

da

**PARCOURS /
FALA ATELIER**

**GRAND ENTRETIEN /
HERMAN HERTZBERGER**

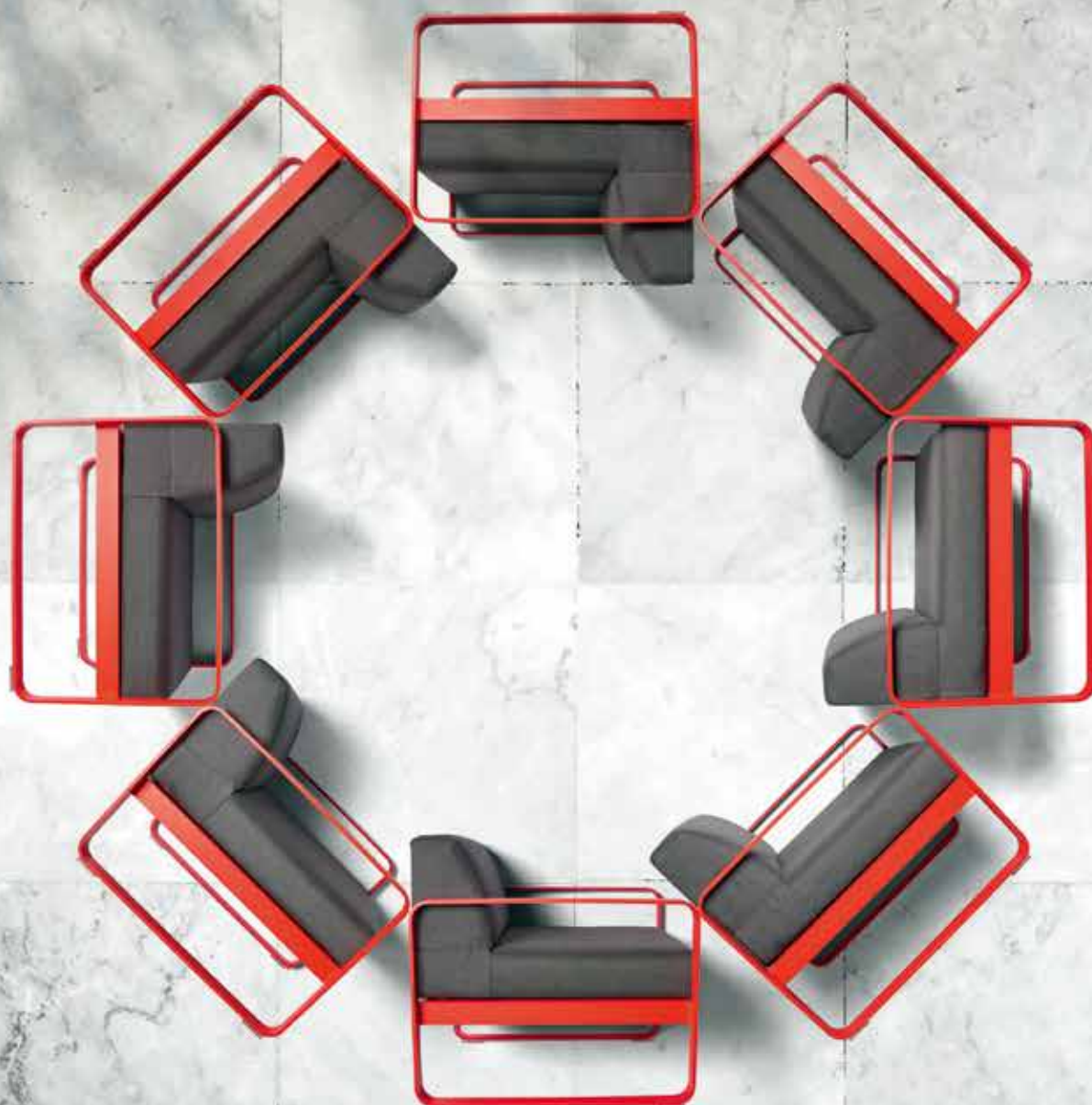
**RÉALISATIONS /
GERME&JAM
CAB ARCHITECTES
A+SAMUELDELMAS
CHARLES-HENRI TACHON
DOMINIQUE LYON**

**DOSSIER /
PRODUIRE DU LOGEMENT
POUR TOUS :
AUTRES OUTILS ?
AUTRES PHILOSOPHIES ?**

**TECHNIQUES /
LES ENJEUX
DE LA SÉCURITÉ INCENDIE**

fermob

Des terrasses uniques en votre genre



BELLEVIE

Design Pagnon et Pelhaître

DE L'HARMONIE DANS L'ESPACE

CONTRACT UNIT

Département dédié aux espaces extérieurs professionnels

+33(0) 474 697 198 | fermob.com/contract

MOBILIER OUTDOOR,
DESIGN ET COULEURS
INÉDITES

PRODUIRE DU LOGEMENT POUR TOUS : AUTRES OUTILS ? AUTRES PHILOSOPHIES ?



DOSSIER

Dossier réalisé par
Pascale Joffroy et Laureline Guilpain

Le manque de logements : une fatalité ?

Coopératives : contenir les prix

Community land trust, pour un foncier abordable

Habitats légers et mobiles : un habitat « social »

L'habitant comme producteur :
la production sociale de l'habitat

L'autoréhabilitation et le maintien dans les lieux :
cesser de démolir

La crise du logement qui sévit aujourd'hui en Europe et dans le monde est-elle susceptible de faire émerger de nouvelles façons de le produire ? Les modèles se diffusent, croisent des idées anciennes, mobilisent de nouvelles forces.

Partout la même question : comment produire davantage de logements et surtout rendre le logement abordable pour les plus pauvres ? De Lille à Montevideo et de Zurich à Dakar, les tentatives expérimentales d'hier s'imposent désormais et mutualisent leurs savoirs pour aller plus loin ; les désirs d'habitat changent ; les architectes sont appelés à d'autres rôles. En observant les perspectives ouvertes et les limites rencontrées, en croisant projets, modalités, évolutions juridiques, acteurs de la construction, ce dossier interroge la façon dont ces démarches contribuent à un possible renouveau.

Ci-dessus, de gauche à droite :
La coopérative COVISEP, projet pilote à Cochabamba, Bolivie © P. Arnold & C. Lemarié.
Coopérative La Borda, Barcelone © Luc Miralles.
Granby Four streets CLT, Liverpool © Marie Jacotey.
Groupe d'achat au Sénégal © UrbaSEN.

LE MANQUE DE LOGEMENTS : UNE FATALITÉ ?

Pénurie de logements bon marché, logements trop chers, qualités insuffisantes... les questions que pose le logement en Europe ne sont pas nouvelles, mais l'augmentation continue depuis un siècle de son coût dans le budget des ménages donne un poids plus dramatique à ce sujet, considéré aujourd'hui comme un des principaux facteurs d'inégalité. Face à ces problèmes majeurs, d'autres modes de production s'ajoutent peu à peu aux voies existantes.

À Lyon, pendant le Festival international du Logement social en juin dernier, la porte-parole du réseau européen Housing for All, créé à Vienne, indiquait que 82 millions de personnes souffrent des coûts du logement en Europe. Le nombre des sans-abri dans l'Union européenne a augmenté de 70 % en dix ans. « La construction de logements sociaux a été divisée par quatre en cinq ans dans l'UE », affirmait Cédric Van Styvendael, président la fédération européenne du logement social, Housing Europe, précisant que « dans le même temps, on voit se déployer les stratégies spéculatives

d'investisseurs qui se portent massivement acquéreurs de logements, y compris sociaux ». La Banque mondiale elle-même alerterait pour la première fois les pays de l'UE sur la pénurie de logements abordables, qui nuit au développement économique. « Il y a une crise du logement à l'échelle mondiale. C'est la crise sociale la plus importante du moment, aussi urgente que la crise climatique. À Stockholm, Amsterdam, Berlin comme à New York, les gens ne peuvent plus se loger donc travailler », insistait Leilani Farha, rapporteuse de l'ONU pour le logement abordable. Éboueurs, conducteurs de métro, policiers, instituteurs, infirmiers, commerçants et leurs salariés : on donne désormais des noms à ces travailleurs-clés qui peinent à faire fonctionner la ville faute de pouvoir se loger. Pour la sociologue et économiste Saskia Sassen, « la financiarisation mondiale des marchés du logement est un phénomène plus grave encore que la gentrification des quartiers qui chasse les classes moyennes vers les périphéries ».

En France, on ne vend pas encore le logement social en bloc à des investis-



DR

seurs, mais la loi Elan demande aux bailleurs de vendre 1 % de leur parc chaque année à leurs occupants ou à des particuliers. Alors que le droit opposable au logement prévu par la loi de 2007 reste notablement inappliqué, assiste-t-on à la fin du « modèle français » du logement social ? Les chiffres du ministère de la Cohésion du territoire indiquent dans le même temps une chute de l'effort public pour le logement, redescendu au niveau de 2007 pour un secteur qui rapporterait à l'État.

Le poids du logement dans le budget des ménages français, de 10 % environ dans les années 1950, atteint aujourd'hui 22 %, en loyers et charges, toutes classes confondues. Il est de 36 % pour les personnes vivant sous le seuil de pauvreté. Les chiffres européens d'Eurostat pour l'Europe sont équivalents, avec une part de 40 % pour les 1/10^e les plus pauvres. Le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre estime à plus de 16 millions les personnes touchées par la crise du logement, parmi lesquelles 12,1 millions de personnes fragilisées par un effort financier excessif, la précarité énergétique



© Philippe Molon-Deschamps

Ci-dessus, « Decent housing now » : les combats américains pour les droits civiques des années 1960 ont favorisé la naissance des *community land trust*, outil d'accès non spéculatif au foncier.

Ci-contre à gauche et page de droite, le célèbre Buisson-Saint-Louis à Paris, installé en 1983 dans un lavoir réhabilité par Bernard Kohn : référence culte d'une production de logements autogérée par un groupe de familles peu fortunées.

POPULAIRES ET « PAR LE BAS », CES NOUVELLES FABRIQUES POSENT LE LOGEMENT COMME UNE DYNAMIQUE SOCIALE ET NON COMME UNE QUESTION MORPHOLOGIQUE RÉSERVÉE AUX SACHANTS

ou l'occupation d'un logement dans une copropriété en difficulté. Parmi les 4 millions de Français « mal logés », 2 millions vivent dans un logement sans confort, 143 000 sont sans domicile du tout et 91 000 occupent des habitations « de fortune ». Accéder au logement reste un défi majeur pour les populations vulnérables, par centaines de millions dans le monde mais, on le voit, aussi en Europe.

Après avoir privilégié la dérégulation, la Commission européenne considère pour 2020 que le logement social est un investissement nécessaire à la cohésion sociale, et prévoit une augmentation significative de fonds à travers la Banque européenne d'investissement. Ces fonds doivent être saisis à travers des « programmes » dévolus au « logement abordable » où « l'innovation » devrait être de mise. Mais quels outils, formes ou concepts peuvent rendre le logement « abordable » ? Il est vraisemblable que les propositions s'appuieront sur un faisceau de pratiques en essor partout dans le monde, sur des bases théoriques parfois anciennes.

RÉENSEMENCER

Le manque de logement n'est pas un fait nouveau. Le droit d'habiter dans des conditions décentes s'inscrit comme une lutte historique au XIX^e siècle en Europe occidentale et au début du XX^e siècle en Amérique latine. Dans l'histoire canonic française, elle a donné naissance aux politiques de construction d'État, appuyées sur le concept de « cellule » d'habitation minimum. Mais l'État bâtisseur, même dans ses productions notables, a toujours montré ses limites. Certains pays ont choisi des voies différentes, comme le logement coopératif en Suisse et au Canada. Dans d'autres, les expériences utopiques anciennes (Owen, Saint-Simon, Fourier, Cabet, Godin), ou plus récentes appuyées sur le Droit à la ville (Henri Lefebvre) ou la dé-spéculation foncière (combats américains pour les droits civiques) ont diffusé progressivement leurs idées de partage, de mutualisation, de biens communs. Ces idées se concrétisent depuis trente ans en empruntant différentes voies politiques pour loger en masse : propriété collective, refus de la spéculation, séparation entre propriété

et usage, mais aussi dans une moindre mesure autogestion et autoconstruction, défense du « hors norme », luttés pour la régularisation de l'informel, etc.

C'est dans des villes pauvres d'Amérique du Sud et d'Afrique que les exemples s'affirment avec le plus de vigueur ces dernières décennies, en conquérant des appuis institutionnels que les Européens regardent maintenant avec intérêt. Populaires et « par le bas », ces nouvelles fabriques posent le logement comme une dynamique sociale et non comme une question morphologique réservée aux sachants. Elles transcendent les modes de production et leurs modèles. Elles interrogent la représentation sociale de ce qu'on appelle le logement, et la question de ceux qui sont susceptibles d'en assurer la fabrication. Et si loger tout le monde – jusqu'aux populations sans travail –, c'était admettre une part d'autoproduction du logement ? Et si l'obligation de loger modifiait les normes de pensée actuelles de ce qu'on veut pour le logement ? Et si conserver et transformer davantage « l'insalubre » permettait de mieux loger ? ■ L.G. et P.J.



© Philippe Mollon-Deschamps

Coopératives : contenir les prix

La forme coopérative connaît dans le monde un développement significatif. Par nature antispéculative (revente des parts hors prix du marché), elle contient les prix; attachée à des valeurs de gouvernance démocratique (1 personne = 1 voix) et de solidarité, elle peut s'ouvrir dans certaines conditions aux plus démunis. Un « apport travail » (c'est-à-dire de l'autoconstruction) est en effet substituable à l'apport financier des coopérateurs. Née des luttes contre les taudis au XIX^e siècle et de la quête d'un logement accessible pour les ouvriers, la coopérative d'habitation s'est, au XX^e siècle, développée massivement au-delà de l'Occident.

