

CREDOC

CNRS

DYNAMIQUES SOCIALES
ET
POLITIQUES D'ATTRIBUTIONS

Sou1985-2732

1985

Dynamiques sociales et politiques
d'attributions / Paul Reynaud, Roland
Tourreau. Juin 1985.

CREDOC•Bibliothèque



Roland TOURREAU

CREDOC
BIBLIOTHÈQUE

CENTRE DE RECHERCHE POUR L'ETUDE ET L'OBSERVATION DES CONDITIONS DE VIE
MODES DE VIE, COMMUNICATION ET DEVELOPPEMENT, CNRS.

DYNAMIQUES SOCIALES
ET
POLITIQUES D'ATTRIBUTIONS



Recherche effectuée pour le compte
du Service des Affaires Sociales du Commis-
sariat Général du Plan.

Paul REYNAUD, CREDOC

Roland TOURREAU, CNRS

CREDOC, 142, Rue du Chevaleret - 75013 PARIS - Tél. : 584 - 14 - 20

M.C.V., 82, Rue Cardinet - 75017 PARIS - Tél. : 766 - 49 - 89

Secrétariat : Christiane DUBOIS

Béatrice GOURE

Suzanne SAIDEMANN

n° 4925 - JUIN 1985

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	1
<u>Première Partie</u> - <u>LES HABITATS LOCATIFS CONCERTES OU LE REFUS DE LA DEPENDANCE.</u>	13
<u>Chapitre I</u> - <u>PRESENTATION DES HABITATS LOCATIFS CONCERTES.</u>	15
<u>LES HABITATS LOCATIFS CONCERTES D'ORIGINE SPONTANEE.</u>	17
. <u>LA FARIGOULE ou la libre appropriation sociale de l'espace.</u>	19
1. <u>FICHE D'IDENTITE.</u>	19
2. <u>HISTORIQUE.</u>	20
3. <u>LES HABITANTS, L'ARCHITECTE ET L'ARCHITECTURE.</u>	22
. <u>L'ISLE D'ABEAU ou l'engouement pour le "vivre en groupe" et la création architecturale collective.</u>	25
1. <u>FICHE D'IDENTITE.</u>	25
2. <u>HISTORIQUE.</u>	26
3. <u>EN GUISE DE CONCLUSION PROVISOIRE.</u>	38
<u>ANNEXES.</u>	41
. <u>LES NAIFS ou "L'histoire véridique d'un groupe locatif autogéré".</u>	51
1. <u>FICHE D'IDENTITE.</u>	51
2. <u>HISTORIQUE.</u>	52
3. <u>CONCLUSION ET PLAN MASSE.</u>	60
. <u>LES CRIEURS ou la priorité à la vie sociale et à de nouveaux rapports locataires-propriétaire.</u>	67
1. <u>FICHE D'IDENTITE.</u>	67
2. <u>HISTORIQUE.</u>	68
3. <u>L'ARCHITECTURE ACTUELLE.</u>	71
4. <u>CONCLUSION : UNE ŒUVRE DE DEFRICHEURS.</u>	74
. <u>LOCATION AUTOGEREE COLLECTIVE DES MINGUETTES (Participation à la vie associative locale et reconquête sociale).</u>	75
1. <u>FICHE D'IDENTITE.</u>	75
2. <u>HISTORIQUE.</u>	76
3. <u>VIE DE GROUPE.</u>	76
4. <u>EN GUISE DE CONCLUSION.</u>	77

	Page
- <u>LES HABITATS LOCATIFS CONCERTES D'ORIGINE INCITEE</u>	79
. <u>EVRY Les AUNETTES.</u>	81
1. <u>FICHE D'IDENTITE.</u>	81
2. <u>HISTORIQUE.</u>	81
3. <u>RESULTATS.</u>	82
4. <u>REMARQUES CRITIQUES.</u>	82
. <u>L'ILOT DU PENNEY (Chambéry).</u>	83
1. <u>FICHE D'IDENTITE.</u>	83
2. <u>HISTORIQUE.</u>	84
3. <u>CONCLUSIONS.</u>	86
Chapitre II - <u>LES HABITATS LOCATIFS CONCERTES.</u>	
Expérience culturelle spécifique et généralités de la demande d'appropriation de l'espace.	89
1. <u>GROUPE D'APPARTENANCE ET ENGAGEMENT DANS LA VIE ASSOCIATIVE.</u>	95
1-1. <u>Similitudes et différences du point de vue socio-économique.</u>	95
1-2. <u>De ceux "qui veulent voir le bout de leurs actes" à ceux manifestant un intérêt sou- tenu pour la participation.</u>	96
2. <u>LA GENESE DES GROUPEES.</u>	97
2-1. <u>H.L.C. spontanés et incités : similitudes et différences des processus de cooptation.</u>	98
2-1.1. Les H.L.C. spontanés ...	98
2-1.2. Les H.L.C. incités ...	99
2-2. <u>H.L.C., Castors et familles immigrées : similitudes et différences quant à la gène- se des groupes.</u>	100
2-2.1. H.L.C. et Castors.	100
2-2.2. H.L.C. et familles immigrées.	103
3. <u>LES MOTIVATIONS : CONCILIER AUTONOMIE ET VIE DE GROUPE.</u>	104
3-1. <u>Des demandes d'appropriation de l'espace ni nouvelles, ni spécifiques.</u>	104
3-1.1. Concilier "imagination sociale" et "imagination spatiale".	104
3-1.2. A la redécouverte de LE CORBUSIER.	105
3-1.3. Les immigrés aussi.	107

	Page
3-2. <u>Originalité et complémentarité du modèle de vie collective recherché.</u>	107
3-2.1. Volonté effective de vivre en groupe et préservation en H.L.M. d'une morale de la vie collective.	108
3-2.2. Attrait pour le "vivre en groupe" et "culture de la demi-distance".	109
3-2.3. Vie de groupe et "culture de la demi-distance".	113
3-2.4. Un exemple contagieux : le logement des familles monoparentales et des personnes seules.	113
3-3. <u>Préférences pour la location et recherche d'un autre mode de vie.</u>	115
3-3.1. Rejet de la propriété et choix de la location.	115
3-3.2. Des droits nouveaux révélateurs d'une autre façon de vivre.	118
3-3.3. Portée sociale de leur geste.	119
4. <u>LA VIE SOCIALE : SPECIFICITE CULTURELLE DU "VIVRE EN GROUPE" ET MORALE DE BON VOISINAGE.</u>	120
4-1. <u>Le "Vivre en groupe" des H.L.C. spontanés.</u>	120
4-2. <u>Les H.L.C. incités : morale de la bonne entente et dépendance culturelle.</u>	122
<u>CONCLUSION : DIVERSIFICATION DES MODES DE VIE ET EMERGENCE D'UNE PERSONNALITE URBAINE MODERNE.</u>	125
<u>ANNEXE</u>	127
<u>Chapitre III - LOCATAIRES ASSOCIATIFS ET MAITRES D'OUVRAGE.</u>	
Une rencontre fructueuse mais laborieuse.	131
1. <u>LES HABITANTS A LA DECOUVERTE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE.</u>	133
1-1. <u>La perception des maîtres d'ouvrage par les habitants.</u>	134
1-1.1. Les maîtres d'ouvrage d'après les habitants.	134
1-1.2. Comment les habitants s'estiment-ils perçus par les maîtres d'ouvrage ?	136
1-2. <u>Les relations entre les groupes et les maîtres d'ouvrage.</u>	138
1-2.1. Les CRIEURS ...	138
1-2.2. La FARIGOULE ...	139
1-2.3. Les NAIFS ...	139
1-2.4. L'ISLE D'ABEAU ...	140

	Page
1-3. <u>Conclusion : de la dépendance au changement.</u>	142
2. <u>DES MAITRES D'OUVRAGE REDECOUVRENT L'HABITER.</u>	143
2-1. <u>A la recherche de l'habitant concret et total.</u>	143
2-1.1. Les motivations de la S.A. H.L.M. de VOIRON ...	143
2-1.2. L'Office de CANNES et la S.L.E.	146
2-2. <u>Des bénéfiques économiques et sociaux tangibles.</u>	146
2-3. <u>Difficultés liées aux maîtres d'ouvrage et obstacles spécifiques à la concertation.</u>	148
2-3.1. Scepticisme, inertie et peur du changement.	148
2-3.2. Obstacles spécifiques à la concertation.	149
2-4. <u>Conclusion : pré-constitution du groupe et rentabilité sociale.</u>	150
<u>Deuxième partie</u> - <u>REGROUPEMENTS D'HABITANTS ET POLITIQUES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS H.L.M.</u>	153
<u>Chapitre I</u> - <u>POLITIQUE D'ATRIBUTION ET HABITAT LOCATIF CONCERTE, l'exemple des CRIEURS.</u>	157
1. <u>PRINCIPES GENERAUX DE LA POLITIQUE DE PEUPEMENT DE LA S.L.E.</u>	162
1-1. <u>La S.L.E. devant une double impossibilité : mélanger les populations, laisser les choses en l'état.</u>	162
1-2. <u>Esquisse de la politique de peuplement de la S.L.E.</u>	164
2. <u>TRADUCTION CONCRETE DE CETTE POLITIQUE.</u>	166
2-1. <u>Une préoccupation : préserver les équilibres sociaux.</u>	166
2-2. <u>Une politique de sélection doublée d'une politique de stabilisation sociale.</u>	167
2-2.1. Une sélection rigoureuse.	167
2-2.2. A la recherche d'une certaine compatibilité sociale.	167
3. <u>LE GROUPE DES CRIEURS ET LA S.L.E.</u>	170
3-1. <u>L'Expérience des CRIEURS replacée dans la perspective de la politique de peuplement.</u>	171

	Page
3-1.1. <i>Manque de préparation et résistances internes.</i>	171
3-1.2. <i>Attentes envers l'H.L.C. et perspectives d'extension.</i>	172
3-2. <u><i>Le groupe des CRIEURS face à la demande sociale du gestionnaire.</i></u>	174
3-2.1. <i>Des bénéfiques sociaux et relationnels appréciables.</i>	174
3-2.2. <i>Le groupe et le quartier: des risques d'être socialement en porte à faux.</i>	175
3-2.3. <i>Le groupe et le gestionnaire social.</i>	176
<u>CONCLUSION : UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION INSUFFISAMMENT ARTICULEE AUX DYNAMIQUES SOCIALES.</u>	176
<u>Chapitre II - REGROUPEMENT ET REEQUILIBRE SOCIAL, L'ETUDE D'UN CAS : LA MOZAIQUE.</u>	179
1. <u><i>PRESENTATION DE LA CITE.</i></u>	182
1-1. <u><i>Evolution du groupe.</i></u>	183
1-2. <u><i>Politique générale de peuplement.</i></u>	184
2. <u><i>UNITES DE VIE ET ANIMATION SOCIALE.</i></u>	185
2-1. <u><i>Les unités de vie.</i></u>	185
2-2. <u><i>Le bureau d'information.</i></u>	187
3. <u><i>L'IDEE DE REGROUPEMENT AU SERVICE DU REEQUILIBRAGE SOCIAL .</i></u>	189
3-1. <u><i>Peuplement des 15 unités de vie.</i></u>	189
3-2. <u><i>Recrutement et attribution.</i></u>	192
4. <u><i>LA FRAGILITE DU REEQUILIBRAGE SOCIAL .</i></u>	193
<u>Chapitre III - HOMOGENEITE SOCIALE ET COHABITATION DE VOISINAGE.</u>	197
1. <u><i>HETEROGENEITE ET HOMOGENEITE SOCIALE DES QUARTIERS.</i></u>	202
1-1. <u><i>Regroupements hétérogènes.</i></u>	202
1-1.1. <i>Hétérogénéité dans les groupes populaires.</i>	204
1-1.2. <i>Hétérogénéité et population immigrée.</i>	205
1-2. <u><i>Homogénéité sociale et consensus local.</i></u>	207
1-2.1. <i>Deux points de vue pour un axe de réflexion.</i>	207
1-2.2. <i>Un exemple d'ensemble homogène.</i>	209
1-2.3. <i>Les regroupements "forcés".</i>	210

	Page
2. <u>LES CONDITIONS DE CONSTITUTION DE REGROUPEMENTS HOMOGENES.</u>	212
2-1. <u>Des instruments nouveaux de gestion.</u>	213
2-1.1. <u>L'enquête préalable.</u>	214
2-1.2. <u>Les études de style de vie.</u>	215
2-2. <u>Regroupements d'habitants : quelle taille ?</u>	216
2-2.1. <u>Les regroupements spontanés.</u>	216
2-2.2. <u>Les regroupements incités.</u>	218
2-2.3. <u>Echelles territoriales et vie sociale.</u>	220
2-3. <u>Participation des habitants et peuplement du quartier.</u>	221
2-3.1. <u>Quelques exemples.</u>	221
2-3.2. <u>Participation et attribution de logements.</u>	222
3. <u>REGROUPEMENTS CHOISIS ET VIE SOCIALE DE VOISINAGE.</u>	224
CONCLUSION GENERALE.	229
ANNEXES.	I
BIBLIOGRAPHIE.	XXIX

1971, La Commission d'habitation du VI^e Plan :

"On peut se demander quelle serait l'influence des structures urbaines et architecturales sur la vie sociale si, au lieu de réaliser isolément des petits groupes d'habitations affectés plus ou moins volontairement à des groupes sociaux différents et de concentrer le développement de la vie sociale au niveau d'équipements de quartiers de caractère fonctionnel, on repérait l'organisation de l'espace en recherchant le niveau où vivent et se rencontrent les habitants d'une catégorie donnée, le type de relations qu'ils valorisent. Si on favorisait la vie de chaque groupe et sa rencontre avec d'autres, voire leur affrontement, on éviterait qu'une ségrégation spontanée ne se fasse au détriment des plus desservis".

16 juillet 1971, date de la suppression des sociétés de location coopérative et des coopératives d'attribution.

I N T R O D U C T I O N

I - ORIGINES DE LA RECHERCHE

"Maintenant que vous venez de visiter les locaux de notre association, que vous avez vu qu'ils sont bien tenus mais aussi qu'ils se trouvent placés dans des sous-sols délabrés et malpropres, nous déclarait le responsable de l'association des Marocains de Lans¹, pouvez-vous nous dire, Monsieur, pourquoi nous interdit-on de sortir de nos caves et d'installer nos locaux entre tous ces grands bâtiments. On l'a demandé de nombreuses fois aux H.L.M. qui est propriétaire du terrain. On nous a dit que ça n'était pas possible. Or, pourtant, ce n'est pas la place qui manque..."

"Oui, c'est bien beau de dessiner les plans de mon futur logement, de dire ce que je veux pour la cuisine, le garage, le coin bricolage, etc..., faisait remarquer un participant à un atelier d'un groupe d'habitat locatif concerté, mais quand l'architecte va arriver est-ce que vous croyez qu'il va en tenir compte ? Lui, il sait tout, il va tout refaire à sa façon !..."

"Est-ce que le mouvement H.L.M. se demande F. PAUL² parviendra à prendre en considération l'expression de la vie commune et, pourquoi pas, militante ?..."

Ces trois réflexions typiques situent bien les deux principales préoccupations à partir desquelles le projet, à l'origine de cette recherche, est parvenu à prendre forme. On peut les résumer sous la forme des deux questions suivantes : pourquoi les habitants ne parviennent-ils pas à exprimer leurs demandes sociales, et quelles sont, par rapport à ces aspirations, les stratégies sociales suivies par les gestionnaires, si stratégie sociale il y a ?

I.1. Des tendances lourdes contrariant la demande sociale des habitants

La première question rejoignait une demande du Service des Affaires Sociales du Plan qui s'interrogeait sur les obstacles rencontrés, du côté des habitants, dans l'élaboration de nouvelles formes de gestion sociale.

De fait, bien des évolutions récentes ou plus anciennes de la société donnent à penser que l'émergence d'innovations sociales venant des habitants paraît bien difficile. Ces transformations portent sur les deux points suivants qu'on va rappeler brièvement.

L'effacement des solidarités primaires et l'extension de la famille nucléaire. Depuis la dernière guerre mondiale, notamment, l'extension de la sphère marchande à l'ensemble de la vie quotidienne, l'exode rural et l'urbanisation massive se sont considérablement développés. Ces évolutions se sont effectuées aux dépens des solidarités primaires. Parallèlement, le développement de l'Etat protecteur a rendu moins utiles les solidarités familiales ou celles issues du groupe d'appartenance professionnelle ou résidentielle. Il y a eu généralisation du passage de la "Communauté" à la "Société" selon la terminologie de Ferdinand TONNIES³.

¹ Nom imaginaire désignant la ville où a eu lieu l'enquête sur une expérience d'attribution coopérative de logements.

² Cf. Les H.L.M. de Copernic, Revue H, n° 30, janvier 1982.

³ Cf. Communauté et Société, Ed. Retz, Paris, 1977.

D'ailleurs, les anthropologues comme R. BASTIDE, forts de leur expérience interculturelle, avaient pressenti, dès les années 1970, le rétrécissement des communications consécutif, entre autres causes, à la concentration urbaine et au déracinement. "A la solidarité des hommes s'appuyant les uns sur les autres, écrit cet auteur, se substitue l'anonymat dans la promiscuité, la disparition progressive des valeurs de politesse, d'entraide, de générosité, l'indifférence mutuelle, sinon la haine"¹. La société favorise donc l'apparition de tendances schizoïdes, la société, mais aussi l'espace. "Or, poursuit R. BASTIDE, il suffit de se rappeler que la schizophrénie se définit par la perte des communications, le repliement sur soi-même et l'autisme, pour que l'on puisse en conclure que l'espace urbain favorise justement les tendances schizoïdes par la régression dans le système hiérarchique des formes de solidarité (...), de l'état de la communauté à l'état de masse".

Plus précisément, l'urbanisation intense de ces dernières décennies a provoqué une situation où les liens familiaux et sociaux tendaient à se déstabiliser².

Dans le cadre de ces évolutions, le modèle de la famille nucléaire coupée de ses attaches familiales ou résidentielles s'est considérablement développé et approfondi. Cette évolution se situe bien dans le sens déjà décrit par Ph. ARIES³ qui note une surcharge de la famille, "mise dans la quasi-impossibilité" de répondre aux sollicitations dont elle devient l'objet : éducation des enfants, affectivité exclusive, préparation à la vie, organisation des loisirs, rempart contre les difficultés professionnelles...

Le tribut à payer à un modèle d'urbanisme inhibiteur. Après trente années, sinon davantage, d'urbanisme basé sur la reproduction du paradigme moréen⁴, on peut mesurer avec précision le prix que ce modèle d'urbanisme est censé apporter moyennant quelques "sécurités et remèdes" : conditionnement totalitaire des conduites publiques et privées au détriment de la polis et du politique, stéréotypie des environnements, destructions des lieux... (F. CHOAY⁵). Mais, poursuit cet auteur, "c'est encore au plan humain qu'elle (la théorie d'urbanisme) s'avère la plus dispendieuse. (...). Utile, peut-être même nécessaire, aux temps matinaux de crise et de transformation, ce stade (stade de l'utopie), dès lors qu'il s'éternise, engendre la répétition et finit par inhiber le pouvoir de création... à l'échelle

¹ Cf. R. BASTIDE : Santé mentale et Environnement, Informations Sociales, CNAF, juin 1972.

² Destruction sociale et culturelle des quartiers d'habitat social (H. COING), diminution des relations de voisinage en milieu urbain (enquête INSEE 72/73) sur l'environnement et l'habitat .

³ La famille et la ville, Esprit, janvier 1978.

⁴ Il s'agit de l'Utopie de Th. MOORE et des théories d'urbanisme moderne.

⁵ Cf. F. CHOAY, La règle et le modèle (sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme). Ed. du Seuil, pp. 335-336.

de la collectivité comme à celle de l'individu. Puisque aussi bien la médicalisation de et par l'espace, cas particulier de la médicalisation du champ social, est l'un des mécanismes au moyen desquels se constitue progressivement, sous nos yeux, cette "société sans père" qui prend en charge des individus, les maternelle et les confine dans des comportements réduits et normalisés .

I.2. Les résistances des gestionnaires

Mais, à côté de ces tendances lourdes de l'évolution de la société entravant le libre épanouissement d'une certaine vie sociale et, par conséquent, gênant la création de nouvelles formes de gestion sociale, il y a aussi les stratégies sociales de la grande majorité des gestionnaires qui sont loin de prendre en compte les demandes sociales d'appropriation de l'espace formulées par les habitants.

Dans un rapport écrit pour les Assises des quartiers d'habitat social¹, le groupe Biffures présentait de pertinentes remarques sur "les fondements du rapport autoritaire, sur la refonte des pratiques de gestion, sur la prévalence des options techniciennes", etc...

De plus, comme on le sait, les opérations H.V.S. n'ont pas toujours atteint les objectifs communautaires assignés par leurs initiateurs.

Il est vrai que bien des constructeurs qui, jusqu'à ces dernières années, étaient essentiellement préoccupés par la construction, prennent de plus en plus conscience que l'espace qu'ils ont à édifier ou à remodeler est un espace de socialisation. "Il leur reste, écrit J. BONNIEL, à penser la ville, l'espace urbain lui-même, comme un espace de socialisation, mais le caractère différencié de cet espace, le foisonnement des milieux, l'enchevêtrement des territoires, la multiplication des particularismes rend toute tentative de domestication de cet espace particulièrement difficile à réaliser"².

I.3. Les regroupements d'habitants : un exemple de réponse collective à la crise ?

Face aux effets négatifs de ces tendances lourdes sur les modes de vie et l'habitat, face au poids de cet urbanisme contraignant qui, peut-être, est en train de changer comme le notait A. KOPP lors des Tribunes de l'habitat en 1981, face aussi à la crise économique et sociale qui constitue un facteur aggravant, on observe divers types de réponses de la part du corps social.

¹ Cf. "Les enseignements des politiques locales d'intervention sur les quartiers d'habitat social", en particulier, les pages 26 à 34 traitant des enjeux des opérations de réhabilitation.

² Cf. J. BONNIEL : La Croix-Rousse, Les sociabilités et leur maîtrise, Archives de l'O.C.S., C.N.R.S.

Les premières, majoritaires, se manifestent par un repliement sur soi, sur la famille restreinte ; "débrouille" individuelle et ignorance du voisin en sont les éléments constitutifs. D'autres réactions encore peuvent accompagner cette tendance : violence, délinquance, drogue...

Les secondes se singularisent par un recours à des solutions collectives. Certaines réactions vont dans le sens d'un recours à des types de sociabilité s'apparentant aux formes traditionnelles, une tentative de retrouver une appartenance à un "nous" : renaissance des cultures régionales, recours à la famille étendue. Dans un certain sens, l'explosion communautaire, le mouvement de retour à la terre, à la vie villageoise, observés aux cours des années 1970/74 peuvent être assimilés à ce courant.

Les troisièmes vont dans le sens de l'extension des relations sociales volontaires : développement et renouvellement des coopératives, croissance du mouvement associatif, tentatives pour créer de nouvelles formes de solidarité comme l'illustre l'exemple particulièrement pertinent des groupes populaires québécois¹. Il s'agit de "regroupement de personnes appartenant surtout aux couches populaires (personnes faisant partie de la classe la plus démunie tels que : chômeurs, assistés sociaux, personnes âgées, petits salariés, femmes seules, etc...) rassemblées pour se défendre, faire valoir leurs droits et améliorer leur sort à l'aide d'une organisation démocratique". Leur activité essentielle consiste à offrir un support affectif et psychologique à leurs membres ainsi qu'une organisation collective de lutte. Il y a chez eux coexistence de luttes syndicales traditionnelles, mais aussi innovantes et de tentatives pour renforcer la dimension communautaire de ces groupes².

Parmi toutes ces réponses à la crise économique, sociale et culturelle³, celles ayant l'habitat comme principal support nous ont paru particulièrement intéressantes à étudier, tant du point de vue théorique, c'est-à-dire de leur signification sociale et de leur reproductibilité, que d'un point de vue pratique, celui du gestionnaire.

Or, elles sont beaucoup plus nombreuses, variées et lourdes de sens qu'on ne pouvait l'imaginer de prime abord. On peut donc distinguer deux grandes catégories de regroupements d'habitants selon l'intensité de la démarche volontaire.

¹ Cf. J.P. DESLAURIERS et H. POULOT, "Les groupes populaires à Sherbrooke : pratiques, financement et structure," Département de Service Social, Université de Sherbrooke, Québec.

² A titre de comparaison, on pourrait mentionner pour la France la Cité P.S.R. de la Croix de Fer à Cahors (cf. 2ème Partie), ou encore, l'Alma Gare à Roubaix, à condition toutefois d'éliminer de cette dernière les aspects spécifiquement logement.

³ Commissariat Général du Plan, Comment vivrons-nous demain ?, Rapport du Groupe Long Terme : "Changements des modes de vie", La Documentation Française, 1984.

La première comprend toutes les situations où l'on rencontre des relations de voisinage soutenues qui se révèlent souvent à l'occasion d'un conflit, d'un travail social en profondeur, d'une intervention institutionnelle...

Cela peut être le cas de locataires d'un immeuble situé dans un grand ensemble, réunis par le jeu du hasard des attributions H.L.M., qui s'organisent eux-mêmes pour s'entraider et vivre de façon plus conviviale (garde d'enfants, achats en commun, etc...). Mais surtout, ce sont des cas révélés par un événement conflictuel ou non, comme celui de groupes de locataires refusant la réhabilitation proposée par l'Office H.L.M. de Nantes, parce que contraire à leur mode de vie ou risquant d'alourdir leur budget. Ces locataires se sont transformés en force de proposition posant des conditions à la réhabilitation : choix des nouveaux locataires, loyers dégressifs, négociation directe avec les fournisseurs, création d'une coopérative de charges...

Quoique intéressantes et, dans le dernier cas du moins, très proches des regroupements d'habitants spécifiquement volontaires, ces formes de voisinage soutenues se rapprochent davantage des types de vie de voisinage traditionnels. Ils ne paraissent donc pas révélateurs de transformations sociales significatives.

Par contre, les regroupements volontaires ou choisis - la seconde catégorie de regroupements - semblent, a priori, davantage révélateurs d'évolutions, donc beaucoup plus intéressants et utiles à étudier.

Leur fonction principale apparaît comme une défense d'un mode de vie, une affirmation d'identité culturelle et sociale et pour certains, une façon de lutter contre les effets de la crise économique et sociale.

Ce second groupe comprend à son tour deux sous-catégories. Il y a d'un côté les regroupements se faisant par agrégations successives autour d'un premier noyau et, de l'autre, ceux qui sont complètement constitués avant même l'entrée dans les lieux.

Dans le premier sous-groupe, on peut ranger certains immigrés et certaines populations défavorisées. Pour les immigrés, il s'agit, le plus souvent, de familles en voie d'insertion sociale cherchant à habiter ensemble pour mieux s'entraider et pouvoir vivre selon leurs habitudes. En ce qui concerne les populations défavorisées, on rencontre des cas de ménages qui, soit guettent le départ de tel ou tel voisin pour pouvoir y installer quelqu'un de leur parenté, soit rachètent certains logements vétustes comme des appartements situés dans des courées du Nord, afin de se rapprocher de leur famille et en même temps échapper au logement H.L.M.

Dans la deuxième sous-catégorie de regroupements volontaires d'habitants, on trouve : les partages d'appartements, en particulier chez les jeunes, par exemple les jeunes travailleurs, certains squatts associatifs, les habitats autogérés en accession (H.A.A.) et les habitats locatifs concertés (H.L.C.)¹.

A ces groupements, il faut ajouter les premières expériences tentées par certains organismes H.L.M. en matière de modes d'attribution affinitaire des logements. L'idée est d'offrir aux gens la possibilité de se regrouper dans les quartiers sur la base d'un consensus minimum quant au mode de vie. Ce qui singularise principalement ces différents regroupements volontaires ou choisis c'est une certaine homogénéité sociale, base favorable, selon nous, à une reconstitution territorialisée d'un véritable tissu social².

¹ Les H.A.A. sont constitués par des ménages, généralement des familles, qui se regroupent à plusieurs, 8 à 10 le plus souvent, pour faire construire en quasi-totalité leurs logements en prenant eux-mêmes en charge l'ensemble du processus de construction : auto-conception avec l'aide d'un architecte, maîtrise d'ouvrage, auto-finition partielle et auto-administration une fois la construction achevée. On en compte une soixantaine en France et plusieurs centaines en Europe occidentale.

Les H.L.C. relèvent du même principe, à cette différence près que la participation porte uniquement sur la conception de l'habitat, son entretien, éventuellement sa gestion, mais pas du tout sur la maîtrise d'ouvrage. On y trouve d'autres rapports locataires-propriétaires.

Ils se subdivisent en deux sous-groupes : les H.L.C. spontanés et les H.L.C. incités, c'est-à-dire ceux dont l'initiative est due à une ou plusieurs instances extérieures (municipalité, organisme H.L.M., association d'habitants, etc...).

Un H.L.C. spontané est un regroupement d'habitants qui se sont cooptés sur la base de leurs relations sociales pour passer accord avec un maître d'ouvrage afin que celui-ci leur construise un habitat locatif conforme à leur mode de vie et en suivant une démarche associative. Ils se rapprochent beaucoup des H.A.A. par la primauté accordée au "vivre en groupe", ce qui est très différent du "vivre en communauté" comme on le signalera.

Les H.L.C. incités sont des groupes de plus grande taille, 60 logements environ, qui, à la différence des précédents, ne sont pas à l'initiative de l'opération. Celle-ci est due généralement à l'intervention d'une ou plusieurs des instances mentionnées ci-dessus et aussi du Ministère de l'Urbanisme et du Logement qui a encouragé des opérations expérimentales analogues.

² Au moment d'écrire ces lignes, on apprenait la création d'une association d'habitants se proposant, avec l'aide d'un gestionnaire innovateur, de réouvrir une tour d'un grand ensemble pour y loger, dans un esprit participatif, des classes moyennes mais aussi des couches plus populaires et, peut-être certains immigrés. Un contrat prévoyant le paiement progressif des loyers au fur et à mesure du repeuplement était à l'étude.

Comme on le sait, et ainsi qu'on aura l'occasion de le préciser dans la suite de ce travail, ce phénomène de regroupements volontaires ne concerne pas uniquement la France. On en trouve aussi des exemples à l'étranger. Ainsi, en Suède où des classes moyennes se réapproprient, avec l'appui de promoteurs sociaux, des tours de grands ensembles désertées par la classe ouvrière partie s'installer dans des pavillons. Ainsi encore au Québec, avec les coopératives de locataires¹ qui, à l'aide des groupes de ressources techniques (G.R.T.) réhabilitent collectivement d'anciens immeubles avec ou sans l'aide d'entreprises. De même, en Hollande avec les "Centraal Wonen" qu'on évoquera.

A la seule lecture de cette énumération, on peut donc émettre l'hypothèse d'un mouvement qui est loin d'être socialement marginal, même s'il est minoritaire statistiquement et s'il s'y trouve mêlés des représentants des classes moyennes et des couches plus populaires. Et ceci pour deux raisons. D'abord, parce que ces regroupements et les autres formes de relations sociales volontaires se sont considérablement développés ces dix dernières années, ensuite et surtout, parce que lorsque d'importantes transformations se produisent dans l'habitat comme dans le droit, cela renvoie à des changements significatifs du corps social.

De là à s'imaginer que ces regroupements peuvent passer du statut de déviant, au sens positif du terme, à celui de véritables groupes sociaux minoritaires, tels les mouvements féministes et écologistes, capables, à terme, d'influencer la majorité des citoyens et donc de transformer l'habiter il y a un pas délicat à franchir². Mais tel n'est pas l'objectif de ce travail qui est beaucoup plus modeste ainsi qu'on va l'expliquer.

II - OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

II.1. Objectifs et limites de la recherche

Connaître les réponses apportées par ces regroupements aux problèmes que leur posent les transformations de la société consécutives à la crise actuelle constitue le cadre dans lequel se place cette recherche exploratoire.

Parallèlement, nous aurons le souci de préciser les limites de ces réponses et d'analyser les problèmes éventuels que peuvent poser ces regroupements dans le cas d'une certaine diffusion.

¹ Ces coopératives touchent des couches populaires. En 1982, certaines d'entre elles avaient réussi à loger des familles dont les revenus mensuels oscillaient entre 4 000 et 6 000 francs.

² S. MOSCOVICI, Psychologie des minorités actives, P.U.F., 1979.

Compte tenu des conditions de la commande, de la relative nouveauté de certaines de ces expériences (mutuelles de jeunes travailleurs, attributions cooptatives), il est apparu préférable, dès le départ, d'orienter ce travail dans une perspective exploratoire plutôt que de chercher à se lancer dans des explications plus savantes comme, par exemple, celles qu'on pourrait apporter si l'on étudiait les dynamiques familiales et sociales en relation avec les groupes de voisinage. Ce travail-ci vient donc en aval de celui-là comme on l'indiquera.

Au-delà de la collecte des faits, de leurs descriptions sociologiques, cette première enquête, ou plutôt cette recherche exploratoire, se propose d'étudier les traits sociologiques majeurs de certains de ces regroupements de telle sorte qu'on puisse élaborer les premières hypothèses, les premières explications. Ainsi, après avoir procédé à une description de quelques expériences d'habitat locatif concerté, on passera à une étape plus comparative où on tentera de les situer par rapport à d'autres réalisations analogues actuelles ou passées de façon à pouvoir mieux expliquer la signification sociale de ces regroupements. On agira de la même manière à propos d'une expérience d'attribution cooptative.

On a donc effectué des observations sociologiques portant sur leurs modalités d'apparition (origines, historique, moments-clé, évolution prévisible...), d'organisation (relations, statut juridique, activités...), d'appropriation de l'espace, les principales caractéristiques de leurs relations internes (types de réciprocité) et externes (liens avec l'environnement extérieur, le quartier, les groupes sociaux voisins...) et enfin sur la composition sociale des groupes et sur les origines sociales de leurs membres.

Cette esquisse d'analyse comparative s'appuie sur les travaux de différents auteurs sur ces questions, P.H. CHOMBART DE LAUWE en particulier, ainsi que sur les nôtres (cf. bibliographie) et sur les réflexions et échanges qui ont eu lieu ces dernières années dans le cadre du Collège Coopératif (groupe de recherche sur l'habitat associatif) et qui portaient sur des sujets connexes : groupes de ressources techniques québécois, expériences innovatrices de travail social communautaire, ex. : La Croix de Fer à Cahors, évolution sociale de la copropriété, suivi du lancement de l'action de l'A.C.R.E.A.C. (Cf. annexe du rapport), etc...

Aller au-delà de l'objectif fixé ci-dessus n'est donc possible que dans une seconde étape qu'on peut définir comme suit. Elle porterait sur l'étude des dynamiques familiales et sociales en relation avec les groupes de voisinage. Il s'agirait d'analyser le rôle spécifique que peuvent jouer les processus de regroupements volontaires sur la base du voisinage et des dynamiques familiales dans la production des solidarités de base. Dans cette perspective, l'axe principal d'investigation serait constitué par l'étude de la consommation, des échanges non-marchands et des sociabilités de voisinage : accès à des services conviviaux, types de réciprocité dans les échanges. Le dernier chapitre de ce rapport donne une idée des prolongements possibles de ce travail.

Ni description pour la description, ce qui n'aurait guère de sens, ni recherche sociologique approfondie, ce travail est simplement une coupe transversale des différentes réponses apportées par ces regroupements aux problèmes liés à la crise économique, sociale et culturelle. La plus-value scientifique tirée de cette recherche exploratoire réside donc principalement dans l'accumulation des données sociologiques et ethnologiques pertinentes propres à ces différents regroupements d'habitants et dans les comparaisons établies.

II.2. Méthodologie

II.2.1 Les regroupements objets de la recherche

Initialement, il était prévu d'étudier, d'une part des regroupements volontaires obtenus par agrégation progressive à partir d'un noyau initial, par exemple des immigrés en voie d'ascension sociale et, d'autre part, des regroupements volontaires tels que les partages d'appartements comme ceux effectués par des jeunes travailleurs, certains squatts, des communautés de vie familiale, des H.L.C. spontanés et incités, et enfin, des expériences d'attribution de logements H.L.M. fondées sur la cooptation.

Mais à la suite d'une première prospection auprès de personnes et/ou d'organismes bien au fait de ces sujets, il est apparu préférable de circonscrire davantage le champ de la recherche et d'écarter certains regroupements du champ de l'enquête. C'est ainsi qu'on a abandonné l'étude de certains squatts associatifs en raison de leur disparition au cours de l'été 1983, de même que celle des communautés de vie familiale trop peu centrées sur l'habitat.

La recherche a donc porté essentiellement sur trois catégories de regroupements volontaires.

Premièrement, les H.L.C. spontanés et, à titre comparatif, certains H.L.C. incités.

Parmi les premiers on a étudié les expériences de La Farigoule à Cannes, de l'Isle d'Abeau (Ville nouvelle), des Naïfs à Meylan, et enfin, des Crieurs à Villeneuve d'Asq. Ce dernier groupe a été l'objet d'une double analyse : d'une part, en fonction de sa démarche propre et, d'autre part, en fonction de son rôle par rapport à la politique d'attribution conduite par le gestionnaire ayant encouragé cette réalisation. D'une certaine façon, cette expérience fait le lien entre la première partie de la recherche portant sur les H.L.C. et la seconde concernant les politiques d'attribution de logements H.L.M.

Les seconds n'ont pas fait l'objet d'analyses approfondies car il s'agit de réalisations assez bien connues, identiques dans leur démarche générale aux habitats participatifs apparus ces dernières années et encouragés par le Ministère de l'Urbanisme. Leur présentation permet d'effectuer des comparaisons avec les H.L.C. spontanés ainsi qu'avec d'autres regroupements.

Deuxièmement, on a examiné une expérience d'attribution de logements H.L.M. fondée sur les idées d'attribution et de constitution de quartiers personnalisés. Il s'agit du grand ensemble "La Mozaïque" situé à Lans. Aussi curieux que cela paraisse, cette réalisation qui nous avait été présentée comme exemplaire, s'est révélée être un demi-échet. On l'a quand même retenue car elle a permis de démontrer, a contrario, certains processus sociaux régissant de telles politiques d'attribution.

Le troisième type de regroupement abordé concerne les partages d'appartements de jeunes travailleurs. Des entretiens effectués auprès de responsables d'association de jeunes travailleurs, de responsables nationaux, dont certains ont été à l'origine de la création des F.J.T. dans les années 1945-50, de la Mutuelle du Logement de Grenoble ainsi que de l'Association Transbéton¹, il ressort des indications sur les orientations que prend actuellement la politique de logement des jeunes travailleurs. Pour en savoir davantage il aurait fallu procéder à des études de regroupements ce qui était assez délicat compte tenu de la nouveauté de la plupart d'entre eux. Cela est particulièrement vrai en ce qui concerne certaines actions en cours de lancement au moment de l'enquête : relogement de jeunes chez des particuliers moyennant leur participation au réaménagement et à l'entretien du logement. Toutefois, les données recueillies sont suffisantes pour faire ressortir les convergences entre les partages d'appartements des jeunes travailleurs et les autres sortes de regroupements étudiés dans cette recherche. Ce sujet sera abordé dans la conclusion de la recherche où l'on évoquera la demande d'autonomie des jeunes, analogue à celle rencontrée dans les H.L.C..

II.2.2. Techniques d'enquête et entretiens effectués.

Pour parvenir aux résultats recherchés, on a effectué 24 entretiens individuels semi-directifs enregistrés au magnétophone : 21 auprès des principaux responsables de ces opérations (6 maîtres d'ouvrage d'H.L.C., 6 responsables du grand ensemble La Mosaïque, 2 hommes de terrain connaissant les problèmes du logement des immigrés dans les grands ensembles), et auprès de 7 responsables d'associations de jeunes travailleurs (2 dirigeants locaux ou nationaux, 1 directrice de foyer de jeunes travailleurs, 1 promoteur social, 1 responsable d'une mutuelle de logements de jeunes travailleurs, 2 animateurs d'association). A cela s'ajoutent trois entretiens réalisés auprès de ménages vivant dans un H.L.C. spontané.

Ces 24 entretiens individuels ont été complétés par cinq réunions de groupe : quatre avec les H.L.C. spontanés et une avec un H.L.C. incité.

En plus de ces données, on a recueilli des documents concernant aussi bien la vie de ces groupes que le déroulement des opérations (chartes, conventions, contrats, baux, notes retraçant l'historique, dessins, etc...).

*

* *

¹ Association locale issue de Peuple et Culture.

PREMIERE PARTIE

LES HABITATS LOCATIFS CONCERTES

Le refus de la dépendance

"Quand les gens, dans la société ainsi analysée, ne peuvent plus continuer à vivre leur quotidienneté, alors commence une révolution. Alors seulement".

(H. LEFEBVRE, 1966, *La vie quotidienne dans le monde moderne*, p.66).

CHAPITRE I

PRESENTATION DES HABITATS LOCATIFS CONCERTES

*" Non pas la prolifération des clôtures,
mais dans les plus beaux espaces et les
plus commodes, des collectifs protégeant
les intimités ? ...*

*... "Non pas la beauté d'exception, les
monuments du monopole, les décors de la
vie rare, mais ceux de la vie commune,
les monuments de tout le monde, et la
beauté courante, celle qui court avec le
temps ? ...*

Michel VERRET, L'espace ouvrier

LES HABITATS LOCATIFS CONCERTES
D'ORIGINE SPONTANEE

REMARQUES PREMIMINAIRES.

1. Les pages suivantes consacrées aux H.L.C. spontanés ne sont ni des monographies relatant de longs mois, parfois trois ou quatre années, d'échanges entre les partenaires, ni de simples fiches d'identité de chacun d'entre eux. Il s'agit de descriptions aussi synthétiques que possible destinées à faire ressortir les traits marquants de chacune de ces initiatives. De même que chaque individu constitue une entité spécifique, de même que chacun de ces H.L.C. spontanés possède une individualité marquée. Ce qui n'exclut pas l'existence de traits communs aux uns et aux autres, loin de là.
2. La relation de ces faits et de ces histoires de groupe avant de passer aux chapitres plus explicatifs nous est apparue indispensable pour au moins deux raisons :
 - parce que ces réalisations spontanées sont trop méconnues pour qu'on ne tente pas, dans la mesure de nos moyens et de nos objectifs, d'en faire une présentation acceptable. Evidemment, il y manque les considérations touchant notamment aux aspects techniques (réglementation, financement, etc...) mais tel n'était pas notre but. De même qu'on a laissé de côté la description détaillée des relations habitants et architectes impossible à saisir sans enquête longitudinale.
 - parce qu'à un moment où, à notre avis, la participation semble marquer le pas pour de multiples raisons, il nous a paru utile de procéder à ces descriptions afin de dégager leur intérêt et aussi leurs limites. Ceux qui suivent de près l'habitat participatif se rendront compte que la participation ne relève ni de la recette, ni de procédures d'exception. Comme l'écrivait R. BASTIDE, "Il faut savoir que l'homme n'est pas un Dieu - qui peut tout - mais un questionneur qui doit savoir entendre la réponse des faits".

*

* *

LA FARIGOULE

ou

LA LIBRE APPROPRIATION SOCIALE DE L'ESPACE

"Non pas la propriété privée, mais la propriété individuelle des biens sociaux, et l'art d'user, sans abuser, ni exclure" (1)

I - FICHE D'IDENTITE (1984)

- . Le groupe : 45 personnes : adultes 25, enfants 20.
- . L'habitat :
 - . Construction neuve
 - . Pavillons groupés (14)
 - . Terrain acheté : 25.000 m²
 - . Jardin collectif commun : 20.000 m²
 - . Surface totale construite : 2.100 m²
 - en locaux communs : 250 m² (soit 20 %)
 - en logements privatifs : 1.300 m²
 - . Prix du m² : 2.700 F. (1982)
- . Le statut juridique :
 - . Locatif H.L.M. (P.L.A.).
 - . Forme juridique : . bail emphytéotique entre la S.C.P. LA FARIGOULE et l'Office Public Municipal H.L.M. de CANNES.
 - . plus convention, partie intégrante du bail, ayant pour objet de fixer les conditions de réservation des logements.

(1) Michel VERRET, ouv. cité.

II - HISTORIQUE.

II-1. Le premier groupe : des origines à la rupture.

A la suite d'une émission de télévision présentant une des formules d'habitat autogéré en accession celui qui allait devenir le futur architecte du groupe de LA FARIGOULE se met en relation avec une douzaine de familles amies pour leur proposer le lancement d'une opération en H.A.A. La proposition est d'autant plus alléchante pour les habitants contactés que cet architecte a "sous le coude" un terrain pour lequel on lui a demandé un projet.

Les caractéristiques du terrain, C.O.S. très faible notamment, imposent un habitat de type collectif ce qui dissuade quatre des douze ménages candidats.

Il reste donc huit familles appartenant aux couches intermédiaires (ingénieur, architecte, infirmière, assistante sociale, professeur, employé de banque, etc...).

Le groupe se constitue progressivement en tant qu'entité collective. Un esprit de groupe se crée : "On s'aime bien ... On est bien ensemble". Des rencontres s'organisent : "on improvise souvent des cantines chez l'un ou chez l'autre"... Une association se forme.

Le projet du groupe s'élabore peu à peu suivi d'une première esquisse de l'architecture.

Le projet de vie de groupe. Il est fondé sur les bases suivantes :

- . Bases économiques : "pas d'opération spéculative et souci d'égalité : "Il s'agit de rechercher tous les moyens possibles pour atteindre la même qualité d'habitat quel que soit le niveau des revenus".
- . Bases sociales ou relationnelles. Elles sont de deux sortes.

Premièrement, sauvegarder à la fois l'individualité et la vie privée de chacun et favoriser un mode de vie collectif. Conséquence : les surfaces des logements doivent être minorées au profit des locaux collectifs. Les locaux prévus sont : "une grande cuisine, une salle de séjour, une buanderie, un coin télé ...".

Deuxièmement, pour "éviter de faire de cet habitat un nid douillet et privilégié coupé de la réalité sociale" le groupe envisage la création d'autres locaux communs qui pourraient ouvrir leurs portes aux gens du quartier et à diverses associations" (atelier de bricolage, de reproduction pour association, garage autogéré, salle de réunions, de jeux, chambres d'hôte, centre d'orthogénie, alimentation, mutualiste, etc.).

Première esquisse architecturale.

Elle découle de l'esprit et de la vie du groupe. Comme beaucoup d'autres habitats de ce type, ils envisagent une place centrale, privilégient les accès aux parties communes et prévoient que "la répartition des logements se fera par tirage au sort de petits papiers sur lesquels chacun exprime ses souhaits".

A l'instar de beaucoup d'autres groupes similaires ils travaillent beaucoup en groupe et "se passionnent pour d'interminables jeux de construction". L'architecte propose des modules triangulaires pour des raisons économiques (ossature métallique).

Ces bases étant jetées, le groupe se préoccupe de l'achat du terrain. Après avoir signé, en janvier 1978, un acte d'achat sous seing privé puis versé des traites pendant un an à concurrence de 300.000 francs, le groupe se retrouve en janvier 1979 sans argent alors qu'il reste encore 250.000 F. à verser (1).

De nombreuses démarches sont entreprises pour trouver les sommes manquantes. Mais au lieu d'être faites dans un but spéculatif, elles le sont en fonction de leur idéologie. Il s'agit de trouver la formule juridique (association, coopérative ou sociétés diverses) leur permettant d'obtenir des prêts à taux d'intérêt raisonnable "tout en échappant au carcan traditionnel d'une société de profit mais nous assurant une protection législative".

Entre temps, le vendeur profite du changement du C.O.S. autorisant la construction de 2.000 m² et de plusieurs volumes pour exiger une rallonge de 200.000 francs. Le groupe essaye de répondre en échafaudant un système de participation financière où la part de chacun serait proportionnelle à ses revenus. Cette tentative, au demeurant difficile, ("sur quelles parties porterait cette proportionnalité ? Quelle serait la base du coefficient de proportionnalité ? Comment résoudre ces inégalités sans entrer dans la vie privée ? etc.") échoue et le groupe se brise en deux en mai 1979. Quatre familles restent tandis que les quatre autres partent, celles précisément, vivant déjà ensemble dans une maison louée. Ce qui donnera naissance à un autre habitat autogéré appelé "Le Clos des Oliviers".

II-2. Le deuxième groupe ou la découverte d'une authentique politique coopérative de l'habitat.

En septembre 1979 au lieu de "recruter" à partir des réseaux amicaux, le groupe, à l'imitation de ce qui se fait dans certains H.L.C. incités, se lance dans une campagne d'information "ce qui attire des gens de catégories socio-professionnelles plus diverses et souvent plus modestes".

Comme le précédent et comme tous les H.A.A. et H.L.C. ce nouveau groupe cherche à concilier autonomie de l'individu et autonomie du groupe, par conséquent, à "conditionner les constructions à l'idéologie du projet qui doit respecter l'individualisme de chacun mais aussi permettre de conjuguer le collectif au quotidien".

Les discussions reprennent donc sur l'architecture. "Le débat naît de la volonté des uns d'adapter l'habitat aux idées nouvelles où l'imagination a tous les droits et la réticence des autres à s'affranchir d'une architecture traditionnelle"... On aboutit donc à un nouveau projet comptant cinq maisons qui regroupent quatorze logements. Mais la place centrale, l'inévitable place centrale, est toujours là comme un symbole vivant de l'existence du groupe. Grâce à l'évolution du C.O.S. la structure devient plus aérée ce qui permet de "satisfaire certains Farigouliens qui vivent en H.L.M. et sont particulièrement sensibilisés aux nuisances de la promiscuité".

(1) On estime que chaque accédent a dû verser entre 40.000 et 70.000 F. pour l'achat du terrain.

Mais le problème financier se pose toujours et même avec encore plus d'acuité du fait de l'arrivée de ménages aux revenus plus modestes que ceux des ménages précédents (1).

C'est précisément à ce moment là de son évolution que ce groupe découvre que la solution effective à ses difficultés réside dans la mise en application "d'une politique élargie de l'habitat", dans une véritable politique sociale de l'habitat. Il est clair que la seule volonté de "vivre ensemble" n'est pas une réponse suffisante aux problèmes du logement, surtout à CANNES. "2.600 demandes de H.L.M. non satisfaites ne trouveront pas de réponse dans un rêve communautaire".

"D'où l'idée de rechercher avec l'Office les conditions de réalisation de LA FARIGOULE à savoir : abandonner la propriété, remplir les conditions d'attribution des H.L.M., réduire certaines envies au niveau du confort pour abaisser les coûts".

Ainsi qu'on va l'examiner et comme on le redira en diverses occasions il y a là un point particulièrement important. Le groupe découvre qu'entre l'inaccessible accession à la propriété, surtout pour des gens modestes, et la location il y a place pour des solutions coopératives autorisant la libre appropriation sociale sans pour autant tomber dans le statut de dépendance du locataire.

II-3. La phase finale : élaboration d'un schéma juridique original, construction et emménagement.

L'originalité du montage juridico-financier est le fruit de l'histoire du groupe. Celui-ci, constitué en association, ou plus exactement en société civile particulière, qui est propriétaire du terrain, le donne par bail emphytéotique à l'Office Public pour une durée de 55 ans. A charge pour ce dernier d'effectuer les constructions prévues par le groupe et son architecte selon les termes d'une convention partie intégrante du bail (2).

On est donc bien dans un processus typiquement autogestionnaire tel que celui souhaité par J.F.C. TURNER. Aux habitants la conception, la libre appropriation sociale de l'espace, la gestion et l'entretien, aux techniciens la réalisation. A l'architecte qui, il est vrai, occupe inéluctablement une place privilégiée dans cette procédure, l'assistance et le conseil éclairé de celui qui a le sens de l'espace ; à l'Office l'appui juridique et politique ainsi que la maîtrise d'ouvrage. Ainsi les rôles sont rééquilibrés.

III - LES HABITANTS, L'ARCHITECTE ET L'ARCHITECTURE.

. La méthode de travail habitants/architecte .

- . Premier temps : discussions sur de larges options et constitution de dossiers pour chaque ménage.

(1) Dans ce second groupe on trouve les professions suivantes : architecte, contrôleur P. & T., contremaître, éducateur, institutrice, ajusteur, chaudronnier, décorateur, employé de banque, animateur de voile, secrétaire, dessinateur en bâtiment, professeur, infirmière, "artiste libre", employé de bibliothèque et des femmes au foyer.

(2) On reviendra en détail sur ce sujet au cours du chapitre III de cette partie.

- . Deuxième temps : étude par chaque participant "de toutes les possibilités offertes à l'intérieur d'un cadre assez rigoureux", choix des solutions.
- . Troisième temps : dépouillement des dossiers, analyses, puis détermination des options définitives.

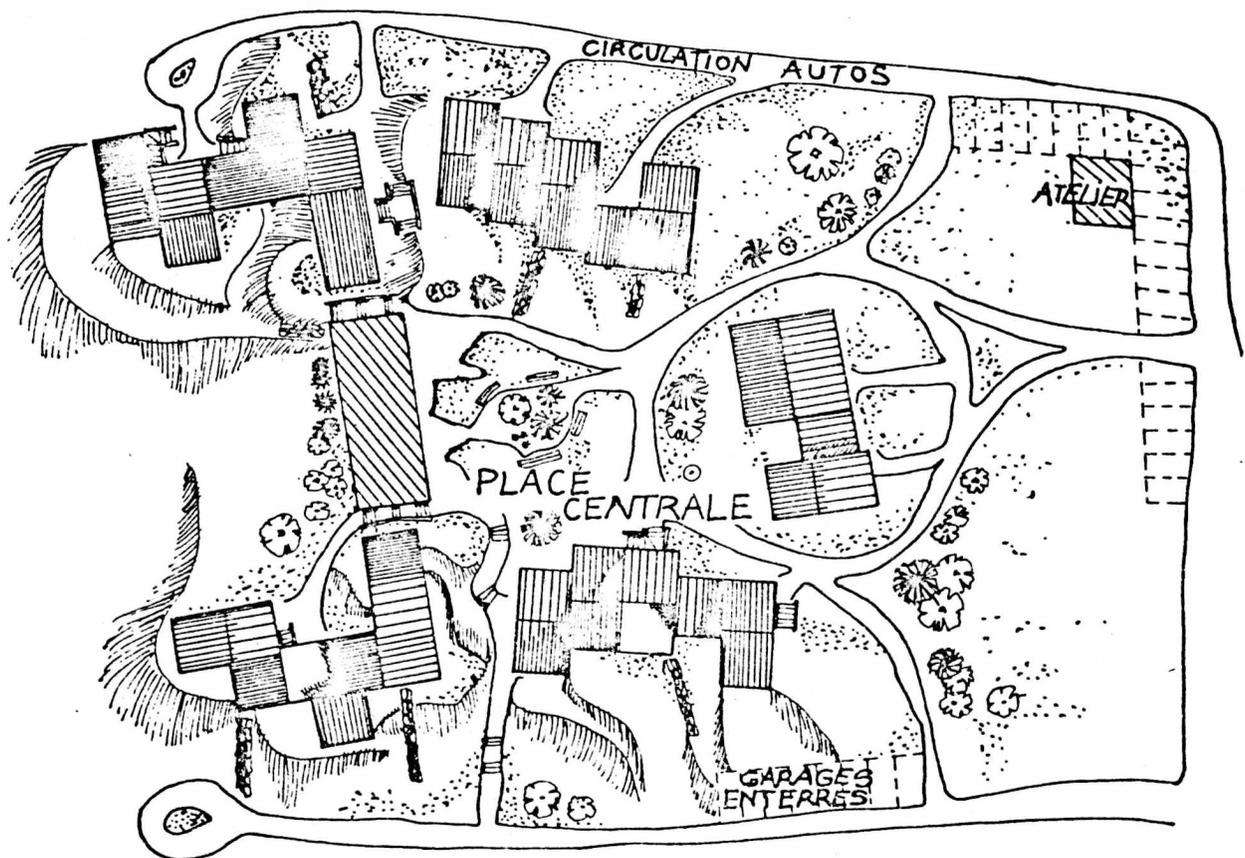
On notera que "tous ces travaux s'effectuèrent sans qu'aucun des appartements ne fut encore alloué à qui que ce soit. Cela est important puisque tous travaillèrent non pas sur leur appartement mais sur tous les appartements".

- . L'attribution des logements se fit sans problème : "seul deux ou trois appartements furent sollicités par plusieurs familles, mais sans discussions notables, chacun trouva le lieu qui lui convenait".

