **Les supports mobilisés tournent le dos au numérique.** Il s'agit de supports matériels (maquette, plan, échantillon) qui permettent une perception directe des contraintes sans avoir à tout expliquer, et de supports visuels didactiques (diapo, panneau) plutôt que des images séduisantes qui coupent court aux échanges.

Les opérations étudiées montrent qu'un **interventionnisme des professionnels dans la dynamique de groupe** est nécessaire *via* l'instauration de temps d'échanges informels et/ou d'un groupe intermédiaire. En effet, il faut pouvoir contrebalancer les phénomènes de leadership excessif tout comme l'épuisement des leaders ; gérer la contestation en évitant le monopole de la minorité active ; aider à la communication du groupe *via* des outils numériques mais qui requièrent un travail de modération. Tout ceci ne relève pas des compétences que l'on trouve classiquement dans les métiers du bâtiment.

Pour les professionnels, la conception participative pose le problème de **la rémunération du travail de participation** qui est largement sous-valorisé. Pour être acceptable le prix de la participation doit être « noyé » en amont dans le coût total de l'opération, mais le travail supplémentaire est très difficile à anticiper par les professionnels. Même si la conception participative renvoie à d'autres logiques, les professionnels cherchent un équilibre économique : avec d'autres activités plus lucratives, en partageant le risque entre les acteurs, et/ou en cumulant les fonctions sur une même opération.

La conception participative dans le neuf a des effets sur les choix constructifs

Les cas d'étude dans le neuf permettent de mettre en évidence les effets de ces processus participatifs sur les choix constructifs. On constate notamment que :

- La **forme des immeubles** possède quelques singularités : la densité et la mixité sociale sont davantage acceptées car elles donnent des marges de manœuvre budgétaires ; les circulations par coursives sont privilégiées pour permettre la conception d'appartements exclusivement traversants ; la façade est moins uniforme quand les architectes s'appuient sur la diversité des attentes des habitants.
- Les **plans d'appartement** sont originaux car ils répondent aux demandes de personnalisation des habitants, mais les professionnels poussent aussi à une prise en compte de l'adaptabilité future : en anticipant spatialement le cycle de vie suivant, en prévoyant la mobilité de certaines cloisons ou encore en facilitant le déménagement au sein de l'immeuble.
- Les immeubles neufs répondent à la forte aspiration des habitants à disposer d'**espaces partagés** (bien au-delà de

la buanderie), ce qui ne va pas de soi car elle ne s'accompagne pas d'une réduction de la demande d'espaces privés. Par ailleurs en rénovation, la conception participative permet d'introduire une amélioration des parties communes qui fait rarement partie du projet au départ.

- Les contraintes réglementaires et budgétaires laissent peu de place aux habitants sur les **choix énergétiques et environnementaux**, même s'ils expriment bien une demande de « bois » et de « passif ». Leur participation à la conception favorise leur acculturation aux techniques du bâtiment performant, et aide les professionnels à tenir compte des problèmes d'usage dans leurs choix.
- Les choix de conception portent aussi sur les **conventions sociales** qui régissent le groupe d'habitants vis-à-vis de la propriété et de l'usage. Les professionnels proposent aux habitants d'adapter des modèles classiques comme le règlement de copropriété. La charte du vivre ensemble apparaît moins utile qu'un travail sur les procédures concrètes d'utilisation des espaces partagés.

La conception participative dans le neuf favorise l'appropriation, sous condition

L'analyse des opérations neuves de l'échantillon montre que la démarche participative ne garantit pas nécessairement une bonne appropriation de l'immeuble. Toutefois la **démarche de conception participative** génère un potentiel de gestion coopérative. Mais celle-ci ne peut se réaliser que si les professionnels mettent le sujet sur la table suffisamment tôt pour que les habitants s'y préparent y compris par la formation (ex. : syndic bénévole). Cette forme de gestion nécessite aussi une maturité du groupe à travers un échange social vécu comme équilibré et une capacité à prendre des décisions rapidement et acceptées par tous.

Cela souligne **l'importance des temps informels de construction du groupe en phase conception** pour susciter de l'interconnaissance et développer une vision commune de

l'immeuble. Lorsque la dynamique prend, les relations de voisinage sont alors intenses et bases de nombreuses solidarités, la vie collective est animée jusqu'à des actions politiques de quartier. Inversement les attentes frustrées des habitants amènent à des conflits qui paralysent la vie collective et ne semblent pouvoir se résoudre que par une vente.

À titre d'exemple, l'existence d'**espaces partagés** ne signifie pas mécaniquement leur appropriation car ils peuvent très bien cristalliser les tensions du groupe. Leur appropriation est favorisée par des échanges en amont sur les fonctions et la régulation de ces espaces, et par une liberté laissée en aval car tout ne peut pas se décider en conception, et un temps de latence est nécessaire pour que des projets collectifs émergent.