URUGUAY : UNE LONGUE TRADITION

En Uruguay, la dynamique militante du mouvement des coopératives « créées par les habitants eux-mêmes et pour eux-mêmes » est consécutive à la crise économique des années 1950. Condamnés à s'éloigner de leurs lieux de travail ou à s'installer informellement sur des fonciers instables, des groupes d'ouvriers ont créé les premières coopératives de logement au milieu des années 1960 pour en faire un outil de la revendication du droit au logement et à la ville. Si la forme collective ne supprime pas

le besoin en apports financiers nécessaires pour l'acquisition préalable du terrain, l'investissement physique des membres réduit partiellement l'investissement financier. Chaque famille s'engage à l'autoconstruction pour soi et pour le collectif, participant à une réduction du coût final (estimé inférieur de 40 % à une réalisation standard) et à l'élaboration d'un capital social valorisé en cas de revente des parts. La solidarité entre les membres est encouragée par la mise en place d'une épargne commune (coopérative dite « par aide mutuelle »).

Les premières coopératives uruguayennes se sont appuyées sur un texte de loi destiné au départ à aider des promoteurs par un abondement de l'État à partir d'une capacité d'autofinancement de 15 %. Quelques années plus tard, en 1968, le gouvernement uruguayen donnait un cadre légal au mouvement dans la Loi nationale du logement. Dans le même temps, elle facilitait activement les subventions publiques versées directement aux coopératives et créait des banques de terres municipales qui mettent à disposition et préfinancent des terrains. Certaines villes aident aussi au financement des études et appuis techniques.

L'Uruguay compte aujourd'hui près de

600 coopératives de logements correspondant à près de 100 000 personnes logées sur 3 millions d'habitants. Certaines « grosses » coopératives jouent un rôle de centralité dans les quartiers, offrant des services communautaires ou des commerces de proximité. L'autocritique locale va bon train, ce mode de production n'étant ni suffisant ni ouvert aux Uruguayens les plus pauvres : monter un projet nécessite de pouvoir rembourser un crédit minimum, et d'être en capacité d'attendre une réalisation qui peut prendre plusieurs années. Mais deux fédérations structurent le mouvement pour le porter plus loin; la fédération uruguayenne des coopératives d'habitation (FUCVAM), très liée au réseau international CoHabitat network, diffuse son expérience à l'étranger, notamment au Nicaragua, et a contribué également au renouveau de cette dynamique militante en France.

FRANCE : UN TIMIDE RENOUVEAU

En France, la loi Chalandon de 1971 avait brutalement interrompu le système coopératif d'habitation, dans l'objectif de protéger le futur acquéreur contre les « avantages illusoires » de ce système coopératif; le régime d'accession à la propriété HLM



Ci-contre, la coopérative COVISEP, projet pilote à Cochabamba en Bolivie, a été construite grâce à l'appui de l'organisation suédoise WeEffect, l'État ne reconnaissant pas officiellement la propriété collective.

© P. Arnold & C. Lemarié (Projet Habitat en Mouvement)



© P. Arnold & C. Lemarié (Projet Habitat en Mouvement)



© FUCVAM - Alejandro Muniz

Les mouvements de coopératives créées « par les habitants et pour les habitants » se sont structurés en Amérique du Sud à partir de 1950. L'Uruguay a ouvert la voie avec des opérations souvent de grande échelle.

Ci-dessus, à gauche : la coopérative Mesa Cooperativa 1 Nuevo Amanecer, à Montevideo. À droite, le « barrio cooperativo 26 octubre » également à Montevideo ; il est composé

de 12 coopératives d'habitation par aide mutuelle, pour 600 familles.

Ci-dessous : exemples d'opérations promues par la Codha dans le canton de Genève, en Suisse. De statut associatif,

cet opérateur a été créé en 1994 en continuité avec le mouvement des squats, très important à Genève pendant les années 1970-1980.



© Codha - Coopérative de l'habitat associatif



L'ACCÈS AUX PRÊTS AIDÉS POUR LES COOPÉRATEURS RESTE CONDITIONNÉ À L'ADOSSEMENT À UN BAILLEUR SOCIAL, LA LOI ALUR N'AYANT PAS MIS EN PLACE DE SYSTÈME DE FINANCEMENT PARTICULIER, NI SUPPRIMÉ LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

tout juste créé passait pour plus sécurisé. Il existait alors 330 000 coopérateurs propriétaires et 40 000 logements en location coopérative (dont la cité radieuse de Rezé). Le courant coopératif revendiquait la possibilité de se loger par soi-même en échappant à la fois à « la monotonie » des HLM et à l'arrogance de la promotion pour « nantis ». À partir de 2005, la fédération Habi-coop actualise cet état d'esprit en défendant une forme de contre-modèle participatif et solidariste à la vente sur plan. Pour elle, être acteur de son logement, c'est être acteur de la ville. Il faut inciter à court-circuiter les opérateurs classiques, promoteurs et pourquoi pas aussi architectes. Habi-coop se bat pour une réinscription des coopératives d'habitation dans la loi. C'est chose faite en 2014 avec la loi Alur, qui garantit de plus la stabilité des coopérateurs dans les lieux au nom d'un « droit d'usage ».

Cinq ans plus tard, ce mode de production affiche un faible bilan d'une trentaine de nouvelles coopératives. Temps d'adaptation ? « La loi Alur n'a pas donné toutes les conditions pour permettre une éclosion réelle », dit Pete Kirkham, co-président de Habi-coop. L'accès aux prêts aidés pour les coopérateurs reste conditionné à l'adossment à un bailleur social, la loi Alur n'ayant pas mis en place de système de financement particulier, ni supprimé la garantie financière d'achèvement au commencement du projet (difficile à fournir pour des particuliers). Si quelques projets « laboratoires » voient le jour, c'est au prix de complexités administratives et financières peu favorables à la dé-

mocratisation. Le caractère abordable de ces logements reste également relatif : tant que les décrets d'application de la loi Alur facilitant l'apport travail » ne sont pas publiés, la coopérative ne peut s'ouvrir réellement aux populations pauvres. « Se mettre dans un système non spéculatif n'est soutenable individuellement qu'au regard d'un prix de "loyer" (la somme versée mensuellement à la collectivité des coopérateurs) réellement plus attractif qu'ailleurs – il faut pour cela bénéficier de soutiens, en particulier sur le foncier, qui manquent en France », expliquait Pete Kirkham lors d'un séminaire que l'Ordre des architectes d'Île-de-France dédiait l'an dernier à l'habitat coopératif. Et le système du *land trust* (lire pages suivantes) n'est pas accessible aux coopérateurs en groupes auto-institués.

SUISSE : UN SYSTÈME EXEMPLAIRE

Le système de coopératives suisse semble par comparaison particulièrement évident, favorisé qu'il est par les pouvoirs publics et notamment les villes. Il produit du logement peu cher, très recherché dans un pays où le secteur social de construction se limite à quelques fondations. Si la construction sous forme coopérative reste en France une sorte de contre-culture bataillant contre vents et marées, en Suisse elle continue à se déployer dans des grandes proportions. Dans un pays constitué majoritairement de locataires et non de propriétaires, cette formule où l'on devient propriétaire tout en restant locataire trouve un développement assez naturel. Des villes comme Zurich et

Genève jouent pour les projets coopératifs un rôle essentiel en mettant à disposition des terrains acquis pendant leur désindustrialisation et proposés à la vente à prix non spéculé. D'où des loyers pour les coopérateurs jusqu'à 30 % inférieurs aux prix du marché libre. En retour, le secteur coopératif a acquis un statut d'utilité publique et est considéré comme un régulateur des prix du marché immobilier. La fondation publique Codha, créée en 1994 à Genève, a obtenu que l'État cautionne jusqu'à 95 % les coopératives et prête les fonds nécessaires jusqu'à l'obtention du crédit de construction.

Il existe des coopératives d'habitants de tailles diverses (de 10 à 4 000 logements) conventionnelles dans leurs objectifs ou orientées vers des objectifs participatifs, intergénérationnels, environnementaux ou d'équipements ouverts sur la ville (salle de cinéma, restaurant, etc.) ; ces objectifs occupent la part majeure de la participation habitante. La fabrique architecturale quant à elle a connu un nouvel élan après la fameuse Kraftwerk (architectes : Blum, Hofer et P.M.). L'exposition « Zurich, les coopératives réinventent le logement social » à la Cité de l'architecture a montré cet hiver le haut niveau de qualité d'une politique systématique de concours. Les terrains proposés, relativement centraux, sont souvent l'occasion de révéler des potentiels cachés, comme pour la coopérative Kalkbreite, à Zurich, qui jouxte un réseau ferré (voir l'article paru dans le n° 229 de d'a, en septembre 2014). ■ L.G. et P.J.

UTOP

Quand la ville de Paris se met aux coopératives de logement

Première société coopérative d'habitants à Paris, UTOP porte la propriété et la gestion d'une opération de 17 logements sur rez-de-chaussée d'activités dans le quartier Gambetta. Composée des 14 ménages futurs habitants de l'immeuble, du bailleur Habitat et Humanisme et de la coopérative immobilière Coopimmo, propriétaire du foncier, elle se veut pionnière d'une promotion des opérations alternatives par la ville de Paris, malgré une complexité qui interroge sur sa capacité à faire école.

UTOP fait partie des trois projets lauréats de l'appel à projets « pour le développement de l'habitat participatif » lancé en septembre 2014 par la ville de Paris, assistée de l'agence d'architecture Atelier 15 et de Cuadd conseil. Lancé sur trois sites auprès de potentiels futurs habitants, il promeut selon son cahier des charges le développement de projets « d'habitat innovant d'un point de vue socioéconomique et écologique » autour de valeurs de « solidarité, non-spéculation, mixité sociale et respect de l'environnement ». Un vaste programme, rassemblant du moins dans les termes les principaux enjeux du logement aujourd'hui. Les trois sites proposés sont trois parcelles en bord d'îlot situées dans

le 20^e et le 19^e arrondissement, maîtrisées foncièrement par la ville de Paris : non bâties, elles sont mobilisables rapidement.

L'appel à projets s'inscrit dans le cadre des nouvelles dispositions juridiques de la loi Alur, votée en mars 2014, pour encourager le développement de l'habitat participatif en France et notamment les coopératives d'habitants (porter collectivement une propriété) et les sociétés d'autopromotion (porter collectivement un projet de construction). Si l'habitat participatif s'entend dans le langage usuel comme une part prise par les futurs usagers à la conception du programme et de l'architecture du projet, il ne nécessite pas en soi de forme juridique particulière; il en est cependant tout autre dès que les futurs usagers souhaitent autoproduire et ou autogérer une partie plus ou moins grande du projet, en partageant des moyens financiers, de production, voire même *in fine*, comme ici, la propriété du lieu. C'est cette propriété collective via une société coopérative que loi Alur légalise, afin d'encourager des projets alternatifs à la propriété individuelle et au logement social.

À Paris, la procédure de l'appel à projets s'est décomposée en trois phases

pré-sélectives, reprenant les étapes classiques d'un projet en autopromotion : une première de constitution du groupe d'habitants et de rédaction du projet de vie collective, une seconde de formalisation d'un programme détaillé et d'une esquisse architecturale, une dernière où les équipes finalistes, composées à ce stade de l'association d'habitants, d'un assistant à maîtrise d'ouvrage et d'une équipe de maîtrise d'œuvre, présentent une faisabilité financière comprenant la construction et la gestion de l'immeuble, ainsi qu'un avant-projet sommaire. La ville, pendant l'ensemble de la procédure, met à disposition une ingénierie importante : une plateforme de mise en réseau, des ateliers de formation, une équipe technique d'assistance, Atelier 15 et Cuadd conseil, pour formaliser les projets de vie ou recruter les AMO et maîtres d'œuvre, des aides financières pour rétribuer les professionnels engagés auprès des groupes d'intérêt.

UNE PIÈCE UNIQUE PLUS QU'UN PROTOTYPE

En mars 2016, le projet UTOP de la SCOP d'architecture ArchiEthik est déclaré lauréat du site Gambetta, presque deux ans après le lancement de l'appel à projets; la convention de mise à disposition du ter-



Ci-contre, une projection de l'immeuble de 17 logements. La forme coopérative permet ici de valoriser un foncier dit complexe, ne rentrant pas dans les standards de la promotion immobilière traditionnelle.

© Archi Ethik

ICI L'ARCHITECTURE S'ENTEND COMME LA POSSIBILITÉ D'UNE FORME DE PROXIMITÉ AVEC LES HABITANTS ET LEURS DEMANDES, INTÉGRANT DANS LES ARBITRAGES LES PRATIQUES, L'ENTRETIEN ET SES COÛTS À LONG TERME, CELA DÈS LA PROGRAMMATION

rain de la ville à la coop HLM Coopimmo, qui en devient propriétaire pour en louer l'usage à la coopérative, est signée en octobre 2018; le chantier devrait démarrer en janvier 2020. La volonté de la ville de céder le terrain à un projet entièrement sécurisé juridiquement et financièrement a largement allongé les durées des procédures après la fin de l'appel à projets, dans des temporalités finalement similaires aux rares projets autonomes français.

La complexité de montage opérationnel et juridique d'UTOP en dit long sur les difficultés de concrétisation d'une coopérative de logement sur le sol français. La société coopérative est dite d'habitants mais inclut un opérateur foncier (Coopimmo) et un bailleur social (Habitat et Humanisme) qui prend en gestion trois logements sociaux dans l'opération. La Caisse des Dépôts octroie un prêt sur quatre-vingts ans à Coopimmo pour financer le foncier tandis que la coopérative a contracté un prêt locatif social pour la construction du bâtiment.