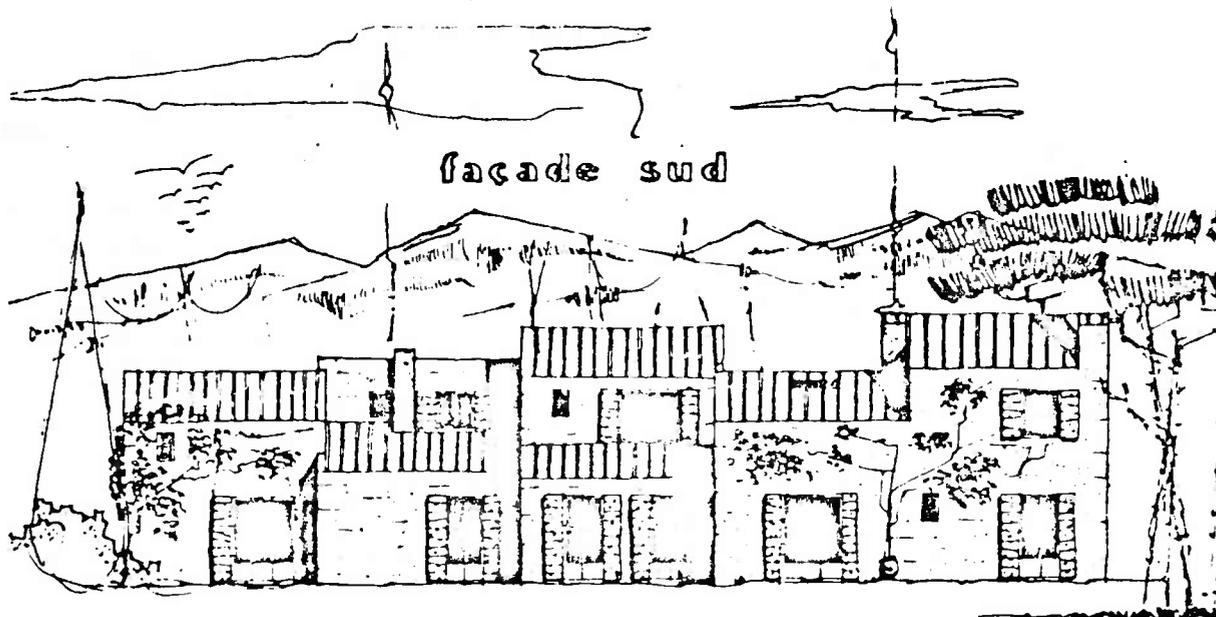
Les habitants effectuèrent des finitions relativement importantes.

- . L'architecture.

- PLAN - MASSE.



- FACADE SUD



L'ISLE D'ABEAU
ou
L'ENGOUEMENT POUR LE "VIVRE EN GROUPE"
ET LA CREATION ARCHITECTURALE COLLECTIVE

I - FICHE D'IDENTITE

- . Le groupe (1) : 38 personnes : 20 adultes, 18 enfants.
- . L'habitat :
 - . Construction neuve,
 - . Immeuble collectif,
 - . Nombre de logements : 12,
 - . Terrain acheté : 2.600 m²,
 - . Jardin collectif commun : 1.400 m²,
 - . Jardin privatif : 0,
 - . Surface totale construite : 1.200 m²,
 - en locaux communs : 200 m²,
 - en logements privés : 1.000 m²
 - . Prix du loyer : aux environs de 2.000 F. (1984).
- . Le statut juridique :
 - . Locatif H.L.M. (P.L.A.),
 - . Statut juridique du locataire : comme dans les autres H.L.M.,
 - . Convention établie entre la S.A. H.L.M. de VOIRON et des TERRES FROIDES et le groupe d'habitants de L'ISLE D'ABEAU constitué en association loi 1901.
 - . Objet de la convention : "régler les rapports entre le groupe des habitants réunis en association, dont le but est de permettre à ses membres de vivre dans une nouvelle forme d'habitat et la S.A.H.L.M., propriétaire, qui met à la disposition de ce groupe les locaux"...

(1) Avant le départ de cinq ménages en octobre 1983, au moment de la consultation des entreprises.

II - HISTORIQUE.

II-1. Phase I : Elaboration du projet de vie et d'habitat, premières démarches.

II-1.1. Le projet de vie et d'habitat (origine, motivations, conception générale)

En juin 1979, huit familles amies (relations de travail, de voisinage, relations par la vie associative) dont certaines sont là depuis plusieurs années habitant soit le même immeuble, soit le même quartier, se réunissent au cours d'un week-end de réflexion. Leur but réside dans la mise en commun de leurs projets respectifs d'un autre mode de vie et, par conséquent, d'un art d'habiter différent de celui qu'ils connaissent actuellement.

Ce noyau de départ se compose donc de huit cellules (13 adultes et 15 enfants). Ils appartiennent dans leur grande majorité à la classe moyenne et exercent des professions à caractère social (travailleurs sociaux, enseignants, conseillère conjugale, médecins) ou technique, mais plus rarement, (ingénieur, pupitreur, etc...). Le revenu moyen d'une cellule est de 5.720 francs (1978).

Avec ce projet de regroupement d'habitants ils désirent d'une part donner un "prolongement qualitatif" à ce qu'ils vivent déjà et au partage d'activités associatives communes et, d'autre part, inviter les pouvoirs publics et les professionnels concernés à "mieux prendre en compte ces nouvelles aspirations" (1).

Cette rencontre de juin leur permet donc d'élucider leurs motivations, de préciser les principes à la base du regroupement envisagé, et enfin, de définir leurs souhaits tant dans le domaine des espaces et services collectifs que dans celui des appartements privés.

a) Les motivations.

Après avoir rappelé leur filiation - peut-être songent-ils aux CASTORS et à toute la lignée de ceux, paysans puis pavillonnaires ayant conçu eux-mêmes leurs logements avec ou sans entr'aide - ils soulignent leur objectif principal : "une société différente". "Ce projet n'est qu'une pierre pour construire une autre vie, pour élever l'édifice il manque le principal : une société différente".

Différente bien sûr, mais en quoi ?

Par des relations sociales plus étroites et plus riches : entr'aide quotidienne, (courses, ménage, cuisine, confitures, etc...), apprentissage de la tolérance, de la rencontre avec autrui, etc.

Par un mode d'existence favorisant le développement personnel ou la socialisation : "se retrouver soi-même au milieu des autres, favoriser l'auto-formation et l'échange des compétences, élaborer l'articulation entre mon espace individuel et l'espace familial et collectif, me réapproprier ma propre vie, vaincre ma tendance au repli sur moi-même" etc.

(1) On développera ce sujet au cours du chapitre suivant.

Par l'élaboration d'un nouveau type de relations familiales : "lutter ... contre l'enfermement familial, faciliter le côtoisement des enfants d'une famille à l'autre, éloigner "la peur du couple - famille-cocon".

Par un genre de vie quotidienne plus détendue, moins "stressant" pourrait-on dire : "aérer, colorer mon quotidien sans avoir à attendre le jour J pour m'amuser ou partager", bref, pour vivre plus poétiquement : "pour donner un espace de libre circulation aux couleurs, aux voix, à l'imagination et aux gestes partagés".

Par l'emploi de règles de vie collective aidant à l'aboutissement de ces projets : "durée minimum obligatoire de l'engagement de chacun", modalités pratiques d'une gestion démocratique directe, etc.

Et enfin, comme on va l'examiner brièvement, par l'élaboration d'un nouveau type d'habitat.

b) Le nouveau type d'habitat.

Comme dans tous les autres groupes le principe fondamental est que l'habitat "favorise au mieux les relations sociales tout en préservant la vie familiale et individuelle".

Mais comme il s'agit d'un groupe possédant une réelle identité de groupe sa préoccupation première porte d'abord sur l'aménagement de tout ce qui a trait au collectif, et ensuite, sur les appartements individuels.

Du point de vue de la conception générale tout doit être pensé en vue de faciliter la vie commune. Dans ce but l'immeuble collectif devra répondre aux exigences suivantes : ne pas avoir plus de trois niveaux, être pourvu d'espaces facilitant les échanges spontanés ("porche débouchant sur un espace collectif ouvert d'où l'on a accès aux appartements, préau-galerie", etc.), être intégré dans un espace naturel, être de type évolutif.

Du point de vue des matériaux de construction et du chauffage, le groupe privilégie les aspects écologiques : emploi de la brique, de la terre cuite ou du pisé au détriment du béton, utilisation du solaire, etc.

Du point de vue des espaces collectifs le groupe voit grand (200 m²) et varié puisqu'on ne compte pas moins de onze sortes d'espaces collectifs (1) qui sont : une pièce de rencontre de 25 m² (détente, dialogue, bibliothèque), un espace pour enfants de 40 m², une salle polyvalente (activités artisanales, repas collectifs, etc.), un atelier lourd, une salle d'activités salissantes, deux chambres d'hôtes, des sanitaires collectifs (douches), un cellier-cave, un entrepôt-débaras, un parking "mais pas d'investissement pour les voitures", un garage pour deux-roues.

Du point de vue de la répartition des frais de fonctionnement des espaces collectifs, des précisions sont données pour que la solidarité soit respectée.

(1) Voir page suivante ainsi qu'annexe n°1 de ce chapitre.

PROGRAMME LOCAUX COLLECTIFS

DESIGNATION	SURFACE	FONCTION PRINCIPALE	SITUATION	NIVEAU	ACCES	ARRIVEE EAU	CHAUFFAGE
COUCHE DE MONTEUR	25 m ²	- inimité - causeries	- centrale - isolée phoniquement	étage	par l'intérieur	non	oui
SPACE ENFANTS	30 m ²	jeux	- ouverture sur préau	R. de Ch.	par ext. et intérieur	non	oui
SALLE MULTIVALENTE	40 m ²	- réunions - repas - artisanat - bricolage	- excentrée - près des sanitaires	R. de Ch.	par ext. et int.	oui	oui
CHAMBRES HOTES TOILETTES communes (WC et lavabo)	20 m ² (9+9+2)	- accueil - secours	excentré	étage		oui	oui
SANITAIRES douches dont avec bacquet WC turc bac de lavage extérieur et intérieur	15 m ²	lavage humain et matériel	près de l'atelier	R. de Ch.	par ext. et int.	oui	oui
ATELIER	20 m ²	- mécanique - menuiserie	- près parking - excentré	R. de Ch.	par ext.	non	non
ENTRÉE	15 m ²	entrepôt boissons et marchandises périssables		dans le sol	par ext.	non	non
ENTREPOT	40 m ²	cave collect.		combles sous/sol	par ext.	non	non
PARKING A VÉLOS	15 m ²			R. de Ch.	par ext.	non	non

Les décisions devront faire l'objet d'un consensus qu'on distingue bien de l'unanimité car "il est le résultat d'un rapport de forces incluant la notion de compromis".

Enfin, dans ses relations avec son environnement extérieur, le groupe devra choisir un emplacement à Villefontaine privilégiant la centralité ; agira de telle sorte que les engagements individuels de chacun soient respectés et s'engagera pour que le rassemblement de familles qu'il constitue ne devienne ni un "ghetto", ni un lieu de débordement (ex. pas de chemin piétonnier public traversant l'habitat, et enfin, adhérera en tant que groupe au M.H.G.A. (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré).

A propos des appartements individuels, la préoccupation centrale réside dans "le respect d'un équilibre scrupuleux entre la vie individuelle et la vie collective". C'est un leit-motiv qu'on retrouve dans tous les groupes. La taille moyenne des "cellules" sera de 110 m² à quoi il faut ajouter 16,6 m² d'espaces collectifs, soit 126,6 m².

II-1.2. Les premières démarches.

A l'issue de ce premier colloque fondateur, le groupe s'engage à prendre divers contacts dans le but de trouver une suite concrète à ses réflexions. Il s'agit non seulement de l'architecte, du juriste et du banquier mais surtout du promoteur. C'est ainsi qu'il écrit à diverses sociétés H.L.M. dont une société coopérative de construction et la S.A. H.L.M. de VOIRON et des Terres Froides qui sera la seule à accepter ses propositions.

Un premier contact est pris entre le groupe et cette société en janvier 1980 soit près de trois années après la création effective du groupe. Celui-ci communique au maître d'ouvrage le projet détaillé dans les pages précédentes.

A la lecture de ce document et à la suite des premiers échanges ce promoteur souligne, très nettement, son attachement à cette formule de concertation dans laquelle il voit le seul moyen pour développer "une vie" sociale intermédiaire entre la vie familiale (l'appartement) et la vie de quartier (L.C.R.). "En effet, écrit-il, le choix est actuellement limité à l'appartement, trop petit, ou à la salle de réunion (éloignement, inadéquation, planning d'utilisation) (1). C'est donc pour lui l'occasion de redécouvrir l'inadéquation de l'habitat actuel au développement "des besoins de la vie individuelle et du groupe" ainsi que l'absence "d'un espace géographique restreint ... pour des foyers souhaitant développer des rapports humains et sociaux quotidiens".

Il y a donc là une prise de position capitale dont on examinera les tenants et les aboutissants au cours du chapitre III de cette première partie.

Le processus étant bien engagé, la S.A. H.L.M. affine le projet avec le groupe en février 1980 puis prend contact dans les semaines suivantes avec le Ministère de l'Urbanisme et du Logement. Des impératifs sont fixés. L'opération doit être renouvelable et devra "déboucher sur une évolution éventuelle des textes réglementaires autrement que sous forme de dérogations".

(1) Ce que demandait le VI^{ème} Plan en 1971 (cf. citation mise en exergue, page de garde.

Un financement complémentaire est fixé qui oblige le promoteur à faire les études, mais celles-ci ne l'engagent pas à réaliser l'ouvrage si elles "débouchent sur un constat d'impossibilité".

S'ensuivent divers travaux du groupe et de la société : recherche d'une localisation, choix de l'architecte, étude financière en vue d'examiner les possibilités de chaque ménage etc...

II-2. Phase II : Elaboration des deux premières esquisses architecturales, vie collective et relations avec les architectes.

Il est pratiquement impossible de reconstituer plusieurs mois de travail entre les habitants et les deux architectes qui se sont succédés. Aussi s'en tiendra-t-on aux étapes essentielles. Cette présentation schématique n'apportera rien de nouveau à ceux déjà familiarisés avec ces procédures participatives. Mais la bonne compréhension de ce groupe aussi bien que de la suite du texte l'exige.

II-2.1. Des premières réflexions des habitants à l'esquisse n° 1.

Trois étapes peuvent être distinguées.

Premièrement, une étape préparatoire : réunions avec l'architecte, "repas pris en commun pour faire connaissance", visite du terrain, "travail en petit groupe sur une analyse du terrain et des schémas théoriques d'organisation de l'espace" (1).

Deuxièmement, une phase de réflexion proprement dite où l'on demande à chaque ménage de concevoir son futur plan de logements (dessins de plans et commentaires écrits) (cf. Annexe n° 2), de penser à la vie collective (plan-masse, volumétrie, architecture, gestion) en décrivant des schémas, le tout étant bien sûr retraduit in fine par l'architecte.

Troisièmement, une phase d'élaboration, par chaque famille d'une maquette de rêve suivie d'une tentative d'assemblage "A BRUPTO" "qui a été possible à notre grande surprise". Ainsi on aboutit à trois types "d'assemblage brut" dont le dernier est celui qui se rapproche le plus du projet d'ensemble élaboré au cours de la phase I (voir plans en annexe).

II-2.2. Recentrage sur le collectif et élaboration de l'esquisse n° 2.

De cette deuxième partie préparatoire à l'esquisse n° 2 puis à l'A.P.S. (2) on retiendra essentiellement le recentrage du groupe sur la vie collective et les aménagements qui lui sont inhérents.

Le travail individuel de chaque famille sur son propre projet de logement avait en effet conduit chacune d'entre elles à laisser de côté, à leur corps défendant, la dimension groupale du projet. Certes ce travail n'a pas été inutile dans la mesure où il a facilité l'élucidation des souhaits, l'articulation des projets respectifs et permis de dégager leurs points communs. L'erreur du groupe comme de l'architecte a été de vouloir en faire un projet architectural. Or, ont dit certains, "ce n'est pas en additionnant des projets individuels qu'on réalise un projet collectif". D'où des propo-

(1) Le groupe ne dispose plus des documents correspondant à cette étape.

(2) A.P.S. = Avant-projet sommaire.

sitions poussant les individus à se repositionner par rapport au groupe et donc à l'architecture du groupe.

A partir d'une réflexion sur les trois points suivants (un ou deux immeubles ou encore douze villas, interaction entre la surface privative et celle des locaux collectifs, prise de conscience des aspects architecturaux communs aux appartements de chacun) il est demandé à chaque famille d'abord de "concevoir un projet d'ensemble ... sans y définir la place de chaque appartement" et, ensuite, "de situer à l'intérieur de ce volume l'emplacement attribué à chaque famille et à chaque local collectif". Ainsi cette démarche devait permettre de concilier la portée collective du projet et le respect de la liberté de chacun en ce qui concerne son logement".

Dans cet accent mis à nouveau sur la dimension collective de l'habitat il y a une démarche apparemment paradoxale surtout pour de tels habitants dont on sait l'attachement qu'ils portaient dès le début du travail de création collective aux réalités groupales ainsi qu'à leurs traductions spatiales. C'est qu'en effet il est malaisé pour quelqu'un approchant pour la première fois de sa vie l'architecture, fût-il un communautaire convaincu, de procéder autrement qu'en commençant par dessiner son propre espace tant individuel que familial. Il ne faut donc pas voir là une quelconque résurgence d'un prétendu individualisme mais une difficulté d'appréhension de l'espace. D'ailleurs, c'est une tendance couramment relevée dans d'autres habitats participatifs comme nous avons pu en être personnellement témoin.

L'esquisse n° 2 est enfin achevée. L'A.P.S. qui en est issu fait ressortir un surcoût d'un million de nouveaux francs, soit 30 % de plus que le prix de référence. D'où la recherche d'une solution moins coûteuse.

II-2.3. Aménagement spatial et vie collective.

Si pendant les années 1981 et 1982 le groupe s'occupe essentiellement d'architecture, il ne faut pas s'imaginer que la vie collective s'arrête pour autant.

C'est ainsi qu'on assiste à des regroupements de familles dans le bâtiment des OURSONS - ils seront six au total -, à des phases de scepticisme en particulier au début du processus - est-ce possible de réaliser l'auto-gestion en locatif se demandent certains ? - et surtout, à de fréquentes discussions sur les avantages et inconvénients respectifs de l'accession à la propriété et de la location. Or, comme on le verra ci-après et ainsi qu'on l'analysera ultérieurement, c'est pour n'avoir pas su élucider clairement ce choix entre l'accession et la location, derrière lequel se cachait en réalité une importante ligne de fracture du groupe, que cinq familles quittèrent définitivement le groupe au moment où tout était pratiquement achevé.

II-2.4. Relations entre les habitants et les architectes.

Bien qu'on se soit promis de ne pas entrer dans le processus de création architecturale collective on est tout de même bien obligé d'indiquer, très succinctement, leurs positions respectives.

Les remarques critiques des architectes à l'égard des habitants se résument aux trois points suivants.

Premièrement, la pratique de la remise en cause permanente du groupe par lui-même, et son corollaire l'absence de leader, créent des conditions défavorables à l'apparition d'un consensus (ex. départ des cinq familles).

Deuxièmement, les architectes n'ont pas eu le sentiment de rester maîtres du projet ce qui est regrettable car, en définitive, "c'est lui qui compose l'objet construit". En l'occurrence, il a été surtout un fournisseur d'outils (analyse de programmes, lecture de plans, construction de maquettes, etc.), ce qui, à notre avis, est particulièrement précieux et utile pour les habitants.

Troisièmement, les choix faits par les habitants (P.L.A. locatif, terrain très cher, topographie et orientation défavorables, etc.) "nuisent à la cohérence du projet par rapport aux souhaits du groupe".

Les reproches formulés par les habitants à l'égard des architectes sont les suivants :

- . manque d'expérience du travail en groupe,
- . divorce entre ses critiques de l'habitat existant et une pratique qui ne correspondait pas. De ce fait, les habitants trouvaient son attitude démagogique,
- . trop grande insistance à pousser les futurs habitants à se laisser aller au rêve ce qui, de notre point de vue, était sûrement utile, mais a entraîné des errements préjudiciables au bon déroulement du processus créatif,
- . difficultés à le convaincre de leur projet de bâtiment collectif et non de maisons individuelles regroupées autour d'une place centrale.

II-3. Phase finale : dernières esquisses, élaboration de la convention, départ de cinq familles.

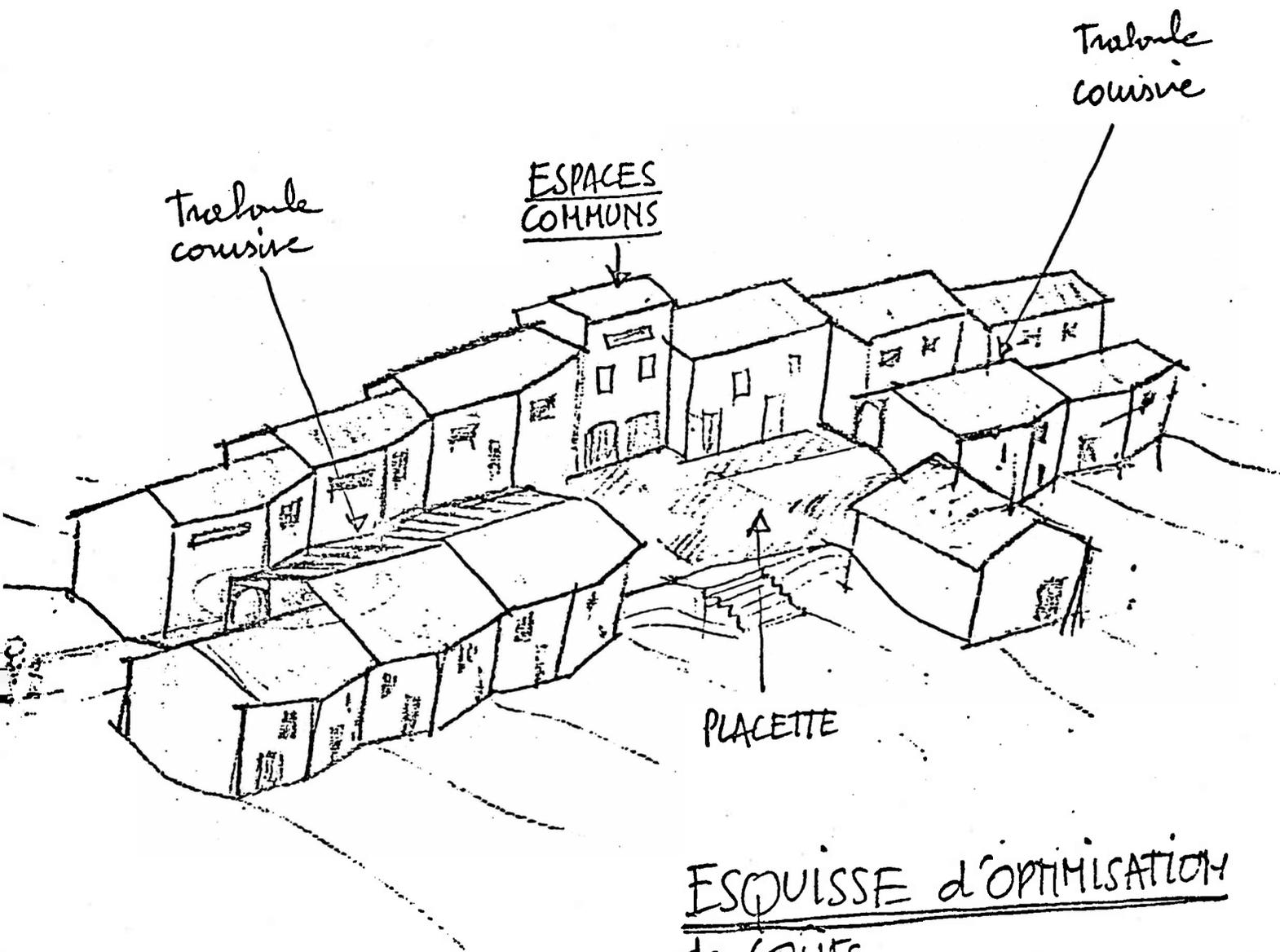
II-3.1. Des dernières esquisses à l'élaboration de la convention.

"De nouvelles esquisses sont présentées au groupe faisant appel à du collectif ou à de l'individuel groupé mais elles sont rejetées pour cause de non-respect du P.O.S. ou parce que trop optimisées" (cf. croquis page suivante).

"Le groupe est découragé. Heureusement qu'il existe en son sein un créateur-projeteur en publicité qui fait la synthèse de toutes les contraintes et propose un bâtiment qui reçoit l'assentiment de tous". Comme on peut le voir le croquis de la page suivante est très proche du projet final.

Cette nouvelle esquisse est l'objet de nombreuses discussions entre les membres du groupe. Certains soulignant les inconvénients de la structure convexe de l'immeuble, ils préféreraient une structure concave ce qui, d'après eux, faciliterait les échanges. D'autres critiquent le manque d'originalité architecturale, l'aspect répétitif. D'autres encore sont intéressés par la ruelle intérieure, le caractère mixte du bâtiment ni collectif ni individuel etc.

Finalement, ce projet aboutit à l'A.P.S. n° 2. Le permis de construire est déposé fin 1982, l'appel d'offres lancé au printemps 1983 et le



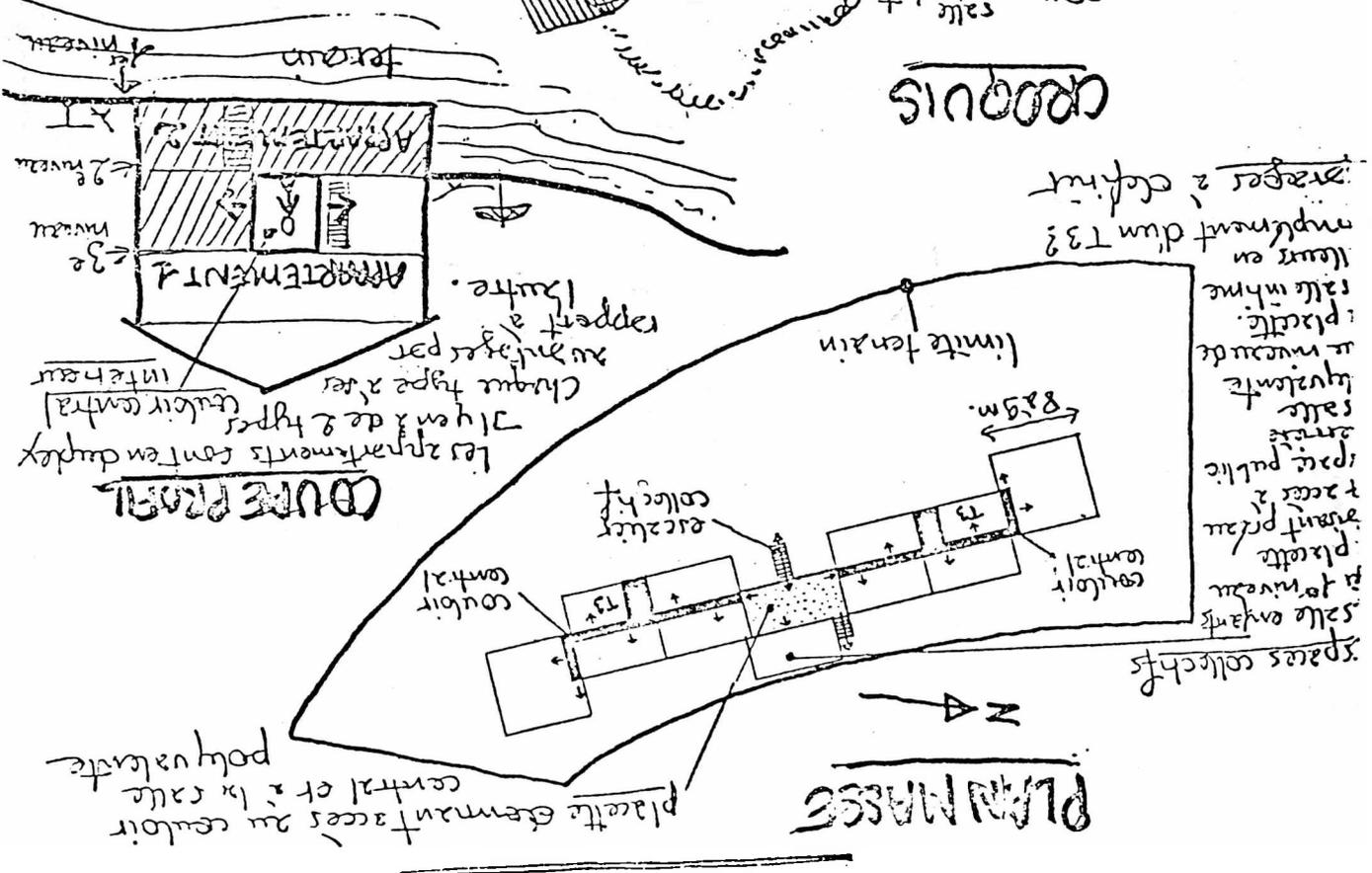
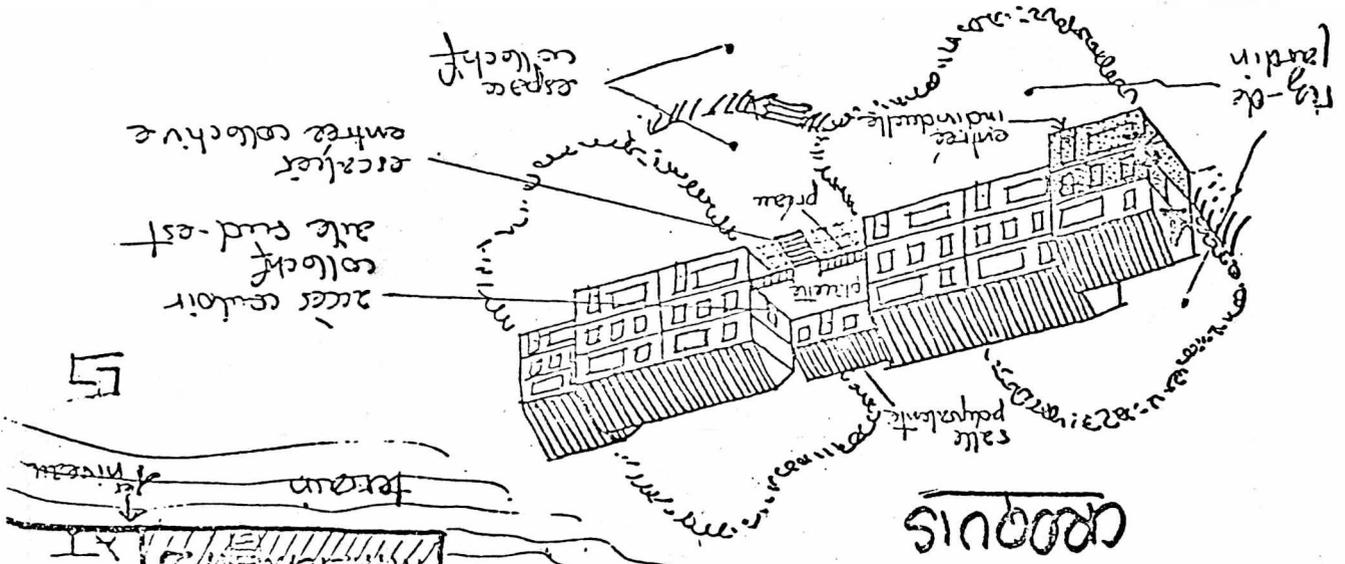
ESQUISSE d'OPTIMISATION
des COUTS.

Projet rejeté par EPIDA,

(Etablissement public de
l'Isle d'Albem), car non
conforme au POS. Il fait
appel à de l'habitat individuel
seul et les collectifs sont autorisés
sur la zone.

Par rapport aux contraintes :

- Habitat de conception simple. Mais pas un immeuble de 5 étages.
- Communauté. Couloir central, abîté, peu entrées,
- déservant les appartements et les locaux collectifs.
- locaux collectifs. Rien de chargé.
- exposition. Sud-ouest sur 2 niveaux pour les appartements
- du bas. Pour ceux du haut, nord-ouest sur 2 niveaux et sud-est/nord-est pour le 3^e niveau.
- climatisation par panneaux. Rien de chargé.
- accès aux appartements. En part entre deux par son
- "jardin" en part l'escalier collectif puis le couloir central.
- espace vert collectif. L'escalier était situé en haut du terrain.
- la paroi basse est dans une anfractuosités pour la ventilation.



financement bouclé en juillet de la même année, les prix des loyers sont révisés en conséquence et une convention est établie entre le groupe et le propriétaire-bailleur.

De cette convention, s'inspirant directement de celle des CRIEURS (1) on ne retiendra que les aspects spécifiques à L'ISLE D'ABEAU et aussi au groupe des NAIFS (MEYLAN).

Contrairement à celle des CRIEURS le loyer des espaces communautaires n'est pas payé par l'association des habitants mais par "chacun des membres de l'association et intégré dans sa quittance, au prorata de la surface habitable de son logement". Autre différence, la création d'une "instance de rencontre permettant, à la demande, de discuter et résoudre des problèmes tels que les travaux d'entretien, le renouvellement des locataires, les cas de conflits" etc. Pour le reste, ce document est identique à celui des CRIEURS et, bien sûr, des NAIFS puisqu'il s'agit du même promoteur.

II-3.2. Départ des cinq familles et solutions de rechange.

Tout est donc fini et, comme l'écrivent les habitants, "il ne reste plus qu'à construire" (2). C'était faire l'impasse sur le clivage caché qui depuis longtemps, savait inconsciemment la vie du groupe. C'est en effet au dernier moment que cinq familles vivant en maisons individuelles voisines et partisans de l'accession à la propriété décidaient brusquement de quitter le groupe. Leur départ n'est pas attribuable à l'augmentation des loyers de 20 à 25 % que tout le monde avait estimé normale compte tenu de leurs revenus et de la qualité de l'habitat projeté.

Malgré des avertissements ce conflit a donc été occulté par "la détermination jusqu'au-boutiste qui a prévalu tout au long de l'étude empêchant ainsi le groupe de prévoir une porte de sortie en cas de défection de dernière heure ... Ces familles s'étaient donc marginalisées inconsciemment et ce n'est pas un hasard si leurs appartements sont tous regroupés dans l'allée sud du bâtiment. Avoir voulu les raccrocher à tous prix est une erreur".

Devant la difficulté pour relouer leurs logements "trop spécifiques" le groupe envisage deux solutions : soit conserver le projet actuel par la modification d'un appartement et la réduction proportionnelle des parties communes, soit reprendre entièrement l'organisation du bâtiment. On aurait ainsi à une extrémité les sept logements autogérés au centre desquels seraient placés les locaux collectifs réduits à 60 m² et, à l'autre bout, huit logements P.L.A. classiques, "le groupe autogéré se réservant la possibilité de s'ouvrir ou de se fermer par rapport aux autres locataires".

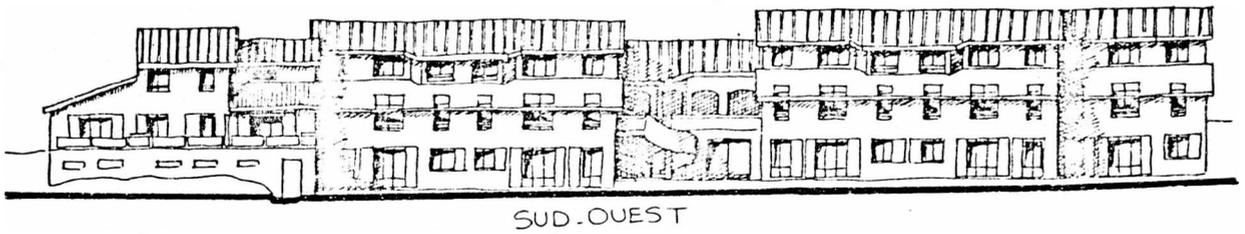
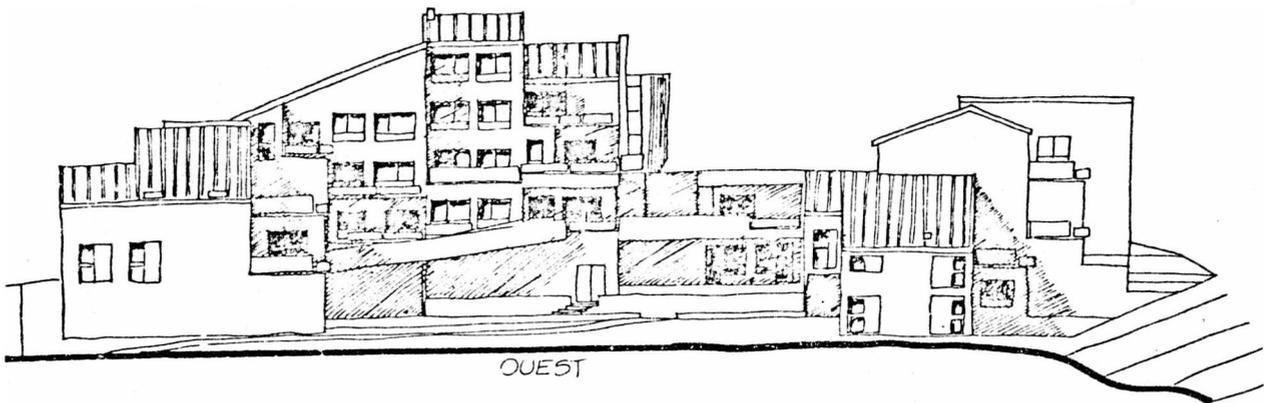
"La première solution permettait de garder les délais donc de commencer la construction début 1984", la seconde repoussait le projet de six mois.

On verra au cours de l'étude des relations maître d'ouvrage/habitants que celui-là en a été profondément affecté (cf. chapitre III, 1ère partie) mais sans en tirer des conclusions pessimistes, bien au contraire.

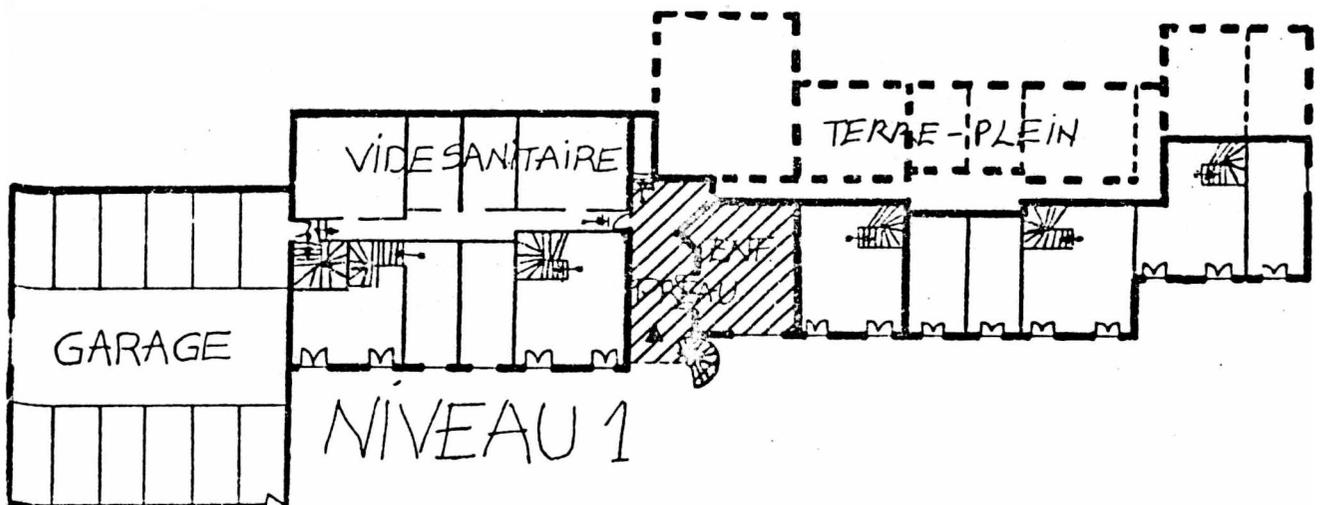
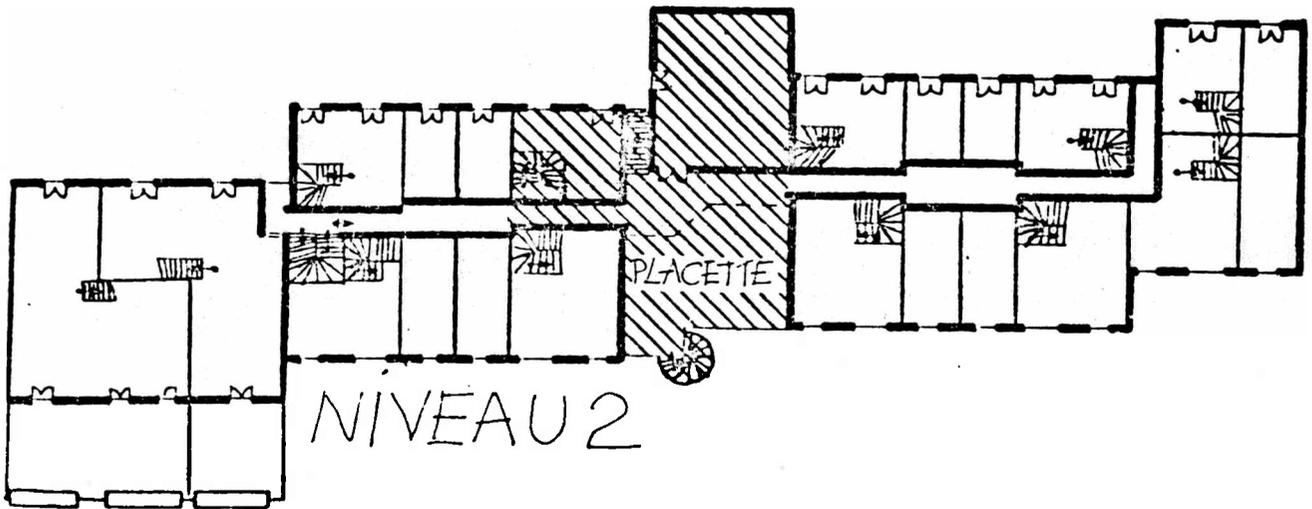
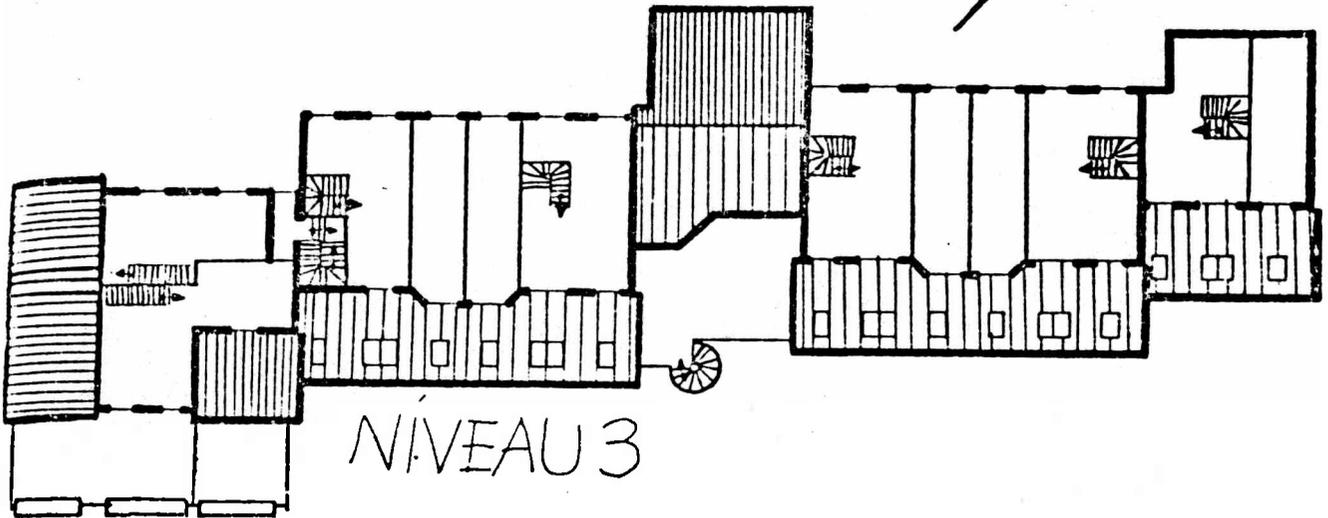
(1) Voir pages suivantes et fin du chapitre II de la première partie.

(2) Voir croquis du projet définitif pages suivantes (vues des façades et plans).

L'ISLE D'ABEAU, façades ouest et sud-ouest - Projet final.



L'ISLE D'ABEAU, Plans des trois niveaux - Projet final.



III - EN GUISE DE CONCLUSION PROVISOIRE.

On en fera trois : celle des architectes, celle du maître de l'ouvrage et celle des habitants. Bien entendu on expliquera tout ceci dans la suite du rapport.

La conclusion des architectes telle qu'elle ressort de leur rapport (octobre 1983) :

"S'il est vrai que rien n'est jamais fini dans l'habitat autogéré, il semble toutefois que l'utopie ait été poussée trop loin.

Les contraintes imposées n'étaient : soit pas assez fortes (exemple : obligation de s'inscrire dans un volume prédéterminé comme une usine, un ensemble H.L.M. en cours d'études, etc...)

soit évincées a priori, parti du rêve pour ne rien oublier, telle a été notre démarche, cela conduit à un chemin long et difficile.

Le demi échec d'aujourd'hui ne doit pas masquer les enseignements qu'apporte cette étude sur une autre manière d'habiter.

- Prise de conscience de sa capacité à concevoir son propre espace de vie et donc toutes autres formes d'habiter.
- Capacité à s'autodéterminer dans sa vie quotidienne au travers du logement et de son environnement immédiat.
- Expérience d'une vie de groupe dans le sens d'une autre sociabilité.
- Préservation de toutes les échelles de groupes sociaux que l'habitat peut contenir avant de passer aux grands groupes de la rue et du travail.

. L'individu et son espace à vivre.

. Les couples : enfants - enfants, parents - parents, parents - enfants, et leurs espaces de rencontre (espace d'accouplement).

. La famille simple ou la famille élargie dans le grand espace ouvert des pièces de jour.

. Les groupes à l'échelle de plusieurs familles, espace d'enfants, salle intime, salle polyvalente, ateliers divers, etc...

L'existence de toutes les échelles de groupe, disparue dans l'habitat deshumanisé d'aujourd'hui est le véritable secret d'une qualité de la vie sociale quotidienne.

Après cette expérience plus aucun projet de logement ne ressemblera à ce qui s'est fait jusqu'à nos jours".

Evidemment, il s'agit d'une conclusion optimiste concernant les résultats acquis. Elle doit être rapprochée des difficultés de relations entre habitants et architectes analysées précédemment.

La conclusion du maître de l'ouvrage.

Pour lui comme pour les deux autres partenaires, le bilan est largement positif malgré cette déconvenue de dernière heure qu'il a très mal

ressenti et malgré la trop grande durée. Mais pouvait-on faire plus court compte tenu de l'inexpérience des uns et des autres ? Comme on le redira les bénéfices sociaux que le maître d'ouvrage retire de cette réalisation expérimentale sont indéniables.

La conclusion des habitants.

En dépit de cette scission que le groupe reconnaît n'avoir su maîtriser, les habitants retiennent de ces six années de collaboration commune deux choses : d'abord, l'apport positif de la vie de groupe et, ensuite, la découverte de la création architecturale collective.

*

* *

A N N E X E S
concernant L'ISLE D'ABEAU

ANNEXE 1

4 - Espaces collectifs :

Superficie totale environ 200 m².

a) pièce de rencontre (environ 25 m²) : espace accueillant et intime doté d'une cheminée. Conception créatrice d'une atmosphère de détente propice au dialogue. Prévoir insonorisation et bonne acoustique. Stockage de documentations, livres, et archives du groupe.

b) espace des enfants (environ 30 m²) : Proche du préau. Situation pas trop centrale dans l'habitat (bruit) mais facilement surveillable.

c) salle polyvalente (environ 40 m²) : conçue pour activités artisanales (couture, peinture...), réunions de travail, repas collectifs. Bonne luminosité indispensable (verrière) mais orientation sud exclue. Nécessité d'un poste d'eau.

d) atelier lourd (environ 15 m²) : pour la pratique du bricolage, de la mécanique, de la menuiserie. Prévoir un lieu de rangement pour les outils. Accès par l'extérieur aisé.

e) salle d'activités salissantes (environ 15 m²) : pour le "grand nettoyage de printemps", la fabrication de confitures, conserves, teintures... La munir de bacs de lavage. Prévoir un emplacement pour les machines à laver le linge et l'étendage. Possibilité de la nettoyer à grande eau. Bonne aération indispensable.

f) chambres d'hôtes (au nombre de 2 de 9 m² chacune) : sanitaire commun aux deux (lavabo + WC) à proximité. Utilisées pour l'accueil de la famille, des copains ou des personnes du groupe qui recherchent un instant de solitude.

g) sanitaires (environ 8 m²) : permet de se laver, se rafraichir le corps en toute commodité. Attenants à la salle d'activités salissantes. Installation d'une rangée de 3 douches dont 1 munie d'un baquet. Eclairage naturel apprécié.

h) cellier - cave (environ 15 m²) : pièce borgne et fraîche pour le stockage des boissons et produits alimentaires à usage familial ou collectif.

i) entrepôt - débarras (environ 20 m²) : situé proche de la salle d'activités salissantes. Doit contribuer à la lutte contre le gaspillage par l'échange. Sert de refuge pour les enfants qui recherchent le goût de l'aventure et du secret. Accès facile par l'extérieur.

g) parking : pas d'investissement coûteux pour des voitures ! Au minimum un terrain en gravier, au maximum un garage collectif couvert, non fermé ferait l'affaire.

i) garage à 2 roues (environ 8 m²) : juste de quoi pendre les vélos aux murs et entreposer les 2 roues motorisées. Accès direct vers l'extérieur.

5 - Répartition des frais de fonctionnement des espaces collectifs :

Chaque cellule doit participer aux frais quelque soient ses possibilités financières. Mais on doit, par souci de solidarité, tenir compte de tous les

revenus, des charges familiales de chaque famille. Il faut également prendre en compte qu'une famille nombreuse est plus grande utilisatrice des locaux qu'un célibataire. Le barème reste à définir mais on peut retenir comme principe que la différence du montant des frais entre celui qui paie le plus et celui qui paie le moins doit être proportionnellement inférieure à leur différence de niveau de vie. Ceci pour éviter des situations d'assisté.

6 - Les prises de décisions :

Toutes les décisions à prendre devront être acceptées par la totalité des résidents, ce qui signifie qu'il faut éviter le vote de départ afin de prolonger le débat et d'aboutir à un consensus. Le consensus est distinct de l'unanimité parce qu'il est le résultat d'un rapport de forces incluant la notion de compromis, lequel pouvant favoriser plus particulièrement tel groupe ou telle personne.

7 - Nous et l'extérieur :

a) situation géographique :

Rejet de l'isolement total et implantation proche d'un milieu urbanisé. Proximité des écoles (autonomie des enfants... donc des parents), des commerces, des transports en commun, des activités socio-culturelles. Pour ceux qui travaillent loin, volonté de ne pas voir augmenter le temps consacré aux trajets. Attachement de nombreuses personnes à Villefontaine, d'autres ne rejetant pas la possibilité de vivre dans un village.

b) relations sociales :

Beaucoup participent à des degrés et des formes diverses à la vie locale. L'habitat groupé ne doit pas porter atteinte aux engagements de chacun. D'une part, parce qu'il s'agit de respecter la liberté individuelle de chacun, ensuite parce que l'image que l'extérieur aura de notre groupe passera au départ par la perception qu'il aura de chaque individu pris séparément. En ce qui concerne nos relations avec l'extérieur en tant que groupe constitué, il faut trouver l'équilibre entre "le ghetto" et le lieu de débordement. Par exemple, exclure un chemin piétonnier public traversant l'habitat, prêter nos salles sous réserve de définir à qui en incombe la responsabilité.

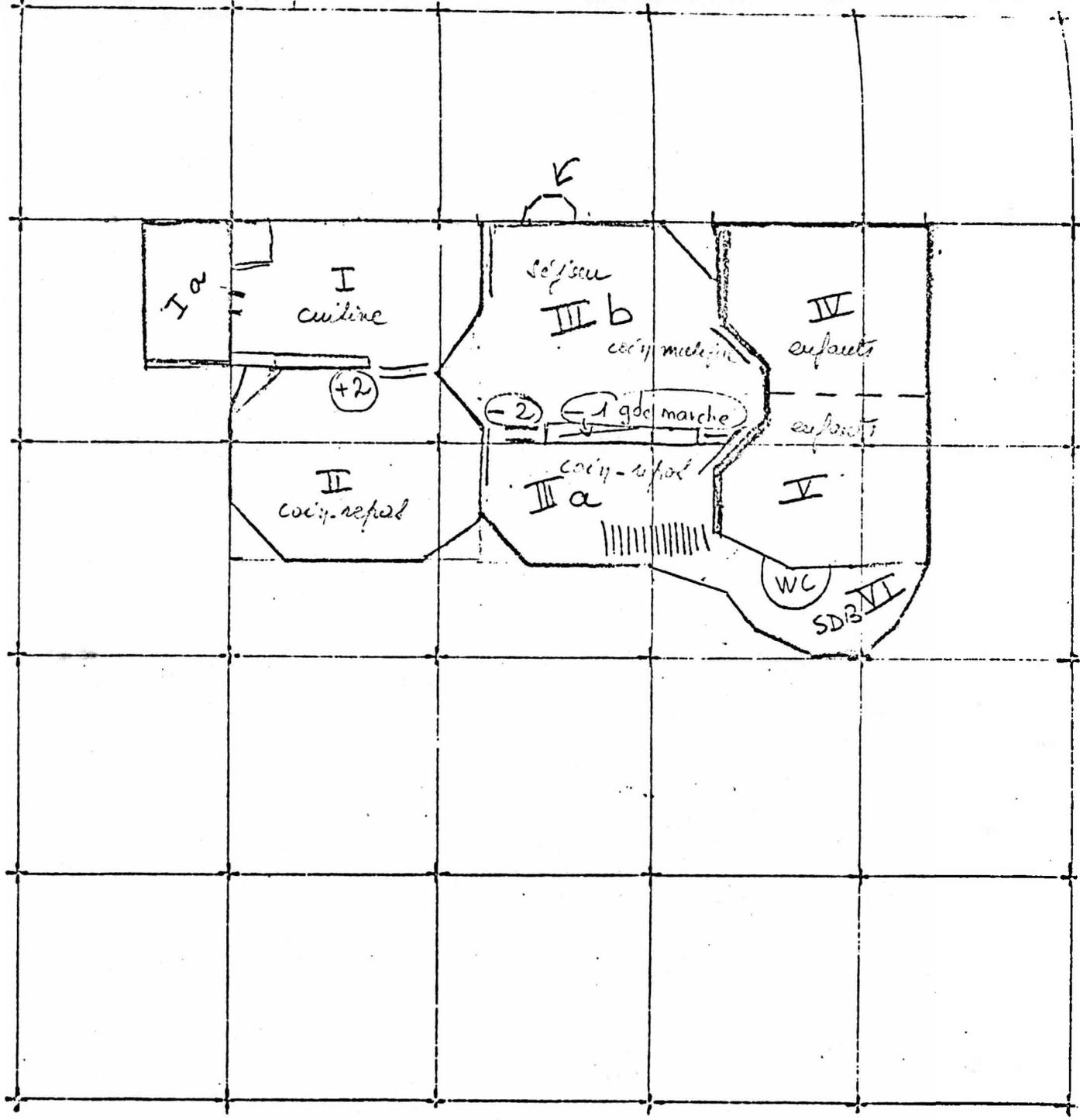
c) le groupe et le Mouvement de l'Habitat Groupé :

L'adhésion du groupe au Mouvement doit se poursuivre pour connaître les autres expériences mais sans trop investir au point de vue militant. Il en est différemment en ce qui concerne l'engagement individuel dans le mouvement où chacun agit selon sa volonté.

sur (1) 2 3 4

escaliers	m ²
Cuisine	8
Salon	12
Sejour	18
II Espace enfant	20
Sanitaire	6
cf niveau	64

forme des pièces
 sauf I) si possible
 en carré ou
 rectangle
 très éclairé
 naturellement
 (si possible)



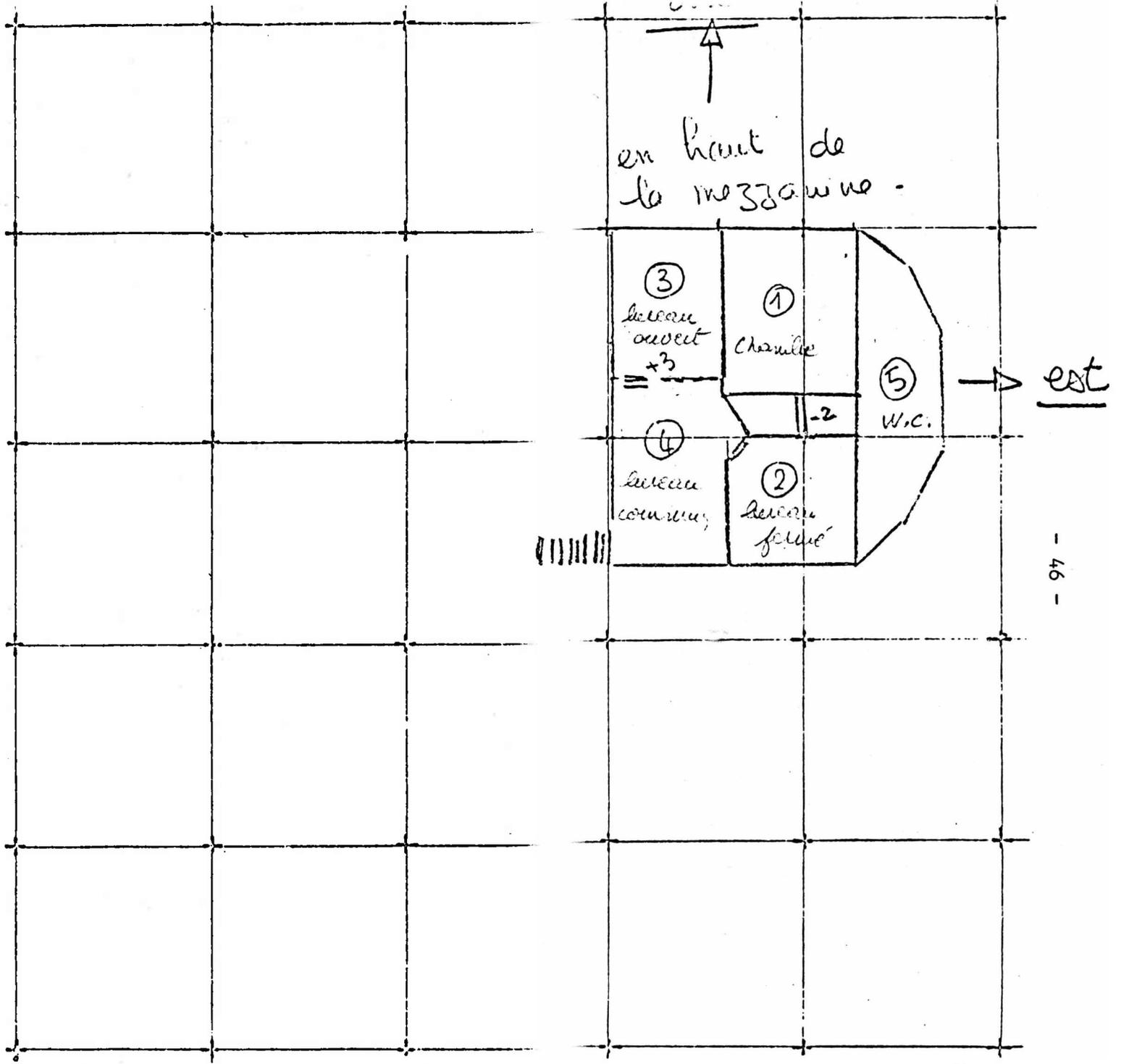
ANNEXE 2

trame: 3.50 x 3.50. actualle 1cm pm

niveau	1	(2)	3	4
programme				m ²
) chambre odute				9
) bureau fermés				8
) bureau ouvert				8
) bureau commun				8
salon WC SD ²				6
total niveau				39

notes

- toit sous pente
mini 1m 30



trame: 3.50 x 3.50. actualle 1.25m

- 1 enfant à naître
(famille péenne à
2 ou 3 enfants)

Additif au plan

inertialité =

Appartement conçu sur 2 niveaux avec

"paliers" intermédiaires.

