

La conception participative dans l'habitat collectif

Article publié dans la revue « Les essentiels Amis des aînés », n°9

Gaëtan Brisepierre, sociologue, auteur de la recherche

Denis Bernadet, animateur scientifique LEROY MERLIN Source

Partant du constat d'un regain de la participation dans l'habitat collectif, LEROY MERLIN Source et l'ADEME ont livré une question de recherche à l'expertise sociologique : ce renouveau est-il synonyme d'une *démocratisation* des démarches participatives dans l'habitat collectif, au-delà des cercles militants ? Et comment cela s'exprime-t-il dès la *conception* du bâtiment, entendue ici non comme une phase technique mais comme le temps du mûrissement du projet de construction ou de rénovation ? La recherche¹ a montré que la conception participative renouvelle effectivement la production et l'amélioration de l'habitat collectif, dans le neuf comme dans l'ancien, dans la promotion immobilière comme chez les bailleurs sociaux, avec des destins et des réussites pour le moins hétéroclites. Cette étude publiée en 2017 se base sur une première phase de repérage de onze opérations significatives, puis sur une phase d'approfondissement sur quatre opérations emblématiques : en construction neuve, une importante opération d'autopromotion accompagnée dans le Bas-Rhin, et une expérience d'accession sociale à la propriété par une coopérative d'HLM en Isère ; dans l'ancien, une rénovation énergétique d'un ensemble HLM en banlieue parisienne, et une seconde dans une grande copropriété en Île de France.

Les acteurs des opérations participatives

Les dispositifs de participation des habitants apparaissent donc dans des contextes variés, les professionnels prennent désormais aussi l'initiative. Les politiques d'habitat participatif des collectivités locales leur laissent de plus en plus la possibilité de constituer un groupe d'habitants pour construire un immeuble avec eux. 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, avec toujours parmi eux un leader qui s'implique plus que les autres. Dans la rénovation, le groupe existe déjà mais certains professionnels adoptent une démarche visant à susciter la participation des habitants au projet.

Trois catégories de professionnels se retrouvent dans ces opérations participatives : des architectes, des « accompagnateurs » (issus de divers horizons : conseil, urbanisme, bâtiment, animation) et des maîtres d'ouvrage professionnels appartenant au monde HLM. Avec pour

1. Voir le [rapport de recherche et sa synthèse](#), ainsi que la [restitution d'un atelier collaboratif](#) avec des professionnels

préoccupation une vision éthique et qualitative de l'habitat, inséparable de logiques commerciales (un nouveau marché) et d'innovation (un levier de renouvellement des pratiques).

Un temps fort de la participation

La *conception de l'immeuble*, temps fort de la participation, s'incarne dans différents dispositifs : réunions de concertation, ateliers de co-conception, voire démarches d'animation visant à créer les conditions d'adhésion des habitants à l'opération. 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. La conception mutualisée de typologies communes ou de choix collectif 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. En construction, la prise de risque supérieure est contrebalancée 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 quittance.

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 construction, il est vécu comme une cassure, en copropriété il est surveillé de près, en HLM les travaux sont un sujet d'angoisse. Une transparence et une ouverture relative du chantier rassurent les habitants.

Tout au long de ce processus, la marge de manœuvre effective des habitants sur l'opération reste très variable. En construction, 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 transforme le jeu des acteurs professionnels

La figure de l'accompagnateur émerge, il est un acteur en position de médiation avec les habitants, là où l'architecte 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.

Pour mobiliser les habitants, tous utilisent des supports qui tournent le dos au numérique : maquettes physiques, plans, échantillons permettent une perception directe des contraintes, diapos et panneaux sont didactiques à l'inverse des images séduisantes qui coupent court aux échanges. 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 », pour gérer les rapports de force avec et au sein du collectif d'habitants. Mais se pose le problème de la rémunération du travail de participation qui est largement sous-valorisé. Pour être acceptable son prix doit être « noyé » en amont dans le coût total de l'opération.

Des effets sur les choix constructifs

Dans le neuf, on constate que la forme des immeubles possède des 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 traversant ; 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. Les immeubles neufs intègrent la forte aspiration des habitants à disposer d'espaces partagés, ce qui ne va pas de soi car elle ne s'accompagne pas d'une réduction de la demande d'espaces privatifs. En rénovation, la conception participative permet d'introduire une amélioration des parties communes qui fait rarement partie du projet au départ. 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 favorise l'appropriation, sous conditions

La démarche participative ne garantit pas une bonne appropriation de l'immeuble, toutefois la conception participative génère un potentiel de gestion coopérative. A condition que les professionnels mettent le sujet sur la table assez tôt pour que les habitants s'y préparent, y compris par la formation. Cela souligne l'importance des temps informels de construction du groupe : lorsque la dynamique prend, les relations de voisinage sont alors intenses et bases de nombreuses solidarités, inversement les attentes frustrées des habitants amènent à des conflits qui paralysent la vie collective. A 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.

Au final, en rénovation, ces démarches 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.