Si à l'arrivée la charte de fonctionnement

des coopérateurs fait, selon l'architecte Romain Parent d'ArchiEthic, primer l'intérêt collectif sur l'intérêt privé, la complexité du montage ne semble pas de nature à favoriser sa reproductibilité hors d'une prise en charge étape par étape, donc dépendant des volontés politiques, interrogeant sur le véritable usage démocratique de ces outils juridiques.

Il s'agit pourtant d'un projet vitrine, politiquement très soutenu par les pouvoirs publics : garanties auprès des établissements bancaires, aides, partenariats, avances de frais pour les études... Sans parler de l'accès au foncier, qui dans les métropoles reste le nerf de la guerre, Paris intra-muros en étant une caricature extrême : il s'agit ici d'un résidu urbain sur des carrières, ce qui expliquerait son prix avantageux, encore fallait-il pouvoir en disposer !

ARCHITECTURE DE MAÎTRISE D'USAGE

La proposition architecturale met en forme quelques principes clefs : 17 logements collectifs tous différents pour une population de « 6 enfants et 19 adultes

de 1 à 66 ans à revenus limités », explique Romain Parent, une évolution des plans facilitée par des loggias cloisonnables et des murs non porteurs entre les logements, des paliers largement dimensionnés et éclairés naturellement, des espaces collectifs mutualisés au rez-de-chaussée. Il est clair qu'ici l'architecture s'entend surtout comme la possibilité d'une forme de proximité avec les habitants et leurs demandes, intégrant dans les arbitrages les pratiques, l'entretien et ses coûts à long terme, cela dès la programmation. Une « maîtrise d'usage » revendiquée par l'architecte et formalisée comme une mission à part entière en complément de celle de maîtrise d'œuvre, auprès de Coopimmo. L'omniprésence de cet acteur institutionnel, AMO du groupe d'habitants pendant la phase d'appel à projets, maître d'ouvrage délégué pour la construction puis propriétaire du foncier, laisse au final songeur sur la véritable « capacité à agir » donnée aux habitants dans une expérience dont ils sont moins les initiateurs que les rats de laboratoire. ■



Le positionnement en tête d'îlot permet aux architectes de valoriser le caractère traversant du bâtiment et d'apporter un éclairage naturel dans l'ensemble des espaces, y compris dans les circulations des étages.

© Archi Ethic

Coopérative La Borda

Un modèle alternatif, une architecture exemplaire

Le modèle antispéculatif de la coopérative d'habitat constitue une alternative dans des métropoles européennes dont l'inaccessibilité pour ses habitants croît au rythme de leur attractivité. La coopérative La Borda concrétise un premier geste fort dans la ville de Barcelone, au travers d'une architecture tout aussi militante.

Depuis 2009, les loyers dans la ville de Barcelone ont augmenté de plus de 35 %, tandis que les locations touristiques non déclarées et les logements vides amenuisent petit à petit l'offre locative abordable. Le logement social y est, lui, quasiment inexistant. L'explosion de la bulle immobilière en 2008 et les 700 000 expulsions qui allaient suivre ont engendré la création de nombreuses initiatives militantes pour le droit au logement.

Le projet de la coopérative d'habitants La Borda a émergé de la lutte d'habitants du quartier de Sants, en bordure de l'Eixample de Cerdà, dans le but de réinvestir la friche de l'ancien complexe industriel textile Can Batlló, abandonné depuis les années 1970. Parmi les initia-

tives développées, un petit groupe, dont des membres de la coopérative d'architecture Lacol, réfléchit à produire sur le site de l'habitat à caractère social et protégé de la spéculation immobilière. Pour cela, il formalise un cadre juridique, inédit alors en Espagne, la coopérative d'habitants. La coopérative possède les murs et le foncier, les habitants sont membres de la coopérative. La ville cède l'usage d'une parcelle sur rue en dent creuse à la coopérative et 60 % du prêt est pris en charge par une coopérative de financement de projets d'économie sociale et solidaire. La construction de 28 logements est lancée en 2017, cinq ans après les premières réflexions.

Ce qui frappe est la qualité architecturale qui se dégage du bâtiment. Les architectes de Lacol ont proposé aux membres de la coopérative et futurs habitants de réinterpréter la typologie des *corralas*, logements populaires développés en Espagne à partir du XVII^e siècle, dans un immeuble passif réalisé en structure bois, le plus haut d'Espagne. Se développant autour d'un patio intérieur central qui dessert ensuite les logements par coursive, La Borda fait la

place belle aux espaces collectifs : le haut rez-de-chaussée propose un local commercial sur rue, occupé par une épicerie solidaire, une cuisine et salle à manger collective ainsi qu'un large passage vers le fond de parcelle où s'installent de nombreux stationnements vélo. Au premier niveau, un plateau sur double hauteur sert de lingerie et de lieu de réunion, tandis qu'au cinquième étage une terrasse fait notamment office de séchoir.

UNE ADDITION DE MODULES

Les logements privilégient une forme de rationalité : un module de base de 15 m², qui peut se doubler autour d'un noyau technique, permet de créer des typologies allant du grand studio de 45 m² au T3 de 75 m², par addition de modules. Les cloisons non porteuses garantissent une certaine flexibilité des typologies, tandis que l'organisation autour du patio offre une double orientation et une ventilation naturelle pour tous les logements. Le choix d'une architecture passive et bioclimatique, donc peu consommatrice en énergie, répond avant tout aux situa-



© Lacol

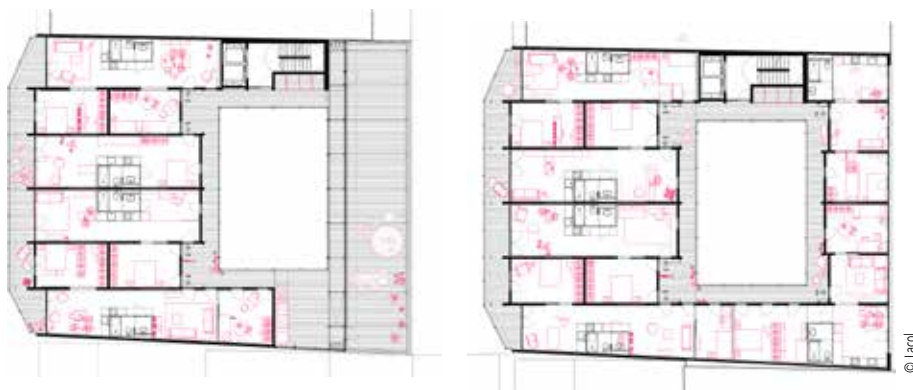


© Lacol



© Luc Miralles

L'esthétique brute du bâtiment tranche avec son environnement. Elle répond aux besoins d'économie et à une conception architecturale écologique très poussée.



Pages de gauche et droite : le large patio central est la pièce principale du bâtiment. Il articule les lieux collectifs partagés : coursives de desserte des logements, grand palier libre multiactivité,

terrasse extérieure commune avec séchoir à linge, cour d'entrée et ses rangements pour vélos mais aussi chambre d'amis et laverie commune. Une générosité des espaces communs, tandis que l'espace privé

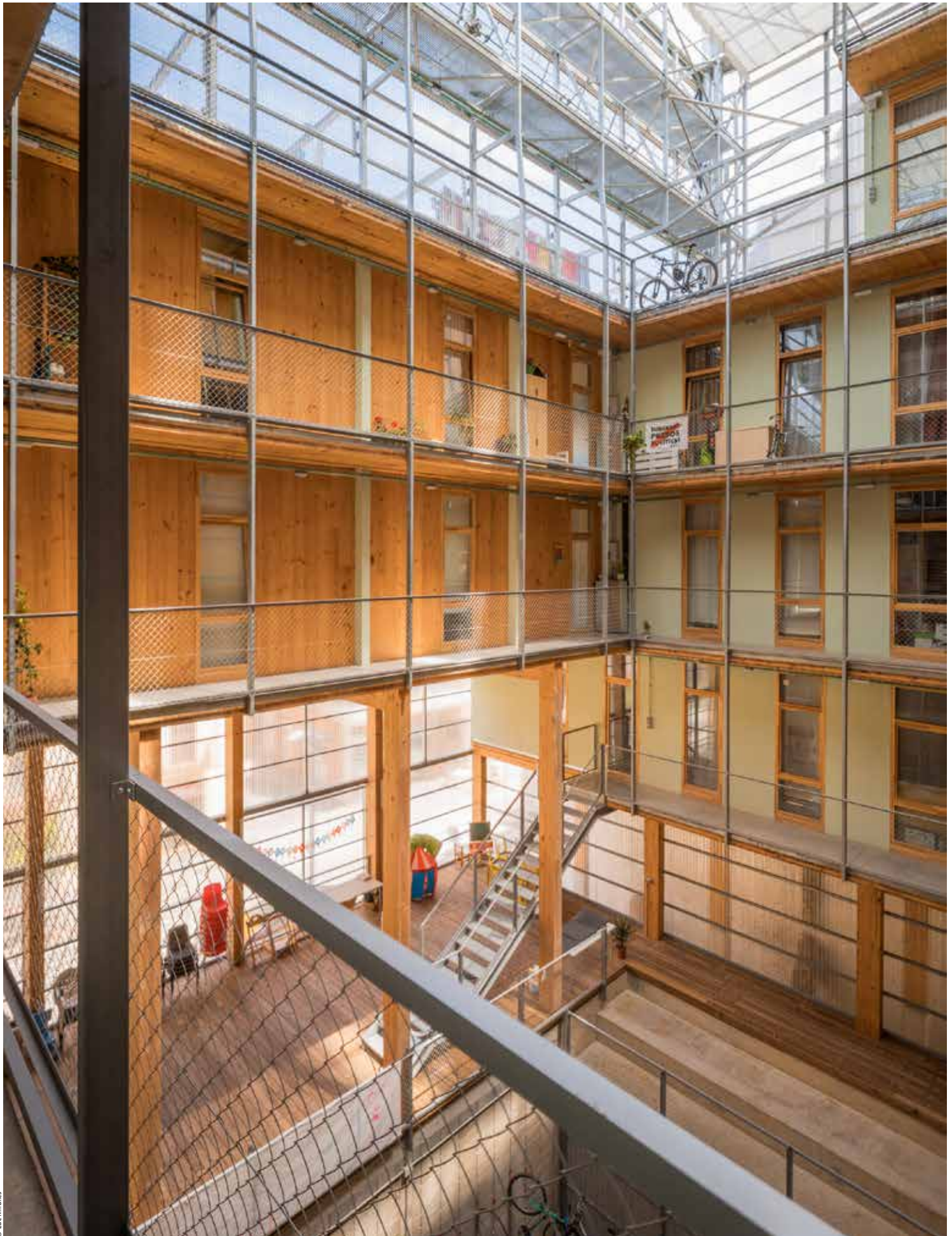
des 28 logements reste très compact et de surface restreinte. Un modèle d'organisation récurrent dès que les habitants participent à l'élaboration du programme.



LES ARCHITECTES DE LACOL ONT PROPOSÉ AUX MEMBRES DE LA COOPÉRATIVE ET FUTURS HABITANTS DE RÉINTERPRÉTER LA TYPOLOGIE DES CORRALAS, LOGEMENTS POPULAIRES DÉVELOPPÉS EN ESPAGNE À PARTIR DU XVII^E SIÈCLE, DANS UN IMMEUBLE PASSIF RÉALISÉ EN STRUCTURE BOIS, LE PLUS HAUT D'ESPAGNE

tions économiques des futurs habitants. Des entretiens réalisés au préalable par les architectes ont révélé une part mensuelle consacrée au logement de plus de 40 % de leur budget et une vraie précarité énergétique. L'un des habitants témoigne avoir changé neuf fois de logements en quatorze ans à Barcelone, La Borda ayant été son dernier moyen de pouvoir rester dans la ville. L'un des objectifs de la conception devient donc de minimiser au maximum les coûts de gestion du futur bâtiment tout en maintenant un confort été comme hiver. Les équipements mutualisés permettent de réduire la multiplication des biens individuels, l'utilisation du bois évite les matériaux de finition et permet plus facilement d'intégrer des non-professionnels pour de l'autoconstruction. Le loyer mensuel pour un appartement de 60 m² est de 450 euros, soit deux fois moins cher que dans le marché privé.

Après dix-huit mois de négociation avec la ville, le projet a même pu s'affranchir des places de stationnement obligatoires, arguant l'obsolescence d'une règle immuable depuis les années 1970, qui depuis a été assouplie. Un travail de longue haleine pour faire bouger les lignes, mais qui une fois de plus montre l'importance des initiatives civiles pour faire évoluer la norme. ■



LES ÉQUIPEMENTS MUTUALISÉS PERMETTENT DE RÉDUIRE LA MULTIPLICATION DES BIENS INDIVIDUELS,
L'UTILISATION DU BOIS ÉVITE LES MATÉRIAUX DE FINITION ET PERMET PLUS FACILEMENT D'INTÉGRER
DES NON-PROFESSIONNELS POUR DE L'AUTOCONSTRUCTION



Pour atteindre un impact environnemental le plus faible possible, les architectes ont cherché à réduire au maximum les besoins en eau, en matière, les déchets et surtout l'énergie du bâtiment, dans sa construction et son usage. La priorité a donc été mise sur des stratégies passives et « low-tech », en commençant par un certain bon sens de conception architecturale : orientation, ventilation, protection solaire. Comme l'ensemble des éléments programmatiques, les stratégies environnementales ont fait l'objet d'ateliers de co-conception avec la commission d'habitants dédiée.



© photos : Luc Miralles

Community land trust, pour un foncier abordable



Ci-contre : le site internet Roots and Branches archive l'histoire des *community land trusts* aux États-Unis. Il rappelle notamment l'origine rurale des premiers CLT, comme en bas, à gauche, à Covenant dans l'État du Maine.