Le plan que nous avons fait est celui qui
semblait répondre à nos désirs mais le plus
important sont nos besoins et caractéristiques
mentionnés ici peu s'écrit.

"niveau" (plain-pied)

* Cuisine = 8m² forme couloir - uniquement pour
cuisiner - avec - un cellier proche de l'entrée
- une terrasse (To) un peu isolée
de la cuisine commune (mur végétal)

cloison vers le coin repas formé par un placard
s'ouvrant côté cuisine et côté "coin repas" - (→ passe
plat.)

* Coin-repas = 12m² surélévé par rapport à la
cuisine (2 marches) - forme non carrée
(≈ hexagonale) - Pourrait s'ouvrir par une
porte coulissante et s'agrandir sur une
partie du séjour au même niveau -

III * Séjour = 18 m²

- 48 -

En 2 parties =

- a) 1 palier - au niveau du coin-repas
donnant également sur les chambres - enfants
éventuellement ou sanitaire -
comporte l'escalier de la mezzanine -
- b) 1 palier - au niveau de la cuisine (avec accès)
séparé de l'autre partie par une grande
marche et 2 petites marches à chaque bout
pour accès à IIIa. profond en bois
grandes baies (côté sud.)
- la partie IIIa prévue pour agrandir le coin-
repas, jeu des enfants proche des adultes ...
- la partie III b prévue pour fauteuil, confort,
discussion musique ...

Une entrée - éventuellement en venant - donne sur
la partie commune - Elle est un peu fermée
ou séparée du reste pour santé ...

I * Espace - enfant = ≈ 20 m²

caractéristiques =

• très isolé phoniquement du séjour
(éventuellement interverti emplacement du séjour
et de la cuisine-repas.) -

• modifiable du point de vue du
cloîsiment intérieur (ex. coin nuit + coin jeu
ou 2 chambres ou 3 isolées, ou 2 coins personnels
+ coin commun etc...)

- accès sanitaire assés direct -
- accès au séjour - cet accès pourrait être un grand dièze sur le séjour (par forme gde porte coulissante par ex. mais problème technique?)

= * Sanitaire = (pas caudé -) $\approx 6m^2$

- wc et s. de bain séparés -
- éclairé (surtout s. d. b) naturellement
- S.d.b comporte lavabo + baignoire + rangement + espace machine à laver.

emp niveau (au dessus du 1^{er}!)

- il comporte
- un coin nuit fermé ① $9m^2$
adulte
 - 1 petit bureau fermé ② (Didier)
avec point d'eau -
 - la mezzanine (espace donnant sur le séjour) formant - un bureau commun ④ (travail professionnel à 2)
 - un espace personnel (Brigitte) séparé du bureau commun par 3 marches - non fermé

au 2^e niveau = toit sous-pente (c.c.d en bois)
mais de façon à pouvoir se tenir debout
partout (minimum 1m. 90)

Une verrière relie le coin-mitoyen et le
bureau-fumée ② - Possibilité de l'ouvrir →
verrière mobile ou terrasse "4 saisons" !
(toit d'un autre appart.)
(pour plantations + bronzage le temps venu !!)

Le niveau comporte aussi =

- WC
- Salle d'eau = c.a.d.
 - une partie basse séparée de l'autre par
plexiglas ou muraille de façon à pouvoir
recevoir de l'eau de toute part &
il comporte 1 douche + un robinet avec
bac à remplir dessous pour pouvoir s'asperger
(Style Hammam du Maroc) avec un récipient!
 - une partie haute = avec lavabo + rangement

Dans ces sanitaires l'éclairage est naturel
de préférence venant du plafond —

LES NAIFS

ou

"L'HISTOIRE VERIDIQUE D'UN GROUPE LOCATIF AUTOGERE"

I - FICHE D'IDENTITE

- . Le groupe : 38 personnes, adultes : 18, enfants : 20.
- . L'habitat :
 - . Construction neuve,
 - . Immeuble collectif,
 - . Nombre de logements : 13,
 - . Jardin collectif commun : 0,
 - . Surface totale construite : 1.446 m² :
 - en locaux communs : 184 m²,
 - en logements provatifs : 1.262 m²,
 - . Montant du loyer et des charges : de 761 F. pour un type 1 à 2.500 F. pour un type 6 (octobre 1984).
- . Le statut juridique :
 - . Locatif H.L.M. (P.L.A.),
 - . Statut juridique du locataire identique à celui des autres locataires H.L.M.,
 - . Convention établie entre la S.A. H.L.M. de VOIRON et des TERRES FROIDES et l'association "LES NAIFS", Association loi de 1901 dont les statuts ont été déposés début 1983. But : préparer l'emménagement et la vie du groupe habitant l'immeuble "LES NAIFS" aux BEALIERES à MEYLAN ; permettre la gestion des espaces et équipements collectifs, animer les activités du groupe "LES NAIFS".
 - . Objet de la convention : identique à celui de la convention passée entre le groupe de l'ISLE d'ABEAU et la S.A. H.L.M. de VOIRON (cf. supra).

II - HISTORIQUE.

II-1. La préhistoire du groupe (1973-1979).

Qu'ils soient ou pas originaires de la région grenobloise, les futurs locataires des Naïfs ont tous une connaissance assez précise de ce que représente la vie en habitat d'inspiration communautaire : certains - une minorité - pour avoir participé autrefois à des communautés postérieures à 1968, d'autres pour avoir vécu dans des groupes où l'amitié et le partage d'activités militantes constituaient le lien commun. Ce double phénomène se rencontre aussi dans les autres groupes mais est moins marqué.

De par leurs professions (1), leurs cursus résidentiels et leurs activités associatives, ils étaient en quelque sorte prédestinés à se retrouver en 1973-1974 à LA VILLENEUVE de Grenoble et, plus particulièrement, à la Cité de l'Arlequin qu'on a beaucoup vantée à l'époque pour ses expérimentations sociales : équipements intégrés, circuits vidéo, etc., sans parler de l'urbanisme. C'est donc dans ces lieux que le noyau initial s'est constitué noyau qui, à quelques variantes près, existait toujours au moment de l'emménagement à MEYLAN (début 1985) puisqu'il comptait six ménages sur douze.

D'étroites relations de voisinage et d'amitié se nouent rapidement. Elles sont renforcées par la nécessité devant laquelle se trouvent ces jeunes ménages de résoudre les inévitables problèmes de garde d'enfants : entr'aide, puis création d'une crèche sauvage, laquelle est progressivement transformée en crèche parentale normale. Evidemment, les uns et les autres participent à la vie associative locale (2).

Au cours de cette période le groupe se cherche. En effet, dès le début surgit une ambiguïté. Il y a d'un côté une minorité souhaitant constituer selon leurs propres termes "une unité économique et affective" et, de l'autre, une majorité qui, contrairement aux lieux communs entretenus sur la vie communautaire, "ne désire pas vivre en groupe" mais, au contraire, souhaite un "habitat permettant une vie autonome articulée à la vie collective. Par conséquent, ni vie de groupe, c'est-à-dire le collectivisme, ni vie de famille triangulaire et, pas davantage, les deux à la fois".

Le chapitre suivant montrera que cette tendance à partager soit des relations amicales, soit des rapports de voisinage étroits est beaucoup plus étendue qu'on ne l'imagine.

Ces divergences quant au mode de vie entraînent donc le départ en 1978 des ménages les plus communautaires. Dans les mois qui suivent, le groupe réduit à huit personnes, trois couples et deux célibataires, cherche à s'étoffer en "équilibrant la présence de mères ne vivant pas en couple par celle de pères avec enfants". Il reste stable jusqu'en 1980 et c'est pendant cette période que commence à germer l'idée, toute simple, d'un habitat en commun.

(1) Cf. Chapitre suivant.

(2) Comme on l'indiquera au cours du chapitre suivant, ces groupes se rassemblent sur la base de leurs relations sociales. Le processus de cooptation suivi par Les Naïfs s'en écarte quelque peu parce que nous sommes à Grenoble et à la Cité de l'Arlequin.

II-2. Les bases de l'architecture sociale.

En mai-juin 1979 une première réunion a lieu à l'initiative de deux ou trois personnes du groupe résidant à la cité de l'Arlequin (les autres habitant à Grenoble ou dans la banlieue) et qui sont désireuses d'un nouveau type d'habitat correspondant à un autre mode de vie. On compte une dizaine de participants.

Le but de cette assemblée est "d'analyser dans le détail ce qui ne va pas dans les logements qu'on habite afin de dégager en imagination un habitat plus satisfaisant.

En novembre 1979 une rencontre avec le M.M.G.A. permet de concrétiser les orientations ébauchées. On envisage donc "un habitat qui comprenne à la fois et de manière distinctive :

- un espace individuel : "mon coin pour travailler, lire, aimer"...
- un espace du couple, ou de la famille : "on y mange, discute, élève des enfants, reçoit des amis"...
- un espace commun à une dizaine d'U.P.H. (1) : "on y joue aux cartes, on y fait des fêtes, on y plante des carottes"...

A l'issue de cet échange avec des personnes ayant déjà réalisé ce type d'habitat, le groupe entre dans une phase d'élaboration très générale de son futur immeuble. D'un côté, on travaille sur la conception de l'habitat et, de l'autre, sur la mise à plat de quelques "problèmes-clé" d'ordre juridique et administratif.

Comme toujours le travail de conception s'engage dans deux directions.

Une première concerne "l'invention" par chaque individu et par chaque couple de son propre logement : "chacun fait ses plans, définit ses besoins et l'ensemble est discuté en groupe". Mais cela ne va pas de soi tant s'en faut : "on a du mal à sortir des schémas habituels, on ne connaît pas les contraintes ... on nage entre l'utopie et les données techniques, juridiques, financières, etc" ...

La seconde direction a trait à la création des espaces collectifs. Les mêmes questions se posent comme dans les groupes en participation : quels sont nos besoins, donc quelle liste élaborer, comment intégrer ces espaces aux U.P.H. et aussi comment régler les circulations entre ces différents espaces ?

Parallèlement à cette réflexion générale cette petite collectivité entame des discussions sur des problèmes-clé auxquels sont confrontés la plupart des regroupements de ce genre : que choisir la location ou l'accession, quel mode d'administration adopter une fois dans les lieux, quelles relations doit-on entretenir avec le quartier, quelle superficie attribuer aux "communs" ? etc...

En décembre 1979 un texte est rédigé, des contacts sont pris avec la mairie de MEYLAN et l'A.P.U. par l'intermédiaire d'un des membres du groupe qui entretient d'étroites relations avec les décideurs locaux, ce qui facilite considérablement les démarches.

(1) Unité privée d'habitation, notons le qualificatif privé.

Les réactions sont favorables et le groupe est invité à quantifier son projet.

Au début de 1980, donc avant la phase de consolidation du projet, le groupe qui ne comptait que cinq personnes, trois couples et deux personnes seules, (on passe sur les fluctuations d'effectifs) s'adjoint quatre ménages choisis dans leurs relations. Ce phénomène se rencontre fréquemment dans ces procédures participatives. La stabilisation n'a lieu qu'une fois prises certaines décisions importantes.

Au terme de cette phase d'élucidation d'idées qui trottent dans la tête de chacun des membres L'objectif est donc clairement réaffirmé : "concevoir et réaliser un cadre permettant à la fois une vie autonome et privée pour chacun, s'articulant avec des possibilités de vie collective pour le groupe".

II-3. De l'architecture sociale à l'architecture tout court.

Au cours des années 1980-1982 le projet entre dans une phase de structuration rigoureuse.

Le groupe reprend ses discussions avec la municipalité de MEYLAN qui est intéressée par la création d'habitats participatifs ou autogérés comme cela est stipulé dans le cahier des charges présenté aux promoteurs souhaitant s'installer dans la Z.A.C. des Béalières.

L'architecte est choisi ainsi que le maître d'ouvrage qui est le même que celui retenu par le groupe de l'ISLE d'ABEAU, à savoir la S.A. H.L.M. de VOIRON.

Dès ce moment-là, les futurs locataires associatifs qui, jusqu'à présent, s'étaient contentés d'idées générales et avaient du mal à débrouiller l'écheveau des démarches juridiques, économiques et administratives (1) découvrent la nature et l'importance des contraintes économiques, architecturales et aussi celles touchant à la gestion future. C'est donc à une confrontation entre leurs aspirations générales, leurs projets très concrets aussi bien en matière de logements, d'espaces collectifs que de l'architecture d'ensemble et les impératifs de la construction en H.L.M. locatives (prix, réglementation, etc.) qu'on va assister.

(1) La liste de quelques questions parmi de nombreuses autres que se posent ces futurs locataires associatifs illustre leur manque de connaissances en la matière.

Certaines concernent les réglementations concernant l'aménagement de chaque logement comme par exemple celle de savoir la répartition autorisée des pièces dans un logement donné : "Peut-on faire deux pièces dans un F5 ou peut-on modifier le nombre de pièces". C'est un sujet important qui revient souvent ainsi qu'on l'a vu. Les autres questions soulevées portent sur les normes minimales par pièce, la hauteur sous plafond -2,80 m est-ce possible ? sur l'aménagement "du dessus des toits", sur le fait de savoir si la terrasse est incluse ou non dans le nombre de m² d'un logement, sur l'insonorisation, etc...

D'autres ont trait au loyer : "une personne seule peut-elle louer un F4, le loyer dépend-il de la surface corrigée, comment calculer concrètement le loyer en fonction des revenus ? etc.

a) Le groupe face aux contraintes juridico-économiques.

Après avoir tourné en rond sur toute une série de questions administratives ainsi que sur les superficies auxquelles ils pouvaient prétendre, compte tenu de leurs revenus, il se tournent vers le maître d'ouvrage. Une étude de leurs ressources conclut définitivement au rejet de l'accession "ce qui, d'ailleurs, rejoint le souhait de la plupart". L'option locative est donc retenue.

Avant de passer à la phase de conception architecturale il restait donc à répondre à l'importante question de l'utilisation du dépassement habituellement autorisé de la surface des appartements : faut-il accroître d'autant les superficies de chacun ou, au contraire, la reporter sur les locaux collectifs ? Étant entendu que le projet doit cadrer dans les prix de référence habituels ... l'accord se fait sur le principe de surfaces d'appartements correspondant aux surfaces de référence minimum, le dépassement traditionnellement autorisé étant reporté sur les surfaces à usage collectif (chaque appartement donnant une contribution égale à 15 % de sa surface, F4 fera par exemple 73 m² et contribue pour 11 m² aux espaces communs). Ce principe n'a jamais été remis en cause - malgré les contraintes qu'il entraîne au niveau de la conception des surfaces à usage privatif réduites - dans la mesure où il nous semble cohérent, tant au niveau du financement (qui permet une généralisation de la formule) que par rapport à la philosophie adoptée par le groupe" (sur ce dernier point se reporter au chapitre suivant).

Ce dernier sujet est important à noter. En effet, contrairement aux H.A.A. et même à certains H.L.C. où la construction des espaces collectifs ne se fait pas au détriment des surfaces privatives (cf. l'Isle d'Abeau) ici, en raison de la modicité de leurs revenus, les futurs locataires acceptent cette limitation. Certes, les habitants d'autres groupes ont dû aussi restreindre leurs ambitions mais, à notre avis, nulle part le sacrifice accepté par les habitants n'est apparu avec autant de netteté. Comme on le rappellera en conclusion ce type de pratique reflète bien l'originalité de ce groupe.

A toutes les obligations précédentes s'ajoutent celles imposées par la municipalité : nécessité pour ces groupes de s'inscrire dans des opérations programmées sur la Z.A.C., nécessité d'en respecter les délais de réalisation et les cahiers des charges, nécessité enfin de faire appel à un maître d'ouvrage public.

On notera qu'à la différence de l'Isle d'Abeau aucune subvention n'a été accordée. Aussi maître d'ouvrage comme habitants sont-ils obligés de "faire avec ce qu'ils ont". Ce qui prouve qu'il est possible d'articuler étroitement l'architecture tout court avec l'architecture sociale tout en restant dans les limites financières autorisées. Ce qui prouve aussi la reproductibilité de ces formules.

Bien que les problèmes de gestion du loyer et des charges ne se posent pas encore, le groupe a cependant conscience qu'il doit, dès cette phase active de création collective, s'affirmer comme partie prenante de tous les aspects de celle-ci pouvant avoir des conséquences sur le niveau des loyers et des charges : mode de chauffage, et donc isolation thermique, financement des espaces collectifs etc. On reviendra ultérieurement sur leurs projets concernant les modalités de gestion proprement dites.

b) Le groupe face à la création architecturale : des premières esquisses au plan définitif.

Avant d'évoquer, on ne peut plus rapidement, la transition de l'espace rêvé - rêve inévitable et bienfaisant - à la réalité on notera que le groupe pense déjà à son insertion dans le quartier. N'oublions pas qu'il s'agit de personnes engagées dans la vie associative locale. "Il est décidé pour cela d'assister aux commissions municipales et de reprendre contact avec l'A.P.U. en même temps que d'envoyer les comptes-rendus de nos propres réunions".

A ce stade de transcription dans la pierre de l'architecture sociale, le groupe affine ses projets, on pourrait dire rêve, mais ne remet pas en cause les trois types d'espace préalablement définis. Il se pose simplement des questions au sujet de "la façon de vivre et de s'approprier les espaces collectifs qui semble plus complexe, reflétant des envies plus ou moins avancées sur la vie collective". Un immeuble est envisagé et non plus des logements uniquement en rez-de-chaussée. "L'architecture, est-il encore précisé, doit être évolutive et bio-climatique".

Des précisions sont apportées à propos des U.P.H. Elles doivent favoriser l'indépendance des individus, être bien isolées phoniquement, avoir une double entrée vers l'intérieur et vers l'extérieur, être de forme hexagonale et pouvoir s'imbriquer les unes dans les autres de façon à constituer un demi-cercle orienté vers le sud, etc. Une U.P.H. supplémentaire est prévue afin de disposer d'une chambre d'hôte.

Les définitions des espaces collectifs sont affinées. C'est ainsi que le groupe est amené à distinguer trois types d'espace : "des lieux communs tels que cave, lingerie, garage qui pourraient être moins intégrés, des lieux de vie : salle commune (cheminée), salle pour enfants, etc. qui doivent constituer une unité avec les modules privés, et enfin, des circulations intérieures "vivantes".

De façon plus précise, les membres du groupe s'efforcent de définir pour chacun des espaces collectifs envisagés (salle commune, salle pour les enfants, chambre d'hôte, atelier "à usage variable", débarras, cellier, laverie, potager et garages) les fonctions, les aménagements et les matériels qu'on devra installer. Ainsi à propos de la salle commune de multiples fonctions sont envisagées : manger ensemble, faire des fêtes, écouter de la musique, se retrouver, regarder la télévision, possibilités de faire des stages "où chacun apprend aux autres ce qu'il sait, etc.". Les aménagements correspondant sont aussi décrits. Ils concernent : le sol "qui doit se prêter à danser, le coin coussins, le coin cheminée "sympathique, avec une fosse", les rangements, etc. (cf. description détaillée par les habitants eux-mêmes pages suivantes).

Mais à la suite de cette phase d'essais et d'erreurs mêlés de rêve vient l'affrontement avec la réalité.

"Dans un premier temps lit-on dans un compte-rendu "chacun a pu rêver : rêver à des espaces vastes, des décrochements, des doubles niveaux, des grands vitrages, des terrasses spacieuses, des celliers, une cheminée pour la salle commune ... la liste est longue. Le travail pédagogique de l'architecte et du constructeur, tout au long de plus de vingt esquisses successives, a été de ramener patiemment le projet à de plus dures réalités, tout en essayant de tenir compte des choix prioritaires annoncés par chacun :

Fonctions	Aménagements	Objets communs	Questions
<p>SALLE COMMUNE 70 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - manger ensemble (1x/semaine) - faire des fêtes - écouter musique - se retrouver, discuter. - si - bibliothèque - jeu des enfants - télévision - stages où chacun apprend aux autres ce qu'il sait 	<p><i>plan 81</i></p> <p>Coin cuisine sol se prêtent à d'act coin coussins fauteuils. cheminée, coin sympa, fosse. receins rangements table coin jeu, livres, lecture coin sympa - coussins</p>	<p>matériel cuisine</p> <p>livres abonnements coll.</p> <p>laquelle</p>	<p><u>juin 81</u></p> <p>bruit ?</p> <p>R. Série de volumes qui commencent usage évolutif.</p> <p>double emploi avec leur salle ?</p>
<p>SALLE ENFANTS 15 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - leurs activités, jeux - donner à plusieurs 	<p>lits communs.</p>	<p>jeux - livres.</p> <p>R. Si près de la salle commune / porte ←</p>	<p>évolutive en fonction des besoins mais comment ?</p> <p>double emploi avec salle commune ?</p>
<p>CHAMBRE HÔTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - accueillir amis occasionnelle - déposer qq'un dans logement - accueillir pers. âgés. - adolescent en mal d'indépendance. 	<p>- doit être autonome ?</p> <p>- F1 ou F2 ?</p>		<p>Toutes les fonctions ne sont pas possibles - qui paye ?</p> <p>R. Très lourd financièrement = ce serait l'une des Alvéoles de la salle commune.</p>
<p>ATELIER USAGE VARIABLE 15 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - photo - Encolage - Couture 	<p>- en labo-photo</p> <p>- établi table</p>	<p>- agrandisseurs et mat. labo.</p> <p>- outils</p> <p>- machine à coudre</p> <p>- machine à écrire</p>	<p>R. Bricolage dans un garage -</p> <p>} incompatible fait en bois !</p> <p>Bricolage : double emploi au garage -</p>

fonctions	Aménagements	objets	questions.
<p>CELLIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> - ranger des trucs à usage coll. - ranger des trucs qui encombre les appartements 	<ul style="list-style-type: none"> - rayonnages armoires - vêtements 	<ul style="list-style-type: none"> - poussettes - vélos - trottinettes - sac à vélo - etc... - vêtements 	<p>R. une partie des celliers sont dans les appartements.</p>
<p>CAVE - 15m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - entreposer du vin - et d'autres choses 	<ul style="list-style-type: none"> - rayonnage à bouteilles - rangements - clés. 	<ul style="list-style-type: none"> - congélateur - légumes - conserves - courses coll. 	
<p>LAVERIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - laver - sécher - repasser 	<ul style="list-style-type: none"> - sècheurs 	<ul style="list-style-type: none"> - machines - fers à repasser - table, rayonnage 	<ul style="list-style-type: none"> - laquelle?
<p>PSTAGER</p> <p>Verger / "minier" / bois</p>	<p>forailler - sapin ? rangement bois chauffage ?</p>	<p>outillage jardinage arrosage bûcheronnage ?</p>	<p>?</p>
<p>GARAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - fosse garage - mettre les baguettes - réparer bagnoles - bricoler 	<p>fosse</p>	<p>outils vélos établi planche à voile</p>	<p>doublerope atelier à usage variable ?</p>

- salle commune

sièges fonctionnels attendues incompatibles entre elles = par ex
musique - tv , discussion calme - musique , etc---

→ coin tv à isoler

→ "bibliothèque" = rangement surtout , la lecture se faisant
plutôt au calme (chez soi ou dans les moments calmes
d'un coin commun sympa)

→ salle commune doit être bien isolée phoniquement

→ faire une série de volumes différents qui communiquent
entre eux , dont les fonctions seront définies par l'usage,
et évolutives . Danger d'une définition trop rigide dès
maintenant.

→ douche ? + sanitaires -

- chambre d'hôte

trop lourd au niveau financier en tant que telle ;
pourrait être une aubode de la salle commune que l'on
ferme pour une nuit ou +ieurs ...

- ados

→ avec eux directement

- espaces enfants

avoir un espace séparé de la salle commune , au moins par
une porte

- morphologie de la salle commune

un espace central plus important (30 à 40 m² avec coin
cuisine et cheminée)

↳ isolable par une cloison ? à rediscuter ...

et des petites salles

- reste : " in - chan - gé " ...

emplacement préférentiel de voisinage, jardin ou volume sous toit, possibilités bio-climatiques pour l'ensemble ... Les NAIFS ont sans doute perdu là quelque peu de leur naïveté, tout en gagnant un solide apprentissage en ce qui concerne les contraintes de la réalité économique de l'architecture, de la construction, ainsi qu'une meilleure connaissance de leur fonctionnement en tant que groupe ! Il n'en reste pas moins que malgré quelques entorses mineures aux normes habituelles (pour lesquelles chacun pourrait aisément apporter les explications justifiées par tel ou tel type de fonctionnement interne), ces appartements restent d'une conception relativement traditionnelle, en tout état de cause "raisonnable", si l'on pense ici à de futurs occupants.

Chaque logement remplit en effet toutes les fonctions habituelles d'un appartement, et prévoit même une certaine souplesse d'utilisation future dans la mesure où des points de communication internes (prévus d'ores et déjà dans les murs au niveau du bâti) ont été repérés sur les plans pour plus tard permettre l'ouverture d'un logement vers une chambre supplémentaire, ou pour en réduire un autre. Toutes les unités sont reliées aux espaces collectifs : 50 m² en rez-de-chaussée donnant sur un espace cour à l'arrière du bâtiment, destiné plus particulièrement aux activités des enfants, qui ont pour la plupart entre 3 et 10 ans). A l'étage, 100 m² destinés aux adultes avec un labo photo, une pièce pour activités calmes, et une grande salle avec un coin cuisine pour se retrouver, manger, faire la fête ou passer ses soirées. Il est également prévu que les garages couverts (6 places pour les 12 logements principaux) soient réaménagés à la fois en celliers de rangement et en atelier de réparations"

II-4. La gestion.

Après s'être interrogé durant les années 1981-1982 sur l'étendue du domaine de la gestion : gestion globale (loyers + charges individuelles et collectives), gestion partielle (soit loyer + charges espaces collectifs, soit charges U.P.H. + charges collectives, soit uniquement des charges des espaces collectifs) les futurs locataires se rendent compte qu'il est de leur intérêt de prendre en mains au moins l'administration des charges "car c'est une partie qui leur paraît concrètement maîtrisable". Dans cette perspective ils envisagent la création d'une association loi de 1901 avec, de préférence, une gestion collégiale plutôt que la traditionnelle décharge de responsabilités sur un président.

A fin 1982, il ne reste plus grand chose de ces projets. Le groupe décide de s'occuper de l'entretien des espaces collectifs, tant internes qu'externes, et de la répartition des charges entraînées par leur usage. Dès à présent, une contribution mensuelle modulée en fonction des ressources et de l'importance des familles est collectée en prévision de l'aménagement nécessaire des locaux.

III - CONCLUSION ET PLAN-MASSE.

Début 1983 l'association des NAIFS est créée (cf. fiche d'identité) ; en novembre de la même année le plan-masse est définitivement arrêté ; en janvier 1984 les travaux commencent, à la mi-juillet la convention régissant les rapports entre les deux parties (identique à celle de l'Isle d'Abeau) est mise au point. D'après les prévisions établies en mai 1984, la livraison des logements devait avoir lieu vers avril/mai 1985.

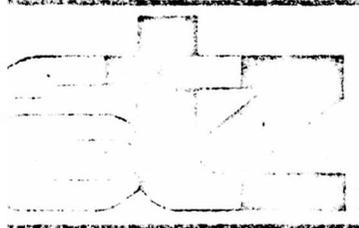
Par rapport aux trois autres opérations d'H.L.C. spontanés celle-ci est une des plus intéressantes parce qu'elle constitue une démonstration de la reproductibilité de cette formule. Cela est dû, à notre avis, d'une part aux effets bénéfiques des contraintes de temps et d'argent imposées par l'aménagement de la Z.A.C. (planning très serré d'où obligation de décider impérativement) et, d'autre part, à la capacité de ce regroupement d'habitants à négocier et à savoir accepter certains impératifs sans pour autant trop rogner sur leurs ambitions et leurs idéaux.

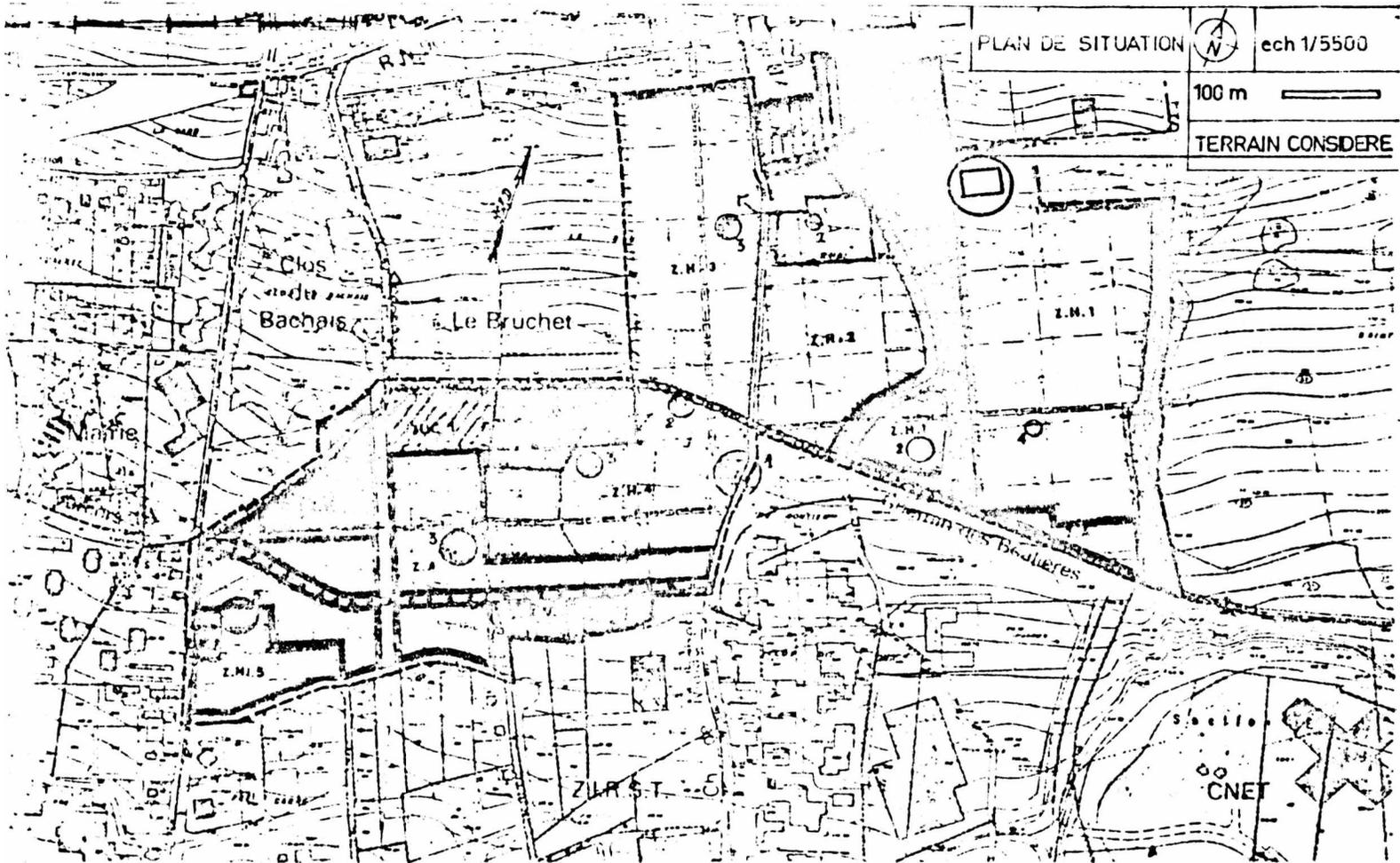
En fin de compte, le plan définitif semble répondre assez bien à leurs exigences comme on peut s'en apercevoir en parcourant les pages suivantes.

"Il faut être bien naïfs écrivaient ces locataires en décembre 1982, pour penser que ça va marcher ...". Leur opiniâtreté, l'engagement sérieux et décidé du maître de l'ouvrage, la compréhension de l'architecte envers les habitants ont prouvé que ceux-ci étaient bien moins naïfs qu'ils ne le disaient". "Les NAIFS" ou le refus de la dépendance.

*

* *

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSIN	
plan masse situation			FT 9	CODE 23 EX 002
COMMUNE DE MEYLAN -38- LES BEALIERES OPERATION ZH 1 groupe autogere: LES NAIFS			18_11_83	
DESS c.g. NSP		ASSISTANT A IDRAY	ECHS 1/200_1/5000 LE 26/06/1983	
		Andre ZANASSI ARCHITECTE DPLG URBANISTE SFU ATELIER TEILLAUD ZANASSI tel (76) 47 07 36 14 avenue albert lerde belgique 38 000 grenoble		
LE MAITRE D'OUVRAGE		L. ARCHITECTE ORDRE N° 12307		



PLAN D'AFFECTATION DES SOLS ET SERVITUDES

- Zones d'habitations + équipements
- Zones d'habitat individuel
- Zones d'activités - équipements
- Zones vertes
- Zone non opérationnelle
- Servitudes de non aedificandi
- Axes piétons principaux
- Voie primaire
- Pistes cyclables
- Transports en commun

Equipements principaux (implantations indicatives)

- 1 Unité de quartier
- 2 Groupe scolaire
- 3 Equipements sportifs
- 4 Bibliothèque
- 5 Gendarmerie

PLAN D'ÉPANNELAGE (hauteur maximum d'un bâtiment)

regle générale	ponctuellement
15,00 m	17,00 m
9,00 m	11,00 m
7,00 m	8,00 m
9,00 m	12,00 m
7,00 m	(constructions exceptionnelles liées aux sports et à la nature)



LES CRIEURS

ou

LA PRIORITE A LA VIE SOCIALE
ET A DE NOUVEAUX RAPPORTS LOCATAIRES-PROPRIETAIRE

I - FICHE D'IDENTITE.

- . Le groupe : 41 personnes, adultes : 17, enfants : 23.
- . L'Habitat :
 - . Construction neuve,
 - . Immeuble collectif,
 - . Nombre de logements : 9,
 - . Terrain acheté (logements sont insérés dans un immeuble regroupant d'autres locataires ne faisant pas partie du groupe),
 - . Jardin collectif commun : oui mais accessible de l'extérieur ou par appartements du rez-de chaussée.
 - . Surface totale construite : 1.038 m²,
 - en locaux communs : 158 m²,
 - en logements privatifs 880 m²,
 - . Prix du loyer : aux environs de 2.000 F., hors A.P.L.
- . Le statut juridique.
 - . Locatif H.L.M.,
 - . Statut juridique du locataire identique à celui d'autres locataires H.L.M.,
 - . Convention établie entre la S.A. d'H.L.M. de LILLE et environs (S.L.E.) et l'association des habitants (loi de 1901) appelée "LES CRIEURS". Même contenu que celle de l'ISLE d'ABEAU qui, d'ailleurs, lui est postérieure.
 - . Association "LES CRIEURS", buts analogues à ceux des deux autres associations du même type : "LES NAIFS" et l'ISLE d'ABEAU. La différence principale réside dans la gestion des locaux collectifs.

II - HISTORIQUE.

II-1. L'origine : une nouvelle conception de la vie collective et de l'habitat.

Ces candidats à un futur habitat locatif concerté "réclament une nouvelle forme d'habitat favorisant la vie collective". Ce qui se traduit :

- par une critique de l'habitat traditionnel induisant "l'individualisme, le repli sur la famille, l'anonymat et le déclin de la vie sociale",
- par des propositions d'aménagement spatial inédites combinant logements et locaux communs,
- par le développement de nouvelles formes de relations sociales dont l'objectif est triple : préserver la vie familiale, éviter le repli du groupe et stimuler la participation à la vie associative,
- par la préférence accordée délibérément à la location sur l'accession parce que celle-ci constitue une entorse au développement de valeurs professionnelles, culturelles, familiales et communautaires,
- enfin, en réalisant cette expérience dans le cadre du logement social, le groupe espère bien qu'elle pourra être renouvelée par le plus grand nombre de familles.

II-2. Principales étapes de l'évolution du groupe.

Mises à part quelques réunions d'information, des rencontres informelles avec des architectes, le rapprochement effectif du noyau du groupe etc. qui ont lieu fin 1977, on ne peut pas dire que le projet soit vraiment lancé. Il faudra attendre l'année suivante.

De septembre à décembre 1978 une première ébauche est esquissée et le groupe s'étoffe par l'intermédiaire des relations sociales des membres composant le noyau initial.

Entre novembre et décembre de cette même année le projet est présenté à la municipalité et à l'Etablissement public de la ville nouvelle. L'accueil est favorable et celui-ci se charge de trouver un promoteur public pour le réaliser. Tout au long des quatre années que dure cette opération, cet organisme soutint le projet, conscient qu'il était du problème des relations sociales dans cette ville toute récente.

En février 1979 une première rencontre à lieu avec le C.I.L. local et avec les architectes BENOIT et VERBIEST qui sont ceux ayant réalisé l'Alma gare et des opérations analogues à Bruxelles. L'objet n'est pas, contrairement aux trois autres groupes, de construire un immeuble isolé mais d'intégrer le projet d'habitat d'une dizaine de familles dans un ensemble de 300 logements environ dont les plans sont déjà très avancés.

A cette même date devant la longueur du délai d'attente, entre deux et trois ans, les habitants, qui avaient d'étroites relations, décident de se regrouper provisoirement en louant huit pavillons voisins.

En mai 1979 la S.A. H.L.M. de Lille et environs (S.L.E.) qui fait partie du C.I.L. local donne son accord malgré certaines résistances dont on reparlera lorsqu'on abordera les relations entre cette société et le groupe des CRIEURS dans le cadre de la politique de peuplement mise en place (chapitre I, 2ème partie).

En février 1980 les habitants déposent les statuts de l'association des CRIEURS ; en janvier, mars et juin 1981 d'importantes décisions sont prises quant à l'administration future du groupe : définition du taux de cotisation de chaque famille au paiement du loyer et des charges des locaux collectifs, précisions sur les modalités de vote, etc. En juillet 1981, le groupe obtient de pouvoir louer un local en commun.

On notera, point particulièrement important, que Le groupe a longtemps demandé à être l'interlocuteur unique du propriétaire, c'est-à-dire à pouvoir louer collectivement les appartements et non plus individuellement. Bien que juridiquement rien n'interdise cette solution, il fallut y renoncer en raison des complications que cela aurait entraîné pour l'attribution de l'A.P.L.. De là découle la solution juridique adoptée : des liens juridiques directs entre chaque locataire et le propriétaire comme ailleurs et une association qui est locataire des locaux communs et s'engage à payer même en cas de défaillance d'un de ses membres.

Enfin, la convention entre les parties est signée en septembre 1982 et les habitants emménagent en octobre de la même année.

II-3. Une conception hâtive aux résultats inégaux.

D'une manière générale, on peut affirmer que comparativement aux autres H.L.C. spontanés et aussi aux H.A.A., auxquels on peut les assimiler par l'appartenance de classe et la mentalité, la concertation concernant la conception de l'espace a été bien peu développée. De trop rares réunions entre eux si ce n'est pour préciser les rapports entre les logements et les espaces collectifs et pour élaborer quelques esquisses individuelles des logements et des parties collectives.

Quant aux relations avec les architectes elles sont, elles aussi, restées à un niveau très embryonnaire surtout par comparaison à l'Isle d'Abeau par exemple : contacts hâtifs, parfois même essentiellement épistolaires, acquiescements oraux aux demandes des habitants non suivis d'effets comme par exemple un appartement qui devait être mis aux normes pour un enfant handicapé et qui ne l'a pas été, absence de lecture collective des plans, etc.

Même situation pour l'entreprise qui, délibérément, ne mit pas de serrures aux portes palières croyant qu'il s'agissait d'une communauté !...

Les habitants n'ont pas été tellement associés aux finitions à tel point qu'on a failli leur imposer le même papier pour tous. En tout cas, en ce qui concerne les revêtements de sol et les équipements, ils n'ont pratiquement pas eu de choix.

Cette concertation hâtive s'explique d'une part par le fait que les habitants étaient davantage préoccupés par "la manière dont ils vivraient ensemble" que par l'architecture - ce qui est conforme à leur philosophie (1). et d'autre part, par des réticences venant des architectes, de la société promotrice et aussi de l'entreprise : nouveauté de la chose, impréparation, difficultés à modifier des plans déjà bien avancés, etc.

(1) Cf. Chapitre suivant et aussi chapitre I de la deuxième partie.

Mais il semble que l'explication la plus plausible réside dans l'occultation réciproque des intentions architecturales des habitants et aussi du maître de l'ouvrage par leurs fortes préoccupations respectives en matière de vie sociale. Celles-ci avaient pris le dessus sur l'emménagement spatial des parties privatives pour les premiers et des espaces collectifs pour le second.

Après tout pourquoi la S.L.E. aurait-elle poussé à compliquer le schéma d'aménagement des espaces privatifs et surtout collectifs puisque les habitants étaient relativement satisfaits des uns et des autres et que, de toutes façons, ils étaient surtout préoccupés par la vie collective ?

Réciproquement, pourquoi les habitants auraient-ils formulé des demandes plus travaillées à propos des parties privatives et des parties collectives puisque leur objectif clairement affiché donnait la priorité à la vie de groupe sur l'aménagement architectural - Vivre en groupe pour mieux vivre individuellement, familialement et socialement (vie associative, vie militante, etc.) - et que leur simple présence suffisait au promoteur.

D'ailleurs, l'illustration la plus claire de cette collusion, implicite et involontaire, ne réside-t-elle pas dans l'insuffisante accessibilité des espaces collectifs (cf. plans ci-après) pour les personnes du voisinage autres que les membres des CRIEURS ?

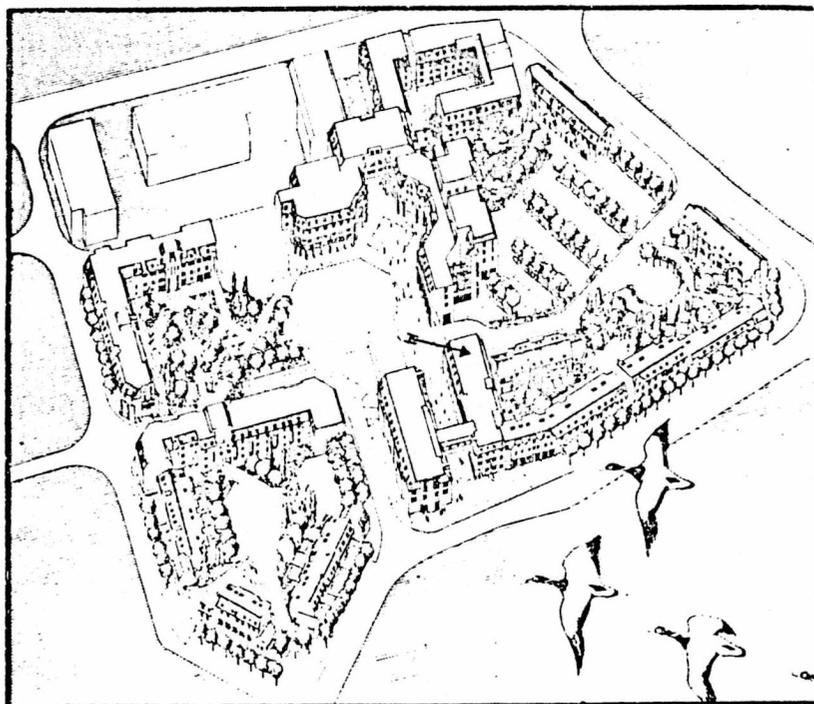
Mais peut-être aurait-il fallu aux uns et aux autres clarifier davantage leurs intentions de manière à élaborer une traduction spatiale qui leur soit conforme (cf. chapitre I, 2ème partie).

Il reste cependant que, dans l'ensemble, les locataires ont obtenu satisfaction aussi bien à propos de leurs parties privatives, superficie en particulier, qu'au sujet de la proportion de la superficie des locaux communs par rapport à celle des espaces privatifs qui est égale à 18 %, chiffre respectable et comparable à celle des autres H.L.C. spontanés et des H.A.A..

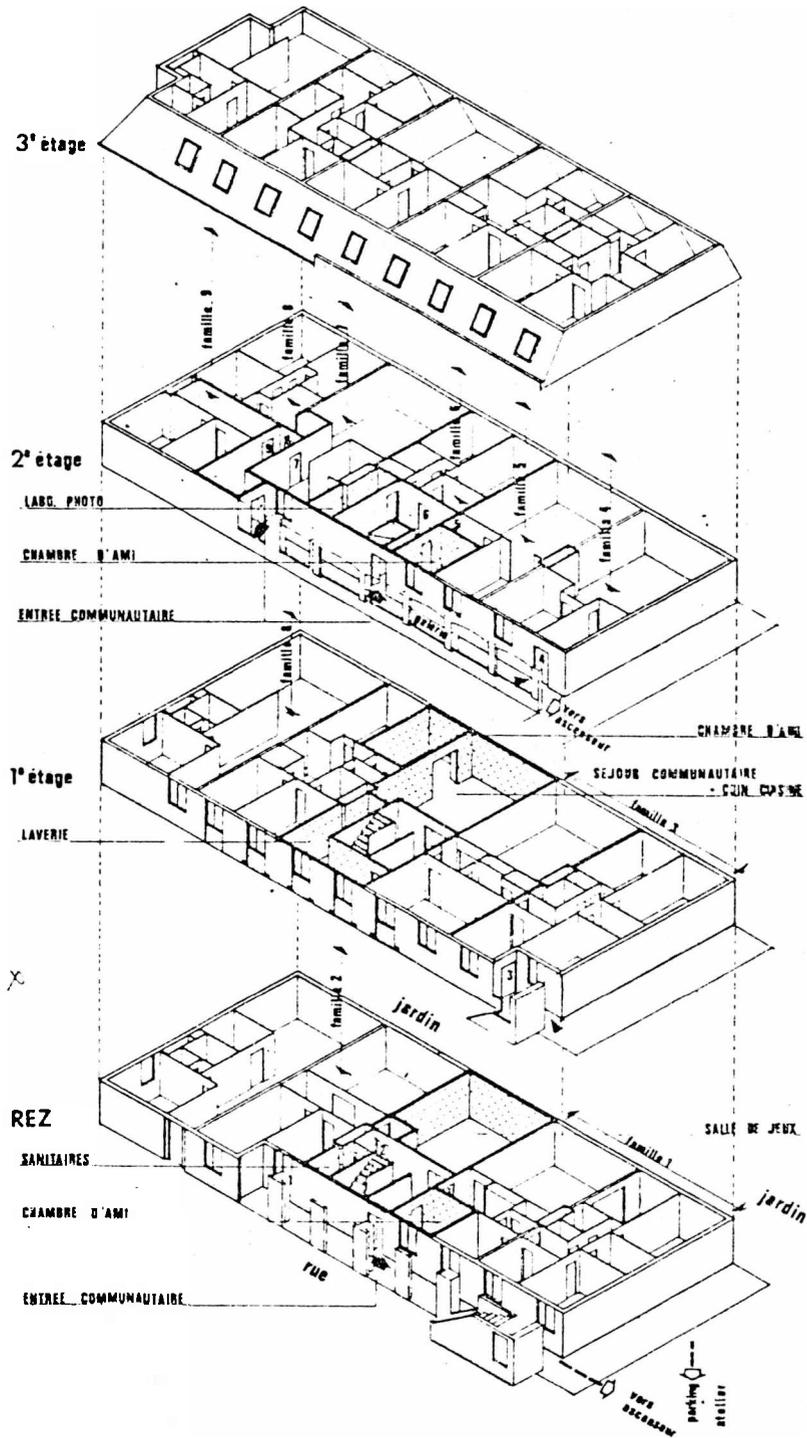
D'ailleurs, la description suivante de l'aménagement définitif montre que le résultat est loin d'être négligeable. Ce qui différencie considérablement cet habitat des habitats traditionnels du même type.

III - L'ARCHITECTURE ACTUELLE.

III-1. L'emplacement de l'immeuble dans le quartier (cf. plan ci-dessous)



III-2. Disposition respective des neuf appartements et des locaux communs
(en pointillé sur le schéma).



III-3. Aspects techniques et architecturaux des locaux collectifs.

Ces espaces destinés à la collectivité sont de deux sortes :

- des locaux d'activité parmi lesquels on trouve :

- . un local pour enfants de 30 m² (salle de jeux située au R.d.C.),
- . une salle commune ou séjour communautaire de 30 m² située au premier étage et comprenant un coin cuisine ; attachant à cet espace polyvalent se trouve la salle télévision de 10 m²,
- . deux chambres d'amis de 8 m² chacune située au R.d.C. et au deuxième étage,
- . un laboratoire photo (de 5 m² installé au deuxième étage et équipé par le groupe.

- des locaux de service à savoir :

- . 9 garages en sous-sol (comme les autres habitants du quartier) 40 m² environ,
- . un local de bricolage de 20 m² en sous-sol,
- . des sanitaires communs implantés au R.d.C. près de la salle de jeux pour les enfants, 3 m² environ,
- . une buanderie : trois lave-linge mis en commun, un sèche-linge, et deux congélateurs achetés en commun.

IMMEUBLE OU HABITE LE GROUPE DES CRIEURS

Chemin des CRIEURS à VILLENEUVE D'ASQ



IV - CONCLUSION : UNE OEUVRE DE DEFRICHEURS.

On n'y insistera pas puisque ce sujet fera l'objet d'analyses comparatives dans le chapitre suivant ainsi que dans celui consacré à la politique de peuplement de la S.L.E.

On retiendra simplement que ce groupe a innové considérablement dans le domaine des relations locataires/propriétaire puisque c'est lui qui, le premier, a réussi à faire aboutir une convention accordant des droits nouveaux aux locataires :

- " - droit de choisir ses voisins,
- droit de gérer collectivement des espaces communs dans le but de renforcer la vie du groupe,
- droit enfin de participer à la conception, mise en œuvre et gestion de son logement".

En ce sens ils ont été des précurseurs de la loi Quilliot.

*

* *

L.A.C.* DES MINGUETTES

(Participation à la vie associative locale et reconquête sociale)

REMARQUE PRILIMINAIRE.

Bien qu'il s'agisse d'un groupe tout récent dont a appris l'existence en cours d'enquête et qui, à ce jour, n'a guère plus d'une année d'existence, il nous a semblé utile de la présenter dans la mesure où sa démarche ainsi que celle du gestionnaire qui l'a accueilli sont très proches de celles des CRIEURS et de la S.L.E. : volonté de participer activement à la vie associative locale pour les habitants, souci de maintenir un certain équilibre de vie sociale pour le gestionnaire social. Ceci dit, nous n'avons pas de données circonstanciées sur la politique d'attribution de l'O.P.A.C. du Rhône si ce n'est qu'il cherche, comme d'autres organismes, à rééquilibrer socialement son parc immobilier

Evidemment, ce groupe est trop nouveau pour qu'il ait pu faire l'objet d'enquête. La présentation qui suit, largement inspirée d'une note remplie par les habitants, se veut donc uniquement descriptive.

I - FICHE D'IDENTITE.

- . Le groupe : - 20 personnes, 12 adultes, 8 enfants.
 - les professions : travailleurs sociaux : 4, institutrice : 1, médecin : 1, infirmière : 1, sociologue : 1, ingénieur : 1, technicien : 1, étudiant + travailleur : 2.

- . L'habitat :
 - Immeuble collectif de 11 étages,
 - Nombre de logements : 120 (sur deux allées),
 - Nombre de logements du groupe : 10 (5 F4, 6 F3'),
 - Situation de ces logements : à proximité : 3 au 11ème étage, 3 au 10ème, 2 au 9ème, 1 au 8ème, 1 au 5ème,
 - Parties communes :
 - . 1 F3 au dernier étage avec : salle commune, chambre d'enfants, pièce télé, cuisine, lave-linge et sèche-linge collectifs.
 - . grand palier très utilisé par les enfants.

* L.A.C. = Location autogérée collective, association loi de 1901, déposée sous ce nom.

. Statut juridique :

- . Bail habituel comme pour tout locataire H.L.M. avec cependant un accord tacite permettant aux habitants de choisir leurs voisins. Apparemment, après une année de fonctionnement et de renouvellements, le système a bien fonctionné à la satisfaction des deux parties.
- . Bail spécifique entre l'association et l'O.P.A.C. au sujet de l'appartement commun : paiement des charges et non du loyer comme lorsqu'il s'agit d'un L.C.R..

II - HISTORIQUE.

II-1. Origines et but du L.A.C.

A la lecture de la liste des professions sociales et à défaut d'information complémentaire on aurait pu, de prime abord, rêver à une sorte de nouvelle forme de travail social : 4 travailleurs sociaux, une infirmière, un médecin, un sociologue, une institutrice, etc se seraient retrouvés ensemble pour exercer leur métier d'une façon collective ! ... En fait, il n'en est rien. Il s'agit tout simplement d'un groupe d'habitants, analogue à celui des CRIEURS et probablement d'autres, qui se regroupent pour partager une certaine vie commune et participer séparément et collectivement, par l'intermédiaire de leur association, à la vie associative locale et à la vie du quartier. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'O.P.A.C. a accepté leur proposition.

II-2. Brève chronologie.

Début 1983 : formation d'un groupe de réflexion intéressant une vingtaine de personnes ; réunions mensuelles pendant plusieurs mois. En septembre 1983 des contacts sont pris avec des responsables locaux du M.H.G.A.. Cela incite le groupe à poursuivre ses démarches en vue d'un futur regroupement, type les CRIEURS, auprès des organismes H.L.M. locaux et, en particulier, auprès de l'O.P.A.C. du Rhône, propriétaire de nombreux logements dans des banlieues névralgiques de l'Est lyonnais à commencer par Les Minguettes. Ce dernier leur fait visiter des logements aux Minguettes. "Puis, est-il noté dans la fiche descriptive, une partie du groupe se retire du projet tandis que d'autres le rejoignent". Y-a-t-il un lien de cause à effet ? C'est probable.

Novembre 1983 : un contact important est pris avec l'O.P.A.C. Quoique sceptique de prime abord puisqu'il proposa aux futurs locataires associatifs de les reloger ailleurs en cas d'échec, cet organisme accepta. Il y voyait en effet un outil intéressant susceptible d'appuyer sa politique de rééquipement social du quartier AMSTRONG aux MINGUETTES.

Février-mai 1984 : installation des habitants.

III - VIE DE GROUPE.

."Fonctionnement quotidien".

Entr'aide pour conduire les enfants à l'école, "repas pris en commun, chacun assumant à son tour la préparation, environ une fois par semaine. Le tout facultatif, bien sûr" ; garde assurée des enfants tous les lundis soirs pour ceux qui souhaitent sortir. "N.B. structure très souple, ceci ne fai-

sant l'objet d'aucune obligation".

. Ambiance.

"Pour l'illustration de la vie du groupe est-il indiqué dans le texte, voir les BIDOCHON en H.L.M., bande dessinée de Binet"?

"Pour terminer, précisons que malgré tout ce qu'on dit sur les Minguettes, on y vit bien. Le cadre (de notre quartier du moins) est plutôt plus agréable que dans beaucoup d'autres endroits. La vie de quartier y est intéressante". (1)

IV - EN GUISE DE CONCLUSION.

Cette remarque concerne les liens existant entre la démarche de ce groupe et la stratégie du gestionnaire.

Autant il est facile pour cet organisme, comme pour d'autres d'ailleurs pratiquant des politiques de rééquilibrage social, d'utiliser des groupes de ce genre, autant il leur est plus malaisé de procéder à des opérations semblables avec d'autres populations par exemple des immigrés. C'est ce qu'illustre la tentative avortée de regroupements de jeunes ménages maghrébins en voie d'ascension sociale conduite par la société LOGIREL aux Minguettes. L'idée était évidemment excellente mais les conditions dans lesquelles se fit cette tentative de greffe empêchèrent que cela aboutisse au but recherché (cf. partie suivante).