Le bilan des démarches participatives pour les habitants et les professionnels

L'impact de ces démarches sur les habitants diffère selon qu'il s'agit de rénovation ou de construction neuve. En rénovation, elles sont une condition du vote des travaux en copropriété mais en HLM elles peuvent tout autant favoriser l'adhésion que l'émergence d'une opposition au projet. En construction neuve, la participation des habitants peut constituer un levier d'innovation architecturale et d'amélioration de la qualité d'usage. **Le haut niveau de satisfaction des habitants** s'explique alors par : l'adaptation des logements aux usages, les services liés aux espaces partagés, la vie sociale intense, la maîtrise des coûts, l'attractivité locative et l'identification au lieu de vie, sans compter les nombreux apprentissages liés à la participation.

Après une première expérience, les **professionnels soulignent un bénéfice d'apprentissage** et se projettent volontiers dans d'autres opérations participatives :

- Les architectes, en particulier, apprennent à passer de la posture de prescripteur à celle de communicant. Cependant, les cahiers des charges intègrent encore trop rarement la dimension participative.

- Les accompagnateurs sont confortés dans la pertinence de leur fonction, mais la question du développement de leur activité se heurte au caractère hétéroclite des demandes de participation.
- Dans les HLM, ces démarches participatives sont une épreuve organisationnelle car elles mettent en question une structuration des services, le *turn over* du personnel ne facilite pas la réplique de ces expériences.

Vers une vision pluraliste de la participation habitante dans l'habitat collectif

L'étude démontre que désormais la participation des habitants dans l'habitat collectif ne peut se réduire à l'habitat participatif militant. Elle met en lumière des **pratiques de participation dans des contextes très divers qui vont jusqu'à transformer toutes les étapes** d'une opération. En cela, la conception participative renouvelle bien la production et la rénovation de l'habitat collectif.

La participation est généralement pensée avec un *a priori* vertueux, ou présentée sous la forme d'une échelle qui valorise le plus haut degré de participation. Cette étude aboutit à **une vision à la fois contrastée et pluraliste de la participation** insistant davantage sur la diversité des dispositifs d'association des habitants, et la nécessité de les adapter en fonction du contexte de l'opération.

Enfin, cette étude laisse des **questions irrésolues** : la participation suppose-t-elle nécessairement un accompagnateur ou peut-elle s'accommoder d'une acculturation des professions existantes ? Quid de l'appropriation par les habitants

des immeubles rénovés ? Que devient la dynamique engendrée par la conception participative dans le temps long de la vie d'un bâtiment ?

Pistes d'action pour une diffusion plus large des pratiques de conception participative

L'étude pointe **plusieurs vecteurs d'une diffusion plus large** des pratiques de conception participative dans l'habitat collectif :

- Au niveau **politique** *via* la réglementation et le financement : amplifier l'ouverture des réservations de terrain par les collectivités locales à des initiatives professionnelles et pas exclusivement à des groupes militants ; soutenir financièrement l'autopromotion *via* des prêts relais ; valoriser les efforts de conception participative dans la rénovation.
 - Stimuler la **demande** en mettant en avant des opérations achevées à travers le témoignage de leurs habitants pour casser les stéréotypes qui pèsent sur l'habitat participatif, en mettant en relation localement des habitants intéressés avec des professionnels porteurs de projet.
 - Reconnaître et **professionnaliser** la fonction d'accompagnateur qui suppose le financement de missions dédiées dans les opérations, ou son intégration chez les bailleurs sociaux. Rapprocher certains milieux professionnels : bâtiment, habitat participatif et sciences humaines et sociales.
- Favoriser l'émergence de **nouveaux types d'offres** en construction neuve : de la conception participative embarquée au sein d'une opération classique pour minimiser les délais, des offres segmentées selon les attentes des habitants (personnalisation de l'appartement versus espaces partagés), voire laissant une plus grande part à l'auto-construction.
 - Diffuser **une culture de la participation chez les bailleurs sociaux** plutôt que des méthodes car leur reproductibilité est très limitée. Chaque opération suppose la mise en place d'une démarche de participation adaptée en fonction de la situation technique et de la population.

leroymerlinsource

Créé par **LEROY MERLIN** en 2005, **LEROY MERLIN SOURCE** réunit des chercheurs, des enseignants et des professionnels qui ont accepté de partager leurs savoirs et leurs connaissances avec les collaborateurs de l'entreprise.

Au sein de trois pôles – Habitat et autonomie, Habitat, environnement et santé, Usages et façons d'habiter – ils élaborent des savoirs originaux à partir de leurs pratiques, réflexions et échanges.

Ils travaillent de manière transversale au sein de chantiers dont les thèmes sont définis annuellement par la communauté des membres des groupes de travail, en écho aux axes stratégiques de l'entreprise.

Les résultats de ces chantiers sont transmis aux collaborateurs de Leroy Merlin et aux acteurs de la chaîne de l'habitat au travers de journées d'études (sept depuis 2007 qui couvrent les trois thématiques de réflexion et de travail), d'interventions en interne et de prises de parole dans le cadre des Assises de l'habitat organisées par l'entreprise.

Ces collaborations actives donnent également lieu à des publications à découvrir sur le site de Leroy Merlin Source.

www.leroymerlinsource.fr