Le *community land trust* (CLT) affirme la valeur du foncier comme un bien commun local, qui doit être extrait du marché spéculatif et dédié à des usages d'intérêts généraux – le logement des personnes modestes, par exemple. Né à l'aube des années 1970 sous l'impulsion de militants des droits civiques dans l'État rural de Géorgie (États-Unis), il vise à permettre l'accès à la terre pour les communautés afro-américaines après l'abolition des lois ségrégationnistes. Le CLT dissocie la propriété du sol de son usage (cultiver, habiter, etc.). Son modèle réinterprète des fonctionnements ruraux coutumiers, déjà prônés par le mouvement progressiste du milieu du XIX^e siècle en Angleterre : la cité-jardin de Letchworth, conçue à partir de 1905 par Raymond Unwin à partir de la théorie d'Ebenezer Howard, se déploie sur un foncier entièrement communautaire. Le mouvement indien « Land Gift », initié par un successeur de Gandhi pour créer des villages sur des terres communes données par de riches propriétaires terriens, est également cité comme une inspiration fondatrice.

Le *trust* est une organisation publique ou privée à but non lucratif, administrée de manière tripartite entre représentants des usagers, représentants des institutions et représentants de la communauté locale. Cette répartition garantit l'intérêt général. Le trust possède le foncier, son attribution et sa gestion, tandis que son usage est donné via des baux de très longue durée, de type emphytéotiques. Dans le cas d'un foncier à usage d'habitat, le bénéficiaire du logement doit justifier d'un revenu inférieur au revenu médian. Il devient propriétaire des murs et locataire du terrain, à vie s'il le souhaite. Il est ainsi dispensé de son prix d'achat, qui peut représenter entre 20 et 40 % d'un prix d'achat global, et est accompagné par le trust pour l'accès aux prêts bancaires et en cas de difficulté de paiement.

La revente du droit d'usage est strictement encadrée pour éviter toute spéculation : le bénéficiaire devra revendre obligatoirement au trust et ne touchera que 25 % de la plus-value immobilière en plus du prix d'achat de départ. L'investissement sur le foncier n'ayant lieu qu'une seule fois, le

logement est de plus en plus accessible par rapport aux prix du marché libre, généralement en augmentation : le CLT est, par conséquent, une vraie alternative en secteur tendu, où le foncier devient une ressource rare. Mais pas uniquement : il se révèle un outil efficace de régénération de logements dégradés et vacants, ayant fait ses preuves dans des villes ébranlées par leur désindustrialisation (Youngstown aux États-Unis, Liverpool en Angleterre, etc.). Il intervient aussi dans la régularisation de quartiers informels. C'est le cas à Porto Rico dans la capitale San Juan, comme au sud du Kenya dans la ville de Voi, pour plusieurs milliers d'habitants où le même objectif a été fixé par le gouvernement ou les collectivités locales : stabiliser les habitants sur place, en évitant le risque de revente rapide constatée dans les plans d'accès à un titre de propriété individuelle, et la gentrification qui en découle pour des quartiers souvent proches des centralités et des emplois. Le regroupement de terrains nouvellement régularisés sous gestion communautaire combine des intérêts locaux et gouvernementaux : éviter la

Ci-contre, à droite : le quartier Caño Martín Peña, quartier pauvre et informel de San Juan (Porto Rico) est un des premiers *community land trust* d'Amérique centrale. Le CLT protège ses habitants contre les appétits immobiliers et a permis la réalisation de travaux contre les débordements du canal voisin.



SI LES *LAND TRUSTS* SONT GÉNÉRALEMENT CRÉÉS SUITE À DES DÉMARCHES CITOYENNES FACE À L'IMPOSSIBILITÉ D'ACCÈS AU LOGEMENT, LE SOUTIEN DES POUVOIRS PUBLICS RESTE INDISPENSABLE À L'AMORCE, SINON AU DÉVELOPPEMENT

formation de nouveaux quartiers informels, créer une dynamique locale, étendre la taxe foncière, créer des infrastructures et densifier, reloger des habitants situés dans des zones à risque. Le CLT donne de vrais droits immobiliers, les habitants peuvent transmettre leur bien ; la référence à des communs traditionnels participe de l'adhésion des populations kenyanes, car au Kenya la propriété individuelle a été instaurée par la colonisation.

Si les trusts sont généralement créés suite à des démarches citoyennes face à l'impossibilité d'accès au logement, le soutien des pouvoirs publics reste indispensable à l'amorce, sinon au développement. Leurs aides financières supportent l'achat de foncier et le montage de la structure de gestion, certaines collectivités versant directement des terrains, bâtis ou non, dans le trust. Le développement s'effectue par la suite sous différents modèles, parfois combinatoires : par promotion immobilière sur terrain nu, par réhabilitation dans le cas de bâtis dégradés ou vacants, ou encore par acquisition dans le diffus, le trust achetant le foncier, les particuliers le bâti.

UN FONCIER À VALEUR ET À USAGE SOCIAL

Le *community land trust* est aujourd'hui un outil internationalisé de gestion foncière, promu par les ONG internationales. Outre l'ouverture de l'accès à un logement « à soi » aux personnes modestes (pour autant qu'on justifie d'un revenu), c'est la maîtrise et la préservation au long terme d'un foncier à valeur et à usage social qui rendent ce modèle intéressant. Certaines villes américaines ont d'ailleurs créé un CLT municipal pour déployer durablement leur politique publique en matière d'accès au logement, comme à Burlington dans le Vermont. Il existe des CLT au Royaume-Uni, au Kenya, dans plusieurs pays d'Amérique latine, en Belgique, et 225 CLT environ aux États-Unis.

La transposition des CLT dans le droit français a donné lieu à la création des Offices fonciers solidaires (OFS) créés par la loi Alur de 2014 puis la loi Macron de 2015. Ils ne permettent malheureusement qu'un portage institutionnel du sujet : un groupe de coopérateurs, par exemple, ne peut s'en saisir. Les OFS sont des structures de gestion foncière qui per-

mettent de louer le foncier pour usage d'habitat sur des durées longues (18 à 99 ans) dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS) rechargeable à chaque nouveau bail et transmissible. Comme dans les CLT, des clauses de revente empêchent une spéculation immobilière sur le bien, qui reste ainsi accessible au même profil de ménages dans le temps, y compris dans les secteurs tendus. Les logements en BRS peuvent ainsi être comptabilisés au titre des obligations de part de logements sociaux de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbains). Une trentaine d'OFS ont été mises en place par des collectivités territoriales, comme Lille Métropole, la pionnière, ou Rennes Métropole, qui en fait son unique mode de production de logements en accession sociale. De quoi donner enfin un coup de pouce à une autre approche du foncier. La responsabilité publique dans la lutte contre la spéculation reste cependant peu développée : une proposition de loi, déposée en octobre dernier par le député Jean-Luc Lagleize, pour interdire la vente aux enchères du foncier public s'est fait retoquer. ■ L.G. et P.J.

Dans la ville de Voi au Kenya, le CLT a été choisi par vote par les habitants dans le cadre de la régularisation d'un quartier informel, le préférant à la propriété individuelle

que les réformes foncières coloniales avaient imposée. Il s'inscrit en outre dans une certaine continuité des modèles traditionnels de terres communautaires.



© Claire Sinomau, programme Communs fonciers urbains

Granby Four streets *community land trust*

Préserver le logement modeste et le patrimoine populaire

Quels rôles peut jouer l'architecte dans la production alternative du logement ? Le *community land trust* Granby Four Streets, situé à Liverpool en Angleterre, redonne progressivement vie à un patrimoine de terraced houses, maisons en bandes typiques de l'habitat anglais du début du XX^e siècle, tout en affirmant sa destination d'habitat populaire accessible aux personnes modestes. Le collectif pluridisciplinaire londonien Assemble intervient auprès du CLT depuis 2013, l'accompagnant dans des missions allant de l'architecture à la régénération d'activités dans le quartier.

L'histoire du quartier cosmopolite de Granby, constitué de rangées de petites maisons accolées en brique et à bow-window accueillant les vagues successives de travailleurs immigrés, est symptomatique de la politique urbaine libérale menée en Angleterre depuis les années 1960. Très durement touché par l'effondrement de l'industrie portuaire des années 1970, le quartier insalubre et qui faisait déjà l'objet d'un premier plan de résorption tombe en déprise urbaine. Les commerces ferment et les vacances de logement se précipitent : Liverpool va ainsi perdre plus de 100 000 habitants entre 1970 et 1980.

Le début des années 2000 voit la mise en place de plans nationaux de régénération urbaine pour les régions les plus dévastées par la crise économique. Parmi eux, le Housing Market Renewal Initiative veut reconquérir les quartiers populaires fragilisés en y créant une nouvelle offre résidentielle à destination des classes moyennes. La démolition des maisons, sur des terrains préalablement préemptés par la puissance publique, assure la production de fonciers à bâtir, vendus ensuite à des investisseurs immobiliers privés. Cinq mille maisons dégradées, majoritairement des *terraced houses*, sont rachetées par la ville de Liverpool ; 80 % sont détruites. Idéalement situées en proximité immédiate du cœur de ville, les rues de Granby en sont d'autant plus concernées. Mais les investisseurs ne se révèlent pas aussi réactifs que prévu et les démolitions laissent place à de vastes zones vacantes.

LE COMMUNITY LAND TRUST, CONTRE-MODÈLE DE RÉGÉNÉRATION URBAINE

Dans cette débâcle, des habitantes encore en place vont initier une lutte contre la destruction de leur quartier. Il s'agit dans un premier temps d'informer l'opinion et de

réactiver l'espace public, par des opérations de plantations massives, de peintures des façades condamnées et par l'organisation d'un marché local mensuel. L'abandon du Housing Market Renewal en 2010 pour cause de restrictions budgétaires et les premiers succès de sauvegarde du patrimoine ouvrier de la ville encouragent l'initiative et l'élargissement du groupe. Pour aboutir, grâce à l'accompagnement notamment financier d'un développeur privé de projets communautaires, Steinbeck Studios, à la formalisation d'un contre-projet de régénération urbaine : préserver l'identité urbaine populaire du quartier et y faire revenir de nouveaux habitants.

Les *community land trusts*, structures d'acquisition et de gestion de foncier à destination communautaire, venant d'être légalisés, le Granby Four Streets CLT est créé en 2011, outil opérationnel privilégié pour la mise en œuvre des ambitions de l'organisation. Elle regroupe des habitants, voisins, associations et institutions locales, sur le principe « un membre égal une voix ». Suite à la création, une première rangée de dix maisons accolées abandonnées est cédée par la ville au trust pour un *pound* symbolique.



© Nick Hedges, a Sense of Place



© L8 Law Centre

Après une relative prospérité jusqu'aux années 1960, le quartier de Granby, situé dans le district de Liverpool 8, a été la scène d'émeutes civiles dans les années 1980, à la suite de tensions entre la police et la communauté noire.



© Assemble

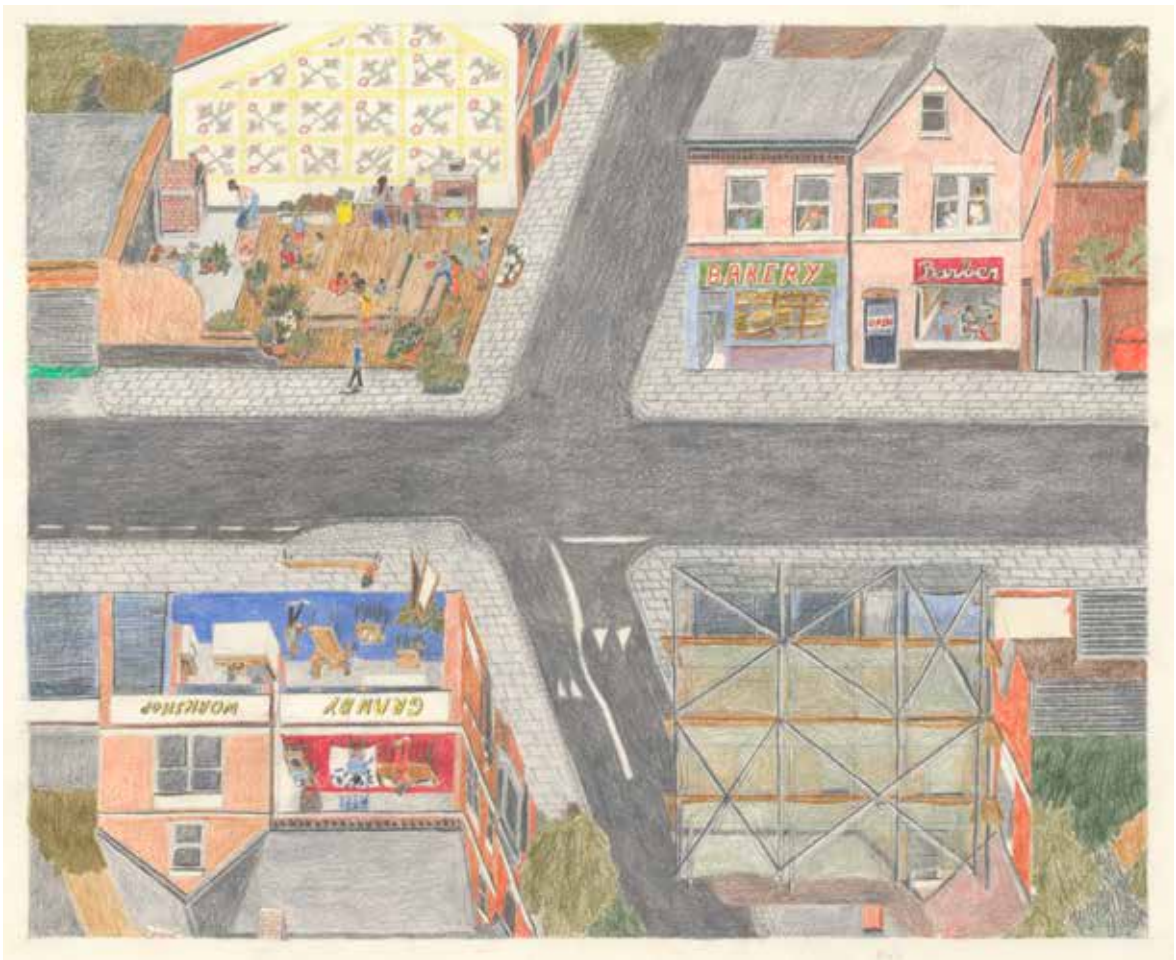
Ci-dessus et ci-contre : la démolition massive a été la seule solution envisagée par les gouvernements successifs pour « résoudre » le déclin des quartiers ouvriers. Le quartier

de Granby, s'il a été préservé, a été massivement déserté. Dans ses premières représentations, le collectif Assemble propose une vision d'un renouvellement

en continuité avec l'histoire et le patrimoine du quartier : des maisons rénovées habitées, des angles de rue retrouvant des activités commerciales.