*

* *

(1) En Suède au moins deux expériences de ce genre mais infiniment plus poussées ont été réalisées ces dernières années.

LES HABITATS LOCATIFS CONCERTES
D'ORIGINE INCITEE

REMARQUES PRELIMINAIRES.

Ainsi qu'on les a définis ces habitats sont partie intégrante des expériences d'habitat en participation du type de celles qui ont été lancées à l'initiative du Ministère de l'Urbanisme et du Logement, comme par exemple, l'opération Diapason à REIMS ou encore l'opération Rencontres à St MALO, etc (1).

Si on en fait état dans ce travail c'est essentiellement pour bien faire ressortir les différences et similitudes entre ces dernières et les H.L.C. spontanés. Ce qui veut dire que ces réalisations n'ont pas été l'objet d'enquête de notre part.

Sauf pour l'H.L.C. incité de CHAMBERY (Ilôt du Penney) au sujet duquel un rapport d'une trentaine de pages a été rédigé par le C.E.T.E. d'AIX-en-PROVENCE, pour les autres nous ne disposons que d'informations parcellaires concernant en particulier les caractéristiques socio-démographiques des populations concernées.

Néanmoins, il nous a paru utile d'en présenter deux afin d'illustrer la démarche suivie et d'en percevoir certaines limites.

Signalons aussi une tentative avortée de regroupements de famille immigrées.

Devant les difficultés rencontrées aux Minguettes par la Société LOGIREL pour maintenir une certaine cohésion sociale, celle-ci eût l'idée de regrouper des jeunes ménages maghrébins en voie d'ascension sociale afin de constituer en quelque sorte des points d'ancrage sociaux. Malheureusement, l'expérience échoua partiellement en raison notamment du "climat de violence" qui régnait à ce moment là (été 1983), climat que le promoteur ne pouvait évidemment pas maîtriser. Certains des habitants s'empressèrent de repartir.

(1) Cf. Les habitants ont la parole, ouvrage collectif sous la direction d'A. MOLLET, Plan-construction, 1981.

EVRY LES AUNETTES

I - FICHE D'IDENTITE.

- . Le groupe : - une quarantaine de ménages ayant accepté de suivre la participation,
- les professions : en grande majorité des fonctionnaires.
- . L'habitat :
 - . Construction neuve,
 - . Immeuble locatif,
 - . Nombre de logements : 120 dont 40 seulement en participation,
 - . Surface habitable : 7.562 m²,
 - . Locaux communs : 350 m²,
 - . locaux d'activités : 150 m².
 - . Composition des locaux communs et locaux d'activités prévus (500 m²) : atelier de bricolage, foyer-cafétéria adultes, locaux pour enfants et adolescents, buanderie, labo-photo, cave coopérative, atelier pour sculpteur, local d'activité pour pédiâtre, bureaux pour le promoteur.
- . Le statut juridique :
 - . Bail habituel comme pour tout locataire H.L.M.,
 - . Pas d'association loi de 1901 (à la mi-1984), des projets en instance.

II - HISTORIQUE (1).

Le déroulement de cette opération est typique des opérations d'H.L.C. incités, l'initiative vient des décideurs immobiliers, la dimension collective bien que réelle est cependant limitée, ainsi dans le cas présent il n'y a pas d'association, et enfin, la participation est plutôt rapide.

Ceci dit, la chronologie de l'opération est la suivante :

(1) Nous nous appuyons que la fiche d'informations fournie par le promoteur et l'équipe d'architectes d'A.R.P.E..

- . Janvier 1983, décision de lancement de l'opération prise par Le Syndicat communautaire d'EVRY, la S.A. H.L.M. EMMAUS et l'équipe d'architectes A.R.P.E..
- . Février 1983 : campagne d'information, durée : 3 semaines environ.
- . Mars 1983 : phase de conception, durée : 4 mois.
- . Organisation du travail de conception :
 - axes de travail : trois axes parallèles : le plan-masse et les volumes bâtis, le plan du logement, la définition des locaux communs ;
 - modalités concrètes de travail : une réunion par semaine partie en grand groupe, partie en petits groupes de 5 à 10 familles ;
 - thèmes abordés. Outre les précédents il y a : les façades et l'architecture des bâtiments, les matériaux de second œuvre, les espaces extérieurs, l'aspect financier.
- . Juillet 1983 : dépôt du permis de construire - accord novembre 1983.
- . Mars 1983 : ouverture du chantier.

III - LES RESULTATS.

- En ce qui concerne les logements. "Sur 120 logements 56 sont réellement différents, c'est-à-dire qu'il n'y a pas plus de trois logements semblables pour chaque type". On trouve des loggias, des balcons et pour certains des serres. Certains appartements sont développés sur trois demi-niveaux, d'autres sont en duplex ...
- En ce qui concerne les locaux communs et les locaux d'activité . A la liste indiquée ci-dessus, il faut ajouter "un espace de rencontre clos et couvert par des verrières qui a été créé entre quatre bâtiments".

IV - REMARQUES CRITIQUES.

Bien qu'on ait assisté à une réunion finale faisant le compte-rendu de l'opération et procédé à un entretien avec le promoteur, il ne nous est pas possible d'examiner les avantages et les inconvénients de cette opération. On se contentera donc de poser une seule questions concernant la participation. Est-ce que la dimension collective a été réellement prise en considération ou, de façon plus concrète, pourquoi n'avoir envisagé et organisé la participation que sur la base d'un tiers des logements ?

*

* *

L'ILOT DU PENNEY (Chambéry)

REMARQUES PRELIMINAIRES.

Il s'agit d'une opération relativement longue - six mois de concertation, plus le reste - dont on retiendra essentiellement les aspects concernant la constitution du groupe, les relations sociales et les problèmes de cohabitation et d'homogénéité.

I - FICHE D'IDENTITE.

- . Le groupe : 40 ménages ayant les caractéristiques suivantes : forte proportion de célibataires, donc 50 % de ménages sans enfants, population jeune, en majorité de jeunes enfants et de jeunes adultes, une forte proportion d'employés (21 sur 62 adultes), et enfin, une grande partie de personnes originaires de la Z.U.P..

- . L'habitat :
 - . Construction neuve,
 - . Immeuble collectif,
 - . Nombre de logements : 57 dont 51 logements locatifs et 6 en accession (1),
 - . Jardin collectif commun : oui,
 - . Surface habitable : 3.676 m², mais ne concerne que les locatifs,
 - . Surface des locaux communs : S.H.O. = 475 m² (buanderies, étendage, caves, greniers, celliers, locaux vélos et voitures d'enfants ...) plus "une grande plate-forme d'évolution, des bureaux et des commerces" (2).

- . Le statut juridique :
 - . Bail habituel liant le locataire au propriétaire H.L.M..
 - . Association de locataires constituée fin 1982 soit près de deux ans après la fin de l'atelier.
 - . Projet d'appartements en copropriété abandonné par refus des accédants de signer un bail emphytéotique de 50 ans.

(1) A la date de juin 1982.

(2) En projet une maison de quartier.

II - HISTORIQUE.

II-1. La mise en œuvre de l'opération.

II-1.1. Objectif.

Cette opération a été lancée par la municipalité de CHAMBERY en 1980 dans le but de permettre aux futurs habitants de participer à la conception de leur logement dans le secteur locatif H.L.M.

II-1.2. Les principaux intervenants.

La commune qui entend développer "une stratégie participative d'ensemble afin de rendre, à tous les niveaux, le pouvoir aux citoyens".

L'office H.L.M. municipal "qui n'a pas de politique participative et n'apparaît pas moteur dans cette opération".

L'Etat qui, par l'intermédiaire de la D.D.E. a versé une subvention de 200.000 F. pour les ateliers d'habitants, l'équipe d'animation - la S.C.O.P. H.G.C. (Société coopérative ouvrière de production, habitat groupé conseil) - et le bureau d'architecture COOPERIM qui s'est vu confié la maîtrise d'œuvre.

II-1.3. Repères chronologiques.

- . Janvier 1980 : lancement de la campagne d'information (tracts, affichage),
- . Avril 1980 : démarrage de l'atelier des habitants (réunions hebdomadaires), durée effective : 6 mois.
- . De janvier 1981 à octobre 1982 : travail du maître d'œuvre, appel d'offres.
- . Début 1984 : installation des habitants.

II-2. La participation des habitants.

II-2.1. La constitution du groupe.

Alors que dans les H.L.C. spontanés les futurs locataires sont déjà pré-regroupés, dans les H.L.C. incités il faut aller les chercher. Une campagne d'information par lettre ainsi que par voie d'affiches et de distribution de tracts a été faite, celle-ci ayant un rendement nettement supérieur à celle-là.

Des diverses enquêtes effectuées à cette occasion, il ressort :

- un manque d'intérêt des habitants pour la participation : 104 candidats sur 5 à 6000 demandeurs de logements en attente (1).
- un intérêt marqué des candidats pour le développement des relations de voisinage ainsi qu'une certaine acceptation, a priori, du mélange social.

(1) Il ne faudrait pas conclure de cette observation ponctuelle à l'impossibilité de la participation. Pour sortir les habitants de leur passivité il faut savoir leur présenter des propositions inspirées de leurs aspirations sociales. Tout porte à croire que cela n'a pas été fait, du moins au niveau de la campagne d'information préalable à la constitution du groupe.

- une relative stabilité du groupe des participants effectifs pendant les 6 mois de co-création architecturale : 30 "fidèles" sur 43 inscrits.
- des retraits de candidatures avant ou au tout début de la participation résultant de diverses causes dont une des plus significatives est l'inadéquation de cette formule participative aux pratiques et à la culture des familles immigrées. Ce qui ne veut pas dire que la participation ne soit pas possible avec les immigrés.
- des abandons en cours de projet venant de cadres.
- une probable homogénéisation sociologique progressive du groupe en fonction du niveau de ressources : plus du quart des futurs habitants pensaient en effet avoir dépassé le plafond H.L.M..

II-2.2. "Les ateliers d'habitants".

a) Modalités concrètes de travail.

Elles sont semblables à celles d'EVRY les AUNETTES (réunions hebdomadaires : grand groupe, petits groupes) mais, semble-t-il, plus élaborées (repas pris en commun, garde des enfants assurée, etc.) ce que confirme la procédure suivie pour la formation des groupes.

b) La formation des futurs groupes de voisinage.

Comme ces futurs co-habitants ne se connaissent guère, à l'inverse de ce qu'on voit dans les habitats spontanés, les animateurs se sont efforcés de susciter des rencontres de telle sorte que puisse se dégager au cours ou à l'issue de la phase de conception des groupes stables qui constitueraient les futures unités de voisinage.

Passons sur les inévitables fluctuations des groupes (groupes jeunes, stables, instables, locataires errants, etc...) pour ne retenir que les deux groupes les plus soudés qui furent, d'une part, les futurs accédants qui se retrouvaient deux fois par semaine et, d'autre part, ceux qui habitaient la Z.U.P. de Chambéry qui se sentaient déjà un peu voisins (cf. chapitre suivant).

II-3.2. La conception architecturale collective.

Après l'habituelle phase de présentation générale du projet et de certains points spécifiques tel que le bio-climatisme, le travail de co-conception architecturale a été orienté dans deux directions : l'aménagement de l'espace nécessaire à la vie collective puis celui du logement, ce qui est l'inverse du cheminement suivi actuellement. Cela prouve l'intérêt qu'y apportaient les habitants et les animateurs.

Du travail effectué en vue de la conception des futurs espaces collectifs on retiendra les trois points suivants, points qui seront utiles pour les comparaisons ultérieures (cf. chapitre ci-après) :

- la demande de création et d'appropriation des lieux collectifs par les futurs habitants est forte et bien différente de celle concernant les L.C.R..

- les risques de repli du groupe sur lui-même, dès cette phase-là, sont réels comme l'illustre leur désir de privatiser les rives de la rivière coulant au pied de l'immeuble. D'où la réaction de la municipalité qui a dû "rappeler certaines exigences pour l'intégration de l'opération dans le quartier".
- malgré l'émergence de relations sociales positives cela n'entraîne pas la constitution du groupe en association de locataires ainsi que le permet maintenant la loi du 2 juin 1982. Comme le groupe d'EVRY les AUNETTES celui-ci est hésitant. Mais c'est probablement par insuffisance de maturité.

A propos du travail sur le logement on notera une certaine déception de la part des habitants qui ont été trop incités à rêver au départ et qui, de ce fait, ont eu de la difficulté à se plier aux exigences techniques et surtout financières. C'est un phénomène assez fréquent.

III - CONCLUSIONS

Quelles leçons peut-on tirer de cette expérience, d'une part en ce qui concerne les problèmes de relations du groupe avec le quartier et, d'autre part, à propos des questions d'homogénéité sociale et de cohabitation ? On retrouvera ces thèmes dans le dernier chapitre de cette recherche.

. Repli du groupe et intégration au quartier.

Si la tendance du groupe à se replier sur lui-même est bien une réalité qu'on ne peut pas nier (maison de quartier pensée plus en fonction du groupe que du quartier) et, d'ailleurs, presque inévitable pour des gens se cotoyant pendant six mois, il n'est cependant pas possible de conclure disent les auteurs du rapport à une fermeture définitive. En effet, le groupe a tenté des efforts d'ouverture, efforts relayés par les animateurs et la municipalité. Par ailleurs, on ne peut préjuger de la suite qui sera donnée par le groupe. Enfin, il faut aussi prendre en considération les réticences des habitants du quartier (image défavorable du H.L.M., etc.).

. Un processus d'homogénéisation sociale inévitable.

Il est incontestable, notent encore les auteurs du rapport cité, qu'on a assisté à un processus de nivellement social par le haut aussi bien que par le bas. Par le haut avec le départ des accédants qui s'est produit "dans l'indifférence, sans manifestation de solidarité" et, bien sûr, avec celui des particuliers investisseurs immobiliers partis dès le début ; par le bas, surtout, avec la "démission" non seulement des familles maghrébines mais aussi de certains ouvriers et des familles nombreuses. Cet alignement sur la moyenne est inhérent à ce processus participatif qui induit, de lui-même, certaines "tendances ségrégationnistes". "L'innovation demandant par définition une démarche individuelle puis collective "neuve" élimine quasi-automatiquement au travers d'un maillage fonction de son degré, ceux pour qui cette innovation proposée crée plus de problème qu'elle n'en résout".

Cette tendance à l'homogénéisation sociale n'est pas sans rappeler "l'usage moyen" du logement social défini par P. KAUFMANN. Elle doit être prise en compte dans toutes les opérations de participation car elle est partie intégrante de la dynamique des processus de regroupements plus ou moins libres.

Mais le problème risque de rebondir lorsque l'office attribuera les quinze logements non participatifs en partie à des immigrés. On le retrouve aussi à EVRY. Qu'il s'agisse des relations du groupe avec le quartier ou des difficultés à éviter le nivellement social on est face au même problème que celui qui s'est posé au Sillon de Bretagne (1) : comment empêcher la domination sociale d'un groupe sur un autre ? Mais on retrouvera ces questions dans la seconde partie de ce travail.

*

* *

(1) Cf. Cohabiter, groupes sociaux et modes de vie dans une cité H.L.M. -
M. PINCON - Editions Plan-Construction.

CHAPITRE II

LES HABITATS LOCATIFS CONCERTÉS

Expression culturelle spécifique

et

généralité de la demande d'appropriation de l'espace

Il ne suffit pas qu'il y ait un noyau d'équipements, il faut encore qu'une vie collective réelle et un sentiment d'appartenance se développent sur la base de ces équipements. Ce qui suppose l'existence d'une communauté où les individus, non seulement ont des intérêts communs et le ressentent, mais où ils aient des relations directes et se connaissent même s'ils ne se fréquentent pas.

R. LEDRUT

Maintenant qu'on a pu se faire une idée assez exacte de ce que sont ces habitats locatifs concertés, spontanés aussi bien qu'incités, il faut avancer dans la réflexion, et commencer à apporter quelques explications sur la signification sociale de ces nouvelles formes d'appropriation sociale de l'espace habité.

Bien que ce type d'habitat associatif ainsi que la démarche participative dont il est issu soient, à notre avis, une des voies permettant de redonner vie à bon nombre d'ensembles immobiliers qu'on dit socialement dégradés, sans compter les autres effets sociaux attendus, il ne semble pas qu'on perçoive effectivement avec toute l'attention qu'il conviendrait l'intérêt, l'importance et l'utilité de ces pratiques associatives. Au contraire, bien des indices donnent à penser qu'elles sont généralement considérées tant par certaines catégories sociales, ouvriers, professions indépendantes, cadres supérieurs par exemple, que par des gestionnaires publics et privés comme un phénomène socialement marginal qui n'est donc guère reproductible. Pour certains, il s'agirait d'une mode passagère provenant d'une fraction de la classe moyenne - "la petite bourgeoisie nouvelle" ainsi qu'on l'a qualifiée - qui ne serait pas transposable à d'autres populations en particulier certaines de celles logées en H.L.M.. Convivial serait donc synonyme de marginal par conséquent d'inintéressant.

Il est vrai que mis à part certaines couches des classes moyennes particulièrement intéressées par ce type d'habitat comme d'ailleurs par toute démarche associative¹, de telles pratiques demeurent statistiquement très minoritaires. Mais cela ne signifie pas pour autant qu'elles soient non significatives d'un point de vue sociologique. Comme dans les communautés néo-rurales étudiées par deux chercheurs du C.N.R.S., D. Léger et B. Hervieu, ce qui est intéressant à approfondir dans ces H.L.C. ainsi que dans les habitats autogérés en accession ne réside pas dans leur représentativité statistique - ce qui n'aurait guère de sens - mais dans leur "représentativité typique"². "Ce qui apparaît le plus "en marge", écrivent ces auteurs, manifeste en clair l'enjeu de phénomènes sociaux considérés comme plus "centraux". Ce phénomène participatif dans l'habitat "constitue une condensation, une cristallisation d'aspirations présentes dans l'ensemble de la société".

Par ailleurs, des mises en perspective avec d'autres phénomènes analogues rencontrés dans l'histoire récente de l'habitat comme les Castors, pour prendre l'exemple le plus facile, peuvent permettre de montrer la permanence de ces démarches sous des formes variées fonction des époques concernées.

En se fondant sur les résultats d'une enquête qualitative récente³ ainsi que sur d'autres données historiques, ethnologiques, architecturales, on démontrera qu'au-delà des spécificités culturelles manifestes propres aux habitats locatifs concertés et assimilés, il s'agit d'un phénomène social de plus grande portée intéressant au premier chef une partie de la classe

¹ N'est-ce pas elles qui fournissent les plus gros bataillons des associations éducatives culturelles et autres, le sport non-compris.

² Des communautés pour des temps difficiles (Néo-ruraux ou nouveaux moines). Ed. Centurion, 1983, 216 p.

³ Une révolution paisible : l'habitat autogéré, Ph. Bonnin et P. Reynaud; CREDOC/CESP, 1981.

moyenne - ce qui est important - mais s'étendant aussi à d'autres groupes sociaux tels que des ouvriers de souche française, des jeunes travailleurs refusant la cohabitation, des immigrés, des familles monoparentales et d'autres encore. Cela relèverait donc d'une demande générale d'appropriation sociale, différenciée et ayant une certaine permanence dans le temps.

Il ne s'agit donc pas de questions théoriques peu utiles au praticien ou au gestionnaire social. Bien au contraire. L'intérêt de ce chapitre n'est-il pas en effet de montrer, sur la base des données recueillies, la variété de la demande en matière d'habitat, ce qui se rapproche, pas certains côtés, du marketing social. C'est d'ailleurs ce que souligne P. Quercy, adjoint au Directeur Général de l'Union des H.L.M. lorsqu'il évoque les politiques d'attribution fine fondées sur le volontariat des habitants et quand il écrit : "... il faudra dépasser des approches globales en termes de besoin et développer des approches en termes de marketing : quels sont les ménages qui souhaiteront ces prochaines années être logés dans les logements locatifs sociaux ? Quels types d'habitat rechercheront-ils ?..."². Mais n'est-ce pas ce qu'ont entrepris, il y a déjà plusieurs années, certains des promoteurs sociaux ayant accepté de lancer des H.L.C. ou d'autres opérations participatives similaires.

Ce faisant, on espère aussi apporter des éléments de réponse à la malheureusement trop traditionnelle question sur les insuffisances du mouvement coopératif en matière d'habitat : pourquoi cela marche relativement bien dans certains pays étrangers alors que la mentalité coopérative a tant de peine à émerger en France ? Après tout, ces habitats associatifs ne sont-ils pas un mauvais décalque d'un véritable habitat coopératif où les habitants auraient de vraies responsabilités ?

Pour répondre à question posée - spécificité d'une démarche non transposable ou plutôt expression d'une demande variée et permanente ? - on comparera pour chacun des thèmes mentionnés ci-dessous, d'une part les pratiques associatives ou participatives émanant des habitats locatifs concertés, qu'ils soient spontanés ou incités, et d'autre part, celles provenant d'autres groupes sociaux ayant réalisé des opérations analogues, soit actuellement (immigrés, jeunes travailleurs, populations ouvrières traditionnelles habitant en H.L.M., etc...), soit dans un passé plus lointain comme les Castors pour ne pas remonter aux célèbres habitats sociétaires comme le Familistère de Guise qui a conservé la formule coopérative pendant près d'un siècle (1870-1968).

Le chapitre suivant, centré sur les conduites adoptées par les maîtres d'ouvrage ayant accepté de répondre aux sollicitations de ces groupes complètera très utilement les informations et conclusions apportées par cette analyse comparative des pratiques et représentations des H.L.C. et d'autres regroupements d'habitants appartenant à des couches sociales différentes.

¹ Il faut se rappeler que sur l'ensemble des familles existant en France, on comptait lors du dernier recensement 5,99% de familles monoparentales.

² Cf. Revue H, n° 102, Décembre 1984, Patrimoine locatif, Prévenir l'avenir.

Dans cette perspective comparative, on s'efforcera donc de répondre aux questions suivantes :

1. Quelles sont les relations existant entre les groupes d'appartenance respectifs d'où sont issus ces H.L.C. et leurs engagements participatifs respectifs ? Ce sera l'occasion de présenter les données principales sur les catégories socio-professionnelles auxquelles se rattachent les habitants.
2. Comment ces groupes se sont-ils constitués puis regroupés dans le même immeuble ? Ce qui revient à se demander quels ont été les processus de cooptations suivis par les deux types d'H.L.C. puis, à titre de comparaison, ceux élaborés par les CASTORS et certaines familles immigrées ?
3. A quelles motivations ont-ils obéi, c'est-à-dire comment sont-ils parvenus à concilier autonomie du sujet¹ et vie de groupe ? Cette question concerne les deux domaines suivants : l'appropriation de l'espace, le mode de vie recherché ainsi que les relations sociales désirées. Les points de comparaison choisis sont : les réalisations de LE CORBUSIER et de certains immigrés pour ce qui concerne l'appropriation de l'espace, et pour les autres secteurs : la population ouvrière traditionnelle habitant en H.L.M., les familles monoparentales, les personnes isolées et les jeunes travailleurs désertant les traditionnels foyers.

Toujours à propos des motivations, on s'interrogera sur les raisons ayant poussé les H.L.C. spontanés à choisir délibérément la location plutôt que l'accession, sur les justifications apportées vis à vis de l'option prise par la grande masse des Français en faveur de l'accession, sur les rapports juridiques entretenus avec leurs sociétés propriétaires respectives (convention, baux), et enfin, sur la portée sociale de leur geste.

4. Quelle vie sociale ont-ils, c'est-à-dire, quelle est leur manière spécifique de vivre en groupe, aussi bien en ce qui concerne les H.L.C. spontanés que les H.L.C. incités ?

*

* *

¹ Par sujet il faut entendre chacune des unités composant le groupe : l'enfant, le père, la mère (ou le mari et l'épouse), le couple, la famille dans son ensemble.

I - GROUPE D'APPARTENANCE ET ENGAGEMENT DANS LA VIE ASSOCIATIVE

Outre l'apport de données socio-économiques et démographiques essentielles à la compréhension de la suite du texte, l'intérêt de ces observations est de montrer le rôle déterminant des variables socio-économiques et, en particulier de l'appartenance socio-professionnelle, sur la nature de l'engagement des habitants dans ces opérations d'habitat participatif ou associatif. Selon que ces métiers situent l'individu plutôt dans la classe moyenne, précisément dans une certaine fraction de celle-ci, ou au contraire qu'il le rapproche des couches plus populaires le type d'association des habitants à l'acte d'habiter sera différent ainsi qu'on va le voir après l'énoncé des quelques chiffres suivants.

I.1 Similitudes et différences du point de vue socio-économique

Malgré certaines ressemblances, les deux catégories d'H.L.C., spontanés et incités, présentent de notables différences du point de vue des caractéristiques socio-économiques. Les premiers tendraient à se rapprocher davantage des classes moyennes en raison notamment des métiers exercés tandis que les seconds seraient moins typés en ce sens qu'ils regroupent un échantillon de professions plus variées et surtout comportant davantage d'employés, d'ouvriers, de personnel de service, etc. Grosso modo, ils sont plus représentatifs de la clientèle française traditionnelle des H.L.M.

Les H.L.C. spontanés sont caractérisés par une forte proportion de professions sociales. Sur la totalité des 21 ménages vivant dans les quatre groupes analysés, on dénombre en effet 57 % de personnes exerçant des professions à caractère social (30 % de métiers tels qu'assistante sociale, éducateur, animateur, conseillère conjugale, infirmière, etc... et 27 % d'enseignants), 22 % d'ingénieurs et de techniciens, 13 % d'employés, 4 % d'artistes-décorateurs et seulement 4 % d'ouvriers.

Les revenus de ces ménages qui sont tous salariés et dont la majorité des conjoints exercent une activité professionnelle oscillent autour de 10 000 francs mensuels nets (1984) : 9 gagnent moins de 10 000 francs, 6 ont entre 10 000 et 13 000 et 6 touchent plus de 13 000 francs par mois, le salaire le plus élevé ne dépassant pas 15 000 francs.

Du point de vue démographique, il s'agit d'une population relativement jeune, semblable à celle d'accédants à la propriété puisqu'on trouve 82% de personnes ayant entre 25 et 40 ans. Elle a un nombre d'enfants supérieur à la moyenne nationale, en effet on compte 2,41 enfants par unité familiale.

Par rapport aux H.L.C. spontanés, les H.A.A. présentent des caractéristiques très voisines à cette différence près qu'ils jouissent de revenus nettement plus élevés ce qui s'explique par le fait qu'il s'agit d'accédants.

Par contre, les H.L.C. incités à savoir l'Ilôt du Penney à Chambéry (52 participants à l'atelier d'urbanisme), Orsay les Planches (20 participants) et Izeure (45 candidats) sont nettement moins typés socialement. De ce fait, ils se rapprochent davantage du profil de la clientèle traditionnelle des H.L.M., les uns regroupent plutôt la fraction la plus aisée, les autres la plus modeste¹.

1

Compte tenu du fait que nous ne disposons que de données agrégées, il n'est pas possible de présenter des statistiques globales sur la totalité des 137 ménages ou personnes concernés.

Dans la première catégorie se trouvent les H.L.C. de Chambéry et d'Orsay, dans la seconde il y a l'opération d'Izeure.

A Chambéry, sur les 52 adultes ayant participé au groupe de travail, on note 30% d'employés, 7% d'ouvriers, 10% de cadres, 7% d'artisans, 7% d'étudiants, 14% de femmes au foyer mais 14% de sans emploi et seulement 11% d'enseignants.

A Orsay, sur les 16 personnes actives composant ces ménages, on compte : 8 professions intermédiaires, 4 ouvriers, 2 individus classés dans le personnel de service, 1 technicien et 1 personne en formation. Il y a deux retraités et deux femmes n'exerçant pas d'activité professionnelle.

On pourrait rapprocher de cette première catégorie l'expérience d'Evry-Les-Aunettes, en cours de réalisation, où le groupe des participants à l'atelier d'urbanisme - 33 ménages sur les 120 à loger - comprend 66% de fonctionnaires et assimilés et seulement 30% de salariés du secteur privé.

Le deuxième sous-groupe est constitué uniquement par l'H.L.C. d'Izeure dont la répartition socio-professionnelle tout comme celle des revenus (cf. infra) reflètent assez exactement la population H.L.M. modeste. Sur un effectif de 69 personnes, les catégories ouvriers et employés représentent 52% du total contre 15% dans les quatre cas étudiés dans notre enquête. Les enseignants et les cadres moyens y sont très peu nombreux : 6% alors que dans les petits groupes H.L.C. ils constituent l'écrasante majorité, soit 53% sans compter les ingénieurs et techniciens qu'on pourrait, pour partie du moins, inclure dans cette catégorie.

Du point de vue des revenus, les H.L.C. incités sont moins aisés que les H.L.C. spontanés. Ainsi, 57 % des ménages appartenant au second groupe gagnent plus de 10 000 francs mensuels nets alors qu'à Izeure on n'en trouve que 3 % ayant des revenus de ? 000 francs et plus par mois

I.2 De ceux "qui veulent voir le bout de leurs actes"¹ à ceux manifestant un intérêt soutenu pour la participation

Au vu de ces observations socio-économiques et démographiques, on peut, sans trop anticiper sur les développements suivants, conclure qu'il s'agit d'une part de personnes représentatives de la classe moyenne, du moins de celle à laquelle fait référence G. MENDEL, "qui veut voir le bout de (ses) actes"², donc manifestant une spécificité socio-culturelle certaine et, d'autre part, de classes sociales plus "populaires" qui s'approprient leur habitat selon leur culture propre, si toutefois les couches dominantes consentent à leur céder la parole. Comme on le sait, cela n'arrive que trop rarement.

En ce qui concerne les classes moyennes, donc les H.L.C. spontanés ainsi bien sûr que les H.A.A., on peut déjà avancer une première explication, explication qui sera reprise et étayée au cours de l'analyse des autres thèmes de ce chapitre (motivations, vie sociale, etc...)

¹ Expression de G. MENDEL.

² Cf. "54 millions d'individus sans appartenance. Essai de psycho-politique, R. Laffont, 1983, 224 p.

Ce refus d'accepter à travers l'espace habité un ordre social préétabli et donc certaines formes de relations hiérarchiques avec le promoteur, le maître d'ouvrage, l'architecte et, de façon plus générale, certaines normes d'habitat, de construction, etc., peut s'expliquer par la nature des rapports sociaux de type professionnel qui sont les leurs. Habités de part leur profession (travailleurs sociaux, enseignants mais aussi informaticiens et autres) à des rapports sociaux moins hiérarchisés, ils n'acceptent plus de les retrouver dans un domaine tel que l'habitat. "Des millions d'hommes et de femmes, écrit Daniel Bertaux¹, généralement bien diplômés, passent d'ores et déjà leur vie professionnelle entière dans des rapports de production non capitalistes. L'exercice quotidien de leur métier et sa projection à l'échelle d'une vie (qui entraîne une vision du monde) ne les conduisent ni à valoriser le capitalisme ni, non plus, à vouloir le renverser, mais à le considérer comme dépassé et à apprécier la généralisation à toutes les classes sociales du type de rapport de production qu'ils et elles connaissent et mettent en oeuvre".

Il est probable que si on reprenait les analyses du C.C.A. (Centre de Communications avancées) on retrouverait, sous des présentations et des perspectives théoriques évidemment très différentes, des types sociaux se rapprochant de ceux rencontrés dans ces enquêtes.

Valable pour les H.L.C. spontanés et les H.A.A., cette argumentation l'est beaucoup moins pour les H.L.C. incités ainsi que pour d'autres expériences dites en participation comme l'opération Diapason à Reims² ou encore l'opération Rencontres à Saint-Malô pour ne citer que ces deux exemples assez typiques. C'est qu'en effet, ces populations ne s'approprient pas l'espace de la même façon. Comme on l'indiquera par la suite, et comme on peut déjà le pressentir au vu des caractéristiques socio-démographiques et économiques présentées ci-dessus, elles manifestent davantage de réserve que les précédentes. Disons qu'elles le font en fonction de la sous-culture à laquelle elles appartiennent.

Il en va de même, mais d'une façon encore différente, pour les couches populaires défavorisées comme celles habitant l'Alma-Gare ou le Petit Séminaire à Marseille² ou d'autres similaires.

Quoiqu'il en soit, ces premières indications montrent bien que l'intérêt pour de nouvelles formes d'appropriation de l'espace atteint une population beaucoup plus large que celle de quelques militants associatifs fortement motivés.

II - LA GENESE DES GROUPES

La question qu'on doit se poser est toujours la même mais adaptée à ce second thème : la genèse des groupes ou les processus de cooptation. S'agit-il d'un phénomène social spécifique à une sous classe sociale déterminée ou, au contraire, s'agit-il d'une réalité sociale plus large pouvant toucher d'autres couches sociales ?

1

Cf. La gauche, le pouvoir et le socialisme, Hommage à Nicos Poulantzas, P.U.F., Paris, 1983, chapitre : "Production anthroponomique et nouvelle classe de D. Bertaux.

2

Cf. Quand les habitants prennent la Parole, Ouv. collectif sous la direction d'A. Mollet, Plan-Construction, 1981, 273 p.

Pour répondre à cette question on comparera les processus de constitution de ces habitats d'une part, en ce qui concerne les deux types de regroupements H.L.C. et, d'autre part, à propos d'autres habitats issus des couches ouvrières tels les Castors pour prendre un exemple dans l'histoire récente de l'habitat, ou encore, certaines familles immigrées cherchant à se rapprocher géographiquement les unes des autres.

II.1 H.L.C. spontanés et incités : similitudes et différences des processus de cooptation

II.1.1 Les H.L.C. spontanés : avoir d'étroites relations sociales et partager un idéal commun

Les groupes H.L.C. spontanés se constituent sur une double base : affinités sociales et similitudes de situation sociale d'un côté, affinités d'idéal de l'autre. Ce qui aboutit au regroupement définitif dans l'immeuble à la conception duquel ils ont collaboré, regroupement qui, parfois, est précédé d'un pré-rassemblement provisoire dans la même aire de voisinage de façon à permettre au groupe de faire ses premiers apprentissages de la vie collective.

D'une manière générale ces futurs voisins se cooptent sur la base de leurs relations sociales qu'elles soient familiales, amicales, professionnelles, militantes (syndicats et/ou partis politiques) et même religieuses. Dans certains cas, comme aux Naïfs à Grenoble (cité de l'Arlequin), ce sont des familles monoparentales qui s'inscrivent parmi les premières, étant donné qu'elles sont intéressées au premier chef par cette formule de cohabitation inédite et bien appropriée à leurs aspirations et à leurs situations sociales.

Certains des membres qui ont sinon une expérience du genre de vie qu'ils vont y trouver du moins une connaissance réelle y voient de multiples avantages sur lesquels on reviendra mais qu'il est bon de citer dès à présent : facilitation des échanges entre enfants, entre parents et enfants, développement des relations d'entraide, garde des enfants par exemple, renforcement de la participation à la vie associative, etc...

Mais se coopter à partir des seules relations sociales, fussent-elles intenses et solides, ne suffit pas à constituer un groupe s'il n'y a pas, conjointement, des convergences très nettes au plan des idéaux poursuivis par les individus et par le groupe en tant que tel.

C'est ainsi que ces groupes sont très rapidement contraints de clarifier certains de leurs objectifs communs ou devant l'être : choix entre vie à caractère fortement communautaire et habitat convivial, choix entre l'accession et la location, ou encore, mais c'est plus banal, élucidation des principes élémentaires fondant la confiance mutuelle.

Ainsi aux Naïfs, le groupe d'origine se scinde rapidement en deux : d'un côté ceux qui désirent effectivement vivre en communauté, impliquant une certaine discipline, ce qu'ils considèrent comme une atteinte à leur autonomie personnelle, et, de l'autre côté, ceux voulant un habitat convivial respectant la personnalité de chacun.

A l'Isle d'Abeau, c'est la question du choix entre l'accession et la location qui, dès la constitution du groupe, est au centre des discussions. Derrière elle, c'est toute l'orientation de vie de la collectivité qui se profile. Restée pendante durant deux ou trois ans, elle ne sera finalement résolue que le jour où, devant signer l'acte de location, plusieurs ménages se retireront définitivement.

Face au même problème, le groupe des Naïfs tranche très rapidement en faveur de la location, pour des questions de revenus certes, mais aussi et surtout parce que l'accession représentait pour eux une image sociale conformiste doublée de celle d'un modèle familial dans lesquels ils ne retrouvaient pas leur identité sociale : "En accession, c'est très différent... Les autres c'est papa, maman, les enfants, bien comme il faut"...

Affinités sociales et affinités d'idéal agissent donc en étroite synergie pour faire de ces groupes des entités spécifiques marquées par des relations impersonnelles étroites et soutenues ainsi que par un réel partage d'idéaux communs ; ce qui n'est pas tout à fait le cas des habitats incités comme on va l'indiquer.

II.1.2 Les H.L.C. incités : une cooptation similaire mais moins élaborée

Alors que les groupes spontanés se construisent à partir de relations sociales intenses et sur la base d'un fort militantisme associatif, les regroupements incités éprouvent beaucoup plus de difficultés du moins dans la phase initiale de leur formation. Les modalités de cooptation suivies sont analogues aux précédentes mais beaucoup moins élaborées et culturellement assez différentes.

Au départ, ils constituent un agglomérat indistinct de personnes appartenant à différentes catégories socio-professionnelles - ouvriers, employés, professions intermédiaires - qu'unit le seul fait d'être des ayants-droit à un logement H.L.M., ce qui est une base nettement insuffisante pour asseoir un processus de participation. L'émergence d'un consensus est donc difficile.

Ainsi s'expliquent les difficultés rencontrées à Chambéry pour constituer le groupe des futurs locataires. Aux obstacles naturels comme l'état d'impréparation qu'on doit écarter afin de lever la méfiance des gens - 20 réponses sur 600 lettres envoyées aux demandeurs de logements - s'ajoutent ceux concernant la formation d'un groupe socialement homogène. Toujours dans la même cité savoyarde, ce sont les immigrés et certains ouvriers qui, dès le départ, ont quitté le groupe naissant probablement parce qu'ils n'y trouvaient ni les relations sociales recherchées, ni le style de vie ou le mode d'habiter désiré. C'est donc une preuve a contrario de l'importance du réseau de relations sociales et de la nécessité d'une relative homogénéité sociale. Ils représentent des facteurs déterminants dans la formation d'un groupe.

Par contre, une fois la participation entrée dans une phase active, on assiste à un processus de cooptation similaire à celui rencontré dans les groupes spontanés. Toujours à Chambéry, on relève l'existence de groupes de futurs locataires fortement soudés, en particulier ceux originaires de la Z.U.P.. Même chose aussi pour les futurs accédants qui s'unissent bien au-delà des seuls liens juridiques.

En résumé, dans un cas comme dans l'autre, le processus de constitution des groupes est analogue : les futurs locataires se rassemblent bien sûr la base d'affinités sociales et d'affinités d'idéal. Mais dans le premier cas, cela prend une coloration typiquement classe moyenne en ce sens qu'on survalorise certains types d'échanges sociaux, comme par exemple l'élucidation des rapports interpersonnels, et le militantisme tandis que dans le second cas on s'en tient au respect de valeurs plus traditionnelles telles que la préservation de liens de voisinage très étroits ou le partage de valeurs sociales courantes du type de celles accompagnant l'accession à la propriété.

En d'autres termes, la différence essentielle séparant les premiers des seconds, toujours au plan de la cooptation, réside dans le fait que, dans un cas, les habitants constituent un groupe avant même de cohabiter en raison de leurs étroites relations sociales et de leur ambition militante, tandis que dans le second, les locataires découvrent, a posteriori, l'intérêt de la participation à laquelle ils donnent une portée limitée en fonction de leur habitus de classe.

II.2 H.L.C., Castors et familles immigrées : similitudes et différences quant à la genèse des groupes

Mais qu'en est-il de cette spécificité culturelle, c'est-à-dire du mode de vie et du mode d'habiter, de "l'art de vivre", de ces groupes par rapport à d'autres regroupements d'habitants tels les Castors et certaines familles immigrées européennes ?

II.2.1 H.L.C. et CASTORS

Avant d'établir un parallèle entre les H.L.C., spontanés et incités, et les Castors, rappelons, pour qu'il n'y ait pas de confusion, d'une part les différences sociales essentielles séparant ceux-ci de ceux-là, et d'autre part, celles tenant aux climats sociaux des époques respectives.

Premièrement, du point de vue de la composition sociale, on sait qu'il s'agit d'ouvriers et même d'une élite de la classe ouvrière, du moins parmi leurs dirigeants, unis et portés par la volonté de défendre la classe ouvrière, qui avaient des besoins particulièrement aigus de logement d'où un apport-travail considérable, et enfin, qui étaient liés aux expériences des communautés de travail, du moins pour certains groupes.

Deuxièmement, du point de vue de "l'esprit du temps", il est bien évident qu'il y a de profondes différences de tous ordres entre l'époque des Castors et celle dans laquelle baignent les habitants composant les actuels regroupements d'habitants.

Les premiers avaient en quelque sorte l'avenir devant eux : la libération de la France devait entraîner, sinon la Révolution, du moins des changements économiques et sociaux considérables. Mis à part les années de l'immédiate après-guerre marquées par les "restrictions", celles qui suivirent commencèrent à être celles des vaches grasses, sauf pour le logement.

Les seconds, au contraire, vivent en pleine crise économique et avec la vision d'un avenir, sinon totalement obscurci, du moins bien peu porteur. Il est vrai qu'entre temps s'est produite la fracture culturelle de 1968 suivie quelques années après, d'une vigoureuse prise de conscience des problèmes écologiques¹. Les groupes étudiés, en particulier les spontanés, n'ont pas pu ne pas être marqués par cette double crise économique et culturelle.

Ces indispensables correctifs étant indiqués, quelles comparaisons peut-on dresser, d'une part entre les Castors et les H.L.C. spontanés auxquels il faut ajouter évidemment les H.A.A., et d'autre part, entre les Castors et les H.L.C. incités ?

a) H.L.C. spontanés et Castors : des convergences idéologiques malgré d'importantes différences sociales

Sur le plan des affinités d'idées et de valeurs, on constate des convergences qu'on se doit d'interpréter en fonction de la mentalité et des modes de vie des époques respectives ainsi qu'on vient de le signaler.

Les Castors ont en commun avec les H.L.C. spontanés et les H.A.A. une volonté certaine de transformation de la société.

Les Castors entendent bien participer, à l'usine comme sur le lieu d'habitat, à la libération et à la promotion de la classe ouvrière. "Dans la société actuelle, écrivent-ils, nous sommes individuellement des faibles, des exploités (...). Mais on ne peut rien contre des faibles qui s'unissent. Seul, aucun de nous ne pourrait se libérer de sa situation, ni bâtir de maison ; ensemble, nous y parviendrons. Et nous aurons ainsi posé ensemble un acte d'hommes libres"².

Quant aux H.L.C. spontanés, ils ont aussi des idéaux communs relativement forts. Evidemment, il ne s'agit pas, et pour cause, de la libération du prolétariat mais plutôt du refus d'un certain mode de vie étroitement productiviste. Il y aurait chez eux un mélange d'idéal proche de Mai 1968 et de préoccupations écologiques.³ "Ce projet, peut-on lire dans la charte du groupe de l'Isle d'Abeau, n'est qu'une pierre pour construire une autre vie ; pour élever l'édifice, il manque le principal : une société différente". On ne peut donc considérer cet idéal comme quantité négligeable pas plus qu'on ne peut méconnaître l'importance des enjeux sociaux poursuivis comme on l'a déjà vu à propos de leur souhait de voir s'étendre à toutes les classes sociales les rapports de production qu'ils mettent déjà en oeuvre dans l'exercice de leurs professions.

Rappelons aussi qu'il ne s'agit pas seulement de discours puisque la quasi-totalité des membres de ces habitats ont de multiples engagements dans la vie associative. Indiquons, en outre, qu'il y a des uns aux autres une filiation d'origine religieuse, notamment par l'appartenance au groupe

¹ En R.F.A. des liens étroits existent entre les écologistes et les auto-gestionnaires de l'habitat.

² Propos recueillis dans l'ouvrage d'A. MEISTER : *Coopération d'habitation et sociologie du voisinage*, Ed. de Minuit, 1957, p. 12.

³ Sur ce sujet, se reporter au rapport de la Commission du IX^e Plan.

"Vie Nouvelle" issu du personnalisme d'E. MOUNIER pour les uns et, pour les autres, par la médiation de certains mouvements d'action catholique, J.O.C.¹ par exemple.

Sur le plan des processus de cooptation, on peut aussi tenter des rapprochements.

Les Castors se constituent sur la base de leur appartenance de classe qui, en l'occurrence est majoritairement ouvrière : 63 % d'ouvriers sur un effectif de 150 personnes dans une cité Castors de la région parisienne. A quoi se superposent une multiplicité de liens syndicaux, religieux, anciens jocistes par exemple, professionnels, etc...

Quant aux habitants des H.L.C. spontanés et des H.A.A., ils se cooptent de la même manière, évidemment il ne s'agit pas de la même classe sociale.

Par contre, en ce qui concerne les relations de voisinage, les Castors réagissent comme la classe ouvrière actuelle (cf. infra "la culture de la demi-distance") en ce sens qu'ils craignent l'immixtion de la collectivité dans la vie des individus et des familles : "On est venu ici pour se loger, pas pour vivre en phalanstère", disent-ils. Ce qui ne signifie pas qu'ils se sont réfugiés dans l'individualisme, bien au contraire.

De ce fait, ils s'éloignent des pratiques des H.L.C. spontanés et des H.A.A. qui, au contraire, sont très enclins à développer d'intenses échanges inter-personnels comme on l'indiquera ultérieurement.

b) H.L.C. incités et Castors : des innovateurs aux imitateurs

Parce qu'ils sont davantage suiveurs qu'initiateurs, parce que la participation est davantage le fait d'une minorité agissante que d'un groupe porté par un mouvement², parce qu'enfin ils n'ont pas d'idéaux communs aussi élevés, les groupes incités ne peuvent être rapprochés des Castors malgré la prédominance en leur sein d'une majorité d'ouvriers et de professions modestes.

En conclusion, on voit donc bien que H.L.C. spontanés comme H.A.A. ne sont pas les premiers à tenter de développer un autre mode de vie et donc un autre mode d'habitat en fonction de leurs idéologies et de besoins sociaux spécifiques. A leur manière, ils se placent dans la lignée des Castors et de l'habitat sociétaire du 19^e siècle.

S'il y a un lien commun entre les trois parties prenantes, les deux ci-dessus plus les H.L.C. incités, il réside dans un refus plus ou moins caractérisé du mode d'habitat imposé par la classe dominante. On y reviendra à propos de l'appropriation de l'espace.

¹ J.O.C. : Jeunesse Ouvrière Chrétienne.

² A Evry-les Aunettes, le groupe participatif ne compte que 33 membres pour 130 logements. A Chambéry, îlot du Penney, il n'y a que 30 ménages à avoir suivi les "travaux" de participation alors qu'on dénombre 60 appartements. Même chose dans une opération en cours où il n'y a qu'une cinquantaine de membres de l'atelier sur 180 logements prévus.

II.2.2 H.L.C. et familles immigrées : des processus de cooptation analogues
mais des expressions culturelles différentes

Comme les Castors et les habitants des H.L.C., les familles immigrées, européennes notamment, se regroupent en fonction des mêmes critères : appartenance de classe bien sûr, mais plus précisément, relations de parenté et/ou de voisinage. A leur arrivée en France, ne retrouvent-elles pas le plus souvent des parents ou d'anciens voisins originaires du même village ou du même quartier ? De plus, lorsqu'elles cherchent à s'installer plus durablement, n'ont-elles pas tendance à se regrouper géographiquement dans les mêmes rues comme c'est le cas pour celles occupant des loges de concierge ou encore pour celles s'installant dans des pavillons de banlieue. C'est ce qu'a bien vu C. Petonnet : "La distance voulue ou acceptée entre proches ne s'évalue ni en minutes ni en kilomètres. Elle est proportionnelle à la force des liens affectifs dont les intéressés sont seuls juges. Par rapport au groupe initial, l'emplacement du pavillon est choisi au point compris entre la distance qui assure l'indépendance et la proximité qui assure la sécurité"¹.

Mais partagent-elles des idéaux communs de transformation de la société à l'instar de ceux des Castors et des H.L.C. spontanés ? C'est possible, bien que cela se présente nécessairement avec des expressions culturelles très différentes. Plus probablement se contentent-elles de tisser des liens de voisinage et d'entraide indispensables à leur intégration dans la société d'accueil.

D'ailleurs, ne pourrait-on pas en dire autant des familles habitant des "cités" H.L.M. et demandant à aller vivre près d'un parent, d'un ami, ou d'un cousin, à cette différence près qu'ils sont motivés par le désir de nouer ou renouer des relations familiales ou amicales et pas par celui de changer la société.

Et combien de gestionnaires sociaux n'ont-ils pas, depuis longtemps et, bien sûr, dans les limites de leurs possibilités, tentés de satisfaire ces revendications ? De plus, l'apparition, au demeurant bien timide, de nouvelles formules d'attribution cooptative de logements ne prend-elle pas racine dans ces exigences des habitants ?²

Spécificité ou banalité ? Disons plutôt qu'il s'agit dans toutes ces situations, H.L.C. spontanés et incités, Castors, familles immigrées, d'expressions culturelles différentes provenant d'une demande d'appropriation de l'espace plus large. Faute de trouver dans les filières d'accès à l'habitat des réponses à leurs aspirations et à leur mode de vie, ces familles cherchent à l'obtenir par elles-mêmes en se regroupant au minimum sur la base de relations sociales existantes (H.L.C. incités, familles immigrées, familles françaises, clientes traditionnelles des H.L.M.) et, au maximum, en fonction de valeurs communes (H.L.C. spontanés, Castors et aussi H.A.A.).

¹ Cf. On est tous dans le brouillard, (Ethnologie des banlieues), Ed. Galilée, 1979, 260 p.

² Il ne faut pas oublier aussi que ces phénomènes ne sont possibles que dans les cas où le marché local du logement n'est pas saturé comme dans certains ensembles de banlieues.

III - LES MOTIVATIONS : CONCILIER AUTONOMIE DU SUJET ET VIE DE GROUPE
(redéfinition de l'espace, de la vie quotidienne et du statut juridique)

Si les processus de cooptation considérés stricto sensu ne constituent pas un indice propre à ces groupes puisqu'on retrouve des démarches semblables dans d'autres populations, par contre les motivations qui les animent, en particulier l'attrait pour le "vivre en groupe" leur sont spécifiques.

Après avoir analysé sommairement leur demande d'un autre type d'espace, correspondant à une autre manière d'habiter, on fournira quelques indications sur le mode de vie quotidienne recherché et, surtout, sur leurs tentatives pour concilier autonomie du sujet (enfants, parents, familles) et autonomie du groupe, sur les raisons de leurs préférences pour la location et les rapports juridiques qu'ils entretiennent avec le propriétaire bailleur.

III.1 Des demandes d'appropriation de l'espace ni nouvelles, ni spécifiques

Se regrouper, c'est très bien, se disent ces futurs locataires associatifs mais si c'est pour vivre dans une structure spatiale traditionnelle faisant obstacle au développement des échanges entre les habitants c'est peine perdue. Aussi tous les groupes vont-ils tenter d'imposer un modèle d'habitat qui soit le mieux possible adapté à leur style de vie.

Quelle est donc la nature de cette demande d'un habitat répondant à leur mode de vie ? En quoi est-elle nouvelle par rapport à ce qu'on a pu rencontrer dans le passé ? Enfin, qu'est-ce qui la différencie d'autres demandes qu'on peut trouver dans certains groupes sociaux comme certaines familles immigrées pour reprendre le même groupe social de référence ?

III.1.1 Concilier "imagination sociale" et "imagination spatiale"

Grosso modo, on peut distinguer deux sortes de motivations : la première, qui n'est pas spécifique à ces habitants, est faite de l'attrait d'un nouvel urbanisme où la participation est largement stimulée ; la seconde plus proche de la double demande d'autonomie individuelle et de vie collective - demande centrale entre toutes - consiste à voir dans l'habitation un outil indispensable au bon fonctionnement du groupe.

L'engouement des groupes H.L.C. spontanés pour un nouvel urbanisme et/ou habitat moins technocratique et plus participatif tel que celui qu'on peut trouver dans des villes nouvelles ou dans certaines zones d'aménagement concerté est incontestable. Aux Naïfs, à l'Isle d'Abeau, à Cannes, cet habitat et/ou cet urbanisme participatif rejoint leur désir d'un développement plus intense des relations interpersonnelles.

Toutefois, on notera l'existence aussi bien dans les H.L.C. spontanés que dans les H.A.A. - ce qui est plus inattendu - d'un relatif manque d'intérêt en ce qui concerne la projection dans l'espace de leurs projets tant individuels que collectifs. Tel est le cas pour le groupe d'accédants de la Chataigneraie qui a choisi un plan-masse des plus traditionnels à savoir des appartements distribués autour de l'escalier¹. Tel est le cas aussi pour les Crieurs qui, comme on le sait, est celui des quatre groupes spontanés à avoir le moins poussé dans le sens d'une élaboration architecturale collective.

On serait donc tenté de rapprocher ces derniers groupes, et éventuellement d'autres, des H.L.C. incités et similaires pour lesquels très souvent la préoccupation de l'aménagement du logement l'emporte sur celle de l'ensemble résidentiel : équipements et services collectifs. En fait, les motivations sont différentes : les premiers délaissent cet aspect parce que, entre autres raisons, la cohésion du groupe est si forte que l'aménagement spatial ne leur paraît pas des plus importants, les seconds parce que n'étant pas animés du même esprit de groupe, ils en voient moins l'utilité. Encore qu'il y ait bien des nuances d'un habitat à l'autre sans compter les inévitables limites financières.

Vouloir disposer d'un habitat mieux adapté à leurs demandes a un sens très précis. Cela veut dire qu'on désire un aménagement de l'espace permettant de concilier ces deux exigences contradictoires, pour beaucoup mais pas pour eux, que sont l'autonomie de l'individu et l'autonomie du groupe.

A l'Isle d'Abeau, on ne veut plus "de la monotonie des lieux qu'on essaie de tromper en changeant les meubles de place" ; à la Farigoule, le projet "doit non seulement respecter l'individualisme de chacun mais aussi permettre de conjuguer le collectif au quotidien" ; à la Fontaine des Crieurs où pourtant on se montre moins attentif à ces aspects architecturaux, on veut "promouvoir un niveau intermédiaire entre le logement individuel et la dimension du quartier"². Par contre, aux Naïfs, tout en demandant un plan conciliant l'espace des unités familiales et celui du groupe, on fait preuve de beaucoup de circonspection à l'égard de toute déviation de l'aménagement dans un sens trop exclusivement communautaire. "Si toutes les communautés postérieures à 1968 se sont cassées la gueule, c'est à cause d'un excès de promiscuité. Si on loupe ça, c'est notre dernier espoir", affirme un des partenaires du groupe.

III.1.2 A la redécouverte de Le Corbusier

Tout cela est très intéressant mais ne s'agirait-il pas de motivations spécifiques au groupe social dont ils sont plus ou moins les représentants, motivations qu'on ne retrouverait pas ailleurs ?

¹ Cf. Ph. BONNIN et P. REYNAUD, ouv. cité. Le groupe de l'Ellan, bien que fermement partisan d'une autogestion allant jusqu'aux aspects économiques, a pratiquement négligé les aspects architecturaux. Il est vrai que la réalisation remonte aux années 67-70.

² Ces citations sont extraites de l'ouvrage "Habitats autogérés" (M.H.G.A.), Ed. Alternatives/Syros, p. 98.

Pas du tout car, en définitive, ces groupes, en particulier les H.L.C. spontanés mais aussi les H.L.C. incités ce qui n'est pas moins méritoire - ne font pas autre - choix que de retrouver, à leur manière et sous des formes nouvelles, les principes que Le Corbusier avait déjà mis en oeuvre lorsqu'il construisit la Cité Radieuse de Marseille il y a... une trentaine d'années. Pour que la vie collective se déroule harmonieusement, il était indispensable, pensait-il, que l'individu disposât à la fois d'un espace individuel propre - l'équivalent de la cellule pour le moine et de la cabine pour le touriste - et d'espaces collectifs et semi-collectifs où il puisse rencontrer autrui et participer à la vie collective dont les homologues sont le cloître et pour le paquebot le pont par exemple.

En faisant construire une variété d'espaces collectifs adaptés à des usagers précis et variés, espaces qui sont autant de prolongements du logis, les groupes réinventent de façon fine et adaptée à leurs vies ce que Le Corbusier avait imaginé. "A Marseille, écrit S. Von Moos, les habitants de l'Unité ont effectivement formé cette sorte de communauté que suggère l'architecture. Ils se sont réunis en une association qui régit les équipements communs et anime à l'occasion des contacts amicaux. Au café, dans le petit hôtel, les habitants peuvent rencontrer leurs hôtes... La terrasse offre aux enfants un agréable terrain de jeu... A l'autre bout de la terrasse, une scène attend les manifestations théâtrales improvisées"...¹ Or, n'est-ce pas, très exactement, ce que l'on trouve dans les H.L.C. et bien sûr dans les H.A.A. : salles de réunions, avec ou sans scène de théâtre, chambres d'hôtes, espaces différenciés pour les enfants, etc... Cette demande existe aussi dans les H.L.C. incités.

Et l'on pourrait prendre d'autres exemples comme la priorité accordée dans l'un et l'autre cas à l'espace des repas soit familiaux, soit communautaires, ou encore, à ceux réservés aux enfants sans oublier l'intérêt apporté, dans l'une et l'autre situation, à la vie individuelle et collective des enfants.

Mais objectera-t-on, la conjonction de ces deux démarches n'apporte pas tellement d'arguments nouveaux puisque, dans les deux cas, il s'agit de classes moyennes. Ce qui est vrai. Mais, de nos jours, où commence et où finit la classe moyenne ? De plus, est-on sûr d'avoir su tirer tout le profit, au niveau de la promotion immobilière, de l'importante demande de participation et de vie associative venant de la classe moyenne comme le prouvent toutes les enquêtes.

Il reste que pendant près de trente deux ans un savoir-pratique a été enfoui. Il aura fallu la crise, le chômage des jeunes architectes, l'apparition actuelle de nouveaux modes de vie, comme par exemple ces jeunes travailleurs qui ne veulent plus cohabiter avec leurs parents mais qui ne désirent pas pour autant s'éloigner d'eux, pour qu'on retrouve l'habitant concret.

1

Cf. Stanislas Von Moos, Le Corbusier, l'architecte et son mythe, Ed. Horizons de France, 1970, p. 175 et ss. : "Deux modèles, le monastère et le paquebot".

III.1.3 Les immigrés aussi

Mais il n'y a pas seulement que ces groupes sociaux à être demandeurs d'un autre espace. Sans que personne se soit jamais penché sur leurs situations, les familles d'immigrées décrites par C. Petonnet ont bien su construire elles-mêmes leur propre pavillon et se l'approprier progressivement en fonction de leurs besoins spécifiques et de l'évolution de leur position sociale.

Bien sûr, il ne s'agit pas de n'importe quelles familles immigrées. Celles qui ont de telles pratiques vivent en France depuis sept à huit ans, ont constitué une épargne préalable, entretiennent d'étroites relations familiales, et enfin, disposent d'un savoir-faire remarquable en ce qui concerne la construction.

Un peu comme dans certains pays sous-développés une fois achevé le gros-oeuvre, le reste de la maison est construit au fur et à mesure en fonction des besoins et des étapes de l'insertion sociale. C'est ainsi qu'on donne la priorité à l'achèvement et à la décoration de la façade et du jardin sur les aménagements et finitions intérieures : salle de bain, peinture, etc.

A l'heure actuelle l'ACREAC (Association pour l'aide à la création d'habitats coopératifs) tente de développer avec le concours des Pouvoirs Publics une nouvelle forme d'habitat coopératif destinée, entre autres, à des immigrés. Elle compte bien s'appuyer sur des dynamiques sociales porteuses existant au sein de ces populations (cf. les travaux de C. Petonnet)¹.

Qu'il s'agisse des H.L.C., spontanés ou pas, des classes moyennes vivant à la Cité Radieuse ou, à l'opposé si l'on peut dire, de ces familles immigrées, dans les deux cas, il s'agit d'expressions spatiales spécifiques de leur manière d'habiter. Mais les résultats sont différents. Les premiers parce qu'ils sont originaires de la classe moyenne privilégient tous les aménagements répondant à leur habitus de classe : développement d'un certain type de relations sociales où le discours tient une place prédominante, vie associative formalisée tandis que les seconds façonnent leur espace en fonction de leur culture d'origine et de leur insertion sociale. Evidemment, tous deux sont des innovateurs au sein de leur propre classe sociale.

III.2 Originalité et complémentarité du modèle de vie collective recherché

Connaître les raisons les ayant conduit à se coopter, à se regrouper puis à faire aménager l'espace à leur façon ne suffit pas pour savoir s'il s'agit d'un phénomène social marginal c'est-à-dire n'étant pas en résonance avec des tendances lourdes de la société ou, au contraire, d'une forme d'expression parmi d'autres d'un besoin latent et permanent d'appropriation de l'espace et d'action sur la société. Il est donc important de disposer de quelques données sur l'intensité et sur la nature de leurs principales motivations avant de s'enquérir de leur vie sociale proprement dite. Evidemment, cette analyse comme les précédentes sera faite dans une perspective comparative.

¹ Mais faut-il encore que les activités de promotion ne prennent le pas sur celles liées à la constitution des groupes, lesquelles sont surtout l'affaire des habitants. Comme le prouvent les travaux des anthropologues, tout changement culturel imposé d'en haut est voué à l'échec.

On se posera donc trois questions simples :

- . Premièrement, quelle est l'intensité de la motivation des membres de ces groupes ainsi que celle des militants associatifs qui tentent de faire la même chose dans les habitations H.L.M. ?
- . Deuxièmement, quelles sont les principales caractéristiques constitutives de leur attrait bien particulier pour la vie de groupe ? En regard, on s'interrogera sur la nature des relations de voisinage souhaitées par la classe ouvrière traditionnelle, celle qui vit dans les Z.U.P. de nos banlieues ?
- . Troisièmement, en réponse aux timides tentatives des H.L.C. incités et spontanés, et aussi des H.A.A., pour faciliter le logement des familles monoparentales et des personnes seules, on se demandera s'il n'y pas des tentatives similaires dans d'autres groupes sociaux et aussi à l'étranger (Hollande).

III.2.1 Volonté effective de vivre en groupe et volonté de préserver en H.L.M. une morale de la vie collective.

Longueur de la période de pré-regroupement, de 2 à 4 ans, étroitesse des relations sociales liant les différents membres, intensité de leurs contacts avec les maîtres d'ouvrage sont quelques exemples, parmi bien d'autres, de la force de leur intention de vivre ensemble.

Un exemple simple fera comprendre cette volonté qu'ont les H.L.C. spontanés d'aller au bout de leurs projets ce qui, il faut le reconnaître, n'est pas facile compte tenu de sa nouveauté et, souvent, de l'absence de compréhension et d'intérêt de bien des maîtres d'ouvrage sociaux. Ainsi à Paris de tels groupes ont énormément de peine à se faire admettre¹.

A l'Isle d'Abeau, non seulement les futurs locataires associatifs étaient (et sont) prêts à payer pratiquement le double de leur loyer actuel - 2 000 francs environ contre 1 000 francs² - mais leur motivation était si forte qu'ils avaient envisagé, à un moment où le sort de leur projet était incertain (difficultés administratives, coût élevé, etc.), de se regrouper tous ensemble dans l'immeuble H.L.M. où une majorité d'entre eux vivait déjà. Il faut dire qu'ils y étaient encouragés par le maître de l'ouvrage - la S.A. H.L.M. de Voiron - profondément convaincue de l'intérêt de cette démarche participative. Il faut reconnaître que celle-ci pouvait se permettre de faire de telles offres compte tenu de la fluidité du marché local du logement. Il reste que l'initiative revient tout de même à ce groupe.

D'ailleurs, cette démarche est cohérente avec celles d'autres groupes spontanés et aussi en accession qui désirent voir ce genre d'initiative s'étendre à l'ensemble de l'habitat social. Ce qui rejoint les procédures cooptatives mises en place dans quelques cas³.

1 Il est vrai que la crise chronique du logement ne facilite pas leurs démarches.

2 Pour une superficie et des prestations nettement supérieures (cf. chapitre I, présentation des groupes).

3 Notons que le M.H.G.A. est aussi partisan de cette extension.

Mais il n'y a pas que les membres de ces groupes, répertoriés "classe moyenne" mais faisant cependant partie par leurs revenus de la clientèle des H.L.M., à être sérieusement motivés pour développer la vie sociale dans leur environnement. On trouve aussi, et souvent depuis de nombreuses années, des militants syndicaux et associatifs ainsi que d'autres acteurs qui, dans les H.L.M., s'efforcent comme l'écrit G. Kaufmann¹, de "contrer l'explosion (qui menace en permanence les H.L.M.), pour construire des synthèses allant dans le sens d'une vie sociale organisée autour d'un corpus minimum relativement homogène". Il s'agit du vieux courant de solidarité toujours vivace dans ces milieux populaires.

"On rencontre souvent dans les H.L.M., poursuit cet auteur, des personnes qui, bien sûr, sont gênées par la saleté, le bruit, les enfants, etc., mais qui opposent immédiatement à cela une grande capacité de compréhension et de tolérance. La vie de l'autre est pour elles quelque chose d'important, toujours digne d'être prise en compte telle qu'elle est si l'on veut pouvoir organiser un minimum de vie collective ; la recherche d'une qualité de vie propre à chacun doit donc être subordonnée à cette morale qui la dépasse. Infatigables dans leur travail quotidien de tissage de liens de compréhension et d'échange entre familles, souvent disponibles, habituées à nouer facilement des contacts, propageant avec naturel une certaine chaleur humaine, ces personnes développent une activité qui atténue globalement le climat conflictuel du grand ensemble."

Dans l'un et l'autre cas, on trouve donc des habitants fermement décidés à développer d'autres rapports de voisinage. Il y a donc une communauté d'objectifs mais des différences dans les expressions culturelles : les uns le faisant davantage à la façon des classes moyennes, les autres selon les schémas plus habituels des ouvriers. C'est précisément le sujet qu'on va aborder à présent en analysant l'attrait pour la vie de groupe des premiers et la "culture de la demi-distance" des seconds, selon l'expression de Michel Verret.

III.2.2 Attrait pour le "vivre en groupe" et "culture de la demi-distance"

a) Concilier vie de groupe et vie individuelle

Toutes ces motivations ne nous donnent qu'une pâle idée de ce que veulent ces groupes et de la nature même de leur vie. L'essentiel réside, sans nul doute, dans leurs efforts, nombreux et continus, pour concilier vie individuelle et vie de groupe, autonomie de la personne et développement du groupe.

Deux questions retiendront notre attention. D'abord, en quoi consistent effectivement ces tentatives de conciliation de l'individu et du groupe : d'une part, qu'est-ce qu'ils ne veulent pas vivre et, d'autre part, qu'est-ce qu'ils souhaitent vivre ? Ensuite, quelles tendances similaires rencontre-t-on éventuellement dans d'autres couches sociales par exemple dans la classe ouvrière du point de vue des relations de voisinage ?

¹ Cf. J.C. KAUFMANN, La vie H.L.M., usages et conflits, Ed. Economie et Humanisme et Editions Ouvrières, p. 125 et ss.

. Ce qu'ils ne veulent pas vivre : ni la communauté, ni l'isolement

S'il y a une motivation particulièrement claire et assurée, c'est bien leur refus de continuer à mener une existence quotidienne isolée comme cela se passe dans beaucoup d'immeubles. C'est ce qu'indique une jeune femme de la Farigoule qui refusait la solitude : "C'est ma fille qui a voulu venir ici tout de suite, d'emblée. Et alors, elle m'a parlé du projet. Ca m'a plu parce que j'ai toujours vécu à droite, à gauche. J'en avais marre d'être toute seule, comme ça"...

Mais il ne s'agit pas seulement d'un cas isolé puisqu'on retrouve dans certains H.A.A. et aussi dans des H.L.C. incités des parents qui se rapprochent de leurs enfants ou vice versa. Dans ces derniers cas ce type de cohabitation de voisinage est fortement encouragé. Certes toutes ces expériences ne sont pas très nombreuses mais elles constituent tout de même un petit indice.

Refus de l'isolement mais aussi refus de la communauté à proprement parler, c'est-à-dire d'un groupe ou l'individu voit son existence subordonnée aux orientations de la collectivité. Qu'ils aient expérimenté la vie en communauté ou qu'il en aient simplement entendu parler - ce qui est de beaucoup le cas le plus fréquent - tous semblent décidés à ne pas tenter ce genre d'expérience de vie collective car ils tiennent à conserver leur indépendance.

L'histoire des groupes nous apprend aussi que ce sont toujours les adeptes d'un mode de vie collectif se situant au-delà des bonnes relations de voisinage et en-deçà de la communauté stricto sensu qui l'ont emporté sur les partisans de celle-ci, d'ailleurs généralement minoritaires.

. Ce qu'ils désirent vivre : concilier vie personnelle et vie collective

On le devine aisément : concilier leur propre vie personnelle, celle du couple, celle de la famille et la vie collective ; être disponible à soi-même mais aussi envers les autres, bénéficier de l'indépendance personnelle tout en profitant des richesses et des avantages qu'apporte la vie en groupe.

Quelques expressions-chocs, empruntées à leur propre vocabulaire, concernant d'une part la conciliation de l'autonomie individuelle et collective, d'autre part, les relations parents/enfants, puis deux exemples de motivations vont nous permettre de cerner ce désir à double face.

D'un côté, on a donc les formules insistant sur la préservation de l'autonomie individuelle :

- "parce que je souhaite que chaque individu puisse être apprécié en tant que tel et non comme la nana à truc ou le mari de chose" ;
- "Je veux avoir la possibilité d'élaborer l'articulation entre mon espace individuel et l'espace familial et collectif. Mon indépendance territoriale étant une des conditions de mon indépendance globale" ;
- "Je souhaite m'habiter librement, me réapproprier ma propre vie"¹.

¹ Cf. Habitats autogérés, ouv. cité, p. 97 et 98.

De l'autre côté, et de façon symétrique, on trouve des expressions mettant en valeur l'intérêt et les bénéfices de tous ordres que l'individu peut retirer de ce qui, au fond, s'apparenterait par certains côtés à une vie de très bon voisinage mais ne s'arrêtant pas uniquement à ça. Les relations amicales : intensité, spontanéité, style direct, y ont une place notable qui donne à ces groupes leur originalité sociale.

- "me retrouver moi-même au milieu des autres" ;
- "pour favoriser l'auto-formation et l'échange des compétences" ;
- "pour que se vive l'apprentissage de la tolérance" ;
- "je souhaite qu'il soit possible et non obligatoire de rencontrer l'autre" ;
- "pour m'aider à vaincre une tendance au repli sur moi-même", formule qui fait pendant à la dernière du groupe précédent.

Les relations qu'ils souhaitent développer entre les parents et les enfants et, plus généralement, leur conception du rôle de la famille dans ces groupes sont une illustration des motivations ci-dessus.

Certes, il s'agit d'un sujet connu¹. Mais il est trop important et trop révélateur de leurs tentatives pour rapprocher vie individuelle et vie collective pour qu'on ne rappelle pas l'essentiel.

Vis à vis de la vie familiale, ils en attendent un désenclavement de la famille, c'est-à-dire que la vie de groupe lui permette de sortir d'elle-même :

- "pour lutter, dans le quotidien, contre l'enfermement familial" ;
- "parce que j'ai peur du couple-famille-cocon" ;
- "la vie de groupe permet les échanges entre parents au sujet de leurs enfants, ce qui se fait plus difficilement ailleurs. Pouvoir comparer la situation de son enfant avec celle d'autres enfants est rassurant. Ici, ça se fait très facilement parce que c'est pris sur sur le moment, juste après un conflit".

Vis à vis des enfants, ils en espèrent une plus grande autonomie :

- "pour offrir aux enfants la possibilité de côtoyer d'autres enfants et d'autres adultes" ;
- "on recherche une famille plus élargie pour nos enfants parce que la relation parents/enfants ne nous semble pas suffisante pour la construction de leur personnalité.

A tous ces bénéfices psychologiques et sociaux, s'ajoutent pour les parents les multiples facilités que la vie en groupe apporte pour la garde des enfants : possibilité de sortir le soir, de partir en week-end, de se déplacer professionnellement, de laisser les enfants seuls au sortir de l'école, d'avoir quelqu'un pour les faire manger à midi, etc.

¹ Cf. Ph. Bonnin et P. Reynaud, ouv. cité.

A côté de ces "théories" qu'on trouve exposées dans les chartes, conventions et autres textes fondateurs, on citera à l'appui de cette description de leurs motivations deux exemples d'habitants voulant à la fois préserver leur indépendance individuelle et retirer certains bénéfices de cette vie commune.

Dans le premier cas, il s'agit d'un père divorcé ayant deux enfants qui a finalement opté pour la vie de groupe parce qu'ayant fait l'expérience d'autres sortes de relations de voisinage, il a estimé que c'est seulement dans ce genre de collectivité qu'il pourrait concilier vie personnelle, vie familiale et vie de groupe.

"J'ai d'abord vécu à l'Arlequin, je me suis marié, j'ai eu deux enfants, j'ai participé à la vie de la cité, la crèche sauvage et tout ça... Puis, il m'est arrivé ce qui est arrivé à beaucoup de gens : on s'est séparé... Dans un premier temps, je suis allé vivre chez un copain(...) On a partagé une baraque... Puis, finalement, je suis venu dans le groupe. Ca me permettait de pouvoir avoir un appartement avec mes enfants et d'être dans un cadre collectif. Je pensais que c'était une solution transitoire... Puis, je me suis dit : "Je ne me vois pas retourner en immeuble pour des tas de raisons... Je n'avais pas non plus envie de me tirer dans une baraque perdue à 40 kms de Grenoble... Donc, pour moi, c'était la solution : avoir un lieu avec mes mômes où j'ai moins d'autonomie mais dans un environnement collectif"...

Dans le second exemple illustrant les efforts entrepris par chaque membre du groupe pour concilier vie personnelle et vie collective, on voit un habitant souligner à la fois son attachement au groupe en tant que tel et son souci de liberté individuelle.

"C'est vrai, quand même, que chacun a investi maintenant quatre ans de vie commune, on sait ce que ça veut dire pour chacun le boulot fourni... C'est pourquoi il y a une grande envie d'être ensemble, une grande envie que le projet aboutisse, qu'on fasse quelque chose..."

"Mais, en même temps, on veut se sentir libre et moi je vis ça comme ça... Je me sens à la fois dedans, j'ai envie... et, en même temps, je me dis que, peut-être, viendra un temps où je ferai autre chose".

Ces trop succinctes observations qu'il faudrait compléter par celles effectuées auprès des H.A.A. ainsi que par d'autres concernant les familles monoparentales indiquent clairement qu'il s'agit du mode de vie spécifique de membres d'une catégorie bien repérable de la classe moyenne, de sa façon à elle de résoudre ses propres problèmes de cohabitation. En ce sens, leurs préoccupations rejoignent celles décrites par G. Mendel dans son dernier ouvrage sur l'individualisme¹. Si leurs processus de cooptation, leur souci de se rapprocher géographiquement, leur volonté manifeste de transformer l'espace, un certain type de vie commune ne leur appartiennent pas tellement en propre, par contre, leur intérêt manifeste pour une vie de groupe à vocation communautaire où non seulement les individus mais aussi l'entité collective prennent des risques réels, constitue indéniablement un trait dont ils ont l'apanage.

¹ Cf. 54 millions d'individus sans appartenance, ouv. cité.

III.2.3 Vie de groupe et "culture de la demi-distance"

Cet habitus de classe ressort de façon particulièrement nette lorsqu'on le met en regard avec les relations de voisinage propres à la classe ouvrière. A travers ces échanges de proximité, l'ouvrier recherche une certaine familiarité. Mais il n'entend pas être le prisonnier de ses voisins. "Les grands ensembles résidentiels, et même les lotissements individuels voient s'élaborer, pour peu qu'on leur en laisse un peu le temps(...), de nouveaux réseaux d'échange et d'entr'aide qui nouent entre jeunes (menus services ménagers, délégations de courses, échanges d'informations marchandes ou administratives, etc.), entre hommes (service de bricolage et de jardinage, ramassage du voisin de travail, etc.), entre enfants surtout (dans la garde nourricière, puis dans le trajet scolaire, le partage des jeux d'école et des jeux de cour, de pelouses, de caves, de greniers, de territoires), toute une circulation de vie communautaire qui, sans reconstituer le territoire d'amitié du vieux quartier, ni les richesses de sa culture implicite, rend pourtant bien aux nouveaux espaces de vie quelque chose de la familiarité ancienne.

Par définition, le voisinage est forcé, l'amitié libre. Si le voisinage forçait à l'amitié, l'amitié ne serait plus libre. L'ouvrier ne refuse pas l'amitié : il refuse l'amitié forcée par le voisinage, comme il refuse l'amitié forcée par l'usine. Le copain n'est pas forcément un ami. Le voisin non plus"¹.

C'est à peu de choses près ce type de relations de voisinage qui tend à prédominer dans les H.L.C. incités et aussi dans certains habitats spontanés, mais beaucoup plus rarement.

Dans un cas - les classes moyennes - on a des personnalités qui tentent d'affirmer leur individualité tout en essayant de tirer avantage de la vie en collectivité, dans l'autre - la classe ouvrière - on a, comme l'écrit justement M. Verret, "une culture de la demi-distance".

III.2.4 Un exemple contagieux : le logement des familles monoparentales et des personnes seules

S'il y a spécificité du modèle culturel de relations de voisinage, par contre, il ne semble pas que ces groupes soient les seuls à faciliter, très modestement il est vrai, le rapprochement des générations dans la même aire de voisinage ou à ouvrir leurs portes aux personnes seules. On rencontre, en effet, quelques grand-mères ou grand-pères dans les H.A.A. Dans les H.L.C. incités des demandes en ce sens de font jour².

Il n'est pas rare en effet de voir des locataires H.L.M. désireux de se rapprocher de leur parenté, guetter jalousement l'éventuel départ d'un voisin pour y installer leurs proches avant même que ce dernier n'ait fini de déménager. Tout ceci évidemment à l'insu du propriétaire. Echaudés par ce genre de squattage, les organismes en question préféreraient désormais anticiper sur l'évènement et, par conséquent, faciliter ces rapprochements familiaux.

¹ Cf. M. Verret, L'espace ouvrier, Le voisinage libre, p. 151. Exemples à porter à l'appui de ces affirmations : l'évolution de Sarcelles - ce qu'indique cet auteur - et les constatations effectuées dans certains lotissements ouvriers (cf. enquête du CREDOC sur les effets de la réduction du temps de travail sur les conditions de vie des ouvriers. A paraître).

² Voir aussi tout ce qui concerne le développement des contrats-familles.

La politique de logement des jeunes travailleurs actuellement mise en oeuvre est fondée sur le même principe. Il ne s'agit plus, comme cela s'est fait jusqu'à présent de les regrouper dans des foyers mais de les loger soit "chez l'habitant", tout en conservant une infrastructure de liaison, soit dans des petits logements installés à proximité de leurs parents¹. A titre d'exemple de cette dernière possibilité, on peut citer une opération originale lancée par l'Office H.L.M. de Rennes. Cet organisme a saisi l'occasion qui lui était offerte par la réhabilitation d'un immeuble pour rehausser celui-ci et construire à l'emplacement de la terrasse des logements mansardés réservés aux enfants des locataires de l'immeuble. Ainsi, on facilitait la décohabitation sans pour autant éloigner les enfants de leurs parents².

Les contrats-familles participent aussi de la même idée. Le logement des familles monoparentales ou des personnes isolées a été pris en compte par l'ACREAC qui prévoit, complémentairement à la construction d'appartements familiaux, des logements pour personnes seules. Ainsi espère-t-on rompre le cercle fatidique de l'isolement, voire de la solitude.

Mais c'est en Hollande que l'extension d'un habitat adapté aux "ménages non traditionnels" a été la plus importante au point qu'on peut conclure à son "indéniable banalisation". En 1981, on comptait en effet plus de 6 600 groupes d'habitants³ dont 3 600 auraient été correctement localisés. Sur la base de critères plus restrictifs (fondation volontaire) on avait dénombré, en 1972, 52 cas de ce genre. Mais en appliquant ce critère restrictif à la situation actuelle on arrive encore à 5 250 unités "soit 100 fois plus en moins de 10 ans".

Dans la foulée de ces expériences de taille limitée, se sont développés les "Centraal Wonen". Il s'agit de groupements d'habitants d'assez grande taille (50 logements et plus), complexes et raisonnés qui se caractérisent par les dimensions communautaires, participatives et "Libérale" en ce sens qu'ils sont ouverts à "toute personne motivée par cette démarche ("jeunes, vieux, couples mariés ou non, avec ou sans enfants, ménages complets ou non, hétéro ou homosexuels, handicapés ou valides, étudiants mères ou pères au foyer travaillant à l'extérieur, intellectuels ou manuels"). Ces trois caractéristiques les rapprochent donc des H.L.C. spontanés français, seule la taille les en différenciant. Un de leurs traits les plus marquants est la forte structuration du groupe⁴ qui comprend différentes sous-entités auxquelles correspondent différents niveaux de mise en commun. Longtemps hostiles, les promoteurs sociaux ont fini par construire de tels ensembles à la condition toutefois qu'on puisse les reconvertir en habitations ordinaires en cas d'échec de l'expérience. Fin 1983, on comptait une quinzaine de "Centraal Wonen".

¹ A Grenoble, la Mutuelle des Jeunes Travailleurs reçoit des demandes de petits propriétaires privés acceptant de loger ces jeunes à la condition qu'ils participent à la remise en état de certaines parties du logement. Un excellent moyen d'insertion sociale et de rapprochement intergénérationnel, selon le point de vue de ses animateurs.

² Cf. Revue H., n° 101, Novembre 1984.

³ On appelle ainsi "un groupe d'au moins trois adultes qui occupent ensemble une habitation et qui, au minimum, partagent régulièrement leurs repas".

⁴ Ce qui, répétons-le, ne veut pas dire promiscuité et gêne réciproque.

On assisterait donc aussi bien en France qu'aux Pays-Bas et en Europe Occidentale à l'apparition de nouveaux modes de vie issus d'un lointain Mai 1968 et de la crise actuelle qui donneraient naissance à de nouveaux modes d'habiter dont on n'a pas encore mesuré toutes les conséquences. "L'avenir du mouvement "Centraal Wonen" ne résiderait-il pas davantage dans ses qualités d'adaptation aux nouvelles tendances sociétares d'aujourd'hui et dans l'éventuelle permanence de celles-ci ? L'histoire dira s'il n'aura été qu'un rêve de plus, utopiste et passager, ou au contraire la transcription sur le terrain de l'habitat, d'une culture nouvelle et durable"¹.

III.3 Préférences pour la location et recherche d'un autre mode de vie

Mis à part une minorité de ménages pour lesquels le choix entre la location et l'accession ne se pose pas en raison de la modicité de leurs ressources, tous les autres auraient pu acheter, s'ils en avaient réellement eu la volonté. Avec des revenus nettement moins importants, nombreuses sont les familles d'ouvriers et d'employés qui se lancent dans l'aventure de l'accession à la propriété en mobilisant toutes leurs énergies matérielles, physiques, morales et financières.

Face à l'engouement pour la propriété qui touche la très grande majorité de la population, le rejet de l'accession peut apparaître soit comme un comportement marginal, soit comme une question posée à la société sur les risques de confusion entre appropriation sociale et appropriation juridique de l'habitat.

Pour trancher entre ces deux hypothèses, il faut donc se poser la triple question suivante. En quoi leur refus de l'accession, leur demande de participation aussi bien à la conception qu'à la gestion de leur habitat, et enfin, leurs revendications en matière de droits nouveaux des locataires sont-ils révélateurs de leur appartenance à la classe moyenne ?

Une fois la réponse apportée à ces interrogations, on montrera que si cette spécificité les éloigne bien de la masse des accédants et notamment des ouvriers, elle n'en a pas moins le mérite de lever la confusion existant entre appropriation de l'espace habité et appropriation juridique. On verra que leur position rejoint précisément celle à laquelle M. Verret aboutit à la suite d'une analyse socio-économique rigoureuse de l'accession en milieu ouvrier.

III.3.1 Rejet de la propriété et choix de la location

Une fois éliminées les raisons secondaires et non-significatives du rejet de l'accession (mobilité professionnelle, insuffisance de l'apport personnel, assimilation du statut de propriétaire d'un logement à celui de bourgeois, etc.) il reste deux motifs importants à savoir : le choix d'un mode d'habiter et d'une manière de vivre différents de celui qu'implique l'accumulation patrimoniale et le "refus-témoignage". En choisissant volontairement la location, alors qu'ils pourraient acheter, les groupes H.L.C. spontanés veulent démontrer aux maîtres d'ouvrage qu'une forme relativement élaborée d'appropriation de l'espace habité est réalisable aussi bien en locatif qu'en accession.

1

On trouvera un exposé succinct sur ces groupes d'habitants et sur les "Centraal Wonen" qui en sont issus dans l'article de Ph. Doucet : "Les expériences "Centraal Wonen" aux Pays-Bas : un nouvel art d'habiter in l'Habitat autogéré au Bénélux et en Europe, Habitat et participation, Fondation Roi Baudouin.

a) La propriété contre le mode de vie

Grosso modo, on peut distinguer deux catégories de membres des H.L.C. spontanés : ceux pour qui la décision de vivre en locatif résulte d'une option délibérée pour un mode de vie privilégiant l'être à l'avoir et ceux qui sont partagés par des sentiments contradictoires. Parmi ces derniers, certains bien que modérément tentés par l'accession, souscrivent à l'option locative tandis que d'autres préfèrent carrément rompre avec le groupe pour devenir propriétaires. Ce qui ne veut pas dire, ainsi que le prouvent les pratiques participatives des H.A.A., qu'ils se replient dans un conformisme propre à de nombreux accédants.

Le choix délibéré de la location est fondé, d'une part sur le refus de l'accumulation patrimoniale, et d'autre part sur le désir de développer un autre mode de vie donnant la priorité au capital culturel sur le capital immobilier : "L'acquisition d'un logement, peut-on lire dans la charte des Crieurs, mobilise les énergies de la famille au détriment des aspects professionnels, culturels et relationnels de la vie ; elle renforce l'individualisme en valorisant le caractère privé de la propriété".

Aux Naïfs, un des membres du groupe qui, pourtant, avait les moyens d'accéder à la propriété explique son rejet de l'accession par son désir de travailler à mi-temps afin de pouvoir s'adonner à ses occupations favorites et à ses activités associatives. Entre le temps et l'argent il a donc préféré une autre gestion de son temps. "Acheter dit-il, c'est renier complètement tout une vie, ça voudrait dire qu'on fait des sacrifices énormes à une période de notre vie où l'on a envie de faire autre chose".

En adoptant une formule juridique originale - l'association des locataires, propriétaire du terrain, fait un bail emphytéotique de 55 ans à l'organisme H.L.M., lequel est propriétaire de l'immeuble - les habitants de la Farigoule montrent qu'ils privilégient la valeur d'usage au détriment de la valeur d'échange.

Cette première catégorie d'habitants se rapproche donc de tous ceux, écologistes ou non, prônant d'autres modes de vie. On peut aussi leur adjoindre certains locataires, en particulier les cadres supérieurs, qui préfèrent l'acquisition d'un solide capital intellectuel et culturel à celle d'un logement¹. Ce qui ne veut pas dire qu'un jour, ils ne seront pas propriétaires. Mais, s'ils le deviennent, ce sera en fin de carrière et dans l'optique de la préparation à la retraite. Pour eux, la promotion de leurs enfants passe en priorité par l'acquisition d'un savoir tandis que les ouvriers recherchent une protection sociale plus immédiate en achetant un pavillon.

Mais à côté des habitants fermement convaincus de la justesse de leur option, il en existe d'autres qui doutent plus ou moins profondément de la validité de leur choix en faveur du locatif.

Aux Crieurs, certains des membres, pourtant les plus actifs, se demandent s'ils n'auraient pas mieux fait d'acheter plutôt que de louer compte tenu du coût relativement élevé du loyer surtout lorsqu'ils ne bénéficient plus de l'A.P.L.

1

Cf. Les locataires, N. Haumont, I.S.U./Plan-Construction, 1980.

A l'Isle d'Abeau, cinq ménages sur la douzaine de candidats ont, au dernier moment, refusé de signer leurs contrats de location. Ce revirement, brutal il faut le reconnaître, montre pertinemment les difficultés de certains à assumer un choix de vie aussi exigeant. Ce n'est pas en effet par hasard si les cinq "scionnistes" sont précisément ceux qui avaient le moins bien assimilés la démarche du groupe. Plus à l'aise financièrement (sauf une personne), ils vivaient à proximité l'un de l'autre dans des pavillons locatifs et avaient choisi de se regrouper dans l'aile sud du futur bâtiment.

Au total, ces groupes n'ont pas des pratiques aussi spécifiques qu'on l'imagine. Leurs doutes les rapprochent de la grande masse des accédants. Mais leur façon authentique de vivre le projet dont ils se sentent porteurs, qu'ils soient partisans ou pas de la location, montre bien qu'il s'agit d'un comportement typiquement "classe moyenne"¹.

b) "L'appropriation sociale en locatif, c'est possible"....

En demandant des habitats semblables à ceux construits par les groupes en accession, les H.L.C. spontanés et, dans une moindre mesure, les H.L.C. incités veulent démontrer que des formes relativement poussées d'appropriation de l'espace peuvent aussi exister en locatif social.

Pour ce locataire des Naïfs, la participation des habitants est "prioritaire" car, dit-il, "ça peut faire avancer les choses au niveau du logement social, de la conception par exemple".

Le groupe des Crieurs souhaite que l'expérience qu'il a vécue "puisse être renouvelée par le plus grand nombre de familles qui le souhaiteraient et qui n'auraient pas forcément les moyens d'accéder à la propriété".

A l'occasion de difficultés financières - impossibilité de poursuivre l'opération en accession par manque de ressources pour finir d'acheter le terrain - le groupe de la Farigoule découvre à ce moment-là la précarité et le mépris dans lequel on tient parfois le locataire, surtout dans le domaine de l'appropriation de l'espace. Aussi s'efforce-t-il d'élaborer une solution juridique² lui permettant de conserver une certaine maîtrise du processus d'appropriation.

Malgré leurs doutes, ces groupes, en particulier les H.L.C. spontanés, manifestent donc une spécificité certaine les différenciant assez nettement de la grande masse des accédants qui confondent, à leur détriment le plus souvent, appropriation juridique de l'espace et appropriation sociale. Les indications suivantes portant sur le contenu des conventions conclues avec les propriétaires bailleurs vont nous apporter des preuves plus tangibles de la réalité et de l'importance de ces innovations.

¹ Caractérisé notamment par l'autonomie et la sociabilité.

² Conclusion d'un bail emphytéotique où l'association a la propriété du terrain et l'office, celle de l'immeuble (cf. annexe de ce chapitre).

III.3.2 Des droits nouveaux révélateurs d'une autre façon de vivre

A lire les documents juridiques (conventions, baux, chartes) produits par les deux parties intéressées, il ne fait pas de doute que ces groupes mais aussi les trois maîtres d'ouvrage sociaux concernés ont innové dans le domaine des relations avec les usagers.

En soulignant en préambule de chacune des trois conventions que l'objectif est "d'inaugurer et de favoriser le développement d'une nouvelle forme d'habitat dans le logement social" dont "l'originalité... consiste à affirmer l'importance des relations de voisinage" les partenaires situent d'emblée l'importance des enjeux. A travers ces textes, les habitants reconnaissent implicitement l'inadaptation de l'habitat aux aspirations de nombreuses familles. Quant aux maîtres d'ouvrage, ils avouent la nécessité d'innover soit pour prévenir les risques de dégradation sociale comme aux Crieurs, soit parce qu'ils reconnaissent comme à Meylan et à l'Isle d'Abeau que l'habitat standardisé n'est plus vendable surtout aux classes moyennes attirées par les villes nouvelles, soit encore, parce qu'ils y voient un moyen de renforcer un parc locatif très défavorisé par rapport à celui de l'accession comme à Cannes.

Concrètement, cette proclamation se traduit par la reconnaissance des trois nouveaux droits suivants.

Premièrement, le droit de pouvoir choisir ses voisins. C'est un sujet particulièrement important qui correspond bien aux aspirations de certaines catégories sociales sans compter qu'il constitue un instrument appréciable d'activation de la vie sociale comme le reconnaissent beaucoup de gestionnaires.

L'article 4 de la convention conclue entre la S.L.E.¹ et l'association "Les Crieurs" (cf. annexe) fait état de la procédure de cooptation et d'agrément.

Le deuxième des droits obtenus par ces locataires associatifs concerne la gestion des espaces communs mis à la disposition des locataires du groupe mais aussi des voisins.

Aux Crieurs, c'est l'association du même nom qui est locataire de ces locaux. Elle a la charge de payer le loyer et de les entretenir. Par contre à Meylan et, probablement, à l'Isle d'Abeau l'association assure la gestion et l'entretien mais non le paiement du loyer qui incombe à chacun des locataires.

Le troisième des droits autorise les futurs habitants à "participer à la conception, mise en oeuvre et gestion de son logement". C'est avec la faculté de choix de son voisin le plus important des trois.

¹ Mis à part la Farigoule dont la situation juridique est particulière, les trois autres conventions sont, à quelques nuances près, identiques les uns aux autres, celles de Meylan et de l'Isle d'Abeau n'ayant fait que reprendre le texte du groupe des Crieurs qui a été le premier à innover.

Il est malheureusement impossible de savoir dans quelle mesure ce nouveau droit a été mis en oeuvre notamment au sujet de la conception du logement pour la bonne raison qu'aucune étude systématique a été faite de la phase d'auto-conception, c'est-à-dire des relations avec les architectes en particulier.

Tout ce qu'on peut dire, c'est qu'à Villeneuve d'Asq, la concertation n'a pas été tellement poussée pour différentes raisons tenant aussi bien aux habitants qui n'accordaient pas la priorité au travail d'atelier avec l'architecte, qu'à l'architecte et à la S.L.E.

Par contre, à L'Isle d'Abeau, la phase de co-création a duré très longtemps, trop aux dires de certains et notamment du maître de l'ouvrage, et a abouti à un schéma d'aménagement particulièrement riche et varié en tout cas reflétant bien les besoins quotidiens des familles et du groupe, comme on l'a indiqué dans le chapitre précédent.

Meylan et la Farigoule se situeraient entre les deux. Ces réalisations vont donc beaucoup plus loin que la Loi Quilliot. Par certains changements substantiels introduits dans les relations propriétaire-locataire comme le droit de choisir eux-mêmes le futur locataire, par le souci accordé à la vie sociale, par les actions d'animation culturelle et sociale entreprises (cf. art. 44, al. 2), par l'importance attachée à la création de locaux et d'espaces collectifs adaptés aux usages quotidiens d'habitants bien concrets (cf. art. 50), par la prise en charge de l'entretien, ces groupes témoignent de leur souci de promouvoir une véritable appropriation de l'espace.

En ce sens, ils rejoignent les critiques adressées par M. Verret lorsqu'il dénonce certaines illusions de l'accession à la propriété, en particulier chez les ouvriers.

III.3.3 Portée sociale de leur geste : pour l'appropriation et contre la propriété

Pour cet auteur, l'accession n'est pas nécessairement synonyme de libération sociale pour les ouvriers, bien au contraire. "Peut-être même, écrit-il, cette propriété l'attache-t-elle (l'ouvrier) plus aujourd'hui à sa condition qu'elle ne l'en délie.

"Si elle l'attache à la condition bourgeoise, et elle l'y attache bien en un sens, ce ne peut être qu'en idée, ou, comme on dit, en idéologie, comme hier la parcelle attachait le petit paysan à la grande propriété foncière. Mais pas plus que la parcelle ni ses illusions n'ont fait du paysan un grand propriétaire, ni ne l'ont gardé finalement de la prolétarianisation, pas plus la propriété de la maison, ni les illusions parceliaires qui s'y sont transférées, ne font de l'ouvrier un bourgeois ni ne l'exempteront de l'exploitation de classe"¹

¹ Cf. M. Verret, *L'Espace ouvrier*, Ed. Armand Colin, Coll. U., p. 115 et p. 175.

D'une façon plus générale, on peut dire aussi que la démarche, nous dirions le témoignage des H.L.C. spontanés et aussi celui des H.L.C. incités mais dans une moindre mesure, rejoignent les vœux et propositions sur d'autres formes d'appropriation présentées par cet auteur en conclusion de son ouvrage :

"Non pas la prolifération des clôtures, mais dans les plus beaux espaces et les plus commodes, des collectifs protégeant les intimités ? Non pas la propriété privée, mais la propriété individuelle des biens sociaux, et l'art nouveau d'user, sans abuser, ni exclure ? Non pas la beauté d'exception, les monuments du monopole, les décors de la vie rare, mais ceux de la vie commune, les monuments de tout le monde et la beauté courante, celle qui court avec le temps ?..."

IV - LA VIE SOCIALE : SPECIFICITE CULTURELLE DU "VIVRE EN GROUPE" ET MORALE DE BON VOISINAGE

Etant donné les éléments recueillis sur la nature sociale de ces groupes il ne faut pas s'attendre à découvrir de nouvelles données. D'autant plus que nos informations sont peu fournies pour les H.L.C. spontanés où aucune observation participante n'a eu lieu et davantage encore pour les H.L.C. incités dont la création est trop récente pour que des enquêtes aient pu être réalisées. Aussi se limitera-t-on à une très brève comparaison portant sur les trois sujets suivants : vie effective des groupes, gestion des équipements communs, relations établies avec le quartier.

IV.1 "Le vivre en groupe" des H.L.C. spontanés

Du point de vue de la vie sociale, les H.L.C. spontanés se différencient très nettement des groupes incités par l'accent mis à la fois sur le développement d'une "vie à soi" et d'une vie collective, par des pratiques de gestion des équipements communs destinées à favoriser la cohésion du groupe et, enfin et surtout, par le développement d'un militantisme associatif principalement centré sur le quartier.

Mener une vie à soi, par l'intermédiaire du groupe ne l'oublions surtout pas, cela veut dire deux choses. Premièrement, être davantage disponible à soi-même et pour les autres grâce à l'entraide existante et aux facilités que procure la vie en commun (garde des enfants, possibilités plus étendues d'absence, etc...). Deuxièmement, se sentir beaucoup plus en sécurité personnelle et pouvoir se développer individuellement et socialement en s'ouvrant aux échanges qu'apporte la vie en commun.

Avoir une vie à soi ne signifie pas qu'on se désintéresse de la vie "un petit peu commune", bien au contraire. Ainsi qu'on le verra à propos de la gestion des équipements communs ces groupes spontanés ont une façon de vivre collective qui leur est propre. Elle est fondée sur l'échange mutuel, l'acceptation du conflit comme facteur de progression de la dynamique collective, le respect de la liberté individuelle, toutes caractéristiques qu'on ne retrouve évidemment pas en tant que telles dans les H.L.C. incités et similaires comme on l'indiquera.

C'est à propos de la gestion des équipements communs (salles de réunion, utilisation des appareils ménagers, etc.) qu'apparaît de façon nette leur spécificité socio-culturelle. Alors qu'ailleurs, dans les H.L.C. incités par exemple, on gère ces équipements dans une étroite perspective d'entr'aide et de commodité de vie, ici il s'agit d'un moyen pour accroître la cohésion du groupe, cohésion qui, bien sûr, n'a de sens que par rapport à un idéal commun.

Aux Crieurs, la mise en commun de trois lave-linges, leur utilisation collective, leur éventuel remplacement se font d'une part dans le but de stimuler la force et la dynamique du groupe - les machines sont désignées par le nom de la marque et non plus par celui de l'ex-proprétaire qui l'a mise à la disposition de la "communauté" - et, d'autre part, en fonction de l'idéal poursuivi. C'est ainsi que ses membres sont conduits à s'interroger sur l'emploi des économies réalisées par la mise en commun des lave-linges et sur la notion de propriété. Au lieu de les réaffecter individuellement, le groupe préférera les utiliser à d'autres fins comme la formation à certaines activités associatives de l'un ou l'autre de ses membres. Certes, ces transformations n'ont rien de révolutionnaire. Mais tel est le mode de vie choisi par ces habitants.

Mais parmi tous les domaines de la vie sociale, c'est l'attitude du groupe vis à vis du quartier (relations de voisinage, participation à la vie associative locale, etc.) qui est la plus révélatrice de la priorité accordée par ces groupes à la vie collective et à la transformation de la société.

Cette participation est une donnée constante à tous les H.L.C. spontanés, ce qui n'a rien d'étonnant compte tenu de leur appartenance à la classe moyenne et de leur implantation en ville nouvelle dans pratiquement trois cas sur quatre. Si les habitants ne s'engagent que très rarement au nom du groupe en tant que tel, par contre, ils participent activement à la vie locale, chacun en fonction de ses affinités et de ses compétences tout en sachant parfaitement qu'ils font partie d'une équipe dont l'objectif premier est de contribuer à la vie de la cité. A l'Isle d'Abeau, on ne compte pas moins de six adhésions actives à des associations locales (radio locale, centre de protection de la nature et d'initiation à l'environnement, parents d'élèves, etc.) sans compter certaines personnes qui exercent leur activité professionnelle dans une perspective de transformation sociale. Tel est le cas pour des médecins qui, au sein du centre de santé, pratiquent "une médecine lente et douce". Au-delà de l'apprentissage d'une moindre dépendance par rapport à son corps, c'est un autre mode de vie qu'ils cherchent à promouvoir. Dans d'autres habitats, cet engagement moitié militant, moitié professionnel passera par des activités écologiques.

Aux Crieurs, l'activité militante porte essentiellement sur l'animation sociale du quartier : développement "volontaire" des relations de voisinage, participation à l'animation d'un L.C.R., etc. Par ailleurs, ils s'efforcent de faire connaître leur "habitat autogéré" aux gestionnaires sociaux et aux collectivités locales de telle sorte que ceux-ci puissent reprendre cette formule quitte à y apporter les aménagements nécessaires. Il leur est aussi arrivé de "parrainer" un groupe qui avait fait son apparition à Lons le Saunier.

Mais cette participation à l'animation sociale du quartier n'est pas dénuée d'ambiguïtés et de contradictions tenant essentiellement à la différence de composition sociale entre ce groupe et celle de la population avoisinante. Ce qui n'enlève rien à l'intérêt de ce genre de réalisations. D'ailleurs, ce problème de cohabitation n'est pas nouveau. Il se pose depuis longtemps dans les habitations H.L.M. où, comme l'a souligné J.C. Kaufmann, il y a souvent un hiatus culturel entre la minorité active et la masse de la population. On ne s'étendra pas davantage sur ce sujet qui a fait l'objet de longs développements dans le chapitre premier de la seconde partie où l'on décrit les relations du groupe des Crieurs avec la S.L.E., leur voisinage et la vie de quartier.

IV.2 Les H.L.C. incités : morale de la bonne entente et dépendance culturelle

Par rapport à ces groupes, les H.L.C. incités pratiquent une vie sociale relevant davantage d'une morale du bon voisinage que du partage d'un idéal plus ou moins explicitement communautaire.

Bien qu'on ne dispose pas de données suffisantes sur les pratiques sociales des H.L.C. incités, les quelques observations recueillies soit par consultation de résultats d'enquête (Chambéry), soit auprès de responsables ayant examiné de telles opérations, on peut cependant présenter les remarques suivantes qui vont permettre de clarifier un peu ces questions.

Premièrement, alors que la plupart des H.L.C. spontanés et aussi des H.A.A. se sont donné des locaux collectifs communs (salles de réunion, salles de jeux, locaux utilitaires : buanderie, etc...) pour eux-mêmes et, dans certains cas, accessibles aux habitants du quartier voisin, les H.L.C. incités sont davantage préoccupés, au moins dans un premier temps, de l'aménagement de leurs logements que des locaux communs. A Saint-Malô (opération Rencontres), les accédants étaient bien plus soucieux de l'aménagement intérieur de leurs pavillons que de la construction d'espaces et de locaux collectifs communs. Bien qu'on ne sache pas ce qu'il en est advenu depuis, le manque d'intérêt initial les différencie tout de même bien des autres types de groupements.

Deuxièmement, lorsqu'ils manifestent quelque intention dans ce domaine, c'est d'une part beaucoup plus dans une perspective fonctionnelle que communautaire et, d'autre part, davantage pour les besoins propres à leur groupe et à ses habitants que pour ceux du quartier. C'est ce qu'on a pu constater à Chambéry (Ilôt du Penney) selon le rapport déjà cité. De plus, la tendance de cet H.L.C. incité à se replier sur lui-même était telle que les instances compétentes ont dû intervenir pour éviter une appropriation trop exclusive des locaux collectifs qui se serait faite au détriment des intérêts des habitants du quartier¹.

En résumé, on peut écrire ceci. Pour les locataires des H.L.C. incités, les deux orientations les plus importantes sont : premièrement, profiter de commodités d'autant plus appréciables qu'elles sont inhabituelles dans les logements H.L.M. et, deuxièmement, bénéficier de meilleures relations de voisinage ni plus ni moins.

¹ Notons toutefois que le repli du groupe sur lui-même peut n'être qu'une étape dans son développement. De plus, du moment où on laisse un groupe être lui-même il est contradictoire de lui refuser l'appropriation de locaux dont il a besoin pour sa vie propre. Les décideurs extérieurs doivent donc tenir compte de ces données.

Ces pratiques s'expliquent, d'une part par leur mode de vie propre et, d'autre part, par leur plus grande dépendance à l'égard des modèles architecturaux traditionnels. Entre l'habituel pavillon et la barre ou le cube des Z.U.P., ils n'imaginent rien ou si peu ! C'est dire qu'architectes et animateurs de ces groupes doivent faire preuve de beaucoup de patience, disposer de méthodes rigoureuses et adaptées et, surtout, de cet art particulier à l'anthropologue à qui incombe le soin d'engager certaines transformations sociales.

*

* *

CONCLUSION : DIVERSIFICATION DES MODES DE VIE ET EMERGENCE D'UNE PERSONNALITE URBAINE MODERNE

Par l'idéal recherché, par l'intense motivation les animant, par les résultats obtenus en matière de droits du locataire (droit de pouvoir choisir ses voisins, droit de concevoir, mettre en oeuvre et gérer son logement) et enfin et surtout, par la priorité accordée au "vivre en groupe" sur le partage de relations de voisinage traditionnelles, les H.L.C. spontanés font preuve d'une réelle spécificité culturelle. En ce sens, ils se situent donc dans la ligne des H.A.A. Pour retrouver un cheminement analogue il faut remonter aux CASTORS encore que les expressions sociales soient profondément différentes.

Face à ces groupements d'habitats, certains immigrés, une certaine partie de la population ouvrière de souche française, les militants associatifs vivant dans les H.L.M. ainsi que les H.L.C. incités, mais dans une moindre mesure, présentent des ressemblances et des différences. Leurs aspirations pour un voisinage choisi sont analogues mais leurs expressions culturelles sont différentes. Bien que plus intenses leurs relations de voisinage n'en conservent pas moins un caractère traditionnel. Leurs processus de cooptation sont fondés, comme ceux des H.L.C., sur leurs relations sociales mais se présentent sous des aspects culturels autres. De même, que sont différents les marquages sociaux de l'espace, reflets de leur propre sous-culture et de leurs modalités d'insertion sociale. Mais ce qui nous semble trancher le plus par rapport aux habitats spontanés réside dans leur "culture de la demi-distance". Celle-ci leur fait préférer les contacts discrets et prudents au face à face interpersonnel et social étranger à leur habitus de classe.

Bien qu'importante et portée par un puissant courant provenant d'une forte majorité de la classe moyenne désireuse de vivre et d'habiter à sa façon, d'avoir d'autres rapports sociaux, cette demande d'appropriation de l'espace n'est donc pas la seule. D'autres, différentes, vivantes, existent à côté qui, pour être peu connues (ou moins entendues) n'en sont pas moins révélatrices de dynamiques sociales propres à d'autres groupes sociaux plus proches des ouvriers.

Alors qu'aux temps, pas si lointains, du boom immobilier il paraissait n'y avoir qu'une seule demande d'habiter correspondant à un mode de vie très largement majoritaire, il semblerait qu'à l'heure présente on assiste, sous le double effet de la crise économique et de la crise sociale et culturelle des années soixante, à une certaine diversification des modes de vie entraînant dans son sillage une pluralité de modes d'habiter à commencer par celui propre à une grande partie de la classe moyenne demandant et redemandant de la participation. En ce sens, les ouvertures faites par la loi QUILLIOT en matière de vie associative correspondent bien à des évolutions du corps social.

Statistiquement minoritaires ces mouvements sociaux propres au secteur de l'habitat ne sont pas pour autant marginaux du point de vue sociologique. S'il en est ainsi - ce que nous pensons - comment se fait-il que de telles réalisations ne soient pas reprises sur une plus vaste échelle par les gestionnaires sociaux ? A cela il peut y avoir deux raisons.

. La première, empruntée à A. MEISTER¹, consiste à reconnaître que l'autogestion n'a plus qu'une "fonction de sécurisation" des individus (ou une fonction symbolique), mais ne remonte pas de la base vers le sommet de la société. Les gens réclament de plus en plus d'autonomie, d'associationisme, de liberté dans l'aménagement du temps de travail aussi bien que dans celui de l'espace et refusent toute "autogestion généralisée, égalitariste" qu'ils considèrent comme "impopulaire". Tout se joue donc comme dans le modèle yougoslave où "en s'autogérant la société s'occupe, canalise son agressivité dans des règlements, dans des conflits techniques, mais tout en restant dans les cadres et dans les priorités fixées par une classe dirigeante".

. La seconde raison réside dans les stratégies des décideurs qui, bien souvent, vont dans un sens contraire aux aspirations et aux besoins des usagers. Il en va ainsi de celles mises en oeuvre depuis dix ans à travers les réalisations d'HABITAT et VIE SOCIALE.

Comme le souligne un rapport de l'IAURP², loin d'avoir facilité l'émergence du "projet communautaire porté par H.V.S.", les stratégies des acteurs ont, au contraire, abouti au "refus des configurations sociales données", en fait "à la suppression plus ou moins accentuée du vecteur immigré". Les effets sont donc analogues à ceux de la rénovation urbaine. Mais alors que, dans cette dernière, la population remplaçante existe, dans le cas des grands ensembles où ont eu lieu les opérations H.V.S., "la demande sociale de substitution est inexistante". On se trouve donc devant un projet de reconquête sociale qui a tourné court.

En définitive, cela ne vient-il pas du fait qu'on pense à court terme et non à long terme ? Le problème de fond posé aussi bien par les habitats concertés et autogérés que par H.V.S., n'est-il pas celui de la réalisation progressive de la ville ? Ce sont toutes nos banlieues récentes qui vont se modeler et se remodeler. Or, ce travail patient de gestation n'est pas l'affaire de quelques années et encore moins de la durée d'un chantier H.V.S. mais, comme le soulignait R. LENOIR dans un récent article du Monde³, de deux générations.

Non, ces "expériences" d'habitat en participation ne sont pas secondaires. Derrière ces mouvements sociaux propres à l'habitat, n'est-ce pas une nouvelle personnalité urbaine collective moderne qui se cherche ? En tout cas, les enjeux sont bien là.

C'est donc par rapport à ces conclusions, relativement pessimistes⁴, qu'il convient d'examiner les actions novatrices entreprises par les trois maîtres d'ouvrage ayant répondu aux quatre futurs groupes d'H.L.C. spontanés.

¹ Cf. Le songe égalitaire, in Revue AUTOGESTIONS, n° 16, p. 13.

² Stratégies de transformation sociale des secteurs dévalorisés. I.A.U.R.P., décembre 1983.

³ Les nouvelles dimensions de la pauvreté, in Le Monde des 28 et 29/12/84.

⁴ On reviendra sur ces questions au cours de la conclusion générale.

A N N E X E

Plutôt que de reproduire intégralement les deux principales conventions très semblables, il a paru préférable de citer différents articles de chacune d'entre elles et de les regrouper par thème.

Modalités de choix des nouveaux locataires

- Art. 4 de la convention entre la S.L.E. et l'association des Crieurs :

"Si l'un des locataires vient à quitter son logement, l'association propose un nouveau locataire à la S.L.E. : celle-ci peut refuser la proposition qui lui est faite (réglementation quant au plafond de ressources et à l'occupation...).

La S.L.E. se réserve le droit de désigner elle-même le nouveau locataire si l'appartement reste inoccupé plus de trois mois, l'association et chacun de ses membres assurant le paiement des loyers, taxes et charges pendant ces trois mois de vacance. Un avenant à la présente convention prendra acte du changement de la composition de l'association.

Cependant, compte tenu de la stabilité dans leur logement escomptée des membres de l'association et de l'économie de gestion qui en résultera pour la S.L.E. (économie de constat des lieux et de remise en état du logement au départ du locataire, de perte de loyers et charges par vacance éventuelle et de travaux administratifs entraînés par le changement de locataire) pas de vacances, la S.L.E. accepte, au cas où le premier départ interviendrait plus de douze mois après la mise en location des 9 logements et espaces communautaires, de garder à sa charge l'équivalent d'une mensualité du logement moyen soit 147m² de surface corrigée. Après douze nouveaux mois de stabilité totale, la S.L.E. pourrait à nouveau accepter cette prise en charge. "

- Art. 6 de la convention entre la S.A. H.L.M. de Voiron et l'association "Les Naïfs"

" Si l'un des locataires vient à quitter son logement, le remplacement est assuré prioritairement par l'Association, la S.A. d'H.L.M. n'intervenant qu'en cas de rejet ou de carence de proposition.

" La proposition faite par l'Association peut être rejetée au regard :

- soit de la réglementation concernant les plafonds de ressources,
- soit des conditions d'occupation du logement, étant entendu qu'il sera tenu compte du caractère particulier de l'opération.

" Le remplacement des locataires est assuré selon les modalités et délais suivants :

- la S.A. d'H.L.M. devra prévenir l'Association dans les 8 jours, de tout avis de départ et faire connaître la date de fin de bail,
- pendant le délai de préavis, chaque partie s'engage à fournir les informations adéquates concernant le ou les candidats proposés et à donner systématiquement réponse écrite dans les 8 jours suivant chaque proposition. Au besoin, il y aura convocation de la réunion des parties prévue à l'article IV,

- dans l'hypothèse où le préavis ne serait que de un mois, dans les cas prévus par la loi, la S.A. d'H.L.M. accepte de prendre en charge le loyer du logement vacant pendant un mois complet après la fin du préavis, à la condition expresse que les 13 logements aient été occupés de manière continue pendant les 12 mois précédant la fin du bail,
- si le remplacement n'a pas été effectué dans les conditions ci-dessus, les membres de l'Association s'engagent à prendre en charge le loyer les taxes et les charges du logement vacant, la répartition s'effectuant au prorata du loyer de chacun des Membres, A.P.L. déduite."