© Marie-Jacotey, Assemble





© images : Assemblée

EN 2015, ASSEMBLE EST LAURÉAT, GRÂCE À SON ACTION À GRANBY, DU PRESTIGIEUX PRIX D'ART TURNER, CONTRIBUTANT À UNE MISE EN LUMIÈRE NATIONALE DU CLT ET SON INITIATIVE

RÉACTIVER L'ARCHITECTURE, INITIER UN PROCESSUS

Outre la popularité qu'octroie une victoire de citoyens contre un système, la reconnaissance du projet de Granby est sans conteste liée à la présence du charismatique collectif londonien Assemble au côté du CLT depuis sa création. Une médiatisation justement recherchée par Steinbeck Studios, qui les a rapidement intégrés dans le montage du projet via une commande initiale : produire des représentations de la possible régénération du quartier, pour développer une dynamique auprès de la ville, des associations de logements et des habitants eux-mêmes.

Le choix d'Assemble n'est de toute évidence pas un hasard : développant une pratique entre l'architecture, l'art et le design, le collectif se distingue par une production multiscalair esthétiquement qualitative. Salle de cinéma temporaire en brique nichée sous un pont, atelier de travail autoconstruit en bois, aire de jeu expérimentale pour enfants, chaises triangulaires assemblables : les réalisations, souvent l'objet de collaboration avec des artistes, valorisent le faire (ensemble, par soi-même, manuellement) autant pour sa valeur artisanale et artistique que rela-

tionnelle. Un renouvellement de manières de faire dans l'air du temps et clairement revendiqué, qui s'accorde à merveille à l'image d'un organisme de gestion communautaire comme le *land trust*.

Assemble va impulser au projet sa capacité de mobilisation et d'action collectives. L'acte fondateur sera la création du Granby Workshop dans une ancienne maison d'angle, qui va servir de studio de création et de production d'objets manufacturés en céramique « made in Granby », réalisés par des artistes locaux. En parallèle, les rénovations de huit premières maisons sont réalisées de 2013 à 2017. Assemble y est ici dans un rôle d'architecte plus conventionnel, maître d'œuvre du CLT. Les interventions sur les espaces sont minimales, restant au plus proche des typologies originales des *terraced houses*, maisons de brique d'environ 75 m² sur deux niveaux, une entrée sur rue et un accès arrière sur venelle.

Consolider ou refaire les structures lorsque nécessaire, isoler, réparer les murs en brique, reposer un parquet brut, du cas par cas pour « faire tenir les maisons encore une centaine d'années ». Des carrelages ou des cheminées fabriquées dans la manufac-

ture du bout de la rue constituent les pièces uniques de chaque logement. À leur achèvement, la moitié des maisons fut vendue selon les clauses antispéculatives des CLT et l'autre mise en location à moitié du prix du marché, pour des personnes modestes ou d'anciens habitants du quartier.

À PROJET VITRINE, QUELLE RÉPLICABILITÉ ?

En 2015, Assemble est lauréat, grâce à son action à Granby, du prestigieux prix d'art Turner, contribuant à une mise en lumière nationale du CLT et son initiative. Dans une ville où l'art a été un levier économique majeur dans la régénération urbaine et a enclenché une forte gentrification du centre-ville, on peut s'interroger, malgré les intentions affichées et l'effet effectif de remise en vie du quartier, sur le réel ancrage populaire d'une démarche comme celle de Granby Four Streets. Pour preuve, un jardin d'hiver, réalisé grâce aux subventions du Turner Prize et du Art Council, dans deux maisons mitoyennes dont les intérieurs ont été partiellement vidés, accueille un jardin communautaire, et un logement mis à disposition d'artistes en résidence ou louable à la nuit... sur des plateformes touristiques. ■

Page de gauche :
le travail architectural d'Assemble a constitué en une « réparation et rénovation graduelle, plutôt qu'une restauration massive ».

L'état aléatoire de chacune des dix maisons rénovées a entraîné un chantier long au cas par cas, pour restituer les bâtiments dans leur état initial.

En bas, à droite :
L'organisation d'un marché de rue mensuel par les habitants a largement contribué à la promotion du projet au niveau local.

Habitats légers et mobiles : un habitat « social »

La présence sur le sol français de nombreux habitats permanents légers et mobiles (yourte/caravanes, camions, « tiny houses ») et l'évolution du droit français qui les concerne incitent à interroger ces habitats en tant que « production » individuelle de logement, alternative aux modes de fabrique officiels. Une caravane habitée à l'année peut-elle, doit-elle être considérée comme un logement, un habitat autorisé ou seulement un remède « de fortune » au « sans-abrisme » ? Si les comptages officiels manquent de données rigoureuses, on sait que l'habitat léger et mobile (deux qualités souvent liées) se développe avec la difficulté d'accéder au logement ou de pouvoir le payer. Il répond aussi parfois au choix d'habiter de façon plus écologique, plus autonome, en accord avec des valeurs personnelles. Il est à caractère « social », mais hors de toute production d'État.

La loi Alur a circonvenu certaines questions légales attachées à ce sujet, ouvrant la reconnaissance de ces habitats dits « démontables et mobiles », sans fondations, qui ne sont plus considérés seu-

lement comme des habitats de loisir ou de dépannage mais inscrits dans le droit commun. L'esprit de la loi est clair : « La crise du logement frappe durement les Français, touchés tant par la hausse importante des prix que par la perte de la notion de vivre-ensemble et d'espace collectif, peut-on lire dans le dossier de presse qui résume la doctrine de cette loi. S'opposant à cet état de fait, de nombreuses expérimentations citoyennes émergent sur l'ensemble du territoire et proposent de nouveaux modes d'habitat, autant d'alternatives prometteuses aux pratiques classiques de production de logements. [...] Convaincu que la diversité de la société doit se refléter dans la diversité des modes d'habitat possibles et choisis, le Gouvernement a souhaité garantir et sécuriser ces alternatives, pour permettre la diversification des formes d'habitat choisi, dans le respect de l'environnement et de la biodiversité. »

Concrètement, la loi Alur modifie le code de l'urbanisme pour rendre obligatoire la prise en compte dans les documents d'urbanisme « des besoins présents et

futurs de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente », y compris donc l'habitat léger et mobile qui est, selon sa taille, soumis à un permis d'aménager ou à une déclaration préalable. Une autre modification permet d'autoriser l'installation de résidences démontables en l'absence de desserte par les réseaux de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité (art. L111-4 du CU), incitant donc à l'installation d'équipements autonomes. La loi Alur ouvre aussi la possibilité de délivrer des autorisations temporaires reconductibles et de les inclure dans les documents d'urbanisme, en zone urbaine (où la défense de stationner régit généralement un peu vite la question) et dans les fameuses « pastilles » des zones agricoles ou naturelles non constructibles de façon conventionnelle.

Ces éléments traduisent une meilleure acceptation de l'habitat léger. Leur application reste cependant limitée par des principes qui n'évoluent qu'à la marge, en particulier le droit du sol relatif à ce type d'habitat. L'architecte Misia Forlen,

À gauche : le dimensionnement des tiny house est principalement fonction du châssis sur lequel elles sont posées, ici le prototype IMBY du collectif Quatorze.

À droite : avec quelques aménagements, notamment ici une isolation à base de liège projeté, un utilitaire devient un habitat minimal mais mobile tous les jours.



© Quatorze



© Audrey Bouvier

UNE CARAVANE HABITÉE À L'ANNÉE PEUT-ELLE, DOIT-ELLE ÊTRE CONSIDÉRÉE COMME UN LOGEMENT,
UN HABITAT AUTORISÉ OU SEULEMENT UN REMÈDE « DE FORTUNE » AU « SANS-ABRISME » ?

ancien pilier de l'association Échelle Inconnue, souligne qu'il reste impossible d'habiter une caravane toute l'année, ni sur un camping, ni même sur un terrain privé : « La loi interdit l'habitat continu en caravane, ce qui équivaut en droit français à ne pas reconnaître la caravane comme un logement. Il faut toujours se déplacer ou habiter ailleurs par intermit- tence. » Une seule exception confirme cette règle depuis peu : le nouveau statut de « Terrain familial » permet à un groupe de maisons légères – auto-institu- é ou créé par des bailleurs en tant que logements sociaux – d'être reconnu par l'administration territoriale. Un millier de places ont ainsi été créées, mais la procédure est complexe et les résistances tenaces. Une méfiance bien étrange si l'on songe à la société américaine, ou la mobilité de l'habitat – du mobile home à la *tiny house* aujourd'hui – est un mode de vie banal et accepté, hybridant sans complexe le modèle pop, les impératifs économiques de mobilité au travail et les besoins de populations en situation précaire.

SORTIR DE LA ZONE DE NON-DROIT

Des associations de « la société civile » luttent pour sortir ces habitats légers de la zone de non-droit qui les condamne à être invisibles ou rejetés. L'ANGVC et la Fnasat-Gens du Voyage conduisent des études quantitatives sur les « Besoins d'habitat méconnus des indicateurs du mal-logement ». Des centaines de milliers de personnes seraient concernées. L'archi- tecte Stany Cambot, fondateur d'Échelle Inconnue, déploie un activisme inclas- sable et passionnant – auprès de travail- leurs mobiles, par exemple. Reliée au mouvement du Dal (Droit au logement), l'association Halem conteste que l'habi- tat en dur permanent soit la référence exclusive du logement, « ce qui génère une précarité institutionnalisée ». En Belgique, le collectif HaLé et le réseau brabançons pour le Droit au logement mènent des combats similaires. Une dimension européenne de l'habitat léger tend à émerger, et le choix d'une « région pilote » est à l'étude. Des « projets » d'habitations mobiles voient parallèlement le jour : la « Mai-

son qui déménage » d'Habitat et Hu- manisme par exemple, ou la *tiny house* mobile IMBY (In My BackYard) des ar- chitectes Quatorze. Mais ces projets ne bravent malheureusement pas la diffi- culté des déclarations préalables en mai- rie, tandis que l'engouement récent pour l'habiter léger incite parfois à l'élargisse- ment de l'offre communale... et de ses dérives : à Rezé, en Loire-Atlantique, le maire a récemment lancé un appel à in- stallation d'un « village de trois à six mi- ni-maisons » sur une réserve foncière de la ville de 6 700 m². Outre une densité digne d'un banal pavillonnaire, l'auto- construction y est interdit au profit de modèles de « professionnels qualifiés », tandis qu'une redevance contre viabili- sation de 250 à 300 euros par mois est demandée aux futurs habitants. Ce déni de la réalité économique de l'habitat léger au profit d'une réappropriation « bobo », vendeuse d'innovation, est un risque. Les architectes sont attendus en revanche sur le terrain, où des formes d'assistance – légères elles aussi – sont utiles. ■ L.G. et P.J.



À gauche : à l'aune de l'urgence climatique, la yourte se révèle par exemple bien plus exemplaire et autonome que la plupart des logements individuels.

À droite : vendu entre 20 000 et 50 000 euros, le mobile home constitue un habitat modeste réel. Entre 70 000 et 120 000 personnes vivent en camping à l'année en France.

Contre l'exclusivité du logement « en dur »

Entretien avec Paul Lacoste, membre du conseil d'animation de Halem (Habitants de logements éphémères ou mobiles)

D'A : QUELLE EST LA VOCATION DE L'ASSOCIATION HALEM ?

Halem est née dans un camping de l'Essonne en 2003, après une coupure administrative de l'eau et de l'électricité en plein hiver. Dans l'ADN de l'association, le lien est indissoluble entre les habitants des campings à l'année, les gens du voyage et tous ceux qui revendiquent l'habitat léger et mobile comme un permis de vivre. L'habitat léger et mobile n'est pas réservé au loisir, il est pour beaucoup de gens un logement qu'il faut doter de droits communs. Nous fabriquons notre boîte à outils sur le droit commun de l'habitat léger, dans sa diversité. Nous avons aussi un rôle de lanceur d'alerte contre les lois qui referment les possibilités d'habiter, comme l'article 90 du projet de loi Loppsi 2, qui avait prévu d'expulser sans le juge, sur simple décision du préfet, les occupants d'habitations non conformes. Il a été abrogé le 11 mars 2011 par le Conseil constitutionnel, jugeant qu'il était « sans considération de la situation personnelle ou familiale, de personnes défavorisées et ne disposant pas d'un logement décent », et qu'il « opérait une conciliation manifestement déséquilibrée entre la nécessité de sauvegarder l'ordre public et les autres droits et libertés ».