Art. 7 de la convention entre la S.A. d'H.L.M. de Voiron et "Les Naïfs"

Tout nouveau locataire de l'immeuble devra signer son bail, la présente convention et adhérer à l'Association "Les Naïfs". Ces formalités accomplies, il aura accès à son logement et aux espaces communautaires.

Loyer, gestion, entretien des espaces communautaires

Art. 6 de la convention S.L.E./Crieurs

" L'association s'engage à payer au début de chaque mois, pour les espaces communautaires, la mensualité comprenant loyer, taxes et charges locatives. Chacun des membres de l'association est responsable conjointement et solidairement du paiement de ces mensualités ainsi que des trois mois de vacance éventuelle précisés à l'article 4."

Art. 5 de la convention S.L.E./Crieurs

" Après versement de la caution (égale à un mois de loyer) et du premier mois de loyer augmenté des acomptes mensuels sur charges locatives, et dès la remise des clés du premier des logements privatifs, l'association participera à l'état des lieux contradictoire des espaces communautaires avant la remise des clés.
Elle entretiendra et maintiendra en état ces espaces ainsi que les espaces privatifs affectés à l'usage communautaire du fait des aménagements (parking,...) et s'engage à souscrire une assurance garantissant sa responsabilité civile et ses risques locatifs (incendie, dégâts des eaux,...)
L'association s'engage également à ne pas stocker de matières inflammables dans la partie de parking souterrain aménagée en ateliers."

Art. III de la convention S.A. d'H.L.M. de Voiron/Naïfs

" Afin d'appuyer cette réalisation d'habitat groupé locatif basée sur la solidarité et la convivialité, la S.A. d'H.L.M. a accepté de supporter le coût des aménagements spéciaux.

Compte tenu de la réglementation en matière de loyer qui ne prévoit pas ce type de surcoût, la S.A. d'H.L.M. et l'Association ont recherché ensemble les économies nécessaires à réaliser en vue de diminuer les postes frais de gestion, entretien et réparations et éviter les pertes de loyer dues aux logements vacants.

C'est pourquoi les membres de l'Association se chargent solidairement du gardiennage de l'immeuble et de l'entretien des espaces extérieurs."

"De même, les réparations qui ne sont pas des réparations locatives au sens de la Loi, seront, pour celles qui ne nécessitent pas de technicité particulière, exécutées par les membres de l'Association, après discussion au sein de l'instance évoquée à l'article IV. La discussion portera sur la main-d'oeuvre, la fourniture des matériaux et le prêt éventuel d'outillage."

Art. 4 de la même convention

"Afin de faciliter la gestion de l'immeuble et la communication entre l'Association et la S.A. d'H.L.M., il est institué une instance de rencontre permettant, à sa demande, de discuter et résoudre des problèmes tels que :

- . travaux d'entretien (cf. article III),
- . renouvellement des locataires (cf. article V),
- . cas de conflits,
- . etc.

"Afin de permettre au groupe un meilleur suivi de la gestion de l'immeuble, la S.A. d'H.L.M. lui fournira régulièrement les informations nécessaires."

Art. 6 de la convention entre l'office public H.L.M. de Cannes et l'Association "La Farigoule"

"1) L'Association s'engage dès à présent à dégager l'Office de toutes les dépenses d'entretien courant ou de grosses réparations sur les constructions objet des présentes.

2) L'Association ne pourra pas pour autant apporter de modifications ou faire effectuer des travaux sans l'accord express de l'Office qui en assurera en toutes circonstances la maîtrise d'ouvrage.

L'Office assurera le contrôle de ces dispositions et pourra, après avoir fait constater contradictoirement les faits reprochés, faire exécuter les travaux - petit entretien ou grosses réparations - par une entreprise de son choix à la charge de l'Association, si celle-ci n'en assurait pas la charge, etc...".

*

* *

CHAPITRE III

LOCATAIRES ASSOCIATIFS ET MAÎTRES D'OUVRAGE

UNE RENCONTRE FRUCTUEUSE MAIS LABORIEUSE

*"C'est quand il est injustifié
que l'émerveillement est le
plus philosophique"*

Vladimir JANKELEVITCH

On a vu au cours du chapitre précédent que, malgré l'intérêt et la novation que représentent les H.L.C. spontanés et incités, ils n'étaient pas les seuls à avoir l'apanage de l'appropriation de l'espace. Avant eux et, actuellement, à côté d'eux existent d'autres regroupements d'habitants, volontaires ou non, manifestant leur intérêt réel pour une appropriation de l'espace habité en fonction de leurs désirs tant personnels que sociaux.

Bien qu'on ait déjà quelque idée sur les modes de constitution de leurs groupes (cf. chap. I, 1ère partie), les architectures adoptées et les montages juridiques suivis il reste qu'on sait encore peu de choses sur les échanges qui se sont instaurés entre ces groupes (spontanés) et leurs maîtres d'ouvrage respectifs. C'est à éclaircir ces relations qu'on va s'attacher à présent.

Ce dernier chapitre de cette première partie consacrée essentiellement aux H.L.C. spontanés a donc un double objectif. Il s'agit, premièrement, de savoir comment les habitants découvrent la maîtrise d'usage c'est-à-dire quelles sont les relations nouées entre eux et les promoteurs sociaux ayant répondu à leur demande. Le second objectif est l'inverse du précédent. Savoir de quelle façon les maîtres d'ouvrage découvrent ou redécouvrent - on ne sait - l'habitant, le destinataire final de l'acte de construction, ou mieux, l'habiter.

Avant d'apporter des réponses à ces questions il faut préciser que ce chapitre ne porte que sur les H.L.C. spontanés. De plus, sont exclues de l'analyse des interrelations habitants/maîtres d'ouvrage celles concernant les rapports avec les architectes. C'est en effet tout le processus de création, voire de co-création, entre d'une part chaque habitant et l'architecte pour ce qui a trait à l'aménagement de la cellule en particulier et, d'autre part, les groupes en tant que tels et le maître d'oeuvre qu'il faudrait reprendre de A à Z. Or, tel n'est pas notre but.

I - LES HABITANTS A LA DECOUVERTE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Evidemment, comme à propos de la création architecturale collective, il serait intéressant de pouvoir approfondir les rapports qui se sont noués entre ces deux protagonistes. Mais pour parvenir à cet objectif il aurait fallu suivre ces opérations du début à la fin ce qui n'entraîne pas dans le cadre de cette enquête exploratoire. Toutefois, les documents recueillis, les entretiens effectués des deux côtés ont permis de repérer les principales évolutions de ce long processus d'échange entre les deux partenaires, ce qui au fond est suffisant par rapport à la finalité de ce travail.

Au cours de cette première partie on répondra aux deux questions suivantes.

Premièrement, quelles perceptions les habitants ont-ils des maîtres d'ouvrage et, aspect complémentaire, comment s'estiment-ils perçus par eux ? Ou encore, quelle idée ou image se font-ils de ce que, d'après eux habitants, les maîtres d'ouvrage pensent d'eux ?

Deuxièmement, quelle est la nature des relations qu'ont noué les groupes et les maîtres d'ouvrage ? En d'autres termes, on veut avoir une idée, au moins approximative, de ce qui s'est passé entre eux.

Présenter les choses de la sorte peut donner l'impression de rentrer dans d'inutiles détails. Nous ne le pensons pas car ces expériences sont trop nouvelles, pour qu'on se prive de ces quelques explications au demeurant succinctes au regard de ce qu'il serait souhaitable d'écrire, en particulier en ce qui concerne l'acte de co-création individuelle et collective.

Mais d'autres raisons plus profondes nous poussent à agir de la sorte malgré la relative insuffisance des matériaux dont on dispose. Il s'agit de l'application abusive du concept de rationalité économique à une réalité, l'habitat, qui ne se laisse pas enfermer dans un espace si étroit. C'est ce que J. HABERMAS appelle "la colonisation du monde vécu". "Aujourd'hui écrit-il, de plus en plus de formes de vie se sont cloisonnées en systèmes autonomes, sous l'emprise des organisations administratives et économiques. Les modes d'intégration sociale anciens, qui passaient par les valeurs, les normes et un accord obtenu dans la communication, disparaissent".

"Presque tous les rapports sociaux sont codifiés juridiquement : relations entre parents et enfants, enseignants et élèves, entre voisins. Ces réformes corrigent parfois des rapports de domination archaïques. Mais elles provoquent un dépérissement bureaucratique de la communication. Les schémas de la rationalité économique et administrative envahissent les domaines traditionnellement réservés à la spontanéité morale ou esthétique" ... (cf. Le Monde, 19-10-1980).

I.1. La perception des maîtres d'ouvrage par les habitants.

A cet égard, il y a deux manières d'envisager ce sujet : d'une part comment ces futurs locataires associatifs perçoivent-ils le maître de l'ouvrage à travers les rencontres qu'ils ont eues avec lui et, d'autre part comment s'estiment-ils perçus par lui ? Donc, une double perception : au premier degré, puis au second degré.

On examinera dans la seconde partie de ce chapitre les images et les attentes élaborées par ces promoteurs sociaux envers ces locataires d'un nouveau type.

I.1.1. Les maîtres d'ouvrage d'après les perceptions des habitants.

Des maîtres d'ouvrage, "des H.L.M." pour reprendre leur langage, ces futurs locataires associatifs avaient la même image que celle de monsieur tout le monde. Selon eux, il s'agit d'organismes qui font beaucoup d'efforts pour loger les gens mais qui sont, le plus souvent, lointains et anonymes. Or, quelle ne fut pas leur surprise de découvrir une image totalement différente, une image globale d'innovateurs sociaux.

Après avoir décrit la perception générale qu'a chacun des groupes de "son" promoteur on indiquera le contenu concret de cette image.

a) Une image d'innovateurs sociaux

D'une façon générale les habitants interrogés perçoivent leurs maîtres d'ouvrage respectifs comme des organismes qui non seulement s'efforcent de répondre à leurs attentes d'habitants mais aussi ont le souci de l'innovation sociale et technique. A l'Isle d'Abeau, aux Naïfs et à la Farigoule cela leur est apparu immédiatement ; à Villeneuve les choses ce sont passées différemment.

A l'Isle d'Abeau le maître, comme on disait autrefois, est appréhendé par le biais de son interlocuteur direct chargé par le conseil d'administration de mener cette affaire à bien.

Celui-ci est vu d'abord comme quelqu'un appartenant à la même génération qu'eux - 30 à 35 ans - donc comme étant, plus que d'autres, susceptible de comprendre de l'intérieur leur démarche. Ce à quoi ces futurs locataires ne s'attendaient pas pour les raisons sus-indiquées : "C'est un gars de notre âge il est plein d'idées... il est très proche de nous... Bien qu'il ne s'occupe plus de nous puisqu'il a été affecté ailleurs il est encore venu à l'une de nos réunions. C'est quelqu'un de très bien..."

De plus, il symbolise pour eux la volonté d'innovation de l'organisme dont il est le représentant. A travers lui on perçoit le maître de l'ouvrage comme "des gens qui sont convaincus". De lui et des personnes qui l'assistent on dit, toujours à l'Isle d'Abeau, que ce sont "des bosseurs. Ils venaient après leur boulot jusque chez nous soit à environ 70 kms". D'ailleurs, eux-mêmes trouvaient cela normal : "Nous sommes des cadres, donc c'est logique que nous y passions plus de temps . Grâce à eux, on a pu obtenir une subvention du Ministère".

A MEYLAN on a aussi une idée positive de ce maître d'ouvrage en raison notamment de ses antécédents à l'Isle d'Abeau, mais aussi dans deux autres opérations de moindre grande envergure mais autant significatives de l'esprit d'innovation de la S.A. H.L.M. de VOIRON.

Même représentation du maître de l'ouvrage de La Farigoule qu'on apprécie beaucoup à cause des appuis qu'il a apporté au groupe afin de les aider à se sortir de l'impasse dans laquelle ils s'étaient fourvoyés. "Il a été particulièrement réceptif à l'expérimentation en matière de logement... De plus, c'est grâce à lui que nous avons pu obtenir les autorisations nécessaires que des instances supérieures refusaient ou tardaient à délivrer".

Tout en ayant une image favorable du maître de l'ouvrage le groupe des CRIEURS est cependant loin d'être aussi louangeur que les précédents à son égard. Comme on le redira dans le premier chapitre de la seconde partie ce promoteur a longtemps hésité avant d'accepter leurs propositions. C'est qu'en effet des résistances s'étaient manifestées à l'intérieur de la société ce qui eût pour effet de retarder le lancement de l'opération.

Il s'ensuit que l'accueil et les contacts n'ont probablement pas été aussi directs ni aussi liants que dans les autres groupes. Il faut dire aussi que les habitants des Crieurs n'avaient pas, en matière d'innovation spatiale, des exigences aussi élevées que celles de leurs homologues.

Dans l'ensemble, ces promoteurs jouissent donc, auprès des futurs habitants, d'une image d'innovateurs sociaux.

b) Contenu concret : des images nouvelles et d'autres plus traditionnelles

Image d'innovateurs sociaux, certes oui, mais comment cela se traduit-il concrètement ? Elles varient d'un groupe à l'autre comme on va le voir.

La plus intéressante, à notre avis, est celle qu'ont perçu les habitants de l'Isle d'Abeau et des Naïfs à propos de leur maître d'ouvrage.

Dans les démarches entreprises pour eux, dans les relations que la S.A. H.L.M. de Voiron entretient à leur égard, les futurs locataires de l'Isle d'Abeau et aussi ceux de Meylan ont perçu la volonté de cette société de rechercher la reproductibilité de cette démarche d'habitat concerté. Ce qui se comprend parfaitement quand on sait que cet organisme en était à fin 1983 à sa quatrième opération d'habitat en participation. Il est vrai que les trois autres étaient de faible ampleur par rapport à celle de l'Isle d'Abeau. Néanmoins, c'est un record qu'il n'avait pas l'intention de dépasser¹.

Pour cette société il s'agit donc, toujours selon les dires de ses interlocuteurs, de développer une nouvelle image de l'habitat, par conséquent de chercher à se rapprocher des habitants. Or, quoi de mieux que la démarche de concertation que sont venus lui soumettre certains de ses propres locataires. "On veut démontrer qu'il est possible de faire plus et mieux pour pas beaucoup plus cher. En tout cas, même si c'est d'un prix légèrement plus élevé, ça vaut le coup à cause de la diminution attendue des coûts sociaux. Tant qu'à faire, autant mieux loger les gens en fonction de leurs désirs propres, les laisser choisir leurs voisins et créer quelques services communs".

Certes, cet organisme a perçu une subvention pour payer les surcoûts. Mais, outre qu'il a eu à justifier sa demande et à prouver qu'il savait la faire fructifier, il a aussi à ses acquis d'autres réalisations d'habitat concerté illustrant clairement sa recherche d'une alternative à "la crise de l'habitat". De plus, il demeure persuadé qu'on peut construire de tels habitats en restant dans les prix de référence.

Les autres contenus des images des promoteurs sont plus habituelles.

¹ Au cours de la deuxième partie de ce chapitre, on présentera quelques indications concernant l'une d'entre elles, apparemment la plus banale, mais en tout cas la plus révélatrice de ce souci de reproductibilité et de cette image d'innovateur technico-social.

Pour les habitants de La Farigoule, l'Office de Cannes est surtout perçu à travers ses efforts opiniâtres en vue du développement locatif social dont ses besoins sont considérables dans une ville comme Cannes. Ainsi s'explique la signature d'un accord juridique original (cf. infra) car cet organisme ne voulait pas laisser passer une si belle occasion d'accroître le nombre de logements locatifs et aussi de faciliter la participation des habitants.

Quant à la S.L.E., elle est avant tout perçue par les habitants comme une société qui se débat avec les problèmes sociaux et qui voit les Crieurs comme des "animateurs-habitants".

A travers le discours des habitants, on voit donc se profiler les positions que cherchent à prendre ces organismes par rapport aux évolutions et aux incertitudes du mouvement H.L.M. Tous cherchent une issue aux difficultés actuelles, d'autres diraient de nouveaux marchés. D'ailleurs, ils le confirmeront eux-mêmes ainsi qu'on le verra dans la suite de ce chapitre.

I.1.2 Comment les habitants s'estiment-ils perçus par les maîtres d'ouvrage ?

Après avoir décrit l'image que les habitants avaient de leurs promoteurs, on s'interrogera à présent sur la façon dont eux, habitants, s'estiment être perçus par les maîtres d'ouvrage. En d'autres termes, que peuvent-ils bien penser de nous se demandent ces locataires, ou encore, quelles sont les attentes dont on peut les créditer à notre égard ?

On a donc l'image inversée des objectifs poursuivis par ces différents maîtres d'ouvrage. Pour la S.A. de Voiron, il s'agit d'avoir des gens stables sur qui on puisse compter compte tenu des ambitions affichées, pour l'Office de Cannes de disposer d'habitants recherchant une maîtrise juridique et financière plus rigoureuse de leur logement et pour la S.L.E. de trouver les indispensables appuis dont elle a tant besoin pour faciliter la vie sociale.

Les locataires de l'Isle d'Abeau pensent que leur interlocuteur est satisfait d'avoir en face de lui "des gens fort bien, très motivés et, surtout, rassurants en raison des professions exercées : travailleurs sociaux, médecins, etc...". Par ailleurs, ils estiment que ce gestionnaire affiche d'excellentes intentions à leur égard : "on a eu un bon accueil, on a été reçu dans une grande salle... on a tous été autour d'une grande table, on s'est présenté. Chaque famille était représentée... Il semblait donc qu'ils étaient déjà assez favorables... Ils ont même approuvé le choix de l'architecte qu'on leur proposait".

Quant aux Naïfs, ils ont retenu de leurs premiers contacts l'idée d'un organisme qui était beaucoup intéressé par leur projet d'habitat et de vie malgré les problèmes soulevés.

A La Farigoule, on s'imagine être perçu comme des habitants voulant jouir d'un statut de locataire qui soit moins dépendant du propriétaire. Des gens qui cherchent quelque chose comme un droit de jouissance. Ce qu'ils obtiendront comme on l'indiquera.

A Villeneuve d'Asq, les futurs locataires de La Fontaine des Crieurs pressentent nettement les intentions que la société propriétaire a sur eux : "Il est clair que la S.L.E. projette sur notre expérience des tas d'attentes pour revitaliser un quartier où il y a de gros problèmes. Ils aimeraient s'appuyer sur des groupes constitués qui ont une certaine cohésion, un projet d'ouverture, des capacités de cohabitation avec d'autres groupes sociaux plus difficiles... Là, il y a une recherche de dialogue..."¹.

I.2. Les relations entre les groupes et les maîtres d'ouvrage

Quoique sommaires, les descriptions des évolutions respectives des groupes présentées au chapitre premier de cette partie ont permis de situer les problèmes essentiels rencontrés par les groupes sur les plans administratif, juridique et architectural notamment.

On ne reviendra donc pas sur ces aspects dans les lignes qui suivent. On se contentera simplement d'indiquer les points essentiels des relations entre ces deux partenaires vues du côté des habitants. On examinera donc successivement les groupes des Crieurs, de La Farigoule et des Naïfs. Puis on s'attardera davantage sur celui de l'Isle d'Abeau car, à notre avis, il paraît exemplaire à double titre. D'une part en raison de la qualité du travail de co-création effectué (cf. Chapitre I, 1ère partie) et, d'autre part, à cause de sa trop longue durée ayant été partiellement à l'origine du départ soudain de cinq des douze ménages au moment où le processus de promotion avait atteint un point de non-retour .

I.2.1 Les Crieurs : priorité à la vie de groupe et à la vie associative sur l'aménagement de l'espace (1).

Intéressé principalement par la "vie en groupe" et par la vie associative dans le quartier proche et à l'échelon local, le groupe des Crieurs n'a pas, à l'inverse des autres en particulier de l'Isle d'Abeau, formulé de demandes importantes et complexes quant à l'aménagement de son futur espace. On sait qu'ils voulaient avoir des appartements, certes aménagés à leurs convenances, mais situés dans des immeubles identiques aux autres H.L.M. du quartier. En bref, ils ne cherchaient pas à se faire remarquer, du moins par l'architecture.

Il s'ensuit que, mis à part l'affectation au groupe d'un appartement de 105 m² comme local commun, condition sine qua non de leur installation, ils ne sont pas intervenus dans l'aménagement des espaces verts, et guère plus dans celui de leur appartement, si ce n'est pour certaines finitions.

De leurs côtés, le maître d'ouvrage, l'architecte et l'entreprise ne se sont pas précipités au-devant des souhaits des habitants. Chez le maître de l'ouvrage, il semble qu'on ne fit pas l'effort suffisant d'explications, les relations avec l'architecte furent plutôt légères : peu de rencontres, peu de discussions sur plan.

¹ On reviendra sur ces questions dans le chapitre premier de la partie suivante du rapport où l'expérience des CRIEURS sera analysée en tant que telle et surtout par rapport à la politique de peuplement de la S.L.E.. Ces indications présentes sont indispensables pour une bonne vue d'ensemble des différents rapports groupes/gestionnaires.

Bref, à propos de l'aménagement de l'espace, on ne peut pas dire que les Crieurs aient poussé très loin la réflexion, surtout comparativement aux autres. Les seuls points forts de cette architecture restent tout de même les salles communes aménagées dans un des appartements de leur cage d'escalier et les deux chambres d'hôtes.

I.2.2 La Farigoule : des relations limitées au montage juridico-financier

Etant donnée l'histoire spécifique du groupe de La Farigoule, celui-ci entre très tardivement en relation avec l'Office. Et ce fût uniquement pour que ce dernier l'aida à mettre au point un montage juridique approprié à leur situation particulière. Il n'y eût donc pas, comme chez les autres et surtout à l'Isle d'Abeau, de relations aussi approfondies et s'étendant sur d'aussi longues périodes, généralement entre un à deux ans.

Notons cependant que l'idée de ce schéma juridique fût l'occasion pour les habitants d'abandonner leurs rêves d'accédants, de se mettre dans des conditions requises pour bénéficier de la législation H.L.M. et, surtout, de découvrir un mode d'appropriation juridique intermédiaire entre l'accession et la location, quelque chose qui s'apparente à un droit de jouissance. Ce qui n'est pas rien compte tenu de la prégnance du modèle culturel de la propriété et de la copropriété.

Pour l'Office, ce fût l'occasion d'accroître son parc locatif et, surtout, de faire progresser le droit locatif en substituant sur certains points l'association des habitants aux locataires individuels comme on l'explicitera dans la seconde partie de ce chapitre.

I.2.3 Les Naïfs : une concertation approfondie mais soumise à des contraintes juridiques et administratives

Comme on le sait, ce groupe se tourne vers la concertation avec le maître d'ouvrage parce que ses membres désiraient partager une certaine vie commune et donc disposer d'un habitat facilitant à la fois l'autonomie et les relations.

Alors que le groupe de l'Isle d'Abeau pu avoir des échanges suivis et approfondis avec l'architecte et le maître d'ouvrage, celui de Meylan dû se plier aux impératifs liés à son implantation dans une Z.A.C. (respect des délais, du cahier des charges, etc...). Ainsi, la durée du processus d'auto-conception fût-elle plus courte - six à huit mois contre près de deux ans chez leurs voisins de la Ville Nouvelle - les échanges avec l'architecte plus restreints, les méthodes de travail plus rigoureuses.

S'il a choisi la S.A. de Voiron, c'est non seulement pour ses références de l'Isle d'Abeau ainsi que pour d'autres, mais c'est aussi parce qu'il pensait qu'avec lui il pourrait, davantage qu'avec d'autres promoteurs contactés, "faire avancer les choses au niveau social dans les H.L.M. La conception c'est prioritaire".

En somme, on se trouverait en présence d'une concertation bien rôdée faite, en plus, sans appel à des subventions mais aboutissant à un habitat moins figolé que celui de l'Isle d'Abeau.

I.2.4 L'Isle d'Abeau : une concertation féconde mais trop longue

De l'histoire des relations maître d'ouvrage/groupe, on peut dire qu'elle s'est déroulée sans difficulté majeure. Certes, il y a eu comme ailleurs des hauts et des bas, fonction des évolutions internes au groupe et aux aléas du projet architectural. Partis comme d'autres pour rêver, ils ont dû en rabattre progressivement, notamment en raison des coûts trop élevés. Du point de vue des habitants comme de celui du maître d'ouvrage, les relations sont restées confiantes jusqu'au départ des cinq ménages déjà signalés.

a) L'avis du groupe : de l'enthousiasme à la lassitude

Les futurs locataires de l'Isle d'Abeau font preuve d'une réelle confiance à l'égard de leur maître d'ouvrage. Leurs relations, estiment-ils, sont fortes et soutenues, transparentes et franches, et enfin, amicales ce qui, à leur yeux et aux nôtres, ne relève pas de la banalité.

"En ne refusant aucune réunion, et pourtant Dieu sait qu'on en a fait beaucoup et que Voiron est à 70 kms de la Ville Nouvelle, en acceptant de les prolonger souvent tard dans la soirée" les responsables de cette société ont fortement contribué à ancrer la confiance dans l'esprit de leurs interlocuteurs.

Confiance mais aussi franchise et transparence de la part de la société comme des locataires.

Ceux-ci la perçoivent en effet comme un interlocuteur qui a toujours été parfaitement au clair quant aux enjeux poursuivis ce qui, il faut le préciser, est une des clefs de la bonne marche de toute opération d'habitat en participation. Ainsi "ils n'ont pas fait de chantage. Ils ne nous ont pas dit par exemple : "on a mis du fric là-dedans, donc ce n'est plus à vous de reculer à présent. Ils ont toujours été clairs, notamment chaque fois qu'il a été question des loyers. Ils nous ont toujours soutenu aux moments difficiles"¹.

En retour, les habitants ont cherché à être loyaux pendant le déroulement du processus de création collective et aussi - mais pouvaient-ils agir autrement ? - lors du départ inattendu de cinq des douze membres du groupe. Celui-ci se produisit en octobre 1983 au moment précis où le gestionnaire annonçait² les futures mensualités : 2 000 à 2 500 francs environ contre 1 000 francs, pour des prestations, il est vrai, nettement supérieures tant en qualité du bâti qu'en équipements et espaces collectifs. "Quand il y a eu des départs, en particulier des cinq derniers, c'est à eux qu'on a téléphoné en premier, tout de suite, pour dire que les gens partaient. On ne s'est pas consulté en disant il faut qu'on le fasse.

¹Les longues, trop longues, transactions avec les deux architectes successifs en font foi.

² Comme on l'indiquera ci-après, ces chiffres variaient peu de ceux qui avaient été présentés dix huit mois auparavant.

Dans notre esprit, il fallait les avertir tout de suite, c'est-à-dire qu'on ne voulait pas les leurrer, eux ne nous ont jamais leurré, ce n'était pas à nous de commencer... On s'est toujours sentis très engagés vis-à-vis d'eux".

Malgré ce grave incident de dernière minute, on notera que les relations sont toujours restées amicales. A preuve, par exemple, l'instauration dès le début du tutoiement du délégué de l'organisme. "Il s'est montré très intéressé personnellement... On s'est tutoyé très rapidement... C'est lui qui a demandé à ce qu'on le tutoie... C'est venu très vite, très rapidement... Il cassait même la croûte avec nous...".

Détails apparemment sans importance, pourra-t-on faire remarquer. Certainement pas. A notre avis, ils illustrent un changement de mentalité de la part de cet interlocuteur et probablement aussi de la part de sa société. Cette attitude est donc à rapprocher des questions que les responsables de cet organisme, comme ceux de beaucoup d'autres établissements H.L.M., se posent quant aux orientations politiques à choisir.

Une question reste toutefois sans réponse : pourquoi cette "gestation" a-t-elle été si longue - plus de deux ans avant la signature du permis de construire - et, surtout, pourquoi ce groupe a, semble-t-il, beaucoup tergiversé ?

b) L'avis du maître d'ouvrage : une satisfaction mêlée d'amertume

Si l'opinion de celui-ci rejoint celle des habitants en ce qui concerne la cordialité des relations jusqu'au départ inopiné de cinq des candidats, par contre elle diffère, très sensiblement, à propos du dénouement final.

Il y a donc là un point très important qu'on se doit de souligner.

Certes, juridiquement, rien n'oblige un membre du groupe à rester en son sein soit avant, soit après l'entrée dans les lieux. De ce point de vue, il peut partir quand il le désire. Or ceci est un avantage et une limite de cette démarche : avantage puisque la liberté d'aller et venir est une condition essentielle de la vie du groupe - c'est sa réserve d'oxygène - limite en ce sens que tout départ individuel peut inclure un risque de perturbation du groupe. Ce danger peut être considérablement accru s'il y a plusieurs départs simultanés. Loin de s'opposer liberté individuelle et cohésion du groupe se renforcent mutuellement.

On conçoit donc aisément que le promoteur dont on sait l'engagement effectif et risqué en ait conçu de l'amertume et du ressentiment.

"Ils se sont désistés, je dirais un peu comme des malpropres. On a eu un petit peu un sentiment de déception. Nous on a investi beaucoup, beaucoup de temps, donc de l'argent pendant des années pour sortir çà¹, pour des gens, pas pour nous, pour eux.

¹ En raison du départ de cinq familles, qui heureusement encore, occupaient l'aile ouest du bâtiment, il fallait, soit reprendre complètement les plans, donc réduire les surfaces collectives, soit trouver, une fois encore, d'autres candidats, ou affecter d'office des locataires. Dans ce dernier cas, il fallait donc réduire les espaces communs. On ne sait pas quel a été le dénouement.

Au bout du compte, on s'aperçoit qu'il y en a qui nous ont fait travailler pendant deux ou trois ans et puis : "Monsieur, ça ne m'intéresse plus"... On est donc passé d'une relation très spéciale, très particulière entre eux et nous pour retrouver à la fin la relation classique du bailleur au locataire. "Vous avez peut-être investi des millions. Ce n'est pas mon problème, moi je n'en veux plus, je n'en veux plus".

Après avoir indiqué, non sans raisons, que dans ce genre d'opérations, le promoteur prend tous les risques, que bien évidemment on ne peut rien exiger financièrement du locataire, et enfin, que ce n'est même pas un problème de prix pour les habitants, ceux-là ayant été annoncés à quelque chose près 18 mois auparavant, le maître d'ouvrage conclut au "manque de sérieux, à l'absence de motivations profondes de ceux qui sont partis".

Heureusement pour lui et pour la suite de l'opération qu'il restait le noyau initial fort de 8 familles. En fait, l'explication essentielle réside, non pas tellement dans les nombreux attermolements du groupe, mais dans son insuffisance d'homogénéité. Sont partis ceux qui n'avaient pas réellement opté, en leur âme et conscience, pourrait-on dire, en faveur de la location. Peut-être ont-ils pris leurs décisions en fonction de critères de gestion patrimoniale. Tant qu'à déboursier 2.500 Francs par mois mieux vaut les mettre dans l'achat d'un logement que dans le paiement d'un loyer.

Il y a donc là une limite supplémentaire dont les groupes doivent avoir conscience. C'est un engagement difficile qu'il faut savoir prendre et supporter¹.

I.3. CONCLUSION : De la dépendance au changement.

Elle peut se résumer très brièvement : découverte approfondie par des habitants des heurts et des malheurs de l'appropriation de l'espace, découverte aussi des problèmes posés à la maîtrise d'ouvrage : contraintes de prix, règlements décourageant la création architecturale, etc...

Ces habitants ont donc commencé à sortir de la dépendance culturelle dans laquelle ils se trouvaient : dépendance à l'égard des schémas socio-culturels traditionnels en matière d'architecture, dépendance envers le cadre juridique contraignant de la copropriété, et inefficace², dépendance par rapport à l'omniprésence du maître d'ouvrage et du gestionnaire, dépendance du locataire par rapport au propriétaire, etc... Bref, on pourrait reprendre ces pages à la lumière du concept de dépendance qu'Albert MEMMI vient de retravailler dans l'un de ses derniers ouvrages et auquel nous avons fait allusion.

¹ Sur ce sujet, se reporter à la fin du chapitre précédent.

² Cf. La copropriété dans les grands ensembles, P. REYNAUD, La Documentation Française, 1978, 331 pages.

II - DES MAÎTRES D'OUVRAGE REDECOUVRENT L'HABITER.

Après la découverte par les habitants de l'acte architectural et de celui de la maîtrise d'ouvrage il reste à examiner le processus analogue suivi par les promoteurs : comment découvrent-ils, ou redécouvrent-ils, l'habiter ?

Comme on le sait, il s'agit d'innovateurs sociaux, par conséquent de promoteurs très minoritaires par rapport à la grande majorité de leurs confrères tant sociaux que privés. Il n'empêche que les questions soulevées par ces audacieux maîtres d'ouvrage sont particulièrement cruciales. Il s'agit de celles que se posent la plupart des responsables immobiliers, notamment sociaux. Elles peuvent se ramener à un seul énoncé : comment s'y prendre pour que nos locataires s'intéressent effectivement à leur habitat ?

On tentera donc de répondre aux trois questions suivantes : qu'est-ce qui motive ces maîtres d'ouvrage, qu'est-ce qu'ils en attendent en particulier en ce qui concerne la gestion future, et enfin, quelles sont les principales difficultés rencontrées au cours de la réalisation de ces opérations qu'il s'agisse de problèmes tenant à la démarche de concertation proprement dite ou des résistances internes aux organismes eux-mêmes ?

En conclusion, on esquissera quelques-unes des principales conditions du développement de cette formule associative.

II-1. A la recherche de l'habitant concret et total.

Leurs motivations sont, à l'évidence, fonction de leurs situations économiques respectives, des principaux problèmes d'habitat auxquels ils peuvent être confrontés et, comme on l'a vu, de la présence de personnalités dynamiques et ouvertes aux évolutions sociales. Quoique diverses, ces motivations ont toutes pour dénominateur commun la recherche de l'habitant total et concret. Etablir d'étroites relations avec les locataires, leur donner les moyens de s'exprimer leur paraissent des objectifs prioritaires.

II-1.1. Les motivations de la société H.L.M. de VOIRON : inadaptation de l'habitat, innovation sociale, reproductibilité de la concertation.

Deux points nous intéressent ici. D'abord quelle présentation ce promoteur fait-il de ces trois motivations. Ensuite, comment s'y est-il pris pour développer l'opération d'habitat concerté "allégée" déjà évoquée et qui vient à la suite des deux habitats spontanés analysés dans cette enquête ? (1)

a) Ses motivations.

Pour ce maître d'ouvrage, l'expérimentation sociale n'est qu'une expérimentation parmi d'autres : "Ici, on a toujours eu un peu le virus de la nouveauté et de l'expérience. On a fait du solaire, de la pompe à chaleur, du bioclimatique. Dès qu'il y a un truc nouveau a priori cela nous intéresse".

Mais s'il expérimente dans le domaine social, ce n'est pas seulement pour "faire un coup" mais parce que cela s'inscrit dans une démarche globale s'appuyant sur une analyse de la production actuelle de loge-

(1) Une quatrième était un projet. Mais c'est la municipalité qui avait la charge de constituer ce groupe.

ments et sur l'esprit de sa société. "L'habitat actuel est répétitif, donc inadapté, on sait, on est toujours convaincu que les formes d'habitat actuelles sont stéréotypées aussi bien du point de vue de l'architecture que de celui du logement, de la vie sociale, des espaces extérieurs, du fonctionnement interne, etc. (...) Cette démarche participative était dans la philosophie de la maison ... La direction avait la conviction que ça pouvait apporter une vie meilleure ... Elle y voit une solution aux problèmes de cohabitation". Aussi s'efforce-t-elle de tirer le maximum de renseignements de ces trois expériences afin d'enrichir sa politique en matière d'habitat.

De ces motivations tenant à l'organisme lui-même, on rapprochera la très forte motivation dont a fait preuve le responsable chargé de suivre l'opération de l'ISLE d'ABEAU. On connaît déjà le point de vue des habitants à son égard. Compte tenu de la nouveauté de ce type d'opération il n'est pas inutile, nous semble-t-il, de savoir qui est ce collaborateur et quel intérêt il y porte.

Jeune, assez proche par la mentalité et les goûts de ses interlocuteurs, intéressé professionnellement par l'innovation, il a suivi de très près cette réalisation au point d'y consacrer beaucoup de son temps, bien au-delà évidemment des 39 heures ou 40 heures légales : "On y passe des soirées entières, des demi-nuit ... Quand le travail est fini avec eux, c'est le nôtre qui commence ou recommence. Ce sont des soirées entières à expliquer l'A.P.L., le montant du loyer, le prix de référence, etc. Il y faut une grosse, grosse part de pédagogie" ...

b) Un exemple d'H.L.C. simplifié et reproductible.

L'habitat concerté "allégé" déjà évoqué et qu'on se doit de décrire brièvement, constitue une preuve supplémentaire, particulièrement significative, du souci de reproductibilité de ces expériences propre à cette société.

Certes, on pourra estimer à la lecture de cette réalisation qu'il s'agit, une fois encore, d'un fait microscopique donc peu intéressant puisque marginal. Mais la société ne bouge-t-elle pas peu à peu sous l'effet de ces "révolutions minuscules" ? Et si cela s'avère tellement inutile pour-quoi le législateur a-t-il inscrit une certaine dose de participation dans la loi QUILLIOT ?

L'idée de cette réalisation s'enracine dans le désir du maître d'ouvrage d'étendre ce type de concertation à des cas de figure moins compliqués, et donc moins longs, que celui de l'ISLE d'ABEAU. Puisqu'il sait que l'habitat standardisé est souvent inadapté aux besoins d'une certaine clientèle (classe moyenne pour simplifier) pourquoi ne pas proposer, spontanément, à des futurs locataires d'indiquer leurs desiderata ?

"On voulait voir ce que les gens nous proposeraient. S'ils ont des idées qui ne sont pas mauvaises c'est-à-dire pas trop spécifiques, pourquoi ne leur donnerait-on pas une chance de rentrer dans un appartement à propos duquel ils auraient la possibilité de dire ce qu'ils en pensaient ?"

Or, comme ce maître d'ouvrage disposait, ou allait disposer, de treize logements dont "l'emprise au sol, les façades, l'architecture générale et même le type de logements étaient déjà définis, sauf l'aménagement spatial intérieur" - ce qui laissait une certaine latitude au futur occupant-

il eût l'idée de faire appel à des volontaires susceptibles de participer à cette opération "d'autogestion limitée".

"J'ai écrit à une trentaine de demandeurs de logements. Deux seulement ont répondu. Mais, après une réunion, on est arrivé à regrouper une dizaine sur les trente dont sept ou huit s'y sont accrochés parce qu'ils y ont vu quelque chose tandis que les deux ou trois autres venaient comme ça"...

Les habitants étant réunis, habitants qui ne partageaient pas "la philosophie autogérée ou celle de la vie collective" mais qui, comme tant d'autres, avaient tout de même envie d'aménager, à leurs façons, leurs appartements, on leur fixa un certain nombre de contraintes. Outre celles ci-dessus on leur donna des règles assez restrictives de telle sorte que les locaux puissent être facilement loués à leurs successeurs : "pas question de ne pas faire de cuisine, pas question de ne pas faire de salle d'eau"...

Ceci posé le maître de l'ouvrage leur a tout de même laissé une certaine latitude: "on a quand même été assez large puisque, par exemple on a des cuisines de 25 m² et d'autres de 7 m²..." Or, quand on connaît d'une part, la place primordiale remplie par l'agencement cuisine/séjour (1) et, d'autre part, ses retentissements sur l'aménagement spatial du reste de l'appartement, ce résultat ne peut être considéré comme négligeable.

Il s'agit donc d'une forme de concertation peu coûteuse, intéressante pour les habitants aussi bien en tant qu'usagers exclusifs de leurs logements qu'en tant que membre d'une petite collectivité. Car, en dehors des bénéfiques psycho-sociaux, l'opération de concertation eût aussi pour effet tangible de rapprocher les habitants.

"Ils se sont vus en réunions, ils ont discuté, ils ont échangé leurs plans, leurs idées. Donc, ils se connaissaient déjà quand ils sont entrés dans leurs logements ; ils savaient qui seraient leurs voisins".

C'est donc un dernier avantage dont tout promoteur a tôt fait de reconnaître tout l'intérêt pour les habitants et le parti que lui-même peut en tirer pour sa propre gestion sociale.

Remarquons enfin qu'avec cette procédure dont la reproductibilité paraît évidente on se rapproche des formules d'attribution cooptative mises en œuvre par des organismes H.L.M. et sur lesquelles on reviendra dans la seconde partie de cette recherche exploratoire.

Mais attention à ne pas se laisser prendre par l'aspect apparemment simplificateur de cette opération. Comme on le redira, pour que de telles procédures participatives aient quelques chances d'aboutir il est indispensable que le groupe soit constitué préalablement.

En effet, on se situe dans une perspective proche de celle rencontrée par l'anthropologie culturaliste dans des civilisations différentes des nôtres. Il s'agit de provoquer un changement culturel. Or, leurs expériences comme celles rapportées ici-même, prouvent amplement que tout

(1) Cf. N. HAUMONT et collaborateurs, L'habitat pavillonnaire, C.R.U. 1965.

changement venant d'en haut est très souvent voué soit à l'échec total, soit au demi-succès. Au contraire, toute décision qui vient d'en bas, des gens eux-mêmes, a beaucoup plus de chances d'aboutir. Ceux ayant l'expérience de la participation en savent quelque chose (1).

II-1.2. L'Office de CANNES et la S.L.E.

Pour l'Office de CANNES, les raisons justifiant sa participation sont liées d'une part au contexte socio-économique local et, d'autre part, à ses propres objectifs sociaux. Dans un pays où le secteur du logement locatif social a énormément de peine à se développer (2), en raison de la cherté des terrains et de la survalorisation sociale de l'accession à la propriété, toute occasion d'accroître ce parc de logements ne peut être manquée pour un organisme public qui se doit d'être fidèle à sa vocation sociale. "Si nous ne le faisons pas, explique le responsable interrogé, qui le fera ?".

Quant à la S.L.E. qui est confrontée à de sérieuses difficultés sociales, dans certains des quartiers où elle est implantée, elle voit dans l'accord qu'elle a passé avec l'association Les Crieurs un moyen de "favoriser le développement d'une nouvelle forme d'habitat dans le logement social. L'originalité de la démarche consiste à affirmer l'importance des relations de voisinage intermédiaires entre le logement privatif et le quartier.

"Ce faisant, les deux parties signataires contribuent à la reconnaissance du droit effectif : de choisir ses voisins, de gérer des espaces communs renforçant ainsi la vie du groupe, de participer à la conception, mise en œuvre et gestion de son logement" (3).

II-2. Des bénéfices économiques et sociaux tangibles.

Evidemment, ces responsables n'agissent pas dans un but philanthropique. S'ils se lancent sciemment dans des opérations longues, compliquées et coûteuses c'est bien parce qu'ils espèrent que sur le moment et surtout à terme, cela portera ses fruits. Ils en attendent une meilleure compréhension des problèmes de construction et des aspects financiers, une appropriation sociale gage d'une vie sociale plus riche, des associations d'habitants vivantes et ayant du répondant, une cohabitation plus conviviale, et enfin, un entretien et une gestion de qualité, donc un abaissement des coûts. Pour ces maîtres d'ouvrage pionniers, la participation constitue un investissement initial supplémentaire qu'il vaut la peine de faire, car il y a des bénéfices réels.

De ces opérations d'habitat participatif, la S.A. H.L.M. de VOIRON en attend une meilleure compréhension des difficultés rencontrées par les maîtres d'ouvrage. "Les habitants de Meylan sont maintenant des gens très au fait des problèmes de la construction et de la gestion. J'ose espérer que cela se traduira dans l'occupation du logement par une prise de conscience que ce n'est pas aussi simple que ça ... Je pense qu'ils comprendront mieux les problèmes parce qu'ils vont aussi participer au suivi du chantier : ils seront habilités à venir une fois par mois à donner leur avis" ...

-
- (1) Cf. R. BASTIDE, Anthropologie appliquée, p. 65 et ss. entre autres et aussi J.F.C. TURNER, ouvrage cité.
- (2) Selon les statistiques qui nous ont été communiquées, le taux de logements locatifs est inférieur de plus de moitié par rapport à la moyenne nationale : 5 % à Cannes contre 14,80 % pour la France entière.
- (3) Extrait du texte de la convention passée entre les Crieurs et la S.L.E. (cf. chapitre suivant).

Mais le plus important, et de loin, réside dans le bien-être, dans la qualité de la vie sociale que la procédure participative peut apporter aux habitants. Meilleure est l'appropriation sociale de l'espace, meilleure sera la vie collective. "On devrait y voir des gens plus épanouis que dans pas mal d'autres H.L.M.. Ils auront un petit peu participé, ce sera un peu à eux en quelque sorte. De ce côté-là, je crois que ça va être positif ... On a la satisfaction d'avoir fait quelque chose qui risque de procurer aux gens plus de bien-être sur les plans social, personnel, humain et matériel".

Au-delà des avantages ci-dessus dont il reconnaît toute la valeur, ce que l'Office de Cannes trouve le plus bénéfique réside dans le fait qu'il a comme interlocuteur non pas une pluralité d'individus mais une personne morale, en l'occurrence, l'association des habitants de la Farigoule, très exactement et aux termes mêmes du bail emphytéotique, la S.C.P. (Société Civile Particulière "LA FARIGOULE").

Face à cette importante innovation deux questions se posent : premièrement quel est le contenu essentiel de ce bail et, deuxièmement, quelle généralisation peut-on en tirer du point de vue des bénéfices sociaux escomptés ?

Premièrement, le schéma juridique. Il est particulièrement simple.

D'un côté, la S.C.P. propriétaire d'une parcelle de terrain définie, donne à bail emphytéotique à l'Office Public ladite parcelle pour une durée de cinquante cinq années. A l'expiration du bail "l'Office Public ... sera tenu de laisser et d'abandonner à la S.C.P., bailleur, toutes les constructions et améliorations" etc. Donc, la S.C.P. devient propriétaire du tout : terrain plus constructions.

De l'autre côté, l'Office qui entre autres engagements, a pris celui d'édifier sur la portion de terrain loué "les constructions telles qu'elles figurent au permis de construire établies" par l'architecte membre et principal instigateur de LA FARIGOULE.

Précisions complémentaires, la S.C.P. s'est refusée à gérer les loyers trouvant cela "trop lourd". Par contre, elle a la charge de l'entretien courant comme le stipule d'ailleurs l'article 17 al. 5 de la Loi du 23 juin 1982. Quelques petits problèmes de responsabilité juridique se sont posés à propos de la réception des bâtiments.

En conclusion, on peut dire que cette solution se rapproche de celle préconisée par l'article 80 de la loi Quilliot. On signalera aussi qu'elle peut poser un problème d'équité sociale dans la mesure où, à l'achèvement du bail, les habitants peuvent mettre en copropriété et par ce biais permettre la vente de logements sociaux.

Deuxièmement, à quelles généralisations peut-on se livrer en ce qui concerne les bénéfices sociaux que les maîtres d'ouvrage peuvent tirer de l'existence d'une association de ce type ou similaire ?

Si le maître d'ouvrage a en face de lui une poussière d'individus ou un agglomérat d'habitants pouvant avoir à terme des intérêts divergents comme cela se rencontre dans la location-accession, la participation devient extrêmement lourde à mettre en œuvre et à gérer, pour ne pas dire impossible. Par contre, si l'organisme constructeur se trouve en présence d'un

groupe préconstitué et, a fortiori, d'une association dûment formée comme c'est le cas à La Farigoule, les avantages pour le bon déroulement du processus participatif sont considérables.

C'est pour le maître de l'ouvrage et aussi pour les habitants, une garantie de pérennité, de sérieux, "de volonté de mener l'opération à son terme", sans compter que cela facilite notablement la gestion en particulier pendant la phase d'auto-conception ... Si la personne morale n'existe pas... on rentre dans l'individualisme difficile à gérer. Dès l'instant qu'une association se porte en relais ou en écran par rapport à l'organisme, c'est de nature à simplifier les choses. Il faut que ce soit elle qui fixe les règles du jeu, par exemple les modalités de paiement du loyer en cas de défection d'un locataire. Donc, un seul interlocuteur c'est plus simple et puis c'est autre chose qu'un individu fugitif et périssable". En ce sens, la formule juridique employée à La Farigoule apparaît donc plus avantageuse que la location-accession où l'habitant a un statut ambigu. Où l'on retrouve les valeurs coopératives.

Quant à la S.L.E., elle voit dans l'expérience des Crieurs un des moyens les plus adéquats pour l'aider à la résolution de certains problèmes de cohabitation qu'elle rencontre dans des quartiers. Comme on l'indiquera un groupe de ce genre mais aussi d'autres similaires pouvant même être constitués par des immigrés sont des facteurs de stabilisation sociale et des outils d'animation des quartiers.

Outre ces bénéfiques propres aux situations spécifiques rencontrées, il en existe d'autres communs à ces habitats participatifs et concernant la gestion. Bien qu'ils soient connus, il est utile de citer les principaux d'entre eux d'autant plus qu'ils sont loin d'être négligeables : pas de logements vacants, donc rentrée régulière des loyers, pas ou peu de frais de remise en état, meilleur nettoyage tant des parties privatives que des parties communes, petit entretien assuré avec plus de régularité et, évidemment, absence de dégradation et de délinquance. Leur vif désir de voir se généraliser ce genre d'expérience, fût-ce au prix de quelques assouplissements, est donc largement compréhensible.

II-3. Difficultés liées aux maîtres d'ouvrage et obstacles spécifiques à la concertation.

II-3.1. Scepticisme, inertie et peur du changement.

On se doute bien que le lancement de telles opérations n'est pas allé sans difficultés du côté du maître de l'ouvrage. Scepticisme, inertie, peur du changement constituent les obstacles les plus fréquemment rencontrés.

Mis à part la S.A. H.L.M. de Voiron où il y a tout lieu de croire que l'organisme appuyait fermement son délégué parce que cela entraînait dans le cadre de sa politique sociale, dans les deux autres cas, il y a eu des résistances internes au lancement de ces opérations.

L'opération des Crieurs n'a été possible que grâce à l'autorité et au pouvoir persuasif du responsable de la S.L.E. qui a réussi à convaincre ses subordonnés, en particulier ses cadres, de l'intérêt de promouvoir une démarche participative. Il a fallu lever certaines images dévalorisantes du locataire et surtout faire comprendre que la famille, le locataire n'est pas un "produit de commerce" mais "un sujet évolutif" (1).

(1) Pour un exposé plus synthétique sur les relations S.L.E. (association des CRIEURS) se reporter au chapitre suivant.

Mais pour un ou quelques organismes ayant commencé à se rendre compte que les H.L.C. représentaient une nouvelle forme de marketing social - à condition toutefois qu'elle ne soit pas vidée de sa substance par le manque de soin mis à pré-constituer les groupes - combien sont restés sceptiques à l'égard de cette démarche associative ! ...

A Cannes, les résistances au projet sont plutôt venues du milieu des décideurs locaux pour lesquels la réalisation d'un habitat participatif risquait de créer un précédent et de faire tâche d'huile : "Ca a toujours quelque chose de dérangeant donc qui risque de susciter des réactions, d'étonner, d'inquiéter ou même de provoquer des situations de blocage comme celles qu'on a connu"...

II-3.2. Obstacles spécifiques à la concertation.

Parmi les multiples traverses rencontrées par la participation on en retiendra deux. La première concerne les risques quant à l'évolution future du groupe ; la seconde a trait à des questions de financement de ces opérations concertées.

a) Craintes à propos de l'évolution future du groupe.

Aux difficultés internes aux maîtres d'ouvrage, s'ajoutent certains risques qui, lorsqu'ils sont hypertrophiés, ne peuvent qu'augmenter les réticences des maîtres d'ouvrage. L'un des plus fréquemment évoqué est celui du devenir à long terme de ces regroupements d'habitants. Etant donné l'originalité des aménagements adoptés tant en ce qui concerne les logements que les espaces collectifs intérieurs et extérieurs, on décèle parfois certaines inquiétudes chez les maîtres d'ouvrage quant au devenir futur de ces habitats notamment dans l'hypothèse où le groupe viendrait à se dissoudre. "S'il fallait remettre une population traditionnelle, cela nécessiterait des frais importants, commente le responsable de la S.A. H.L.M. de Voiron. Mais, ajoute-t-il, nous avons pris ce risque en toute connaissance de cause".

Certes, ces craintes existent mais l'expérience prouve qu'elles sont largement injustifiées. A notre connaissance, cela ne s'est jamais produit, ni dans les H.A.A., ni dans les H.L.C. spontanés. De plus, au fil du temps se crée une dynamique de groupe et une tradition de convivialité qui constituent les bases de la concertation, ce qui attire les candidats. En venant habiter là, c'est davantage le groupe qu'on choisit qu'un logement qui, en tout état de cause, n'est pas anonyme. Ce qui fait la valeur économique et sociale d'un logement, c'est davantage son originalité que sa banalité. Au demeurant rien n'empêche de prévoir des plans réversibles comme l'ont fait les promoteurs sociaux hollandais cités. C'est en renforçant ces aspects de convivialité et en ayant systématiquement recours aux possibilités de création d'association offertes par la loi Quilliot qu'on peut avoir quelque chance de renforcer et de structurer ces dynamiques plutôt que de les laisser en jachère.

b) Problèmes touchant au financement.

Bien sûr, il existe des organismes qui estiment possible de mener à bien des opérations d'habitat concerté en augmentant simplement la note d'ingénierie. Il est vrai qu'il s'agit d'opérations moins travaillées que celles étudiées ici.

En tout cas les promoteurs interrogés (et aussi les habitants) pensent que pour mener à bonne fin de tels projets il est indispensable de disposer de financements suffisants notamment lorsqu'il s'agit d'opérations aussi élaborées que celle conduite à l'Isle d'Abeau où maître d'ouvrage et, surtout architectes, y ont passé un temps considérable, temps qui n'a été que partiellement rémunéré. "Si l'intérêt est découvert, prouvé, promu, il faudra absolument trouver des méthodes de financement ... qu'au moins nous (c'est-à-dire le collaborateur de la société affecté au projet) et l'architecte soyons dédommagés surtout celui-ci qui y passe trois fois plus de temps qu'à l'ordinaire".

S'il est donc nécessaire d'avoir des financements suffisants pour que le "Maître d'ouvrage ne plonge pas", il ne faut cependant pas tomber dans l'excès inverse, c'est-à-dire affecter des sommes de façon rigide : "ça doit s'organiser, mais pas trop sans quoi cela devient normatif. Or, quand c'est normatif, il n'y a plus d'imagination".

Dans cette perspective un des promoteurs se demande pourquoi n'est-il pas possible de "louer un logement plus cher même si les gens sont nettement mieux ? On n'a pas le droit : ce n'est pas prévu par la loi de 48, ni par la loi Quilliot".

Un autre demande à ce que le financement soit accordé non pas en fonction du type de logement mais en fonction de la superficie totale (logements + locaux et espaces collectifs) de telle sorte qu'on puisse aménager l'espace de manière plus conforme aux aspirations des occupants. A ces derniers de décider s'ils désirent des logements plus grands et des espaces collectifs plus restreints ou l'inverse. Ainsi à l'Isle d'Abeau les habitants ont pu avoir et des plus grands logements et des locaux collectifs spacieux en raison des prix pratiqués dans cette zone, tandis qu'à MEYLAN les locataires ont préféré avoir des logements ayant la superficie minimale H.L.M., soit 71 m² pour un F4, et accroître en proportion les locaux communs.

II-4. Conclusion : Pré-constitution du groupe et rentabilité sociale.

A l'heure actuelle, la tendance serait de n'accorder qu'une importance mineure à la constitution préalable d'un groupe véritable, c'est-à-dire ayant sa propre vie. On constate ce phénomène dans certaines opérations incitées. Aller dans cette direction nous semble une erreur préjudiciable à un sain développement de ces formules de concertation. Toutes les observations faites ici-même ainsi que dans l'étude signalée sur les H.A.A. montrent qu'il est de l'intérêt du maître d'ouvrage d'avoir en face de lui un interlocuteur sachant exactement ce qu'il veut. En tout état de cause, un minimum de vie de groupe est indispensable au fonctionnement même de ces opérations.

C'est d'ailleurs ce qu'a bien compris la société H.L.M. de Voiron qui, comme on le sait, a déjà une solide expérience. "A Chambéry, ça n'a pas été terrible, terrible ... Ils ont eu des défections, de la peine à constituer le groupe (...). Pour moi, il doit y avoir au départ une démarche de la part des gens qui se retrouvent, qui s'unissent et qui demandent. Cela me paraît beaucoup plus sûr comme point de départ... Ce qui n'empêche pas qu'on puisse y arriver autrement. Mais, de toutes façons, il faut que ça vienne d'eux"...

Même si la comparaison entre le coût de l'investissement supplémentaire et les bénéfices économiques et sociaux retirés n'a pu être faite de manière formelle, l'expérience montre que la rentabilité sociale est largement assurée.

Au fond c'est un problème typique de politique sociale c'est-à-dire d'affectation des fonds soit de manière préventive, avoir de meilleurs logements, soit curative : accroître les budgets d'assistance sociale. C'est ce qu'indique un des promoteurs : "C'est un problème d'argent. Il faut savoir que si on affecte des sommes plus importantes au niveau du logement les gens seront mieux dans leurs logements et il y aura, peut-être, un peu moins de délinquance, un peu moins de problèmes sociaux ... Ca coûte plus cher mais les résultats sont quand même là. Il faut investir dès le départ sinon on aura besoin plus tard d'une assistante sociale pour trois familles et d'une gardienne pour un immeuble".

Pour n'avoir pas su développer une politique de concertation sociale dans le cadre d'une opération "Habitat et Vie sociale" le promoteur X (cf. 2ème partie) s'est vu dans l'obligation d'accroître le nombre de gardiens et a été bien content de trouver des populations de souche métropolitaine, en l'occurrence des fonctionnaires civils et militaires en nombre assez important, pour remplir plusieurs immeubles laissés vacants par le départ des immigrés.

Il est vrai qu'entre quelques immeubles en participation et un grand ensemble de 3.000 logements il y a d'importantes différences. Mais toute la question n'est-elle pas là ? C'est un des problèmes qui sera abordé dans les deux chapitres suivants.

*

* *

DEUXIEME PARTIE

REGROUPEMENTS D'HABITANTS

ET POLITIQUES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS H.L.M.

"Ces enfants qui jouaient à la balle sur le chemin de halage, ces hommes qui passaient le pont romain ou s'attardaient devant les éventaires, ces femmes qui se glissaient à pas menus le long des façades blanches, étaient-ils juifs, chrétiens, musulmans ? Personne n'aurait pu le dire. Personne ne s'en souciait. C'était des cordouans, même s'ils arrivaient juste de Tetouan et de Saragosse. Certes, la ville dessinait trois cercles concentriques accordés au fleuve : sur le pourtour, les Mozarabes espagnols, au milieu les Arabes musulmans, au centre la Juderia ; mais les rues étaient semblables, les maisons identiques, les gens interchangeable, et jamais je n'ai eu le sentiment de franchir une limite quand je traversais la cité de bout en bout, jamais je ne me suis senti dépaysé, hors de chez moi.

Aux heures de prières, tous les visages étaient tournés à l'est, et c'était peut-être le signe de l'entente la plus profonde de regarder ensemble dans la même direction. Un tiers de la ville chômaît le vendredi, un tiers le samedi, un tiers le dimanche, sans que personne n'y trouva à redire. Nous nous étions même convenus avec les Castellans de ne jamais nous battre ces jours-là, et je ne sache pas que cet accord eut été rompu. Aux grandes fêtes qui marquaient la fin des récoltes, tous les peuples se mêlaient harmonieusement sur les places aux sons des tambourins et des guitares. Diverse et une, Cordoue jouissait de sa liberté".

H. LE PORTIER
Le Médecin de Cordoue, 1974

A l'heure actuelle certains organismes H.L.M., en particulier ceux de Blois, Nantes, Chambéry, Grenoble (1) et d'autres qui, comme certains des précédents, se trouvent face à de nombreuses vacances de logements dans des grands ensembles, cherchent des solutions sociales aux difficiles problèmes posés par la vie collective dans ces quartiers.

Comme on l'a souligné dans l'introduction de l'étude il était pratiquement impossible d'effectuer une analyse un tant soit peu systématique des premières expériences d'attribution cooptative de logements H.L.M. en raison de leur précocité relative. Aussi nous sommes-nous limités aux deux cas suivants qui nous sont apparus révélateurs des difficultés rencontrées par cette forme inédite d'attribution de logements.

Le premier, qui n'est pas en tant que tel une opération cooptative, est cependant intéressant parce qu'il a conduit un promoteur social, la S.L.E., à s'interroger a posteriori sur l'utilisation qu'elle pourrait bien tirer de l'existence dans un quartier dont elle est propriétaire d'un authentique habitat locatif concerté, à savoir le groupe des CRIEURS. En d'autres termes, et dans l'esprit de son promoteur, ce regroupement servirait "d'exemple - pilote" avec toutes les réserves qu'il convient d'apporter à cette expérience et sur lesquelles on reviendra amplement. Son analyse fera l'objet du premier chapitre de cette seconde partie.

Le second n'est malheureusement pas un cas exemplaire de formule d'attribution cooptative contrairement à tout ce qui nous avait été rapporté, lors de la recherche des terrains d'enquête, par les personnes les plus qualifiées et surtout les plus au fait des problèmes soulevés par le rééquilibrage social des grands ensembles. Ce n'est qu'une fois l'étude largement engagée qu'on s'est aperçu qu'il s'agissait en réalité d'un contre-exemple ou, si l'on préfère, d'un échec. En fait, comme on l'indique dans les chapitres II et III consacrés à sa description et à une première réflexion sur le thème "homogénéité sociale et cohabitation de voisinage", l'enjeu réel de l'opération réside dans l'application d'une politique sociale, politique qui semble être assez générale si l'on s'en réfère au récent rapport de l'I.A.U.R.P. sur ce sujet (2). Les "unités de vie" qu'on évoque et qui nous ont été présentées comme des lieux devant être porteurs de vie sociale n'ont été en fait qu'un leurre.

(1) Cf. Gestion adoptée et composition sociale pour de nouvelles politiques d'attribution", rapport du groupe de travail dépendant de la Commission Nationale pour le développement social des quartiers.

(2) Cf. Stratégies de transformation sociale des secteurs dévalorisés. (L'utilisation locale de la procédure H.V.S., par A. TANTER et J.C. TOUBON, Plan-Construction) I A U R P, Décembre 1983.

Malgré tout disposer de preuves à contrario d'une tentative de regroupements d'habitants qui a tourné court peut être utile pour cette démonstration. Mais ce qui l'est davantage ce sont, précisément les comparaisons qu'on pourra être conduit à dresser entre ces deux tentatives. Non pas qu'il s'agisse d'effectuer une confrontation systématique entre ces deux politiques d'attribution car nous n'en avons ni l'intention, ni les moyens comme indiqué dans l'introduction de l'étude.

Il reste que cette mise en perspective devrait permettre d'éclairer certaines des conditions de réactivation de la vie sociale des nouvelles banlieues. Entre un organisme comme la S.L.E. essayant d'utiliser du mieux possible ces noyaux activateurs de vie sociale au travers mille difficultés et malgré diverses ambiguïtés et contradictions, et la société anonyme X développant derrière une apparence de concertation une politique de "reconquête sociale", il y a sûrement plus d'une leçon à tirer tant au plan pratique qu'au plan théorique.

*

* *

CHAPITRE I

POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET HABITAT LOCATIF CONCERTÉ

L'EXEMPLE DU GROUPE DES CRIEURS

*"La participation n'est pas un vain mot.
Ce n'est pas la charité, ce n'est pas
un luxe. Il faut la pratiquer les yeux
grands ouverts, si on veut garder les
locataires ou les inciter à venir.*

- La participation est une nécessité,*
- La participation est un investissement.*

*C'est ce que n'ont pas compris beaucoup
de promoteurs.*

(Propos d'un Directeur d'un office H.L.M.
d'une ville ouvrière)

S'il existe des gestionnaires sociaux pratiquant une politique de "reconquête sociale" il y en a aussi d'autres, essayant, autant qu'ils le peuvent, de chercher d'autres orientations et d'autres moyens aussi bien par rapport aux difficultés de vie sociale des grands ensembles, et d'ailleurs, que vis-à-vis de la quasi-impossibilité dans laquelle se trouvent beaucoup d'habitants dans le domaine de l'appropriation sociale de l'espace. Comme le soulignaient il y a une vingtaine d'années les auteurs de l'habitat pavillonnaire et des pavillonnaires l'élaboration de l'architecture sociale par les habitants eux-mêmes est loin de précéder celle de l'architecture tout court. Les exemples précédents d'H.L.C. spontanés et incités le prouvent amplement, même s'il s'agit d'un phénomène minoritaire statistiquement mais majoritaire socialement comme on l'a démontré.

En introduction à l'examen des relations entre la politique d'attribution de la S.L.E. et le groupe des CRIEURS, et pour montrer l'importance des enjeux, on voudrait brièvement indiquer comment ces expériences se situent par rapport à la loi Quilliot, du point de vue des relations avec les usagers évidemment.

Non contents d'avoir été parmi les précurseurs, ainsi qu'on l'a démontré, ces maîtres d'ouvrage entendent bien continuer à l'appliquer, à s'en servir et à aller au-delà en accordant contractuellement beaucoup plus d'initiative aux locataires.

Même parmi des locataires aussi intéressés que ceux de la Farigoule il arrive que les vieilles habitudes de dépendance vis-à-vis du gestionnaire réapparaissent. A un locataire qui, récemment avait écrit à l'office pour lui demander d'intervenir dans des questions concernant l'entretien, le Directeur de cet organisme renvoya celui-ci vers l'association des habitants, seul interlocuteur habilité à traiter avec lui selon les termes du contrat.

Ainsi encore de ce Président d'une Société H.L.M. de 5.000 logements qui, face à un projet de construction en participation d'une cinquantaine de logements dans une zone assez éloignée de son secteur habituel d'implantation, ne voyait de solution à une gestion et à une maintenance correctes que dans la création d'une association de locataires inspirée de la loi Quilliot.

Bien qu'il soit nettement marqué par le souci de porter remède aux "troubles sociaux" des MINGUETTES l'accord passé par l'O P A C du Rhône avec une association loi de 1901 (L.A.C. : location autogérée collective), dont le but est de participer activement à la vie du quartier, s'inscrit lui aussi dans le cadre de la loi du 2/6/1982 (cf. supra, chapitre premier, première partie).

Mais surtout certaines de ces réalisations, en particulier les H.L.C. spontanés, vont beaucoup plus loin que la loi Quilliot. Par certains changements substantiels introduits dans les relations propriétaire-locataire comme le droit

de choisir eux-mêmes le futur locataire , par le souci accordé à la vie sociale, par les actions d'animation culturelle et sociale entreprises (cf art. 44, al. 2), par l'importance attachée à la création de locaux et d'espaces collectifs bien concrets (cf art. 50), par la prise en charge de l'entretien, ils ouvrent la voie à d'éventuelles extensions de cette loi dans ce domaine.

Ne serait-ce qu'à ce titre ces réalisations et les contrats sur lesquels elles reposent demanderaient plus qu'une lecture attentive. Mais tel n'est pas le but fixé. Mieux vaut donc focaliser l'attention en direction des rapports liant le gestionnaire et le groupe H.L.C.

On se propose donc d'étudier les rapports sociaux et juridiques existant entre l'organisme bailleur et le groupe H.L.C. choisi. En d'autres termes, il s'agit d'élucider les deux points suivants. Premièrement, comment le gestionnaire intègre-t-il ce type de démarche, nouvelle pour lui, dans sa politique de peuplement et de gestion et, deuxièmement, comment le groupe d'habitants s'insère-t-il dans les orientations et les pratiques de l'organisme propriétaire dont il dépend ?

Plus que dans l'étude de la politique de peuplement en tant que telle l'intérêt de ce chapitre réside dans l'examen des interrelations s'établissant entre ces deux acteurs sociaux. Telle est la différence essentielle avec les chapitres suivants où l'on n'a pas pu analyser les réactions des habitants, ou si peu que cela ne peut être valable.

Pour effectuer cette démonstration, on prendra comme support d'analyse d'une part le groupe H.L.C. de la Fontaine des Crieurs à Villeneuve d'Ascq (59) choisi pour son exemplarité et, d'autre part, la S.L.E. (1) qui est l'organisme gestionnaire dont dépendent ces locataires.

(1) Société Anonyme d'habitation à loyer modéré de Lille et Environs, groupe C.I.L., 15.000 logements environ.

Comme beaucoup d'autres gestionnaires sociaux, la S.L.E. est aux prises avec de nombreuses difficultés de gestion, conséquences soit de la crise : impayés notamment, soit des problèmes de cohabitation inhérents à de nombreux grands ensembles : vacances de logement, dégradations, troubles de voisinage, liés en particulier à l'existence de populations ayant des origines ethniques différentes. Aussi n'a-t-elle pas eu beaucoup de peine, au niveau de la Direction du moins (1) à saisir tout l'intérêt qu'elle pouvait retirer d'une meilleure appropriation de l'espace par ses futurs locataires.

On étudiera donc successivement :

- la politique d'attribution du gestionnaire social, ses principes et ses contraintes,
- sa mise en application sur le terrain. Confrontés aux nécessités économiques et aux exigences quotidiennes de la gestion, ces principes subissent de notables inflexions si bien que la politique effectivement pratiquée apparaît chargée d'ambiguïtés et de contradictions.
- Compte-tenu de ces orientations et de la manière dont elles sont appliquées on se posera, au cours d'une dernière partie, une double question. D'une part, comment la S.L.E. fait sienne le projet que sont venus lui apporter ces locataires innovateurs et, d'autre part, comment le groupe ou l'association des Crieurs répond-il à la demande qui leur est faite d'être des "stabilisateurs sociaux", si l'on peut s'exprimer de la sorte.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il est nécessaire de faire le rappel méthodologique suivant.

Devant l'impossibilité de conduire une enquête systématique sur la politique d'attribution de la S.L.E., ce qui nous aurait conduit à effectuer un nombre relativement important d'entretiens auprès des différentes parties concernées (habitants, responsables d'antennes et leurs collaborateurs, gardiens, membres de la direction et aussi représentants d'associations d'usagers), il ne nous est pas possible de donner aux conclusions qu'on en tirera une portée trop large. Toutefois, ce qu'on sait par ailleurs de ces questions d'attribution, les données recueillies auprès du Directeur et d'une responsable d'antenne ainsi que d'un tiers extérieur - un agent de l'Etablissement public de la ville nouvelle qui a encouragé les parties en présence - joints à l'examen de la documentation existante, semblent suffisants pour saisir l'intérêt et la portée de cette expérience.

La même réserve vaut pour le groupe des Crieurs où nous avons dû limiter notre effort d'enquête à un entretien de groupe et à l'étude de la documentation. Toutefois, il faut s'empresse d'ajouter que, d'une part, nous connaissons assez bien la vie sociale de tels groupes pour avoir

(1) On verra que la réalité est moins sereine qu'il n'y paraît puisque le Directeur a dû faire beaucoup d'efforts pour convaincre ses collaborateurs de l'intérêt d'une démarche de type associatif. On reviendra sur ce point important qu'il ne faut surtout pas considérer du seul point de vue négatif.

étudié précédemment certains groupes autogérés en accession (1) "cousins" de ceux-là et que, d'autre part, trois autres groupes ont fait l'objet d'investigation au cours de la même enquête.

*

* *

I - PRINCIPES GENERAUX DE LA POLITIQUE DE PEUPEMENT DE LA S.L.E. (2)

Face à la crise des grands ensembles à laquelle la S.L.E. comme bien d'autres organismes doit s'affronter, on se posera les trois questions suivantes :

- Quel constat global cette société dresse-t-elle à propos des problèmes soulevés par la cohabitation de différentes catégories de population ?
- Quels sont les principes de ses actions ?
- Et enfin, comment concilie-t-elle sa vocation sociale de gestionnaire H.L.M. et les impératifs de rentabilité que lui impose son statut de société anonyme ?

I.1 La S.L.E. devant une double impossibilité : mélanger les populations, laisser les choses en l'état

De son expérience quotidienne, celle de son Directeur comme celle de certains des cadres immergés au coeur de l'action, la S.L.E. tire une double conclusion.

Qu'on le veuille ou non, il est très difficile, voire impossible, de vouloir mélanger sans un minimum de précautions des populations aussi contrastées que la "petite bourgeoisie" H.L.M. - quand elle habite encore dans les grands ensembles notamment - des populations françaises défavorisées et, a fortiori, des immigrés : Turcs, Maghrébins, Yougoslaves ; les Portugais et les Espagnols étant supposés faire bon ménage, ce qui ne semble pas toujours le cas.

(1) Pour un compte-rendu synthétique sur la vie de ces groupes, cf. le N° 11 de la revue Autogestion : "Les utopistes du m²", P. REYNAUD et Ph. BONNIN.

(2) Politique de peuplement mentionnée en raccourci par les initiales P.P.

Ce constat ne relève pas d'une savante analyse scientifique, mais simplement d'une expérience nourrie à une sorte de culture empirique proche du gros bon sens, qu'illustrent bien les comparaisons suivantes empruntées au langage de la chimie : "une cage d'escalier, c'est comme une éprouvette en chimie. Vous y mettez tant d'azote, tant d'oxygéné, tant de ceci ou de cela, tout se passe bien. Vous y ajoutez un gramme de chlorure de n'importe quoi, pouf !... Ça explose dans les mains. Eh bien, la cage d'escalier, c'est pareil. Vous y mettez 60% de Français, 20% de Maghrébins, 10% de Turcs et 10% de ce que vous voudrez, ça se passe bien. Vous y ajoutez un Yougoslave ou un Italien ou un Martiniquais, Ça explose. Pourquoi ?"

Puisque toute sélection économique et sociale des locataires comme celle que pratique le petit propriétaire bailleur possesseur d'une dizaine de logements s'avère, à l'évidence, impossible pour un organisme de cette taille se voulant de surcroît social, l'alternative est simple. Ou bien, on se fixe comme objectif de "compartimenter", de "séparer" les populations puisqu'il n'y a pas moyen de faire autrement, ou, à l'instar de certains organismes bailleurs, on laisse aller. Mais dans ce cas-là, on court à la catastrophe : "Si on ne prend pas certaines mesures de concertation et d'études au niveau de la politique de peuplement, eh bien! on va à la catastrophe. Sans politique lucide, on fait le malheur de tout le monde et on fait le bonheur de personne".

Le problème est donc bien posé : ou compartimenter, en clair pratiquer qu'on le veuille ou non une certaine ségrégation, ou laisser faire et courir tout droit à la faillite.

Pareille éventualité est totalement exclue comme ne manque pas de le rappeler la direction de la S.L.E. : "Je n'ai pas de subvention pour vivre.... Je dois équilibrer. Donc ma première réaction est une réaction de gestionnaire. J'ai coutume de dire couramment qu'on ne fait pas du social avec des haricots. Le social, ça coûte cher. Pour faire du social il faut bien commencer par trouver de l'argent"... D'ailleurs c'est le même langage qu'on retrouve dans le texte d'une récente conférence de presse de la S.L.E. : Dans l'expression "*organismes de logements sociaux*", l'adjectif social se rapporte aux logements et non aux organismes. Sinon, on dirait organismes sociaux de logements. Cela signifie que ces organismes ne sont ni des secours populaires, ni des bureaux d'aide sociale, mais des gestionnaires à l'écoute de tous (souligné dans le texte) leurs partenaires sociaux".

C'est donc entre une forme de sélection rigoureuse, sévère, et une alchimie sociale plus que dangereuse que ce gestionnaire social va devoir élaborer sa politique.

I.2 Eskisse de la politique de peuplement de la S.L.E.

Comme on l'a laissé entrevoir, cette politique ne se fonde pas sur une réflexion à caractère scientifique et encore moins sur des avis ou des diagnostics spécifiques de sociologues. Au contraire, pragmatisme, esprit d'ouverture sont les règles de conduite de ce gestionnaire, règles qu'il faut évidemment replacer en fonction des objectifs de l'organisme et de son idéologie propre. "Si je veux que ce genre d'expériences réussissent(1), il faut être ouvert, il faut écouter, ne pas avoir d'idées préconçues. Si vous arrivez avec des idées toutes faites, ça peut difficilement marcher".

Bien qu'il n'ait pas été possible d'examiner dans sa globalité la politique de peuplement de cette société anonyme, on peut cependant indiquer ses axes essentiels et la résumer ainsi : Ni éparpillement des familles de condition sociale et d'ethnies différentes, ni concentration, même avec accompagnement social mais un équilibre social reposant sur des sous-ensembles socialement plus homogènes. L'équilibre social, c'est l'homogénéité sociale au niveau du sous-ensemble et l'hétérogénéité sociale au niveau du tout.

Refuser le mélange de populations, c'est en fait pratiquer "une politique de peuplement raciste, réaliste et fonctionnelle" comme cela nous a été indiqué de façon volontairement provoquante. "Être raciste, c'est refuser de mettre n'importe qui, n'importe où. Moi, ou mes chefs de groupe, avons des instructions très précises... Bon, vous allez coller un Maghrébin là où vous savez qu'il ne sera pas accepté. Et qu'est-ce que vous allez faire ? Vous allez, d'une part, faire la malheur des gens qui vont être en bagarre avec lui, et puis vous allez faire son propre malheur alors que vous avez d'autres secteurs où vous savez que ça se passera bien". En fait, "raciste, réaliste et fonctionnel" signifient la même chose à savoir le refus du mélange effectué sans discernement.

On verra qu'en réalité derrière ces termes se cache une politique qui, au fond, n'innove pas autant qu'il y paraît.

Refus d'une certaine mixité mais aussi opposition à certaines formes de concentration de populations plus ou moins défavorisées ou, en tout cas, très homogènes socialement. Concentrer un même type de population surtout s'il s'agit de "gens à problèmes" constitue une grave erreur car cela entraîne des perturbations sociales qu'on ne peut éviter qu'à la condition de mettre en place un accompagnement social particulièrement coûteux. Ainsi, dans un vieux quartier insalubre", on a sorti la population, des familles à problèmes, des Maghrébins, des Français mal logés, on a supprimé le bidonville, on a fait quelque chose de chouette", mais comme il n'y avait pas "l'accompagnement social permettant à la famille d'évoluer, ce qui était un bidonville redevient un bidonville et même accentué puisque les coursives deviennent des étrançloirs".

Mais comme cet accompagnement social est trop onéreux, surtout à l'échelle d'une société, de telles politiques de regroupement sont à proscrire. "Voilà encore une chose contre laquelle je pars en guerre : c'est le gaspillage des finances de l'accompagnement social ... une multitude de fric dépensé de façon totalement aberrante et complètement inefficace".

(1) C'est ce qu'on étudiera lors de la mise en application de cette politique.

Dans ces conditions, la seule politique d'attribution praticable, selon cet organisme, est une politique centrée sur la recherche d'une certaine hétérogénéité sociale : "que la majorité vive mieux et que la minorité se retrouve en tant que minorité". Comme il est indiqué dans le texte de la conférence de presse il s'agit, en ce qui concerne les immigrés, les familles nombreuses, les individus déviants ou marginaux, de "rejeter la notion a priori de seuil théorique qui génère l'exclusion pour la remplacer par une notion a posteriori d'équilibre de convivialité" (nous soulignons).

En fait, derrière un langage équivoque, puisqu'on trouve côte à côte des expressions comme "recherche d'un seuil de tolérance ou sommet de tolérance" et "équilibre de convivialité", se dévoile une politique rejoignant celle mise en oeuvre par d'autres organismes. Elle peut se résumer dans le refus du brassage social. Ni mélange social, ni ghettos mais une relative ségrégation sociale. Ici, les bons locataires à qui on pourrait offrir l'accession à la propriété, là des fonctionnaires en majorité, ailleurs les Antillais, et ailleurs encore, les Turcs ou les Yougoslaves.

Telle est, tracée à grands traits, la philosophie empiriste présidant à la répartition des habitants. A la juger au niveau des seuls principes, il ne semble pas qu'on puisse la récuser fondamentalement à moins d'y voir l'amorce d'une politique de "reconquête sociale", c'est-à-dire du remplacement de certaines populations "à problèmes" par d'autres populations plus solvables et plus proches socialement de ce qui fût autrefois la bonne clientèle H.L.M. C'est en tout cas ce qu'on rencontre dans d'autres organismes. Mais il ne semble pas que ce soit le cas pour la S.L.E., du moins on ne peut pas se prononcer compte tenu de l'objectif retenu.

Quoiqu'il en soit, il faut savoir quelles en sont les traductions concrètes surtout par comparaison avec l'expérience des Crieurs. Selon qu'on met l'accent sur la politique de sélection ou, inversement, sur la poursuite des efforts de stabilisation sociale ou mieux de compatibilité sociale, on verra mieux à quelle place se situe l'expérience de la Fontaine des Crieurs par rapport à la politique de peuplement de la S.L.E.

Est-elle congruente avec les principes énoncés et les applications qui en sont faites ? Est-elle une opération alibi destinée à améliorer l'image de marque du gestionnaire-promoteur ou n'est-elle pas, plus vraisemblablement, l'aboutissement d'une solution de compromis, plus ou moins équilibré, entre un groupe d'habitants qui savent ce qu'ils veulent et une société, consciente des problèmes de cohabitation, mais qui, comme d'autres, avance à tâtons.

II - Traduction concrète de cette politique

Au niveau de l'application pratique, on se posera les questions suivantes :

- Entre les impératifs de la gestion, d'une part, et de la rentabilité économique, d'autre part, comment se forge pour les responsables de terrain, l'image-guide des pratiques d'attribution ?
- Comment ces schémas empiriques sont-ils appliqués, autrement dit quelle est la place réservée à la sélection et celle attribuée à un embryon - et encore ! de processus cooptatif ?

II.1 Une préoccupation : préserver les équilibres sociaux

Il y a tout lieu de penser que les personnes directement au contact des réalités doivent se dire qu'il est de leur devoir et de celui de leur société de loger jusqu'aux cas les plus compliqués, et ce, au double titre de la vocation sociale de leur organisme et de l'existence d'une politique de conventionnement. Or, pour elles et, en tout cas, pour la responsable d'antenne interrogée, aller dans cette direction serait "se laisser conduire à des solutions de facilité, en fait démissionner" même si, dans la réalité, l'accueil de ces familles ne peut manquer d'entraîner de multiples difficultés. "Ce serait, ajoute-t-elle, sacrifier le long terme au court terme".

Aussi "pour ne pas avoir à remettre des problèmes là où il y en a déjà, pour ne pas être submergé" et donc se laisser enfermer dans des impasses, la seule solution consiste à effectuer un certain tri à l'imitation de beaucoup d'autres organismes. Contraintes sociales et économiques obligent.

Mais la vraie raison ne réside pas seulement dans le refus d'une politique en apparence de facilité. La vraie raison est sociale. Prendre des familles à risques, ce serait en réalité perturber un équilibre social déjà fragile, "gêner le confort des gens en place", en termes clairs, faire partir les locataires. De surcroît, une telle politique s'avérerait d'autant plus injuste que certains d'entre eux se trouvent financièrement prisonniers de leur H.L.M., l'accession leur étant impossible.

Difficile et injuste, une telle politique d'attribution risque de l'être d'autant plus que la société ne peut que très difficilement s'appuyer sur des relations sociales stables. Dans ces conditions, la seule politique viable consiste, tout simplement, à tenter de préserver ce qui existe et, parfois, à souhaiter explicitement voir revenir la bonne et vieille population H.L.M. comme l'indique la personne interrogée : "Je voudrais que, dans ce quartier, on n'ait que des locataires anciens depuis 15 ans, avant c'était comme ça". Fantasmé peut-être dans l'esprit de cette personne (1) mais pas dans la politique d'autres organismes.

(1) - Au cours d'une récente enquête sur le rôle social des gardiens d'immeuble, un responsable d'équipe, d'une cinquantaine d'années, nous fit une description idyllique et chaleureuse de la population H.L.M. qu'il avait connue dans les années 50-65 environ et qui était irréprochable. (Cf. Le gardien d'immeuble : contrôle ou participation ? Plan-Construction/CREDOC, 1984, 231 p.).

Faut-il en conclure à l'existence de fait de ce qu'on pourrait appeler une politique de "reconquête sociale" comme cela semble se pratiquer dans certains organismes. Probablement pas. En effet, s'il y a sélection effective, il y a aussi - ce qui est plus rare - recherche d'une certaine compatibilité sociale comme on va l'examiner à présent.

II.2 Une politique de sélection doublée d'une politique de stabilisation sociale

Dès l'instant que la société se refuse aux solutions tranchantes, qu'il s'agisse de certaines formes brutales de ségrégation sociale ou de concentration de populations "difficiles" sans accompagnement social massif, elle n'a d'autre issue que de tenter de s'approcher progressivement d'une politique de type associatif qu'il est préférable, dans l'immédiat, de qualifier plutôt de politique de stabilisation sociale. Ce qui est assez différent puisqu'une démarche associative présuppose, cela va de soi, une participation active des intéressés débouchant sur des actions positives, tandis que la politique effectivement appliquée est fondée sur une sélection rigoureuse accompagnée d'une recherche de compatibilité sociale qui est le fait de l'organisme et peu des habitants.

II.2.1 Une sélection rigoureuse

On n'insistera pas outre mesure sur cet aspect commun à la plupart des organismes, surtout par ces temps de crise, si ce n'est pour dire que pour ce gestionnaire la sélection proprement dite (contrôle des revenus, de la stabilité des ressources, de la scolarité des enfants, etc.) ne peut se concevoir et se pratiquer qu'accompagnée d'efforts persévérants pour mieux connaître la population soit directement : visites sur place en particulier à l'occasion de la signature des accords collectifs d'entrée (cf. infra) prescrits par la loi Quilliot (cf. art. 3), soit indirectement : contacts réguliers avec le personnel d'entretien et les gardiens, avec les services sociaux, etc.

Ces pratiques n'auraient rien d'original si elles n'étaient accompagnées d'une recherche effective de la compatibilité sociale. Ce qui revient à se demander comment faire pour que la vie sociale soit la moins conflictuelle possible ?

II.2.2 A la recherche d'une certaine compatibilité sociale

Les tentatives de la S.L.E. pour stabiliser socialement les populations sont ambiguës tout comme l'étaient les pratiques de sélection et les attitudes à l'égard de la politique d'attribution. Si on essaie d'intéresser les locataires, ce n'est pas tellement dans le but de répondre à leurs attentes spécifiques, bien que cela existe, mais c'est d'abord de la part du gestionnaire pour satisfaire un souci légitime, parfois égoïste, de protection du patrimoine.

Intéresser les habitants est donc une nécessité vitale, du moins si on entend préserver la qualité et le caractère attrayant du cadre bâti. En tout cas, une chose est sûre : refaire les parties communes sans avoir obtenu l'assentiment des habitants, c'est se condamner à voir réapparaître les dégradations. Par contre, "si on travaille à la demande, s'ils sont profondément conscients de l'amélioration de leur cadre de vie on va leur faire les travaux avec leur consensus. Si bien qu'il respectent parce

qu'ils en ont envie, ça correspond à un besoin et ça marche bien."

Il faut ajouter que ces actions de prise en compte des besoins des habitants s'accompagnent nécessairement de formes de contrôle social. Ce n'est donc pas uniquement l'appropriation de l'espace pour elle-même et pour les habitants eux-mêmes qui est recherchée mais aussi la suppression d'attitudes et de pratiques de dépendance sociale : "Je veux que non seulement ils prennent en compte l'espace où ils vivent, mais que leurs relations vis-à-vis de nous ne soient plus des relations de dépendance... qu'on se mette bien dans l'esprit que le loyer est une chose qui est due... qu'il y a droits et devoirs, qu'on perde cette notion d'assistanat". (1)

Bien sûr, on est encore très loin des pratiques associatives rencontrées aux Crieurs et reconnues par le bailleur. Mais ces descriptions sont nécessaires pour se rendre compte des décalages existants mais aussi des similitudes comme on va le voir brièvement avant de passer à l'examen des rapports entre le gestionnaire social et les Crieurs.

Vu l'ampleur des problèmes, intéresser les habitants avec pour seule motivation la protection de l'environnement est notoirement insuffisant. Aussi, sur le terrain, s'efforce-t-on de répondre aux attentes des locataires.

Si l'on reconnaît l'existence et parfois la vivacité des pratiques d'entraide réelle comme par exemple se garder les enfants à tour de rôle, se prêter des sommes d'argent, etc... il ne semble pas qu'en fait les responsables locaux aient essayé de servir de relai éventuel.

Par contre, les attentes spécifiquement liées à l'insécurité, réelle ou imaginaire, font l'objet de beaucoup d'attention d'autant plus que, souvent, elles sont renforcées par des exigences de valorisation sociale. Le cas le plus typique est celui des interphones.

En posant des interphones on fait coup double. D'une part, on atténue le sentiment d'insécurité et, d'autre part, on stimule le désir de valorisation sociale, l'installation de ceux-ci étant le plus souvent accompagnée de la réfection des cages d'escalier et des halls d'entrée. "A travers leurs demandes, je sens qu'ils veulent avoir une certaine image d'eux-mêmes... On a un appartement qu'on tient propre, disent-ils. Mais quand nos amis viennent nous voir, l'entrée est sale, les crottes de chiens, là on est dévalorisé. C'est vrai ils veulent être considérés. Si on installe des interphones, primo, ils se sentiront protégés et, secundo, ils se sentiront revalorisés... Et du moment qu'ils sont repris en compte, on peut obtenir une prise en charge qui va beaucoup plus loin... et faciliter les rentrées de loyer".

Face à ce type de demande, la S.L.E. apporte trois réponses : la première réside dans la signature d'accords collectifs d'entrée, la seconde dans de timides tentatives d'appariement de locataires et enfin, la troisième consiste tout bonnement dans le développement de formules associatives non seulement aux Crieurs mais aussi dans d'autres ensembles immobiliers comme on en prête l'intention à la S.L.E.

(1) Bien des pratiques et représentations sociales des habitants des H.L.M., mais d'autres aussi pourraient être réexaminées à la lumière du concept de dépendance qu'Albert MEMMI vient de "retravailler" dans son dernier ouvrage "La Dépendance" publié chez Gallimard, 1983, 218 p.

Dans l'esprit de la responsable interrogée, les accords collectifs d'entrée doivent, en principe, marquer l'existence d'un certain consensus au niveau d'une cage d'escalier, consensus qui se traduit par l'engagement de chaque ménage à participer au nettoyage des parties communes. Cette démarche s'inscrit donc dans le droit fil des attentes en matière de sécurité et de valorisation sociale.

Dans les faits, il s'agit de proposer aux locataires après concertation dans chaque cage d'escalier, le choix entre deux contrats signés individuellement entre le bailleur et le locataire. Dans le premier le nettoyage des parties communes est effectué par les soins de la S.L.E. et donc facturé non comme une charge mais comme une prestation spécifique. Dans le second, les locataires s'engagent à assurer l'entretien des parties communes pour une durée de trois ans renouvelables par tacite reconduction". A cet engagement, s'en ajoute un autre mentionné dans une lettre et non dans le contrat, aux termes duquel le locataire doit "refermer et faire refermer toutes les portes"... et se considérer comme "responsable des personnes qui pénètrent dans l'immeuble : enfants, adultes".

En Mai 1984, une trentaine d'accords collectifs d'entrée avaient été signés. Dans l'ensemble l'accueil est favorable. Mais il est évidemment trop tôt pour dresser un bilan de ces premières expériences. On retiendra toutefois la conjonction d'une demande de sécurité et de valorisation sociale, habilement reprise grâce à la pose des interphones et à la remise à neuf de certaines cages d'escalier et l'utilisation de la loi du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs. Il semble donc qu'on assiste aux premières applications du titre de cette loi. Ces actions sont donc complémentaires de celles concernant l'habitat associatif et des tentatives, gauches et balbutiantes, pour rapprocher des locataires "compatibles".

Avec ces essais d'appariement - qu'on retrouve d'ailleurs dans d'autres organismes : rapprochement d'amis, de parents, etc. - on franchit un pas de plus en direction de formes associatives d'habitat avec cependant une différence fondamentale à savoir qu'il s'agit davantage de la préservation des relations de voisinage existantes que de la création, ex-nihilo d'un groupe s'occupant de ses propres affaires". Ainsi, à l'occasion d'un accord collectif d'entrée, s'il y a un appartement qui se libère, je chercherais quelqu'un qui rentrera dans la même démarche et je n'imposerais pas quelqu'un qui risque de casser le rythme... Je tiendrais compte de ce qu'ils sont, de ce qu'ils vont devenir pour mettre quelqu'un avec eux, que ça ne cassera pas l'unité, leurs efforts..."

Efforts notables de la part de la responsable mais qui le seraient bien davantage s'ils n'étaient au conditionnel. Pour elle, "accueillir un nouveau locataire et le présenter aux autres constitue un idéal" qu'elle espère bien atteindre un jour ou l'autre. En attendant elle s'appuie, du mieux qu'elle peut, sur "des relais d'entrée, sur des leaders qui seront ses interlocuteurs privilégiés capables de l'introduire dans la petite communauté".

Quant à laisser les locataires se coopter eux-mêmes et choisir librement, entre eux, leurs propres successeurs c'est un privilège que les CRIEURS ont été les premiers à obtenir après plusieurs années de revendications, il ne faut pas l'oublier.

Mais avant d'étudier l'expérience des Crieurs vue des deux côtés, promoteur puis habitants, il faut s'arrêter un instant pour conclure sur ce premier volet de la politique d'attribution de la S.L.E. et pour la situer par rapport à d'autres politiques de l'habitat plus innovantes.

Malgré de louables intentions et des efforts méritoires pour se rapprocher des locataires il ne semble pas que cette partie de la politique d'attribution puisse être qualifiée autrement que de politique réformatrice. Les tentatives d'intéressement des locataires paraissent davantage élaborées dans l'intérêt propre de l'organisme - ce qui n'a rien de choquant - que dans la perspective d'une démarche effectivement sociale comme celle qui consisterait à s'appuyer à fond sur les dynamiques sociales concrètes des groupes sociaux existants. Encore qu'on ne puisse pas conclure à l'absence de cette volonté ainsi que l'atteste les Crieurs.

Alors que dans d'autres exemples bien connus, comme par exemple celui de la réhabilitation du quartier du Petit Séminaire à Marseille(1) on s'inscrit très directement à l'intérieur des trajectoires sociales des individus et des groupes, alors que dans beaucoup d'autres réalisations on pense régénération du tissu social, ici, on se contente d'un accompagnement social léger bien qu'on soit convaincu de ses limites et de ses insuffisances. Dans le premier cas, le processus de participation se superpose étroitement à la dynamique sociale d'un groupe comme par exemple un ensemble de familles immigrées liées par des liens sociaux très serrés, dans le second, il demeure à la périphérie des dynamiques sociales, il ne s'y glisse pas dedans.

Il reste qu'avec l'expérience des Crieurs, un pas a été franchi dans une direction franchement associative.

III - LE GROUPE DES CRIEURS ET LA S.L.E.

Au cours de cette dernière partie, on se posera deux questions. Premièrement qu'est-ce que le promoteur attend de ce groupe venu lui demander la possibilité d'habiter de façon précisément plus conviviale et, deuxièmement, comment ce groupe se situe-t-il par rapport aux attentes de la S.L.E. à son égard ?

(1) - Les habitants prennent la parole, ouv. collectif sous la direction d'A. MOLLET, Plan-construction, 1981.

III.1 L'expérience des Crieurs replacée dans la perspective de la politique de peuplement

Malgré un état d'impréparation et de sérieuses résistances à l'intérieur même de l'organisme la S.L.E. s'est laissée séduire par cette expérience. Ce faisant, quels objectifs précis poursuivait-elle ? Qu'est-ce qu'elle en attendait et quelles en sont les conséquences pour la poursuite de ses efforts d'innovation en matière de politique de peuplement ?

III.1.1 Manque de préparation et résistances internes

Remarquons d'entrée de jeu que ce n'est pas la S.L.E. qui était demanderesse de l'opération mais l'association des futurs habitants de la Fontaine des Crieurs.

Contrairement à ce qu'on imagine, l'attrait exercé par ces groupes d'habitat locatif concerté n'est pas général. Dans le cas présent, l'introduction de cette formule d'association des habitants à l'aménagement de leur cadre de vie rencontre incompréhensions et résistances à l'intérieur même de la société. Le lancement de cette opération ne fut en effet possible que grâce à l'autorité du Directeur qui avait saisi tout l'intérêt de cette expérience qui venait compléter assez bien les dispositifs déjà existant de sa politique d'attribution.

Ces résistances sont de différentes sortes. Elles peuvent tenir aux néfastes conceptions habituelles du métier de loueur d'appartements, conceptions tendant à assimiler "la location des appartements à celle des pédalos ou des pantoufles", comme indiqué dans le texte de la conférence de presse, ou encore, faisant de la famille "un produit de commerce" et non pas "un sujet évolutif".

Elles tiennent aussi à l'image de "minus et d'incapables" qu'on se fait du locataire, en particulier en ce qui concerne ses capacités en matière de conception du logement et, a fortiori, d'architecture. "On va être enquiné, a-t-on entendu dire, par des gens qui n'y connaissent rien et qui vont nous dire où il faut mettre un bouton de porte".

L'entreprise elle-même qui, pourtant, de par la nature de ses activités aurait dû être au courant des besoins réels des habitants ne comprenait pas la finalité véritable de cette opération comme l'illustre l'anecdote suivante. Lors de l'entrée dans les lieux, les locataires furent surpris par l'absence de serrures aux portes palières de chacun des logements. Interrogée à ce sujet, l'entreprise répondit qu'elle n'avait pas jugé utile de les poser puisqu'il s'agissait, selon elle, d'une communauté comme cela était, paraît-il, indiqué sur le panneau installé à l'entrée du chantier !

Il reste que malgré ces obstacles, ce promoteur a su relever le défi qu'habitants et établissement public réunis lui avaient lancé. A lui seul, ce résultat constitue une victoire significative dans la mesure où cette opération a fait prendre conscience à l'encadrement de la possibilité et de la nécessité de sortir des sentiers battus. N'y aurait-il eu, au bout du compte, que cet effet que cela serait déjà particulièrement encourageant.

III.1.2 Attentes à l'égard de l'H.L.C. et perspectives d'extension

Non seulement, cette opération se situe dans le droit fil de la recherche de cet "équilibre de convivialité" mais elle en est aussi l'aboutissement dans l'exacte mesure où elle fait des habitants des auxiliaires du gestionnaire - du moins l'entend-il ainsi - chargés de contribuer à l'animation de la vie sociale.

Curieusement, c'est par la médiation de la demande d'espaces et de locaux collectifs - demande importante entre toutes - que ce promoteur découvre la vitalité et la richesse d'un groupe d'habitants profondément désireux de vivre et d'habiter autrement. On peut se demander si ce n'est pas grâce à eux qu'il redécouvre la valeur des espaces de transition, des cours et de tous lieux facilitant l'échange et la convivialité : "le patio à la mexicaine, la petite place intérieure et... toute cette vie villageoise".

De ce groupe le promoteur attend deux choses.

Premièrement, qu'il constitue une sorte d'expérience permettant de voir "comment ça bouillonne et ça fermente" de telle sorte qu'il puisse en tirer des conclusions pour l'extension à d'autres groupes analogues ou, tout au moins, s'en inspirer afin de modifier les relations propriétaire/locataires. D'ailleurs, la responsable d'antenne interrogée fit d'elle-même le rapprochement entre ses propres observations effectuées sur la vie des cages d'escalier et ce qu'elle connaissait des rapports internes et externes du groupe des Crieurs dont elle avait la responsabilité. Du rôle de référence joué par ce groupe.

Deuxièmement, la S.L.E. attend du groupe des Crieurs qu'il soit un instrument de stabilisation sociale par sa présence et, surtout, par sa participation à l'animation du quartier. Ce promoteur, qui depuis plusieurs années est soucieux de répondre aux aspirations de ses locataires, se rend parfaitement compte du rôle décisif et irremplaçable de la vie associative et de la vie de petit quartier, "le côté villageois".

Aussi attache-t-il une importance toute particulière à ce que ce groupe dont il a favorisé l'installation - il n'oublie pas de le rappeler - remplisse la "mission" à lui confiée. "Il faut qu'il soit l'élément stabilisateur, déclare-t-il, qu'ils acceptent de s'investir dans le quartier (nous soulignons), dans le rayonnement, dans la notion d'exemple... qu'il puisse rayonner vis-à-vis des autres habitants de ce secteur... qu'ils soient des locomotives. Et ça va très bien : du club de ping-pong à la partie de boules, au concours de ce qu'on voudra, bref, à une véritable vie de quartier".

Nous sommes donc bien au coeur du sujet. Ce groupe ne constitue pas une expérience isolée. Il fait partie intégrante de la politique d'attribution. Il en constitue même la pointe extrême puisqu'enfin le gestionnaire a en face de lui des habitants acceptant de s'insérer dans le quartier, et de remplir un rôle qu'aucun gestionnaire ne peut assumer seul : l'animation de la vie sociale. Reste à savoir quelle sera la réponse de ces "nouveaux locataires".

En attribuant une large place à l'organisation des rapports locatifs de location, la loi Quilliot répond à ces demandes même si cette réponse peut être considérée comme relativement limitée.

Satisfait du résultat et de plus en plus convaincu de la nécessité d'intéresser les locataires actuels et futurs à la vie de quartier, et à la gestion, ce promoteur se propose d'étendre l'expérience à d'autres groupes analogues à celui des Crieurs. Au moment de l'enquête, il était en relation avec un groupe de familles et de célibataires rassemblés sur une base religieuse et désireux de partager un certain type de vie commune. Comme les Crieurs, il avait aussi l'intention de s'insérer dans la vie de quartier.

Parce qu'il est convaincu que, dans le principe, des expériences de ce genre sont aussi réalisables par des couches sociales n'appartenant pas aux classes moyennes, comme c'est le cas pour la quasi-totalité des groupes H.L.C. et H. .A.A., il envisage même d'étendre ce type d'opération à des populations d'immigrés : "Ce n'est pas possible avec des non-métropolitains, mais c'est possible avec des Maghrébins à condition d'avoir bien analysé le terrain et aussi de tenir compte de l'environnement".

Evidemment, cela demande beaucoup de préparation. Aux Minguettes, c'est précisément faute d'avoir suffisamment préparé le terrain qu'une expérience de regroupement de jeunes ménages maghrébins, en voie d'ascension sociale, se trouve en difficultés. Destinée à constituer une sorte de "point fort" social dans le but de faciliter la revivification sociale du quartier, cette opération a tourné court en raison notamment du climat de violence qui régnait à l'époque en particulier chez les jeunes.

Non content d'envisager un développement mesuré et prudent de groupes semblables aux Crieurs, ce promoteur songe aussi à faciliter l'insertion, à proximité de celui-ci, de locataires "qui souhaiteraient habiter dans leur voisinage pour les voir vivre et s'intégrer". Il les appelle des "locataires-satellites". En fait, il s'agit d'un vague projet qui, à fin 1983, était encore dans les limbes. Il reste que la présence de ces personnes est souhaitée par les Crieurs dans la mesure où elle peut les aider à avoir des relais dans le quartier. Sans compter qu'il est possible d'y voir un "vivier" où puiser éventuellement en cas de départ d'un membre du groupe.

Malgré des timidités certaines, des insuffisances et, inévitablement, un contrôle social accentué, cette politique présente une certaine cohérence. Du souci de bien connaître les locataires (la composition des cages d'escalier, le climat ambiant etc) au groupe des Crieurs en passant par les premières ébauches d'accords collectifs d'entrée, on sent que le gestionnaire essaye de résoudre les difficultés en intéressant et en associant les locataires.

III.2 Le groupe des Crieurs face à la demande sociale du gestionnaire

Reste à savoir maintenant comment le groupe se situe, d'une part vis-à-vis de la demande à eux adressée d'être des "stabilisateurs sociaux" (peut être des crieurs au sens propre du terme) et, d'autre part, par rapport à ce que doivent exprimer les habitants du quartier, qui, précisons-le tout de suite, n'appartiennent pas rigoureusement à la même couche sociale.

III.2.1 Des bénéfiques sociaux et relationnels appréciables

On ne comprendrait pas les relations que ce groupe entretient avec le promoteur et avec le quartier si on ne rappelait pas, fût-ce brièvement, les bénéfiques qu'il tire de plusieurs années de vie à caractère communautaire ou mieux de recherche d'un bon et sain voisinage.

Comme il s'agit de choses connues, très semblables à ce qu'on rencontre dans les groupes en accession, on n'en donnera qu'une liste sans faire de commentaires (1). Pour eux, le groupe accroît la disponibilité de temps, stimule et rend plus fluides les relations parents/ enfants en évitant la crispation sur le cocon familial, accroît l'autonomie des enfants, et - point particulièrement important - facilite l'éclosion des projets personnels des individus, enfin rend la vie quotidienne plus facile. N'oublions pas cependant les conflits qui traversent ces groupes et les contraintes qu'impose toute vie de groupe.

Pour les uns, il s'agit d'un groupe "qui tourne bien, si bien qu'il aurait tendance à se replier sur lui-même, à s'essouffler" et, pour les autres, d'un groupe qui, au contraire, garde des chances de redémarrer". L'insertion dans le quartier tant espérée par le promoteur serait-elle compromise ? C'est la question qu'il convient de se poser.

En fait, cette interrogation est double. Premièrement, comment le groupe se situe-t-il vis à vis de son environnement : vie de voisinage, de quartier, engagement précis dans une action culturelle ? Deuxièmement, de quelle façon se positionne-t-il à l'égard du promoteur-gestionnaire, en particulier, par rapport aux promesses faites au moment de la signature de la convention de location liant l'association et le bailleur.

(1) - Cf. L'habitat autogéré : ouvrage cité. Voir aussi le chapitre II de la première partie.

III.2.2 Le groupe et le quartier : des risques d'être socialement en porte à faux

A s'en tenir au bilan dressé par ce groupe après quatre ans de "vie commune" - deux dans des maisons individuelles voisines, deux à la Fontaine des Crieurs - il semble bien qu'il éprouve quelques difficultés à "embrayer" sur la vie de quartier.

C'est qu'en effet il serait en quelque sorte victime de son succès. Il a sa vie propre. Pour certains, elle est suffisamment tentante au point de justifier un certain manque d'intérêt pour le quartier, les voisins, les associations : "Le cheminement du groupe, le fait même de vivre en groupe fait qu'on est davantage motivé pour aller se battre ailleurs", dit l'un. "Ca ne me gênerait pas si je n'avais aucun contact avec le quartier", dit un autre.

Mais ça n'est pas l'avis de tous comme l'affirme l'une des femmes du groupe qui s'est fait un devoir et un plaisir de faire connaître son groupe à l'extérieur et, plus largement, la formule d'H.L.C. : "Je suis tellement contente que j'en parle à l'extérieur. C'est quelque chose d'important à faire connaître, j'ai vendu plein de livres (1), je veux que le groupe fasse des petits".

Contrairement à d'autres habitats comparables où l'aménagement de l'espace facilite l'accessibilité des gens du voisinage, aux Crieurs les logements étant pour la plupart regroupés dans la même cage d'escalier, l'accès aux locaux collectifs s'en trouve considérablement gêné.

Mais une des raisons des plus importantes réside, à notre avis, dans la différence de composition sociale existant entre ce groupe, majoritairement "classe moyenne", et la population du quartier qui au plan des professions (employés, ...ouvriers qualifiés) comme à celui des revenus (smicards) se situe à un niveau inférieur : "Ici, c'est l'A.P.L., ce sont de faibles salaires tandis que chez nous ce n'est pas la même chose : sur neuf ménages, six ont entre 13 000 francs et un peu plus de 15 000 francs de revenus mensuels nets, deux de 8 à 11 000 francs et un seulement gagne environ 5 500".

Etant donné le hiatus social indiqué (mais à vérifier de plus près), participer en tant que groupe à une association locale, comme le L.C.R. voisin où le cas s'est posé, ne peut se faire que s'il y a du répondant de la part des habitants du quartier. S'il n'y en a vraiment pas, mieux vaut ne pas intervenir en tant que groupe plutôt que de prétendre parler en leur nom et, a fortiori, d'assumer le leadership.

Ceci dit, on notera que la plupart des membres du groupe ont une activité associative : membre du C.A. de la S.L.E., d'une association de parents d'élèves, etc. Leur activité associative n'est donc pas négligeable du tout. C'est probablement une des raisons ayant poussé la S.L.E. à les aider.

(1) - Allusion à la vente de l'ouvrage : "Habitats autogérés", rédigé par des membres du M.H.G.A.

Malgré ces difficultés et ces incertitudes, une certaine bonne volonté, renforcée par le passé associatif de beaucoup de membres, demeure : "Il reste qu'il n'est pas possible d'être attentiste parce qu'on a un idéal, parce qu'il y a quand même des choses qui doivent être changées".

Est-ce à dire que la présence de ces familles, représentantes typiques d'une couche de la classe moyenne, au milieu d'une classe sociale plus populaire s'avère peu utile ? Cela serait vrai s'il s'agissait de chercher à utiliser ce groupe comme modèle social proposé à l'imitation des autres couches sociales. Certes, le promoteur y a songé implicitement puisqu'il emploie souvent les termes "d'exemple" et de "rayonnement". Mais s'en est-il pour autant donné les moyens ? Probablement que non si on en juge par le petit nombre de familles qui constituent le groupe et par la disposition spatiale dans laquelle il se trouve en quelque sorte enfermé.

III.2.3 Le groupe et le gestionnaire social

Face au promoteur qui, dans leur esprit, fonde beaucoup d'espoir sur eux parce que, dit-il, "ils ont une capacité de cohabitation, un sens du dialogue", les membres du groupe ont le sentiment de ne pas avoir tenu les promesses faites : "On est allé taper à leur porte en leur disant qu'on n'est pas seulement un groupe de copains mais après ?"... L'explication de cette divergence constituera notre conclusion.

CONCLUSION : UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION INSUFFISAMMENT ARTICULEE AUX DYNAMIQUES SOCIALES

A notre avis le malaise du groupe inhérent à sa situation sociale ambiguë et les divergences apparues entre lui-même et le gestionnaire s'expliquent par le fait que cette insertion sociale n'a pas été pensée. Tout se passe comme si les démarches respectives des deux acteurs sociaux étaient restées sur des voies parallèles.

S'il avait réellement voulu aller au bout de sa pensée, ce gestionnaire s'y serait pris autrement. A la solution du groupe unique, il aurait opposé une pluralité de groupes, de réseaux ou de points d'ancrages sociaux plus forts : des amis, des parents rapprochés les uns des autres. Ainsi, il aurait pu constituer des pôles sociaux structurants. Comme le déclarait un des membres : "un seul groupe dans un quartier pour noyauter on est très réticent et on maintient cette réticence". De la sorte, il se serait rapproché davantage des dynamiques sociales porteuses de vie sociale.

Après tout, qu'est-ce qui empêche un gestionnaire d'inviter les futurs locataires à faire connaissance avant d'entrer dans les lieux et à se regrouper en fonction de leurs affinités sociales comme cela se fait en Suède et aussi en France dans des réalisations d'H.L.C. de plus grande taille. En Styrie (Autriche) "une loi oblige les organismes constructeurs de logements sociaux à connaître les 2/3 des futurs utilisateurs avant le démarrage d'un projet. Ceci constitue une garantie quant à la connaissance de la demande et facilite l'intervention de ses usagers dans la phase du projet" (1).

(1) - Cf. L'urbanisme en Autriche, compte rendu de voyage, M.U.L. (D.U.P.) / Architecture et Construction, Déc. 1983.

Dans la même perspective, il aurait pu, et pourquoi pas, donner un contenu plus formel aux relations reliant ces groupes au gestionnaire en développant des rapports contractuellement définis concernant la vie sociale ou pouvant avoir d'autres finalités. Evidemment, cette orientation ne peut concerner que les habitants qui le désirent, la vie sociale ne s'enfermant pas nécessairement dans des contrats mais ceux-ci étant parfois susceptibles d'aider à son éclosion et à son renforcement.

Puisque rien de tout cela n'a été entrepris, on est bien obligé de reconnaître qu'il s'agit d'une oeuvre inachevée attendant l'arrivée de nouveaux artisans venant finir l'édifice. On a pensé en termes de participation à des associations, d'actions à entreprendre, mais pas en termes, ou pas assez, de groupes sociaux mus par leurs dynamiques propres. Il est vrai que dans beaucoup de ces grands ensembles, ce n'est pas une mince affaire !

En tout cas, il est certain qu'on ne peut y voir une opération alibi uniquement destinée à restaurer une image de marque déficiente.

Malgré toutes ces réserves, le bilan est loin d'être négligeable. En ce qui concerne le gestionnaire, on assiste, semble-t-il, au début d'une prise de conscience de l'intérêt de la participation par les responsables du groupe. Elle relève du domaine du possible et non plus de l'utopique.

Pour lui, les retombées à moyen et long terme surtout en ce qui concerne l'H.L.C. des Crieurs sont positives. Les coûts de gestion sont réduits : l'entretien se fait régulièrement et les frais de réfection au moment des départs sont pratiquement inexistantes. Les risques de perte de loyers consécutifs à la vacance d'un logement sont quasi nuls étant donné le système de cooptation du locataire qui prévoit que ce soit l'association qui paye le loyer si, pendant un délai de trois mois, les locataires n'ont pas réussi à trouver un preneur.

Pour les membres du groupe, les intérêts de toutes sortes sont trop évidents pour qu'on y insiste. Pour les habitants du voisinage, il est difficile de se prononcer en l'absence d'enquête.

On se doit aussi de souligner l'effet d'entraînement de ces groupes d'habitat locatif concerté. Au cours du congrès H.L.M. de 1983 à Lille, 35 organismes sont venus visiter les Crieurs sans compter tous ceux qui ont demandé l'envoi d'une documentation. C'est peu et c'est beaucoup.

Pour notre part, nous y voyons une avancée notable qui devrait susciter des émules. Comment, en effet, ne pas souscrire à cette "déclaration des droits du locataire" contenue dans le préambule de la convention de location liant les deux parties :

... "La S.L.E. et le groupe d'habitants constitué en association *"Les Crieurs"* entendent inaugurer et favoriser le développement d'une nouvelle forme d'habitat dans le logement social. L'originalité de la démarche consiste à affirmer l'importance des relations de voisinage intermédiaires entre le logement privatif et le quartier.

"Ce faisant, les deux parties signataires contribuent à la reconnaissance du droit effectif : de choisir ses voisins, de gérer des espaces communs renforçant ainsi la vie du groupe, de participer à la conception, mise en oeuvre et gestion de son logement".