D'A : QUI SONT LES ADHÉRENTS D'HALEM ?

Ils font partie de ceux qui sont vulnérabilisés dans leur mode d'habitat, qu'ils habitent en caravane, véhicule habité, *tiny house*, yourte, maison de paille, mobile home, ou cabane de bidonville. Qu'on leur refuse le droit à la résidence, le droit à rester sur les lieux, le droit à l'eau et l'électricité. L'habitat léger n'est pas toujours synonyme de précarité, et la précarité elle-même couvre des situations ou désirs différents : désir ou espoir d'améliorer les conditions de vie, choix de mode de vie, sobriété volontaire, rupture sociale et renoncement. Que la situation soit subie, choisie, ou les deux, nous nous intéressons aux formes d'autonomie qu'elle produit. L'habitat léger et mobile est le seul habitat autonome.

D'A : À QUELS DOMAINES S'ATTACHE VOTRE VEILLE JURIDIQUE ET COMMENT OPÉREZ-VOUS ?

Nous surveillons l'évolution des lois, codes et règles sur le tourisme, la construction, l'urbanisme, le pouvoir des maires. La loi Léonard sur le tourisme demandait à l'habitant d'un

camping de présenter au bout de trois mois une preuve de résidence principale hors du camping, ce qui signifiait qu'un riche peut aller vivre dans un camping mais pas un pauvre. Nous avons obtenu avec le Dal la suppression de ce point. L'automne dernier, nous nous sommes battus sans succès pour le retrait de l'article 14 de la loi « Engagement et Proximité » qui permet au maire d'évincer sans jugement toute construction informelle. Alors que la crise du logement et la crise écologique s'amplifient, que les politiques d'inclusion se délitent, cet échec nous pousse à nous tourner vers les instances de contrôle des droits fondamentaux (Conseil constitutionnel, Cour européenne des droits de l'homme, ONU). Mais nous préférons l'action positive auprès des maires pour les inciter à créer des zones d'implantation d'habitats légers et réversibles et, en attendant, à délivrer des autorisations temporaires.

D'A : QUELS POTENTIELS OFFRENT LES RÈGLES D'URBANISME ? QUE RÉPONDEZ-VOUS À CEUX QUI CRAIGNENT UN MITAGE DU PAYSAGE PAR L'HABITAT LÉGER ?

C'est une réserve assez dogmatique dans la mesure où l'habitat rural est souvent dispersé et qu'on souhaite éviter la désertification des territoires ruraux. Il faut avancer en intégrant l'humain dans la nature, et non par des lois hypocrites qui laissent par ailleurs construire des horreurs. La loi Alur reconnaît l'habitat léger et ouvre des potentiels qui restent encore d'application complexe. On peut regretter que, dans la pratique, les conditions d'exceptionnalité de ces implantations à travers les « Stecal » (*secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ndlr*) sont moins exigeantes pour les installations agricoles qui artificialisent les sols que pour le 1 % affecté à l'habitat réversible, qui subit des pressions normatives excessives. Nous réclamons un allègement des formalités, et leur conformité à l'engagement de non-artificialisation des « porteurs de projet » (les habitants). Nous avançons la possibilité de promouvoir un coefficient de réversibilité des constructions. Nous revendiquons également l'application de la « loi d'orientation et de programmation » de 2003 portant une possibilité d'expérimentation dévolue aux collectivités, pour un accueil plus ouvert de l'habitat léger. Enfin, le Terrain familial locatif nous semble

une voix institutionnelle importante. Recommandée par les préfets, aménageable par des bailleurs sociaux et décomptée au titre de la loi SRU, cette alternative aux aires d'accueil pour les gens du voyage donne la possibilité de mettre quelques caravanes autour d'un local de convivialité et ouvre des pistes.

D'A : VOUS DÉFENDEZ LE FAIT QUE CES HABITATS SONT DES HABITATS COMME LES AUTRES...

Nous partons des besoins des gens : tout le monde n'a pas la possibilité de trouver un logement, et l'habitat léger apporte aussi des solutions à la précarité, au loyer trop cher et au besoin d'autonomie. Il y a beaucoup de gens qui ne veulent pas faire jouer le droit au logement pour un logement social, parce que la procédure est longue et qu'on se retrouve loin, seul, dans un logement coûteux. La reconnaissance de l'habitat léger dans ses caractéristiques sociales portées par les habitants décoinçait une situation bloquée par un système qui consacre tant d'argent à ne pas résoudre le problème de l'habitat et de l'hébergement. L'habitat léger est peu coûteux, il est appropriable, autoconstruit avec la possibilité d'un accompagnement technique. En réalité, la loi Alur reste à double tranchant : elle reconnaît l'habitat démontable mais le contraint au maximum.

D'A : QUEL EST LE RAPPORT À LA NORME DE CES HABITATIONS ?

En termes d'équipements, nous orientons les habitants vers des relais techniques attirés. La demande est importante en termes de micro-éolien, capteurs solaires, filtration de l'eau et auto-assainissement, et les exigences de l'administration sont lourdes en termes de normes et d'organisme monopolistiques de contrôle. En termes d'écologie, bien des constructions légères réversibles dépassent en performance les normes environnementales. Nous pourrions tranquillement revendiquer une aide à la toile à côté de l'aide à la pierre ! Car en plus de proposer à moindre coût un habitat sain, confortable, économique et nomade, on peut intégrer avec ce mode de construction des objectifs écologiques que l'habitat en dur ne pourra satisfaire, dont notamment le fameux « Zéro artificialisation nette ». ■ Propos recueillis par Pascale Joffroy et Laureline Guilpain

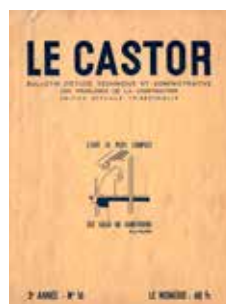
L'habitant comme producteur : la production sociale de l'habitat

La production sociale de l'habitat est un courant mondial qui désigne le processus par lequel des groupes d'habitants planifient, financent, construisent et gèrent par eux-mêmes leurs logements, éventuellement les espaces communs et infrastructures qui leur sont attachés. Issu de réalisations militantes, ce courant revendique très politiquement la « troisième voie » d'un mode de production par le peuple, quand les deux autres – secteur public et privé – n'empêchent pas qu'un tiers de la population citadine mondiale ne dispose pas d'un habitat adéquat. L'habitat et la capacité de tous y compris les plus pauvres à le produire sont revendiqués comme des droits fondamentaux. Depuis quelques décennies, ce mode de production se solidifie en organisant des « partenariats public-habitants » qui le sécurisent et le différencient de l'habitat informel. L'idée n'est pas de s'exempter d'acteurs publics mais de reconsidérer leur rôle, qui n'est plus de produire le logement mais de soutenir juridiquement et financièrement la production des communautés d'habitants. Les logements sont produits sous forme d'habitats privés, de coopératives, de land trust, ou dans des statuts intermédiaires susceptibles de faire évoluer les titres fonciers (*lire l'exemple à Dakar page suivante*).

UNE DYNAMIQUE INTERNATIONALE

Désormais, ces pratiques autogérées apparaissent significativement productrices de logement. Elles commencent à se faire connaître en Europe, où elles intéressent les aspirations à la démocratie participative tout en ouvrant les portes pour la production de logements. La proposition « Les communautés à l'œuvre » de Christophe Hutin pour le pavillon français de la Biennale de Venise 2020 pourrait en attester : ce n'est plus en Occident que germent les processus les plus prometteurs. L'outillage de ces projets est capitalisé et mutualisé partout dans le monde par le mouvement des Slum Dwellings international et la plateforme CoHabitat. Ils informent notamment les groupes d'habitants sur les réseaux d'acteurs support, les relais institutionnels et les modes de gestion financières mêlant l'épargne et des abondements solidaires à différents niveaux. UrbaMonde, ONG d'appui à ce courant, a rassemblé dans le livre *Production sociale de l'habitat* (2015) des études de cas provenant d'Amérique du Sud, d'Afrique et d'Asie du Sud-Est. Les urbanistes Pierre Arnold et Charlene Lemarié donnent aussi des clefs concrètes dans leur récit de voyage en Amérique du Sud intitulé *Habitat en Mouvement* (2015).

Cyril Royez, responsable de la maîtrise



d'ouvrage de la Codha à Genève et président d'UrbaMonde, fait le pont entre la formalisation de ces constructions populaires dans les pays en développement et la production suisse de logements coopératifs. Pour lui, il est logique que ce nouveau mode de production de logement s'impose si l'on en assure la légitimation. De fait, cet élan de construction populaire, relié à l'histoire « non savante » de l'habitat jusqu'à la révolution industrielle, se déploie aussi bien pour la régularisation de quartiers informels et la lutte contre l'éviction d'un quartier historique (le centre de Lima par exemple) que dans la construction de quartiers ex nihilo.

On parle de production sociale de l'habitat quand la dynamique est lancée par la société civile. Pour autant, différents leviers opérationnels sont requis, en particulier des appuis techniques et architecturaux. Ils s'exercent globalement sous des formes contractualisées de conseil et de suivi (*lire l'entretien p. 79*). C'est une autre approche de l'architecture, inspirée du regard radicalement social de l'architecte anglais John F.C. Turner (*Freedom to Built*, 1972, et *Housing by People*, 1976)... et portée directement par ceux-là mêmes qui ont besoin de se loger. ■ L.G. et P.J.



Ci-contre : Kambi Moto est un projet de la fédération kenyane de Slum Dwellers international. Le projet vise à régulariser et à équiper plusieurs centaines de foyers des

bidonvilles de Nairobi (Kenya). Organisé autour de groupes d'épargne communautaire, aidé par des ONG, il a obtenu le don de parcelles par l'État.

En haut, le bulletin des Castors a permis un partage d'expériences et de techniques entre ces autoproducteurs ouvriers de logement, au sortir de la Seconde Guerre mondiale en France.

Un exemple d'autoproduction de logements au Sénégal



Dans un quartier informel de la banlieue de Dakar où les inondations étaient récurrentes, la convergence entre des collectifs d'habitants, une association sénégalaise de professionnels de l'urbain et l'ONG suisse UrbaMonde a généré un processus de « production sociale de l'habitation ». La population finance, décide et construit, aidée par un encadrement technique désireux surtout de l'entendre et de lui donner ses droits.

À partir de la fin des années 1980, les quartiers de Djiddah Thiaroye Kao dans la banlieue de Dakar ont subi des inondations récurrentes envahissant plusieurs mois par an l'intérieur des maisons et rendant les espaces urbains impraticables. Touchant 300 000 personnes pendant près de vingt ans, ce phénomène a conduit à l'abandon de certaines zones d'habitation, les habitants reconstruisant plus loin ou vivant ailleurs dans des conditions précaires. En 2005, un plan d'urgence de l'État sénégalais prévoit la création de bassins de rétention et le relogement à 30 kilomètres de là. Il soulève l'indignation des populations désireuses de conserver leur habitation. Un collectif d'associations actives dans le

développement local entreprend de relever le sol en cuvette pour mettre les maisons hors d'eau. Ces travaux de remblais se soldent par un échec.

À la recherche de partenaires techniques, le collectif rencontre alors l'ONG UrbaMonde, créée en Suisse en 2005. Celle-ci épluche les rapports techniques et s'allie l'expertise de l'université de Lausanne et de l'École des ponts et chaussées en France. La conclusion renverse les déclarations officielles : les inondations ne sont pas dues à la pluviométrie forte mais à l'urbanisation. Avant les années 1940, la nappe phréatique affleurait en effet à la surface, créant de petits marais propices à la culture maraîchère et à la collecte de l'eau potable. Puis le pompage d'eau pour la capitale voisine les a asséchés, et l'urbanisation s'est développée ; lorsque la capitale a entrepris d'acheminer l'eau de plus loin, les quartiers ont subi les débordements de la nappe contenue.

Après ce diagnostic, la reprise des pompes d'eau vers Dakar est d'abord obtenue. Sur cette base, un processus de planification participative est mis en place, appuyé sur un collectif d'associations locales (CADDTK) qui s'est structuré pour proté-

ger le droit des habitants à conserver et à reconquérir les lieux. La création en 2009 d'urbaSEN, ONG sénégalaise qui réunit des professionnels de l'urbain pour l'aide aux populations vulnérables, apporte bientôt une structure d'appui technique. Elle s'attache à réunir les compétences nécessaires, forme des artisans, crée une briquetterie. Elle se rapproche des Slum Dwellers International (SDI), réseau des habitants de bidonvilles présent dans 32 pays, pour s'inspirer du mode de financement « à plusieurs étages » dont il diffuse la méthode. Ainsi est créée la Fédération sénégalaise des habitants (FSH), destinée à collecter l'argent auprès des populations, en partant d'un renforcement de l'activité locale. UrbaSEN et la FSH sont fondées sur un axiome collaboratif : les habitants doivent devenir acteurs de leur logement. « Quand on parle d'habitat social, ça ne doit pas être l'État ou les communes, c'est tout le monde », explique Papa Ameth Keita, coordinateur d'urbaSEN, lors d'une conférence-film organisée par le Lavue à l'École d'architecture Paris-Val de Seine. Et particulièrement les habitants des quartiers informels, dans un pays qui en compte plus de 2,5 millions.

Ci-dessus : en lutte contre des inondations récurrentes, les habitants ont commandité des études, fait construire des dispositifs de pompage et de retenues d'eau.

Ci-contre : des groupes de femmes collectent l'argent au sein de la Fédération sénégalaise des habitants et entretiennent l'esprit militant. Des séances

de travail (et de jeu !) sont organisées par l'association sénégalaise UrbaSEN pour permettre une « planification participative ».





JEUX DE PLANIFICATION

Des séances de travail et « jeux de planification » s'organisent, « du bas vers le haut », pour financer, connaître les besoins, échanger les savoir-faire. « On ne peut pas connaître de l'extérieur les problèmes qu'ont les gens dans les quartiers. Ce sont eux qui ont la solution, il faut d'abord regarder comment ils résolvent les problèmes tous les jours », explique Papa Ameth Keita. Un groupe de femmes de la FSH prend activement soin de la collecte de l'argent à travers des slogans politiques affirmés avec vigueur : « L'union fait la force », « Chaque femme doit avoir sa maison », ou encore « Une femme, un toit ». La place donnée aux femmes a été voulue, dans ce pays en partie polygame, pour leur assurer une place dans les décisions. Et aussi, explique Papa Ameth Keita, « parce que donner l'argent à la femme, c'est avoir la certitude qu'il sera investi dans la maison. Beaucoup d'argent circule, mais personne ne sait où il passe ! ». Chaque famille membre de la FSH épargne à la fois au sein d'un groupe autonome pour la réalisation des chantiers individuels et auprès de la fédération pour les projets



À l'aide d'un drone, 6 000 parcelles ont été cartographiées, et un bureau municipal d'urbanisme a été créé.

LES ARTISANS SONT RECRUTÉS DANS LE VOISINAGE, HABITANTS DE CES QUARTIERS OU PROCHES DE LEURS FAMILLES, CE QUI FAVORISE L'ÉCONOMIE LOCALE. POUR LA MONTÉE EN QUALITÉ, UN ATELIER D'ÉCHANGE AUTOUR DES « BONNES PRATIQUES » CONSTRUCTIVES EST ORGANISÉ CHAQUE MOIS.

collectifs, le portage auprès des autorités et le relais vers un fonds rotatif qui permet aux membres d'emprunter des sommes supérieures à leur épargne, sans intérêt. Aucun appui n'est attendu du gouvernement. L'épargne fonctionne sur la dynamique plus que la contrainte : « Si tu demandes une caution ou une garantie à quelqu'un qui n'a pas à manger demain, tu l'exclus. »

Un bureau municipal d'urbanisme a été créé, premier du genre au Sénégal et rapidement financé par la commune de Djiddah Thiaroye Kao. Une vaste enquête de terrain et un drone ont permis d'identifier et de cartographier pour la première fois plus de 6000 parcelles, avec le partenariat de SDI. Quant aux études urbaines et techniques conduites par urbaSEN, elles ont mobilisé une quinzaine de permanents locaux et des étudiants de passage. Venus de Suisse, France, Finlande et du Japon à la fin de leurs études, ces derniers sont parfois restés plusieurs mois ou années sur place. Chaque chantier est accompagné par l'équipe technique d'urbaSEN tout au long du processus de chiffrage, de suivi et de réception du chantier. Les artisans sont recrutés dans le voisinage, habitants de ces quartiers ou proches de leurs familles, ce qui favorise l'économie locale. Pour la montée en qualité, un atelier d'échange autour des « bonnes pratiques » construc-

tives est organisé chaque mois. Le bilan est aujourd'hui de près de 500 maisons reconstruites, avec toilettes et assainissement individuel.

CLARIFICATION FONCIÈRE

UrbaSEN conduit parallèlement un travail de clarification des statuts fonciers. Trois statuts existent au Sénégal : terrain appartenant à l'État, à un particulier ou « non immatriculé » – ces derniers pouvant être néanmoins habités depuis un siècle. Dans ce contexte, urbaSEN oppose de façon militante la légalité que défend l'État à la légitimité de l'habitation. « Même l'oiseau, même la fourmi habitent quelque part », résume Papa Keita. Les politiques de déguerpissement (expulsions et chasse à l'informel) sont arrêtées au Sénégal depuis 1985. La tendance politique est aux programmes de régularisation, mais les besoins sont immenses. Dans un jeu de forces subtiles, urbaSEN produit des « attestations d'occupation foncière » qui, sans valeur juridique réelle, sont reconnues désormais comme des documents de recensement et d'étude par les municipalités. « Le jour où l'État voudra régulariser, on aura dégrossi la situation d'au moins 40 % », explique Papa Keita. Une démarche caractéristique d'urbaSEN : contourner plutôt qu'affronter, agir hors des champs officiels et « d'abord chez nous et entre nous ».

Cela suppose une connaissance précise des sujets, et on ne s'étonne pas d'apprendre que Papa Keita a occupé dans une autre vie un poste d'adjoint au maire et de conseiller régional à Dakar.

La fédération d'habitants FSH compte aujourd'hui près de 5000 membres organisés en 230 groupements d'épargne dans une quinzaine de communes de la banlieue de Dakar et au-delà. Elle travaille à pérenniser le fonds rotatif pour permettre rapidement à 600 nouvelles familles de reconstruire. Le projet « Vers un mouvement citoyen des quartiers précaires de la banlieue de Dakar » est désormais cofinancé par l'Union européenne et l'agence danoise Cisu Danida pour le renforcement des capacités d'action collectives. Il s'agit de capitaliser et de partager les outils mis en place, afin d'élargir la portée opérationnelle des actions en faveur des populations urbaines défavorisées. La gestion des risques d'inondation est programmée sous la forme d'ouvrages concernant six communes, dont les habitants seront les maîtres d'ouvrage. La FSH et urbaSEN continuent de revendiquer une gouvernance urbaine locale et participative, pour combler un vide dans la chaîne de construction de la ville. Aidés désormais par des fonds extérieurs, les groupes d'habitants veillent à leur indépendance. « “La démarche projet”, nous n'aimons pas beaucoup ça », sourit Papa Keita. ■

Plus de 500 maisons ont été reconstruites dans un quartier désormais protégé des inondations. C'est moins la maison qui compte ici que le quartier tout entier et le rapport « de force » qu'il établit pour sa régularisation.



© urbaSEN

Le partenariat « publics-habitants », une troisième voie

Entretien avec Cyril Royez, architecte et président de l'ONG UrbaMonde

Créée en 2005 en Suisse, UrbaMonde est une ONG d'appui technique à la production sociale de l'habitat. Elle construit des partenariats « publics-habitants » pour des quartiers d'habitation pensés et réalisés par ceux qui y vivent.

D'A : QUELLE EST LA VOCATION DE L'ONG URBAMONDE ?
L'objectif d'UrbaMonde est de promouvoir la production sociale de l'habitation, une « troisième voie » potentiellement plus productrice de logements que les secteurs publics et privés. Notre objectif est de faire en sorte que cette approche soit reconnue comme légitime – sinon légale – et durable. Conceptuellement, la force de la production sociale est d'être pensée de l'intérieur vers l'extérieur – l'habitat d'abord, puis le quartier, puis la ville. Cela permet aux besoins réels de s'exprimer. C'est en quelque sorte la vision d'Adolf Loos : assembler à partir des besoins de chaque pièce plutôt que partir d'une vision globale.

D'A : COMMENT CETTE PRODUCTION SOCIALE DE L'HABITAT EST-ELLE RENDUE DURABLE ?

Dans son principe, la production sociale de l'habitat est reconnue comme un des leviers de la ville durable par l'ONU. Le pragmatisme des habitants est le meilleur décideur et s'inscrit dans la durée, contrairement à un produit-logement vendu ; les choix changent ainsi de perspectives, y compris pour des ambitions « innovantes » de bâtiments passifs, de fermes urbaines, de limitation des espaces dévolus aux véhicules, ou encore d'espaces communs et de studios de musique. On le constate aussi, l'autonomie des habitants garantit la résilience de ces process aux changements politiques. Et les outils non spéculatifs, lorsqu'ils sont utilisés, résistent mieux que les autres aux crises financières.

Il faut d'abord veiller à faire accepter ces projets à travers des partenariats publics-habitants qui les différencient de la construction informelle. L'enjeu à tous les stades est d'activer « en sandwich » la pression de la base et son institutionnalisation par des conditions-cadres sur le foncier, le financement, les capacités d'étude, etc. Je suis convaincu que, dans cette mesure, la ville par les habitants peut s'imposer,

dans les règles mêmes du marché libéral. Elle construit mieux et coûte moins cher. Zurich a voté une loi qui fait passer le canton d'un tiers de ce type d'habitat à 80 %.

D'A : PEUT-ON PARLER DE MÉTHODES PARTAGÉES À TRAVERS LE MONDE ?

Les pratiques sont liées par leurs logiques sous-jacentes et la mutualisation des expériences. Dans l'ouvrage *Production sociale de l'habitat*, nous analysons les points de convergence à travers une dizaine d'exemples. Les étapes clés vont de l'organisation du groupe sous différentes formes (*community land trust*, groupes d'épargne féminin, *bauengruppe*, etc.) à la négociation du terrain à travers des banques de terres, des fondations, des achats de terrain, ou des techniques militantes d'occupation : la Codha à Genève est née de l'occupation d'un immeuble squatté, puis son rachat ; on trouve au Brésil des stratégies de plaider actif, avec des négociations tendues. L'accès au financement est un des leviers clés ; les mécanismes d'épargne communautaires font fonctionner la machine, mais l'obtention de garanties bancaires reste un problème. D'où l'activation actuelle de mécanismes de financements solidaires pour multiplier les capacités de prêts à la construction – le « Fonds pour un habitat solidaire » d'UrbaMonde, parmi d'autres.

D'A : COMMENT FAIRE POUR QUE CES FINANCEMENTS NE SOIENT PAS « ASSISTANTIALISTES » ?

Il ne s'agit pas seulement d'une logique nord-sud, il y a des possibilités sud-sud. Les fonds sont multidirectionnels, de et vers l'Uruguay, le Canada, l'Europe de l'Est, la Suisse. Les placements solidaires, garantis par des critères de gestion solidifiés, ont l'avenir devant eux. Ce mécanisme d'aide existe en Suisse depuis plus de vingt-cinq ans entre coopératives. Il fonctionne sur l'expérience et non sur la richesse.

D'A : COMMENT S'ORGANISE L'AIDE TECHNIQUE NÉCESSAIRE À LA CONSTRUCTION ?

Il existe plusieurs modalités : mandat d'études et processus de dialogue parallèles, coécriture détaillée, AMO, etc. C'est une obligation pour que l'État cautionne et

garantisse. En Amérique du Nord et dans le monde anglo-saxon, la notion de *community architects* s'est développée dans les années 1970 au sein des universités, qui créaient des « studios » de projet au service des collectivités. En Asie, le Community Architects Network présente dans une centaine de villes développe aujourd'hui ses méthodologies. Concrètement, j'ai pu observer au Sénégal des méthodes très fines de démocratie participative faisant converger les groupes d'habitants vers des décisions claires et saisissables : des approches par variantes chiffrées, par exemple, incluant le coût à long terme. Du carrelage à la forme urbaine, on peut travailler à différentes échelles.

D'A : C'EST UN RAPPORT TRÈS DIFFÉRENT À L'ARCHITECTURE.

L'approche classique de l'architecture fait de la forme le levier des évolutions sociales. Je pense l'inverse : l'innovation sociale vient d'un groupe d'habitants qui veut construire autrement. L'architecte ne peut qu'interpréter cette demande. Voyez à Zurich : c'est l'intelligence collective qui fabrique le projet, y compris urbain.

D'A : Y A-T-IL DES RÉSISTANCES FRANÇAISES À CELA ?

La France a une tradition de la gouvernance urbaine du haut vers le bas et peu de connaissances des mécanismes de la démocratie directe. Les expériences de pouvoir habitant sont peu documentées dans la littérature francophone. On ne sait pas traduire l'expression *bottom up*, ni *community architects* – « architectes communautaires » a une connotation quasi terroriste ! Alors qu'il devait être le levier d'initiatives habitantes, le principe du *community land trust* est devenu un outil de planification du territoire.

D'A : COMMENT SONT FINANCÉES LES ÉTUDES ?

C'est un enjeu important, car les habitants doivent pouvoir commander souverainement les études nécessaires. Les banques n'entrent souvent en jeu qu'à l'autorisation de construire. Nous travaillons donc à la mise au point de financements en amont. Ils prennent par exemple la forme de prêts relais d'étude, soutenus par les financements solidaires. ■

L'autoréhabilitation et le maintien dans les lieux : cesser de démolir

L'autoconstruction n'est plus promue en France depuis l'expérience des Castors, qui a tout de même autoproduit plus de 15 000 logements en dix ans à l'époque de la Reconstruction. Ces constructions « pour et par les ouvriers » seraient-elles sans portée dans le contexte actuel ? Il est considéré aujourd'hui que la réduction des coûts du logement passe d'abord par l'économie sur le foncier ou les intermédiaires. L'économie sur la construction ne serait intéressante qu'en cas de grande pauvreté (elle existe). De l'avis des spécialistes, le décret d'application de la loi Alur permettant pour les coopératives d'habitants de compenser l'absence de moyens financiers par un « apport en industrie », c'est-à-dire du travail de construction mutable en part de propriété, n'est pas près de sortir. Il soulèverait des difficultés d'encadrement juridique.

L'autoréhabilitation accompagnée est en revanche encouragée sous forme de prêts incitatifs par l'État pour massifier la rénovation énergétique des logements et maintenir les propriétaires occupants modestes. L'Agence nationale de l'habitat, via son programme « Habiter mieux », a fi-

nancé depuis 2015 une quarantaine d'opérations d'autoréhabilitation de copropriétés, situées dans des secteurs programmés, quartiers politiques de la ville ou centres anciens. Le plan Initiative Copropriétés, lancé en octobre 2018, cible l'amélioration de 684 copropriétés en France sur dix ans, dont 128 ensembles immobiliers en extrême difficulté. Le maintien des habitants dans les lieux peut être considéré comme un gisement brut de logements, en particulier pour l'habitat pauvre ou modeste qui n'a cessé depuis un siècle et demi de se voir détruit et remplacé... pour d'autres populations. Les pratiques d'autoréhabilitation sont soutenues par des associations d'accompagnement comme les Compagnons-bâisseurs et le réseau RéPAAR. Pour François Taconet, cofondateur et directeur d'Habitats solidaires, elles encouragent la réappropriation individuelle et collective des immeubles, et limitent à terme les risques de démolition (*interview ci-contre*). L'enjeu environnemental de l'empreinte carbone des démolitions-reconstructions pourrait bouleverser la donne dans les années à venir. Pour l'heure, on continue de démolir comme sous Haussmann au prétexte de désuétude ou d'insalubrité, et

d'éloigner les plus pauvres. Mais réparer plutôt que reconstruire pourrait être demain la grande idée, y compris dans les quartiers les plus modestes, pauvres, voire informels. ■ L.G. et P.J.



© Celine Tréau



© Alban Gilbert

Ci-dessus : que ce soit pour ponctuellement réinvestir en logement un patrimoine municipal vacant – en haut à Montreuil –, ou rénover l'ensemble d'une cité

sociale – en bas au nord de Bordeaux –, l'autoréhabilitation est un puissant outil d'amélioration des conditions d'habitat.

Autoconstruction individuelle, une étude de cas nantaise

L'autoconstruction, mode premier de production de l'habitat ? Si ce constat est vrai à l'échelle mondiale et l'a été en France jusqu'au développement de l'industrialisation du bâtiment, l'autoproduction du logement représenterait aujourd'hui entre 3 et 7 % des 180 000 maisons construites par an. Un phénomène marginal parmi les constructions neuves, mais qui l'est beaucoup moins sur des opérations d'extension ou de rénovation ; un phénomène qui, dans sa marge, réinvente les relations entre professionnels du bâtiment et habitants.

C'est un petit hangar au cœur d'un tissu pavillonnaire des années 1930, dans une des nombreuses voies en impasse que compte la ville de Nantes, à proximité des transports en commun. Ancien lieu de stockage pour une association de consommateurs, il est mis en vente par son propriétaire. Dans une ville où le prix des logements augmente exponentiellement (+ 10 % en moyenne sur l'ancien autour du centre-ville sur 2018), ce type de bien atypique est vendu à la valeur de son potentiel : un logement individuel dans un quartier calme et recherché. Y voyant l'opportunité de concrétiser leur projet d'accès à la propriété par la réhabili-

tation d'un espace singulier tout en restant en centre-ville, Clélia et Benjamin Laurent, couple de trentenaire bricoleurs, acquièrent le hangar pour le prix de 277 000 euros.

DU MOINS STANDARD POUR MOINS CHER

L'autoconstruction partielle s'impose rapidement et elle représentera une part majeure dans le montage du projet : la moitié du financement travaux, et les trois quarts du temps de chantier. Une ressource que le couple a toujours considérée comme allant de soi avec leur souhait de vivre dans un ancien bâtiment industriel, de contribuer physiquement à la reconversion du lieu, tout en sachant initialement leur budget incompatible avec une réalisation entièrement professionnelle. L'autoconstruction devient ici un moyen d'arriver à ses fins d'habiter, où l'on veut et comme on veut, tout en déplaçant une limite financière par un investissement en temps... et en sueur. Car autoproduire son logement n'est pas choisir la facilité dans le système français actuel : les prêts bancaires sont inaccessibles pour les lots autoconstruits (il faut alors les financer soi-même), l'obtention d'une assurance dommage-ouvrage complète impossible (ce qui limite la revente du

bien dans les dix ans suivants la construction), sans compter l'impact de la durée longue d'un chantier réalisé les week-ends et vacances sur la vie personnelle et familiale, sur les relations de voisinage, surtout en milieu urbain, et sur le temps nécessaire de formation aux langages et techniques du bâtiment.

Pour mener à bien ce projet complexe, autant spatialement (les nouveaux volumes habitables doivent s'inscrire dans le gabarit existant, place de stationnement comprise, sous peine de perdre de la constructibilité) qu'en termes de planification (l'autoconstruction commence dès le gros œuvre), le couple s'entoure d'une agence d'architecture, l'Atelier Fil, pour la conception du projet jusqu'au permis de construire, et d'un maître d'œuvre, l'Atelier du 32, qui s'est spécialisé dans l'accompagnement des autoconstructeurs.

NOUVEAUX LIENS ET NOUVEAUX RÉSEAUX

L'autoconstruction, contrairement aux idées véhiculées, n'est pas une pratique qui cherche à affaiblir les professionnels du bâtiment : elle permet au contraire le déploiement d'un réseau local et engagé, autour du partage des savoirs, qui y voit



Ci-contre : le hangar, qui d'extérieur ne paie pas de mine, s'insère dans une impasse résidentielle typique des faubourgs nantais. La charpente

métallique, qui permet le déploiement d'un large volume intérieur, sera conservée et mise en valeur dans le nouveau projet.

PARMI LES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT, SEUL L'ARCHITECTE SE VOIT AUJOURD'HUI PRIVÉ DE L'ACCÈS À L'ACCOMPAGNEMENT DE L'AUTOCONSTRUCTION, DANS UN MARCHÉ DU LOGEMENT INDIVIDUEL OÙ IL PEINE DÉJÀ À EXISTER

l'opportunité de redéfinir leur rôle dans la chaîne de la construction.

Marie Dagorret, gérante de l'Atelier du 32, a développé sa compétence d'assistante à autoconstruction suite à sa propre expérience. Aujourd'hui, dans la mission de conseil qu'elle met en œuvre sur la maison-hangar, en parallèle d'un suivi classique de chantier des lots réalisés par des professionnels, elle cible d'abord les lots pouvant être autoconstruits, ceux nécessitant l'assurance décennale d'une entreprise, avant de réaliser l'organisation globale du chantier. L'autoconstructeur est considéré comme une entreprise presque comme les autres : il reçoit par lots un cahier des charges et des détails de mise en œuvre, mais aussi les ressources matérielles ou humaines à solliciter par phases, parfois les quantitatifs de fourniture à commander, des guides de pose et une présence soutenue de la maître d'œuvre, qui vient vérifier la mise en œuvre, informer ou faire refaire si cela est nécessaire. Un accompagnement complété par celui de son réseau d'artisans, acquis à la cause, qui propose de la formation ou de la mise à disposition ponctuelle d'un ou deux ouvriers en assistance des autoconstructeurs. Et par celui plus diffus, mais non moins

important, des expériences partagées sur Internet, dans la revue *La Maison écologique*, les formations proposées par les magasins de bricolage, ou les associations d'entraide comme les Castors qui proposent des assurances pour les chantiers participatifs et l'accès à des centrales d'achat de matériaux. La dimension critique sur la production actuelle du logement fait en outre de l'autoconstruction un levier majeur de production et de promotion de l'écoconstruction : certaines techniques constructives, certains matériaux biosourcés ne peuvent être mis en œuvre en France que par ce biais, permettant de s'affranchir des normes et réglementations nécessaires aux entreprises. Là aussi, un portage politique peut favoriser le développement de la pratique : les communes ont les outils pour faire gagner du temps, mettre en réseau avec les artisans locaux, accompagner les projets dans les différentes démarches et, à une autre échelle de gouvernance, favoriser un accès aux prêts.

L'ÉPINEUSE SITUATION DES ARCHITECTES

Parmi les professionnels du bâtiment, seul l'architecte se voit aujourd'hui privé de l'accès à l'accompagnement de l'autoconstruc-

tion, dans un marché du logement individuel où il peine déjà à exister. Étant, dans la formule actuelle, unique responsable de la construction, les assurances refusent tout simplement de prendre le risque face à des constructeurs non assurés. Certains d'entre eux flirtent avec les limites en intégrant dans la mission de conception des éléments d'organisation du chantier, ou réceptionnent l'ouvrage au clos couvert, laissant le second œuvre autoconstruit se réaliser sans eux. Le niveau de compétence technique semble également être un frein : il s'agit d'apporter une connaissance de l'ordre de l'artisanat à des non experts, nécessitant une expérience de chantier très importante.

Les convaincus militent cependant pour un meilleur partage des responsabilités, en créant par exemple un produit d'assurance pour la part d'autoconstruction, ou en étendant le droit à l'expérimentation, qui intégrerait la question du réemploi dans la construction. « Favoriser l'autoconstruction » est une des 155 contributions au grand débat national collectées par l'Ordre des architectes en mars 2019. ■



© photos : Cécilia Robert, Benjamin Laurent

Ci-contre : très prisé dans l'autoconstruction, le bois permet une mise en œuvre démocratique et accessible. Ici les cloisons sont préfabriquées puis assemblées lors d'un chantier collectif.

Éviter le départ des copropriétaires pauvres

Entretien avec François Taconet, cofondateur et directeur général d'Habitats Solidaires

François Taconet, cofondateur et directeur général de la coopérative d'intérêt collectif Habitats Solidaires, prône un nouveau modèle d'opérateurs de l'habitat, adapté au redressement des copropriétés. Dans ces copropriétés, il plaide pour que soit redonné du pouvoir d'action aux propriétaires pauvres – pauvres économiquement et technico-administrativement. Il suggère de construire des convergences d'action entre épargne solidaire et argent public au sein de nouveaux opérateurs de l'habitat. Habitats Solidaires produit, par ailleurs, du logement à caractère très social et participe à des montages d'habitats participatifs.

D'A : QUEL EST L'OBJET D'HABITATS SOLIDAIRES ?

Le but d'Habitats Solidaires est d'apporter, sur un socle modélisable, des solutions sur mesure à des situations spécifiques de mal-logement. Habitats Solidaires est en quelque sorte une structure de recherche-action-innovation de maîtrise d'ouvrage sociale et participative. Elle a mis au point une procédure de « portage de lots dans les copropriétés » qui consiste à racheter les lots de copropriétaires défilants pour rompre un cercle vicieux de mise en péril d'équilibres économiques individuels et collectifs et de dégradation physique des copropriétés. Juste après les émeutes de 2005, elle est intervenue sur la copropriété du Chêne-Pointu à Clichy-sous-Bois (93). Seule puis au titre d'une convention de partenariat avec la mairie de Clichy, elle y a racheté des logements mis en vente au tribunal, propriété antérieure de marchands de sommeil. L'objectif était de remettre ces « lots » dans l'offre de location très sociale. L'intervention à cet échelon permet d'éviter le départ ou l'aggravation des situations des plus pauvres.

D'A : COMMENT EST NÉ HABITATS SOLIDAIRES ?

Créée en 2003 à la suite d'une sollicitation du secrétariat d'État au Logement de Marie-Noëlle Lienemann, la coopérative émerge de réflexions collectives portées par trois principales structures associatives disposant d'un savoir-faire en maîtrise d'ouvrage d'insertion : SNL-Union, Bail Pour Tous et Pour Loger, que je dirige alors. Pour Loger s'est illustrée dans le relogement de divers squats parisiens, dont le célèbre 7, rue du Dragon.

D'A : POURQUOI VOTRE TRAVAIL DANS L'ÉNORME COPROPRIÉTÉ DU CHÊNE-POINTU N'A-T-IL PU ABOUTIR ?

La convention est brutalement interrompue en 2011, du fait d'un retrait de la Région des partenariats de financement. Sur 873 logements du Chêne-Pointu à Clichy-sous-Bois, un peu plus de 700 seront démolis. C'est une perte de logements colossale. En amont, beaucoup de copropriétaires seront partis dans des conditions personnelles et financières désastreuses.

D'A : EN QUOI EST-IL SI DIFFICILE D'INTERVENIR DANS LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ ?

La nomination d'administrateurs judiciaires liée à la dégradation importante des copropriétés dépouille les copropriétaires de leurs prérogatives individuelles et collectives. Parce qu'ils ont d'une certaine manière « échoué » à « s'autogérer », les politiques et leurs experts deviennent décideurs à leur place. Maîtres d'ouvrage sur le bien d'autrui... D'un côté un représentant du pouvoir judiciaire, l'administrateur de justice, de l'autre un opérateur « technico-social » nommé par le préfet. Le premier a comme donneur d'ordre le tribunal, le second a comme donneur d'ordre collectivités et préfecture. Dans ce

système, les copropriétaires sont absents de toute commande, et de toute participation réelle. Cette maîtrise d'ouvrage publique a été renforcée par la loi Alur, qui apporte de nouveaux moyens par la désignation d'opérateurs publics à ressources propres dans le cadre des Opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN). On peut s'en réjouir, mais où sont les citoyens, en l'occurrence les citoyens-copropriétaires ?

D'A : QUE PRÉCONISEZ-VOUS POUR RENDRE LE POUVOIR D'AGIR AUX COPROPRIÉTAIRES PRÉCARISÉS ?

Dans les copropriétés en fragilité récurrente et pour éviter leur administration judiciaire irréversible, je propose que, sur les sites où la puissance publique a décidé de s'investir, soient créés des opérateurs de l'habitat d'un modèle nouveau d'économie solidaire mixte. Le capital de ces opérateurs serait constitué d'argent public et d'argent privé solidaire/citoyen. Ils seraient copropriétaires parmi les copropriétaires, possèderaient entre 5 et 25 % des logements d'une copropriété et seraient actifs au sein du conseil syndical. L'engagement de la puissance publique à moyen-long terme sur ces sites garantit le maintien ou même l'amélioration de la valeur patrimoniale. À titre d'exemple symbole : si une partie de l'impôt sur la fortune immobilière de Bernard Arnault, qui envisage la création d'une école d'excellence à Clichy-sous-Bois (où Brigitte Macron devrait enseigner) était consacrée à des investissements solidaires mixtes sur des copropriétés clicheuses fragiles, au côté d'épargne solidaire gérée par des gestionnaires agréés et d'argent public, n'aurait-on pas là une expression forte de solidarité nationale ? ■