D'une manière générale ces réalisations (1) prouvent que la constitution, longtemps avant l'entrée dans les lieux, d'un groupe doté d'une réelle vie de groupe (2), que ce soit sous forme diffuse (réseaux familiaux amicaux, etc), ou sous forme de rassemblement effectif, telles ces familles immigrées fortement unies et prêtes à s'engager dans une opération de réhabilitation avec l'aide d'un tiers extérieur, représente une garantie indispensable, peut-être une condition sine qua non, de toute démarche d'habitat associatif. Bien qu'on l'ait déjà écrit, il n'est pas inutile de le répéter puisque ces idées ne cheminent que très lentement. Tout le reste n'est que leurre. L'acte de promotion ne précède pas la création du groupe, il s'inscrit, ou devrait s'inscrire, en continuité avec des dynamiques sociales porteuses.

Mais il s'agit là d'un débat de fond qui n'a pas sa place dans la conclusion de ce chapitre. On le reprendra au terme définitif de cette étude où l'on s'interrogera sur la réalité de la participation.

*

* *

(1) - Terme qui paraît préférable à celui d'expérience. Ce sont des productions de la vie sociale comme tant d'autres. Tant vaut-il les prendre comme elles sont.

(2) - Selon les critères de la psychologie sociale.

CHAPITRE II

REGROUPEMENT ET REEQUILIBRAGE SOCIAL

L'étude d'un cas : La Mozaïque

REGROUPEMENT ET REEQUILIBRAGE SOCIAL, L'ETUDE D'UN CAS

LA MOZAIQUE

Depuis quelques années dans le cadre du logement social des difficultés sont apparues sous l'effet d'un ensemble de facteurs.

"L'extension du parc social, l'offre de nouveaux produits de logement, l'encouragement à l'accession à la propriété, l'élévation du niveau de vie d'une partie des populations logées en H.L.M., les évolutions au sein de la classe ouvrière, ont bouleversé les données de la composition sociale traditionnelle des H.L.M. La "bonne clientèle" s'est réduite, des groupes hétérogènes ont fait leur entrée, la crise a accentué la paupérisation du parc H.L.M. Des problèmes de cohabitation de vie sociale sont apparus avec leur cortège de difficultés de gestion".¹

Ces problèmes de cohabitation et de gestion provoquent un renouveau des réflexions et des pratiques parmi les gestionnaires H.L.M. Certains d'entre eux recourent à des idées : de quartiers personnalisés, de regroupements homogènes d'habitants.

C'est à ce titre que ces expériences nous intéressent et que nous avons choisi comme terrain d'enquête, la Mozaïque (2), citée par la commission "Gestion adaptée".

¹ Gestion adaptée et composition sociale : pour de nouvelles politiques d'attribution.- Rapport de Juin 1982.- Groupe de travail dépendant de la Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiers.

² Les noms et les lieux ont été modifiés car c'est l'exemple qui nous intéresse ici et non un cas particulier. L'exemple d'une situation qui est assez largement répandue dans le logement H.L.M. comme le montre très bien le travail d'Annick TANTER et Jean-Claude TOUBON, stratégies de transformation sociale des secteurs dévalorisés IAURIF - Plan Construction 1983.

I - PRESENTATION DE LA CITE

Le grand ensemble de LANS, rebaptisé depuis quelques années La MOZAIQUE, a été décidé en 1969 pour faire "face à la grave crise du logement qui sévissait" dans le département.

3 132 logements furent inaugurés en 1972, constituant un ensemble qui, à l'époque, veut se démarquer de l'ordinaire par une recherche sur le plan architectural, sur les espaces extérieurs (40 m² d'espaces verts par logement) et surtout sur le plan des équipements collectifs réalisés en même temps que les bâtiments (deux centres commerciaux avec 60 boutiques au total, deux groupes scolaires - écoles primaires et maternelles, C.E.S. - une crèche et une halte-garderie).

Le responsable de la gérance de la Cité nous la présente ainsi :

"Il y avait des fleurs partout, des arrosages systématiques, c'était sensationnel. Il y a quand même du marbre dans les entrées et de la brique comme parement dans les halls".

Ces propos attestent de la volonté avec laquelle les promoteurs conçurent cette opération d'un ensemble de logements sociaux "capable de rivaliser avec des logements dits de standing".

I-1. Evolution du groupe

Fréquenté au début et jusqu'en 1974 environ par une population en grande majorité d'origine métropolitaine (92 % environ), ce grand ensemble a connu le processus désormais classique de départ des couches les plus aisées vers l'accession à la propriété. Le remplacement de ces dernières s'est effectué par une population plus modeste et comprenant de plus en plus de familles immigrées et de familles originaires des territoires d'Outre-Mer.

Selon le gestionnaire, cet afflux d'immigration ayant de faibles ressources a engendré des problèmes de cohabitation et a occasionné un surpeuplement des logements conçus initialement pour des familles de deux à trois enfants et accueillant maintenant des familles plus nombreuses souvent plus de cinq enfants.

Toutefois selon les mêmes sources cette surpopulation se trouverait être, entre autres causes à l'origine d'un processus accéléré de dégradation des parties communes et des espaces verts *"tendant à détériorer le climat relationnel entre les habitants, à augmenter leur désengagement par rapport à un environnement de moins en moins attractif"*.

Afin de remédier à cette situation une opération H.V.S.¹ fut négociée en 1979 auprès des Pouvoirs Publics. Celle-ci fut précédée d'une analyse qui mit en valeur un certain nombre de priorités :

- Amélioration du cadre bâti devant entraîner à la fois la rénovation des façades et la personnalisation des bâtiments par la création d'unités de vie,

- Economies d'énergie,

- Aménagements des espaces extérieurs,

- Création d'équipements (un nouveau centre médico-social, un centre social éclaté, des haltes-garderies et crèches familiales, un centre de la petite enfance),

- Changements dans le mode de gestion visant la réalisation d'économies ainsi qu'une meilleure politique relationnelle à l'égard des locataires,

- Meilleur équilibrage de la population.

L'essentiel des travaux ont porté sur l'isolation thermique des bâtiments avec pour objectif à la fois d'améliorer l'aspect des immeubles et d'alléger les charges payées par les locataires. Une économie de l'ordre de 30 % a été

¹Habitat et Vie Sociale.

ainsi réalisée en frais de chauffage. Cette priorité était d'autant plus nécessaire qu'il y avait 750 familles qui faisaient la grève des charges avant l'opération H.V.S.

I-2. Politique générale de peuplement

Le deuxième aspect important de cette opération est en fait le point cité en dernier dans l'ordre des priorités : *"un meilleur équilibrage de la population"*. Cet aspect anime fortement la réflexion des gestionnaires comme l'illustre bien le texte de présentation du dossier H.V.S. Le titre de ce texte pose la question de fond : *"Suffit-il de changer les pierres pour changer la vie ?"*. La réponse est qu'il faut, en quelque sorte, aussi changer les hommes en reprenant le constat d'un *"double déséquilibre ethnique et social"* dans la population de ce grand ensemble. De cela découle un axe de travail clairement affirmé :

"Il convient donc par une politique volontariste et coordonnée d'attribution des logements de retrouver une situation normale".

Par situation normale il faut entendre une diminution du poids de la population immigrée par rapport à la population d'un ensemble du groupe sans qu'aucun seuil ne soit d'ailleurs indiqué.

Voilà la pierre angulaire de la politique suivie ; dans un premier temps les résultats apparaissent comme positifs selon cet objectif puisqu'en 18 mois (la durée des travaux H.V.S.) se constitue une réserve de 400 logements vides. A partir de là une politique d'attribution sélective *"tente patiemment de faire revenir des Français métropolitains : ils passent de 33 à 38 % en deux ans"*. Un deuxième axe d'intervention lié directement au précédent concerne les communautés antillaises maghrébines, africaines dont *"on freine la montée"*.

En quelques phrases nous avons là, condensé, l'idée force de la politique de gestionnaire. Les idées de regroupement de population, "*d'unités de vie pouvant évoluer vers la naissance de véritables quartiers*" essayent de s'articuler avec cette politique.

L'objectif de cette étude de cas n'est pas de faire le bilan d'une opération H.V.S. mais de voir comment l'idée de regroupements, plus ou moins homogènes de population, d'unités de vie en vue de la constitution de quartiers personnalisés, peut s'articuler avec celle de "*rééquilibrage social*".

II - UNITES DE VIE ET ANIMATION SOCIALE

II-1. Les unités de vie

Le projet de favoriser l'émergence de quartiers personnalisés a été clairement mis en avant. Il y a eu une volonté systématique de différencier le traitement des bâtiments, d'organiser les aspects extérieurs et d'aménager le dispositif de gestion afin de "*favoriser l'autonomie d'unités de vie, une quinzaine au total, pouvant évoluer vers la naissance de véritables quartiers*".

"On a découpé l'espace et on a défini 15 unités de vie ... on a fait un travail d'observation sur les cheminements piétons, sur la carte scolaire, sur les sens des entrées... on a mis un type de gardien par unité de vie ... les gens on leur crée ainsi des rencontres supplémentaires ... la loge du gardien c'est un lieu de rencontre ... et quand je fais des réunions de quartiers je les fais par unité de vie."
(en moyenne 200 logements chacune).

Par ailleurs dans l'idée de ce responsable de gestion cette démarche doit s'accompagner d'une préoccupation d'animation sociale ayant pour ambition de "*provoquer, accompagner et aider toutes formes d'activité : associative ou isolée, spontanée ou préméditée, ponctuelle ou globale*".

Dans la suite des faits il semble que la notion d'unité de vie se soit arrêtée à celle d'unité de chantier "*collant*" plus ou moins à des regroupements de populations existants

"On a voulu faire 15 quartiers traités différemment : couleurs, matériaux ... que l'habitant n'ait pas l'impression d'uniformité ... on a voulu faire des distinctions entre les différents quartiers, on a essayé de faire coïncider la base technique au quartier (un quartier = une unité de vie = une sous-station de chauffage)... mais l'essentiel était d'ordre technique."

nous explique le responsable des travaux qui est devenu par la suite le directeur du secteur Nord-Est (8 900 logements) dont fait partie la cité étudiée. On a parlé d'Unités de Vie au niveau des chantiers, et il semblerait que cela se prolonge au niveau de la gestion.

Le nombre des gardiens est passé de 7 à 15.

"On a voulu aborder le problème des relations humaines au niveau des locataires et mettre en place dans le même esprit que les travaux une idée de quartier, une animation de quartier et la vie de quartier devait partir de la loge, maillon numéro un de la chaîne."

A cet effet le profil de recrutement des gardiens a changé :

- préférence pour des gens n'ayant pas un long passé dans ce domaine ;
- recherche de personnes capables de faire du petit entretien et des réparations légères ;
- la gardienne s'occupant plutôt du côté relationnel ainsi que de l'administration et de la comptabilité.

Mais dans le discours du même gestionnaire on s'aperçoit que ce dédoublement de gardiennage a une deuxième fonction qui est "*d'apporter une prestation supplémentaire et de faciliter la commercialisation*"¹. On verra plus loin que cette fonction peut servir également une politique de rééquilibrage social.

Parallèlement à ces réaménagements et dans le cadre de l'opération H.V.S. s'est développée une activité d'animation à partir du bureau d'information.

(1) On n'oubliera pas non plus la fonction de contrôle social puisque les gardiens sont précisément placés aux endroits où ils peuvent surveiller la quasi totalité de leur quartier.

II-2. Le bureau d'information

Initialement la fonction de ce bureau se limitait essentiellement à recueillir les réclamations des locataires quant aux travaux et à assurer des réunions d'information sur ces problèmes.

La mise en place de cette structure a permis aux locataires de s'exprimer au-delà des limites habituelles notamment au cours des réunions d'information. Cela a conduit au détachement de fait d'une personne de ce bureau qui a été déchargée ultérieurement des problèmes relatifs aux travaux pour mieux s'occuper de la vie sociale.

Les déplacements et les visites entraînées par les travaux avaient déjà été l'occasion, pour cette personne, de prendre conscience des problèmes sociaux existant dans ce grand ensemble.

Les impulsions fournies par l'animation ont été multiples mais essentiellement dirigées vers les femmes au foyer (activités de couture, incitation à suivre des cours d'alphabétisation, gestion de budget, etc...) et surtout vers les jeunes (confrontation avec les problèmes de recherche d'emploi, activités de loisirs, voyages, etc...).

Il était peu vraisemblable que cette activité soit financée au-delà de l'opération H.V.S.

"Une société H.L.M. n'a pas les moyens d'alimenter un budget d'animation en permanence, l'effort ne peut être que temporaire et jouer un rôle "d'éveilleur"."

nous a précisé un responsable.

Elle a duré deux ans environ et à côté de ses aspects positifs nous avons relevé des contradictions qui nous semblent révélatrices de l'ambiguïté de la politique suivie. D'une part on peut y voir un souci de valoriser l'identité culturelle de telle ou telle population - ce fut le cas d'une grande manifestation culturelle organisée à l'occasion de la fête du mouton ou de

l'aide apportée à la naissance d'un club de jeunes antillais. D'autre part on peut y voir aussi une initiative intitulée "cité propre" ou c'est la norme sociale d'une certaine propreté des espaces communs qui s'impose à tous sans tenir compte d'éventuelles différences.

Mais surtout le manque de lien entre cette activité d'animation et l'idée d'Unité de Vie est frappante et révèle, à notre avis, l'absence d'un réel projet dans ce sens soutenu par la société H.L.M. Ce sentiment est d'ailleurs renforcé par la difficulté que rencontrent les groupes de jeunes à obtenir un local :

"Les jeunes antillais, ils auraient aimé avoir une salle insonorisée où ils pourraient s'exprimer et en même temps où les gens pourraient venir les voir."

"Les jeunes des SAPINS, ils sont quand même 25 qui peuvent faire bouger des centaines de gens, mais jusqu'à présent on n'a pas voulu leur donner de salle..."

"J'ai eu des jeunes qui voulaient faire des trucs d'art ... sur le bois... ben, c'est pareil, on ne leur donne pas la possibilité de s'exprimer."

Ces exemples attestent à la fois des potentialités de la vie sociale et de l'absence de soutien de celle-ci, d'autant plus que des locaux disponibles seraient aménageables avec un budget modeste. On comprend dans ce contexte que la proposition de l'Amicale des Marocains, en accord avec les autres membres de la communauté musulmane, de construire un lieu de prière ou une mosquée soit restée sans réponse.

Les problèmes financiers que pourraient entraîner de telles demandes ne sont même pas prétextés ; l'obstacle à une telle personnalisation des quartiers tient surtout, à notre avis, à l'image de marque que les gestionnaires veulent donner de cet ensemble. Là réside la contradiction principale entre le désir de personnalisation des quartiers et celui de rééquilibrage social qui - lui - implique une faible visibilité de la population immigrée.

III - L'IDEE DE REGROUPEMENT AU SERVICE DU REEQUILIBRAGE SOCIAL

Dans les faits tout se passe comme si les seules unités de vie prises en considération étaient celles où se regroupe majoritairement la population métropolitaine.

L'idée d'unités de vie, de quartiers personnalisés implique effectivement qu'il y ait, dans un territoire donné, le regroupement d'une population relativement homogène de manière à ce qu'un consensus sur le mode de vie puisse s'établir. On sait par ailleurs que celui-ci sera différent selon l'origine nationale ou ethnique et selon les trajectoires : sociales, résidentielles, etc...

III-1. Peuplement des 15 unités de vie.

On voit apparaître deux regroupements dans deux quartiers proches.

Un seul critère de regroupement, aussi fort soit-il, comme l'origine ethnique ou le statut social ne peut être suffisant comme indicateur d'homogénéisation d'une population. Cependant, il nous paraît intéressant de livrer les chiffres de peuplement selon le critère de repérage du gestionnaire.

Nous avons retenu pour chaque groupe national ou ethnique les cinq premiers chiffres les plus importants au-dessus de la moyenne afin de voir où une éventuelle dominante sociale pourrait se constituer (cf. tableau ci-après). Ces deux regroupements se sont faits sur la base d'un seul critère : être ou ne pas être français de la métropole. On ne trouve pas d'autres quartiers ou une dominante sociale ou ethnique puisse être la base de quartiers personnalisés, au contraire c'est plutôt le brassage social qui semble être la règle dans les autres quartiers.

Si l'on accepte provisoirement l'origine nationale ou ethnique comme indicateur de différence de mode de vie, seuls deux quartiers sont donc en mesure de se composer un consensus dans ce domaine sur la base d'une présence numérique suffisante. Ce même critère atteint dans trois autres

quartiers une importance relative non négligeable. Les quartiers de JAYAT abritent effectivement une très forte majorité de Français métropolitains ce qui élimine de fait la présence d'une forte minorité (Français d'Outre-Mer, Maghrébins, Africains).

Français métropolitains Français TOM-DOM Maghrébins Afrique Noire Autres origines
 Moyenne 36,7 Moyenne 17,6

Français métropolitains Moyenne 36,7		Français DOM-TOM Moyenne 17,6		Maghrébins Moyenne 22,3		Afrique Noire Moyenne 8,4		Autres origines Moyenne 15,0	
JAYAT 2	73,4		5,2		5,8		5,2		10,4
JAYAT 1	71,9		9,5		5,2		2,4		11,0
PUGNY 1	42,0	PUGNY 1	20,5		19,5		5,0		13,0
WAMBEZ 1	41,9	WAMBEZ 1	21,3		16,8		2,6		17,4
WAMBEZ 2	39,0		16,5		19,5	WAMBEZ 2	11,0		14
	23	CORBON 2	23,5	CORBON 2	29,6	CORBON 2	11,7		12,2
	18,6	CORBON 3	23,4	CORBON 3	31,4		9,6		16,6
	25,1	CORMOZ 2	22,7	CORMOZ 2	28,0		10,0		14,2
	25,9		10,8	GRISY 2	30,2	GRISY 2	11,5		21,6
	20,9		18,4	MASAC 2	28,9	MASSAC 2	12,9		18,9
	27,0		20,3		25,7	GRISY 1	13,5		13,5

La présence du nom du quartier indique, pour chaque population, les cinq pourcentages les plus élevés, au-dessus de la moyenne. Seuls, 11 quartiers sur 15 sont représentés ici, les 4 restant étant encore plus hétérogènes du point de vue de la population.

Géographiquement ces quartiers se trouvent situés à la périphérie de la cité, ce qui évite que les cheminements quotidiens ne se croisent avec ceux des autres populations. Par ailleurs, ils sont placés à proximité de la gare dont les trains fréquents conduisent en moins de 15 minutes à la ville. Ces avantages se combinent avec un autre, qui tient à la localisation de ces quartiers au-dessus et à côté d'un des deux centres commerciaux dont dispose la population de "La Mozaïque".

Ces différents éléments concourent objectivement à la constitution de zones personnalisées mais nous verrons plus loin que ces conditions ne sont pas suffisantes pour fixer les populations recherchées par le gestionnaire.

Cela semble bien répondre aux souhaits de la nouvelle population arrivante qui *"veut être regroupée dans certains quartiers"*. Mais surtout cela correspond à la politique du gestionnaire qui vise à *"reconquérir le marché de la population métropolitaine"* comme il le dit lui-même. La population métropolitaine, dit-il encore, est regroupée dans certains quartiers parce que :

"dans la pratique il suffit de se promener pour voir que les problèmes ne s'arrêtent pas à l'appartement, même si on met telle ethnie dans tel escalier ou telle autre dans un autre. On s'aperçoit que la vie ne s'arrête pas sur le palier. C'est à partir du moment où les gens sortent dans les parties communes que se posent tous les problèmes ..."

Le regroupement d'habitants au service du rééquilibrage social s'appuie sur une conception simple - il y a des populations qui posent des problèmes et d'autres qui n'en posent pas, les populations immigrées étant parmi celles qui en posent - dans cette logique réduire les problèmes revient à réduire quantitativement les populations supposées en être à l'origine.

Les idées directrices se réfèrent alors aux notions de seuil de tolérance et de ségrégation sans jamais d'ailleurs y faire allusion explicitement.

Pourtant les propos tenus par le responsable administratif direct de la cité permettent d'avancer cette interprétation quand il affirme qu'il est nécessaire de *"descendre encore en-dessous du seuil des 44 % d'immigrés"*.

Les justifications de cette affirmation viennent ensuite :

"On peut descendre et moi je crois qu'on le doit parce que, pour vivre dans ces bâtiments, on s'aperçoit quand même que ces cambriolages répétitifs, ces incendies font qu'il est difficile de vouloir relancer et remplir un groupe avec une nouvelle population et de laisser ces gens-là s'installer dans l'insécurité et dans la proximités... on peut descendre encore mais à condition de continuer à sélectionner nos gens."

Nous sommes maintenant bien loin des idées d'unité de vie et nous découvrons que la pratique de rééquilibrage social fait appel à des conceptions s'appuyant en fait sur la notion de seuil de tolérance et sur tout ce qui en découle.

Nous reviendrons sur les conséquences sociales d'une telle politique dans le dernier chapitre, auparavant il est important d'en connaître les incidences au niveau de la politique de recrutement et d'attribution.

III-2. Recrutement et attribution

Il est clair que cette politique de peuplement ne peut que se situer en dehors des règles habituelles de contingentement. *"Ce sont des candidats libres qui correspondent à nos critères ... je noue des contacts ... je fais mon propre commercial ..."* nous précise le directeur de l'agence locale.

Cela met en oeuvre un travail de prospection auprès des employeurs de la zone industrielle de la S.N.C.F., de la Préfecture de Police, de la police de l'air... et utilise le *"bouche à oreilles"* quand il permet de recruter la *"clientèle"* recherchée.

Les critères d'attribution portent sur les revenus, le lieu de travail, le passé des gens. La méfiance à prendre quelqu'un venant d'une autre société H.L.M. est importante car *"on a l'impression de récupérer quelqu'un en impayé"* nous précise le gestionnaire.

Le *"filtrage"* de la population est particulièrement sévère sur la question des revenus :

- Il y a refus de la demande si l'intéressé travaille depuis moins de trois mois *"on fait traîner le dossier deux ou trois mois supplémentaires"* pour s'assurer d'une certaine stabilité professionnelle.

- Il faut l'aval des parents quand les revenus sont jugés peu importants ou encore dans le cas précédent.

- Des précautions particulières sont prises à l'encontre des ex-candidats à la propriété qui ne pouvaient plus faire face à leurs traites, ainsi que pour les gens de province, faute de travail sur place.

A ces critères s'en ajoute un autre : seuls les français métropolitains sont actuellement acceptés sauf de très rares exceptions. La notion de rééquilibrage prend ici tout son sens mais pose la question de la fonction réelle du logement social dans le cas où tous les organismes H.L.M. adopteraient une telle politique.

IV - LA FRAGILITE DU REEQUILIBRAGE SOCIAL.

Le refus d'attribuer des logements à des populations "non agréées" est largement pratiqué par les organismes H.L.M. et les communes. Cette pratique gèle des logements qui ont toutes les chances de rester vacants puisque la clientèle souhaitée ne se présente pas spontanément comme nous le précise le gestionnaire. A la Mozaïque durant les travaux :

"on est monté jusqu'à 400 logements vides, mais... ça... ne suffit pas pour que les français se ruent aux portes de la résidence".

Des informations portant sur une période plus récente confirment que cette situation se perpétue. La preuve en est donnée par la faiblesse des demandes présentées à la commission d'attribution : 9 à 14 dossiers pour certains mois alors qu'on connaît l'importance des listes d'attente dans la région.

Les commentaires de deux responsables de la résidence révèlent bien la contradiction à vouloir faire revenir des couches sociales qui sont attirées par d'autres marchés du logement.

L'opération H.V.S. a été conçue entre autre pour attirer cette "clientèle" souhaitée mais cela n'a pas suffi, alors on augmente les prestations. Pour attirer cette clientèle il a été jugé nécessaire de soigner les prestations et de les différencier. Le dédoublement du gardiennage va aussi dans ce sens. La remise en état des logements complète le dispositif. A l'origine on ne refaisait que les pièces d'eau, maintenant on refait l'appartement complet. En 1983, 387 appartements ont été refaits selon ces instructions.

Malgré bien des difficultés cette politique, associée à une prospection sans relâche pour rechercher les locataires souhaités, produit néanmoins des résultats puisque, on l'a vu, les français métropolitains sont passés de 33 à 38 % en deux ans dans l'ensemble de la cité. Mais ce résultat chiffré est trompeur :

"A WAMBEZ on a mis des français mais c'est un perpétuel renouveau des locataires... c'est un peu la cité transitoire... alors, à côté de ça il était prévu que ce soient des endroits où les gens devaient donner des idées, faire évoluer la population et tout ça... ben, c'est le point mort".

La situation reste fragile puisque la population recherchée reste attirée par un autre type de logement et l'accession à la propriété. Même si les conditions d'accession deviennent actuellement plus difficiles on peut penser que cela aura plutôt pour effet d'allonger l'attente que de dissuader définitivement les intéressés.

Dans ces conditions le rééquilibrage social ne peut être l'élément moteur d'une dynamisation des quartiers comme cela est envisagé par un bon nombre d'organismes H.L.M. Contraindre une population à habiter un endroit qu'elle ne choisit pas vraiment ne la prédispose pas à avoir un effet d'entraînement dans une logique de développement social même si la population en question est bien intégrée socialement et économiquement.

Au contraire cette population attirée se conduit comme une population "de transit" qui n'investit pas dans le local et qui sait que cette localisation non réellement choisie ne sera pas durable.

Par ailleurs, on l'a vu, cette politique de rééquilibrage social est contradictoire avec la mise en valeur des potentialités des autres groupes sociaux qui doivent devenir moins visibles afin de rendre la cité moins marquée socialement.

A long terme, on peut penser qu'outre les conséquences sociales négatives d'une généralisation de cette pratique, le rééquilibrage social est impossible dans bon nombre de secteurs. Il semble donc préférable d'orienter la réflexion et l'action en direction des groupes sociaux tels qu'ils sont en faisant l'hypothèse que des regroupements homogènes et diversifiés de population peuvent permettre plus facilement de développer des formes de cohabitations positives ("*bon voisinage*", constitution territorialisée de consensus autour des modes de vie, entraide, etc...).

Une meilleure cohabitation et la reconstitution d'un véritable tissu social sont par ailleurs des conditions favorables à une baisse de la délinquance, de la dégradation volontaire, à l'entretien des logements ...

Cette réflexion sur l'homogénéité sociale et la cohabitation de voisinage fait l'objet du prochain chapitre.

*

* *

CHAPITRE III

HOMOGENÉITÉ SOCIALE

ET

COHABITATION DE VOISINAGE

HOMOGENEITE SOCIALE ET COHABITATION DE VOISINAGE

Dans le chapitre précédent nous concluons que, face aux politiques de rééquilibrage social, le développement de quartiers personnalisés pourrait permettre aux différentes couches sociales que l'on trouve dans le logement H.L.M., et y compris les plus défavorisées, de s'approprier des espaces pour mieux exister, mieux cohabiter sans pour autant exacerber des processus de concurrence et de domination.

Si cette affirmation ne se trouvait pas appuyée par certains développements théoriques et exemples d'application il serait légitime de penser qu'on se trouve devant un nouveau postulat venant remplacer la notion de brassage social par celle d'homogénéisation sociale des quartiers. Pour que la démonstration soit complète il faut à la fois montrer que le brassage social a créé plus de problèmes qu'il n'en a résolu et que l'homogénéisation sociale des quartiers est susceptible, dans certaines conditions, de produire une meilleure cohabitation.

En 1982, le rapport *"Gestion Adaptée et composition sociale"* du groupe de travail issu de la Commission pour le Développement Social des Quartiers a eu le mérite de poser les problèmes de la composition sociale des quartiers autrement qu'en termes de quota ou de seuil de tolérance.

Après l'élaboration du constat sur la situation, ce groupe de travail a tenté de comprendre les origines principales du peuplement actuel le patrimoine H.L.M. et propose de nouvelles orientations de gestion.

Nous nous appuyerons sur les grandes lignes de réflexion du groupe de travail pour introduire notre propre réflexion.

Les causes principales de la situation actuelle sont attribuées aux méthodes de gestion habituelles des organismes H.L.M. tenant à la pratique de la dispersion systématique et au brassage social autoritaire.

"L'idéologie du mélange social... du brassage des classes et des modes de vie... (provoque)... la recherche du seuil de tolérance, la pratique de quota et la dénonciation du ghetto à propos de tout regroupement".

Selon les rapporteurs cette conception animant fortement les pratiques des gestionnaires sociaux est à l'origine d'une trop grande hétérogénéité sociale dans les quartiers H.L.M. qui empêche tout consensus sur un mode de vie.

Ils insistent également sur la polarisation de l'attention que les gestionnaires accordent à des catégories spécifiques et notamment aux immigrés. A ce sujet ils estiment que

*"traiter un groupe d'individus en se référant à une seule caractéristique, si forte soit-elle, habitudes culturelles, appartenance ethnique, composition monoparentale, âge ou taille des familles, niveau de ressources, etc... ne permet pas de prendre en compte les très grandes différences internes que cachent ces regroupements systématiques."*¹

Parmi les orientations proposées celles qui intéressent notre propos tiennent à deux points :

- La nécessité de favoriser l'émergence de quartiers personnalisés permettant des modes de vie différents. Le choix des habitants de venir dans un quartier se faisant essentiellement en fonction de l'image qu'ils ont de celui-ci il est envisageable *"d'encourager des quartiers ayant une physionomie propre exprimant un consensus des habitants sur le mode de vie"*.

¹ Se reporter au rapport de juin 1982 prolongé par celui d'avril 1983 du groupe de travail *"Gestion Adaptée des organismes propriétaires"* de la Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiers.

Dans le prolongement de cette démarche il faut, selon les rapporteurs, favoriser la revalorisation du mode de vie populaire :

"le mode de vie plus extérieur, plus bruyant, avec une sociabilité plus forte est actuellement déconsidéré par une partie des habitants en ascension sociale. Un mode de vie plus individualiste et plus replié sur la cellule familiale tend à devenir la norme de valeur des bons et mauvais comportements sociaux, condamnant toute une variante de regroupements volontaires sur la base d'un autre consensus comme "sauvages", "marginiaux", "associaux".

Cet aspect de la réflexion aborde la difficulté d'une telle approche qui réside dans la forte hiérarchisation des modes de vie. Nous abordons ici le jeu de positionnement des groupes sociaux, dans lequel

"chacun cherche à se distancier des autres, en disqualifiant ceux qu'ils jugent inférieurs, en constituant les plus mal placés en pôle négatif repoussoir, chargé de tous les maux".

La réflexion du groupe de travail dont nous venons de tracer brièvement les grandes lignes prend appui, sans toujours bien l'explicitier et en tirer les conséquences, sur deux points :

- . Une plus grande homogénéité sociale dans les quartiers apparaît comme une condition indispensable pour résoudre un certain nombre de conflits de cohabitation.
- . La multiplication des regroupements "personnalisés" d'habitants devrait permettre aux différents couchessociales de se reconnaître dans un lieu ou un autre.

Voilà donc la réflexion que nous comptons développer en insistant particulièrement sur les fondements théoriques d'une telle démarche et en discutant deux conditions essentielles qui sont celle de l'échelle d'application et celle de la participation des habitants à la constitution de quartiers personnalisés.

I - HETEROGENEITE ET HOMOGENEITE SOCIALE DES QUARTIERS

Avant d'aborder la question de la personnalisation des quartiers et de l'homogénéisation sociale qui en découle il faut revenir sur celle de l'hétérogénéité sociale. Cela ne fait que reprendre le cours historique de la réflexion collective. Il n'est pas étonnant donc que cette dernière soit plus développée sur les conséquences de l'hétérogénéité sociale d'un quartier. Par contre il est plus difficile de comprendre que la question d'homogénéité sociale soit souvent trop hâtivement réduite à la notion de "ghetto" fermant ainsi toute réflexion.

I-1. Regroupements hétérogènes

L'arrivée dans un quartier H.L.M. pour les familles, les individus, s'apparentent souvent à une immersion brutale dans l'anonymat avec la difficulté d'identifier les autres et de se présenter socialement à eux. Dans les villages, les petites villes ou les quartiers anciens¹ le

*"jugement social peut s'appuyer sur une connaissance à peu près exhaustive des caractéristiques économiques et sociales les plus déterminantes : au contraire dans les rencontres occasionnelles et anonymes de la vie urbaine, le style et le goût contribuent sans doute de manière beaucoup plus déterminante à orienter le jugement social et les stratégies mises en oeuvre dans les interactions."*²

L'hétérogénéité sociale appréciée, non seulement selon la C.S.P. mais aussi selon les trajectoires professionnelles, sociales, résidentielles ... et les représentations qu'en ont les intéressés *"interroge l'individu sur le bien fondé de ce qui organise la vie quotidienne"*².

¹ COING (Henri).- Rénovation urbaine et changement social.- Paris, Edit. ouvrières, 1966.

² PINCON (M.).- "Cohabiter". Groupes sociaux et mode de vie dans une cité H.L.M..- Plan Construction, 1982.

La proximité et le vécu quotidien de la différence deviennent intolérables quand les valeurs du groupe d'appartenance apparaissent comme arbitraires ou totalement dévalorisées face à d'autres qui tendent à s'imposer.

La distance sociale entre les groupes ne se trouve pas réduite par un rapprochement dans l'espace. Au contraire on sait que la cohabitation forcée entre différentes couches sociales a plutôt pour effet d'exacerber les contradictions¹.

L'hétérogénéité sociale dans une certaine proximité spatiale (la montée d'escalier, la résidence, l'îlot...) mettant en présence des modes de vie très différents, rend impossible un consensus et ce qui lui est lié : pratiques d'échanges de services ou de biens, de solidarité, etc... A l'inverse, on a pu remarquer les traces d'un tel consensus dans des regroupements existants, pourtant aussi différents que les quartiers populaires anciens ou les nouveaux villages², leur seule ressemblance étant dans les deux cas une certaine homogénéité sociale.

Les effets négatifs de l'hétérogénéité sociale apparaissent dans de nombreuses études où il s'avère que non seulement celle-ci ne favorise pas la constitution d'une cohabitation positive mais au contraire réfreine des potentialités existantes comme l'illustrent les propos suivants :

"On est réticent à développer des relations de voisinage étendues qui fonctionnent comme une norme dans le mode de vie des courées mais qui sont ... stigmatisées dans les habitations H.L.M. par les groupes en cours d'ascension sociale. Mais, si un "pépin" arrive à un voisin, c'est le réflexe de la solidarité ouvrière qui se réveille, c'est l'entraide qui se réorganise à partir d'une situation exceptionnelle..."³.

¹ CHAMBOREDON (J.C.), LEMAIRE (M.).- Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement.- *Revue Française de Sociologie*, n° XI, 1971.

² SIRAN (J.L.).- Les "Nouveaux villages" comme forme nouvelle de ségrégation spatiale.- In Actes du Colloque "ségrégation spatiale".- *Plan Construction*, mai 1978.

³ DUPREZ (D.), SAILLY-CRESGE (J.C.).- La cohabitation dans deux grands ensembles à Roubaix.- *Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie*.1982

Cela montre qu'une certaine hétérogénéité sociale dans les trajectoires, dans les aspirations étouffe des potentialités de vie sociale. Par ailleurs on devine que cette hétérogénéité traverse des couches sociales qui pourraient paraître homogènes dans une première approche. C'est le cas pour les couches populaires et les immigrés qui composent la population H.L.M. pour l'essentiel.

I-1.1. Hétérogénéité dans les groupes populaires

Certaines couches populaires stabilisées (ouvriers et employés qualifiés français) ont des difficultés à affirmer leurs propres formes de vie sociale quand elles cohabitent avec des immigrés ou des individus appartenant aux couches moyennes.

Cela accentue peut-être leur tendance à se replier sur le noyau familial et donc à vivre de manière peu axée vers l'extérieur. En contrepartie ils cherchent à imposer leurs normes de vie en tentant d'écraser certaines conduites liées à la propreté, à l'attitude vis-à-vis des enfants, à l'appropriation des espaces extérieurs...¹

Sur ce dernier point ils se distinguent aussi bien des immigrés qui utilisent largement les espaces extérieurs (halls d'entrée, cafés environnants...) et les couches moyennes intellectuelles favorables à un autre type de convivialité et utilisant les espaces associatifs (centre social, maison de quartier...).

Le groupe populaire lui-même n'est pas homogène : ici, on tolère mal les paysans bretons récemment arrivés "*qui parlent fort*", là des anciens marins auront une sensibilité très particulière aux bruits ou encore on observera des comportements différents selon que les gens viennent d'un habitat insalubre ou de bidonvilles ou bien encore s'ils aspirent à l'accession à la propriété ou non.

¹ KAUFMANN (J.C.).- La vie H.L.M., usages et conflits.- Ed. ouvrières, 1983.

Les incompatibilités tiennent surtout aux différences de trajectoires sociales entre ceux qui aspirent à s'élever dans l'échelle sociale, ceux qui sont déjà en ascension sociale et ceux qui sont peu ou pas mobilisés par cette aspiration ou qui en sont de fait exclus.

Ce qui peut devenir une véritable incompatibilité de voisinage se révèle notamment dans les rapports aux enfants, où l'on observe des différences assez marquées.

Selon une étude faite à Chambéry le Haut¹, la cause majeure des tensions et des malaises tient à la présence de nombreux enfants mais surtout à ceux qui sont visibles à l'extérieur, ceux qui occupent les entrées, les abords des immeubles, les espaces proches. La pratique du laisser faire vis-à-vis des enfants, des jeux dehors sans surveillance est fréquente parmi les couches populaires les plus modestes tandis que ceux qui ont des ambitions de promotion sociale pour leurs enfants tendent plutôt à garder un contrôle assez serré sur les activités extérieures de ceux-ci (fréquentations, temps de jeu à l'extérieur, sorties tardives ou non, etc...).

I-1.2. Hétérogénéité et population immigrée

On le sait les immigrés n'ont pas les mêmes habitudes culturelles selon leur nationalité et parfois même à travers une même nationalité. Ce sont les clivages existant à l'intérieur de chaque communauté qui nous semblent les plus importants à développer ici ; parce que plus inattendus et plus difficiles à saisir ils sont moins connus.

Les clivages en terme de génération sont importants, ils recouvrent en fait des logiques sociales différentes c'est-à-dire des stratégies plus ou moins conscientes par rapport à la société d'accueil. V. de RUDDER² a mis en évidence

¹ Rapport : "Gestion Adaptée", 1982 page 18 bis.

² "Les aspirations des travailleurs immigrés en matière de logement", rapport d'enquête. - Centre d'Etudes Sociologiques, 1974.

"Des projets aux aspirations. Les travailleurs immigrés et leur logement en France" - In *l'Année Sociologique*, PUF, 1976.

des comportements différents parmi les immigrés selon leur projet d'insertion. Pour cet auteur la situation migratoire ne se définit pas seulement comme "un passage d'un milieu de départ à un milieu d'arrivée", mais aussi comme une conduite ou comme "un ensemble d'orientations (...) définissant les conduites de l'acteur" par rapport à ces deux milieux. Cela signifie que le migrant se constitue un projet d'immigration d'où découle sa stratégie en matière d'emploi, de logement, même si sa marge de manoeuvre est étroite.

De manière plus concrète on peut distinguer trois types de logique qui correspondent parfois à des classes d'âges, parfois à des positions sociales ou encore à des moments dans une trajectoire d'insertion.

Il y a

"une logique identitaire articulée autour des mères de familles, des valeurs, des normes de la société d'origine. Logique traditionnelle de repli fortement teintée de valeurs culturelles. La logique de la reconnaissance c'est celle de la révolte, de la deuxième génération, qui se rapproche par certains comportements des "loubards" des années soixante. Enfin, la logique de la négociation qui correspond à une catégorie d'acteurs qui ont une trajectoire, soit au niveau de leur formation initiale, soit au niveau de leur expérience professionnelle, soit dans leur inscription dans tel ou tel réseau ..."¹

Ces clivages semblent partager toutes les communautés immigrées et surtout celles qui sont arrivées "en famille" depuis un certain nombre d'années (maghrébines, espagnoles ou portugaises). L'hétérogénéité de cette population apparaît clairement à travers ces différentes observations d'où émergent des points de repère qui vont au-delà de l'ethnie.

Deux notions rendent bien compte des clivages qu'on peut observer dans une population qui de prime abord apparaît comme homogène : celle de trajectoire sociale, résidentielle ... et celle de stratégie. Celles-ci, effectivement, révèlent des lignes de partage qui traversent aussi bien les populations immi-

¹JOSEPH (I.).- Habiter (revue de la fédération des PACT), n° 174, 1982.
Passages soulignés par nous.

grées que les populations "indigènes" remettant ainsi en cause des critères d'observation, commodes mais insuffisants, comme la C.S.P. ou la nationalité d'origine.

I-2. Homogénéité sociale et consensus local

Le constat fait sur l'hétérogénéité sociale des quartiers et ses conséquences au niveau de la cohabitation invite naturellement à prendre le contre-pied et à se demander si une plus grande homogénéité règlera effectivement un certain nombre de problèmes de cohabitation, si cela en posera d'autres ... Enfin, si cette démarche semble souhaitable on peut s'interroger sur la manière dont les différents acteurs peuvent jouer sur le peuplement des quartiers.

I-2.1. Deux points de vue pour un axe de réflexion

Plusieurs analyses incitent à une réflexion en terme d'homogénéité ; parmi celles-ci deux parmi d'autres nous ont paru intéressantes pour les nuances qu'elles apportent :

- *"La structure sociale de quartiers bien délimitée fait, le plus souvent apparaître un groupe social dominant qui, formant la moitié environ de la population du quartier, "donne le ton" et définit le style des relations prévalant dans le quartier, bref impose ses normes à la communauté. Dans le cas du grand ensemble au contraire, aucun groupe social n'est largement majoritaire".1*

- *Dans les milieux populaires, on observe fréquemment une inclination à sortir du cadre trop restreint de l'intimité du ménage et à ouvrir la vie quotidienne sur l'extérieur, le voisinage. C'est ainsi que se constituent avec plus ou moins d'intensité, des rudiments de communautés culturelles mouvantes et diffuses, inscrites dans leurs territoires. Le processus qui conduit à ces compositions est lent, subtil et fragile... Là encore, le système bureaucratique d'attribution des logements produit des effets destructeurs...2"*

1 CHAMBOREDON (J.C.), LEMAIRE (M).- H. n° 2, avril 1981.

2 KAUFMANN, ouv. cité

Ces points de vue rappellent l'importance d'une certaine homogénéité sociale des quartiers afin que les groupes sociaux puissent développer leur propre identité . Cependant si l'expression d'un groupe dominant s'avère nécessaire pour contribuer à la personnalisation d'un quartier, pour "*donner le ton*", il n'en reste pas moins une minorité qui risque, elle, de ne pouvoir s'exprimer sauf si cette minorité constitue à son tour un groupe dominant dans un autre espace déterminé. Les difficultés d'affirmation de certaines couches populaires se posent alors et certains se demandent si celles-ci ne resteront pas des éternelles minorités même en étant regroupées dans un même territoire qu'elles seraient susceptibles de s'approprier. L'insistance avec laquelle différents observateurs reviennent sur cette question pourrait étonner dans la mesure ou plusieurs exemples montrent bien la capacité des couches les plus populaires à affirmer leur propre identité.

L'initiative peut être spontanée comme à l'Alma-Gare à Roubaix (à laquelle s'est ajoutée une aide externe ultérieurement) ou s'effectuer en liaison avec une institution sociale (centre social, éducateurs spécialisés...) comme à la Croix de Fer à Cahors. Dans ce dernier cas, la réactivation de la vie sociale a été soutenue par des actions destinées à renforcer et surtout à revaloriser un sentiment d'appartenance collective (création d'une monnaie commune - les pastilles - permettant l'accès à certains services dont les vacances par la gestion collective des bons de vacances) de façon à permettre aux individus et aux familles d'affirmer leur identité culturelle et de pouvoir transformer leurs aspirations en projet.¹

¹ C.A.F. (Caisse d'Allocations Familiales de Cahors). - Les pastilles (action communautaire en milieu socialement défavorisé), 1976.

I-2.2. Un exemple d'ensemble homogène

Il s'agit d'un ensemble de 300 logements, situé à JOUCOU. Cet ensemble constitué de plusieurs petits immeubles d'une quarantaine de logements chacun. Selon un responsable de l'organisme H.L.M. dont dépend ce groupe

"Nous avons là un milieu très homogène, il s'est trouvé que l'évolution du personnel Renault, à un moment donné, a laissé émerger une forte dominance maghrébine et comme c'était des attributions Renault nous avons également une certaine homogénéité socio-culturelle... c'étaient des O.S.... des gars qui bossent... à forte présence syndicale... pour nous ce groupe vit bien... population tout à fait intégrée socialement, le gars il bosse, il est salarié... il n'y a pas de conflit particulier puisqu'il n'y a pas de groupes antagonistes qui se rejettent réciproquement."

Un groupe qui "vit bien" pour un gestionnaire cela veut dire peu ou pas d'impayés, peu de dégradations, peu de logements vacants. Ce sont des indications indirectes sur la qualité de la cohabitation qui ne permettent pas de juger avec précision de la sociabilité de voisinage mais qui révèlent néanmoins un certain consensus. L'existence de celui-ci est confirmée par l'arrivée d'une nouvelle population en provenance d'Afrique Noire qui correspond à un nouveau recrutement de Renault et qui pose problème.

"Cette homogénéité commençant à être perturbée de l'intérieur il se trouve que là on ne peut rien faire étant donné que le mécanisme d'attribution est parfaitement ficelé. On s'aperçoit maintenant qu'à l'intérieur des étrangers il y a d'autres catégories..."

A travers cet exemple nous avons une approche concrète d'un certain type de regroupement forcé mais néanmoins homogène.

Le gestionnaire estime que "la notion de communauté, de mode de vie dominant" est la pierre angulaire de ce "bon fonctionnement" ; à l'inverse il pense que "la notion d'équilibre, de brassage social devient dans ce cas une notion de conflit...". Il en déduit que la reproduction de cet exemple pourrait être un objectif à réaliser en prenant cependant quelques précautions surtout au niveau

1 Groupe appartenant à la société H.L.M. étudiée.

de la taille de l'opération, 120 à 130 logements pour un regroupement de ce type étant une taille "*tout à fait acceptable*".

A ce stade les caractéristiques de la constitution de cette homogénéité restent sommaires. Cependant il est intéressant de noter que la dominante ethnique de ce groupe n'a pas conduit à la notion de "*Ghetto de l'immigration et de la misère*" comme cela est habituel.

La question de la misère ou du moins d'une trop grande précarité est filtrée par les conditions particulières de ce regroupement : tous salariés chez Renault. Cette particularité d'attribution des logements est source d'une homogénéité de peuplement importante en terme de statut social, de catégorie socio-professionnelle d'origine nationale, de classe d'âge, de trajectoire ... mais c'est aussi une source de fragilité puisque les conditions d'homogénéité de cette population se forment ailleurs et dépendent de décisions qui n'ont rien à voir avec les problèmes de peuplement d'un ensemble de logements. L'arrivée récente d'une population d'origine nationale et ethnique différente en est la preuve.

L'absence de maîtrise des attributions par le gestionnaire fragilise dangereusement l'équilibre de peuplement qui a été réalisé durant toute une période. Une entente à ce sujet serait souhaitable avec le "*réservataire*" qui ne peut totalement se désintéresser de ce problème.

I-2.3. Les regroupements "forcés"

La situation décrite précédemment s'avère un peu exceptionnelle car les regroupements "*forcés*" ou autoritaires s'accompagnent rarement d'une telle homogénéisation sociale des quartiers.

Si dans la plupart des quartiers il existe souvent une ségrégation - conséquence d'un regroupement forcé - au niveau de l'îlot, de l'immeuble ... celle-ci ne produit pas si souvent une cohabitation positive (services réciproques, entraide, etc...).

La tendance encore dominante actuellement conduit au regroupement de populations modestes voire précaires (immigrés et français) dans certains vieux quartiers ou centre des villes ou des vieilles banlieues industrielles. Ces couches sociales permettent de rentabiliser, d'un point de vue strictement marchand, des logements vétustes et dévalorisés en attente d'opérations de réhabilitation ou de restructuration. Dans le meilleur des cas, quand la population n'y est pas trop hétérogène, ces zones constituent des centres d'accueil et de transit ou circule l'information sur l'emploi, le logement, les familles, le village d'origine... Mais ces regroupements sont précaires et de manière assez systématique, ces populations finissent par être évacuées et dispersées vers les périphéries urbaines dans le logement social où les logements vacants sont souvent dans les ensembles les plus anciens, les plus dégradés, les plus mal desservis, les moins bien équipés.

Le processus de ségrégation par l'argent n'a pas été enrayeré par l'A.P.L.¹ sensée rendre solvable toute une partie de la population qui était auparavant dans l'impossibilité de faire face à ses dépenses de loyer. Cette mesure a plutôt conduit au regroupement des populations qui sont *"les plus pauvres, donc le ghetto de la misère ... (c'est alors un) regroupement négatif, non pas voulu ou choisi, mais résultant d'éliminations successives"*.²

En fait ces regroupements sont plus hétérogènes qu'ils ne le paraissent de prime abord. La sélection par l'argent est aveugle ; les différences culturelles ou de modes de vie à revenu sensiblement égal peuvent être importantes. La distance peut être grande entre immigrés et français, jeunes ménages immigrés de la deuxième génération et vieux ménages d'origine étrangère, etc...

¹ A.P.L.. - Aide personnalisée au logement.

² Propos recueillis auprès du Directeur de la Gérance de la société H.L.M. propriétaire de cete ensemble immobilier.

Ces regroupements obligés sont durement ressentis par les intéressés :

*"On habite de force quelque part, tous ensemble de force, c'est de force qu'on dit bonjour à l'autre. On ne devrait pas obliger les gens à vivre à côté de ceux qu'ils ne veulent pas. Ils ont le droit de ne pas vouloir. La solution serait de demander l'avis aux gens..."*¹

Ces derniers propos tout en stigmatisant les regroupements forcés révèlent une condition supplémentaire à une cohabitation positive : le choix de son voisinage.

La question d'une plus grande homogénéité sociale des quartiers n'est pas simple, il ne faut pas croire que tous les regroupements produisent de l'homogénéité sociale, les lignes qui précèdent nous le rappellent. A ce stade de la réflexion il apparaît plus clairement qu'un certain nombre de conditions sont à réunir, à favoriser pour que se constituent des regroupements de population plus homogènes dans le logement social.

II - LES CONDITIONS DE CONSTITUTION DE REGROUPEMENTS HOMOGENES

La constitution d'une plus grande homogénéité sociale dans le logement H.L.M. implique des conditions tant au niveau de l'échelle de réalisation qu'au niveau de la participation des intéressés.

Là encore nous nous appuyerons sur les propositions de la commission "Gestion Adaptée" pour introduire notre réflexion.

"C'est au niveau des groupes ou des quartiers que peuvent se mettre en oeuvre les décisions communales de personnalisation des unités urbaines susceptibles de constituer la base d'une volonté collective de vivre ensemble. L'affectation des candidatures doit se faire à cette échelle."

¹ Saïd, cite dans "On est tous dans le brouillard" de Colette PETONNET, Ed. Galilée. 1979 -

"L'émergence de consensus capable de créer la personnalité des quartiers... suppose une participation des habitants... Des formes nouvelles sont à chercher à côté des systèmes de représentation déjà connus qui fonctionnent mieux à des petites échelles territoriales qu'au niveau du quartier ou de l'agglomération."

La commission de travail estime encore qu'il ne peut y avoir de consensus, d'assimilation à son quartier, d'appropriation de l'habitat que sur la base de choix réels

"tout système autoritaire d'attribution et de maintien dans le logement, tout ce qui constitue de fait une assignation de résidence"

contient en germe la dégradation.

Cela implique d'une part que la liberté de ne pas rester dans un lieu donné ou de vouloir aller ailleurs soit reconnue et facilitée y compris dans le même patrimoine H.L.M. D'autre part il faut des procédures d'attribution et de localisation des affectations qui permettent aux candidats de participer au choix d'un quartier correspondant au mode de vie de la famille, à ses attitudes par rapport au bruit, à l'éducation des enfants, à l'intensité des relations de voisinage souhaitées...

Pour favoriser la naissance d'un quartier personnalisé il faut effectivement, dans un premier temps, en délimiter les contours et ensuite associer les habitants à sa constitution au niveau du peuplement pour préserver la liberté des intéressés quant au choix de telle ou telle localisation.

Avant de voir quelles peuvent être la ou les "bonnes" échelles d'intervention et d'analyser les formes existantes et possibles de participation nous analyserons brièvement les nouveaux moyens de gestion dont certains organismes H.L.M. jugent bon de se doter dans la perspective qui nous intéresse.

II-1. Des instruments nouveaux de gestion

Il existe déjà des tentatives qui vont, sur un point ou un autre, dans le sens de la formation de quartiers personnalisés. L'enquête dite "préalable" et les études en terme de style de vie sont les deux expériences les plus développées.

II-1.1. L'enquête préalable

L'objectif d'une telle enquête vise à faciliter le rapprochement des ménages susceptibles de parvenir à une cohabitation de voisinage positive et de constituer ou reconstituer un tissu social capable d'avoir une certaine tolérance à la différence.

Les conditions indispensables, selon un document constitué dans le prolongement de l'étude "*vers une question différente à Chambéry le Haut*"¹ sont de :

- disposer d'une assez bonne connaissance de la composition sociale et de la vie de voisinage au niveau de la montée d'escalier et de connaître les caractéristiques et le mode de vie du ou des voisins les plus proches ;
- connaître suffisamment les candidats pour pouvoir les orienter vers les lieux les plus adéquats où "*ils seraient susceptibles d'être des éléments positifs ou au moins acceptés*".

Une enquête préalable peut fournir des indications utiles à la fois sur "*l'état des lieux social*" des montées d'escalier, des coursives, des petits immeubles où des appartements sont disponibles et à la fois sur les caractéristiques des locataires postulants.

Les indications peuvent aider les candidats et les locataires dans leur choix mais aucune étude ne peut dire avec certitude comment vont se dérouler les accords entre les habitants et qui peut, réellement, cohabiter avec qui.

A ce niveau, seule la liberté de choix des candidats et des locataires peut permettre une négociation entre la demande de logement et l'offre localisée qui ne correspondra jamais parfaitement aux attentes des postulants. Nous reviendrons plus loin sur la complexité de la participation des habitants à ce genre de décision.

¹ Document transmis par Madame CHAZALETTE, CRÉPAH, Lyon.

II-1.2. Les études de style de vie

Les études en terme de style de vie éveillent un intérêt certain chez les gestionnaires qui voient là un instrument relativement facile à manier et qui s'apparente à des études de marché déjà connues.

L'utilisation d'une telle démarche peut être envisagée pour caractériser grossièrement des unités territoriales de la dimension d'un quartier et, à ce titre, pourrait s'articuler avec les renseignements fournis par une enquête préalable.

A titre d'illustration de cette démarche nous donnons ci-dessous la typologie obtenue sur la "clientèle" des organismes H.L.M. de la région bordelaise¹, trois catégories de locataires y sont distingués.

- La classe populaire

"où les relations, les formes d'aide et de contact entre voisins sont importantes, peu attentive aux parties communes, ayant besoin d'espaces et locaux communs, habituée à faire soi-même". (Environ 40 %).

- Une "bourgeoisie"

"conforme à la clientèle classique de l'accession qui investit sur l'image, le mobilier, attentive à la rue et aux entrées mais pour laquelle le locatif redevient nécessité face au coût des logements à la vente. Contacts très individualisés". (Environ 45 %).

- Une classe type "petite bourgeoisie nouvelle"

"plus dynamique en terme de vie de quartier, elle investit moins sur l'image du logement ; elle s'intéresse aux aspects qui aujourd'hui posent problèmes aux organismes : les charges, le chauffage, etc...". (Environ 10 à 15 %).

Ce genre d'analyse, selon ses promoteurs, pourrait servir de base à l'orientation de l'aménagement des quartiers et donc à leur personnalisation au niveau des services rendus (nettoyage, petit entretien...) et de la localisation des nouveaux locataires.

¹ Exemple cité par la commission "Gestion Adaptée", document 1983.

Là encore une étude à elle seule ne peut permettre de décider qui va cohabiter avec qui et des risques d'utilisation technocratique de tels résultats sont à redouter.

Cependant, cette démarche a l'intérêt de mettre en valeur la nécessité de changer de méthode selon la dimension du territoire considéré. La cooptation directe, par exemple, peut effectivement fonctionner au niveau de la montée d'escalier ou d'une coursive, elle s'avère plus difficile au niveau d'un immeuble de 50 logements et devient inorganisable à l'échelle d'un quartier.

Ces considérations nous introduisent directement à la question de la taille des regroupements.

II-2. Regroupements d'habitants : quelle taille ?

Une base de réflexion sur cette question nous semble être la comparaison entre la taille des groupes que nous appellerons "*spontanés*" et celle des regroupements existant dans le logement social qu'ils soient "*concertés*" ou non.

II-2.1. Les regroupements "*spontanés*"

Des regroupements spontanés à l'initiative d'habitants et en dehors de toute incitation administrative se sont effectués depuis plus d'une dizaine d'années dans le cadre de l'accession à la propriété.

Une des premières interprétations était de dire que la taille de ces groupes, cinq à sept logements (soit 20 à 40 personnes) les situait à l'écart de la concurrence dominante du marché¹. Effectivement la recherche d'un terrain, en vue de construire, ou d'une opération de réhabilitation s'opère alors

¹ "Habitats autogérés" : oeuvre collective à laquelle nous avons participé.-
Ed. Alternatives/Syros, 1983.

au-dessus du seuil d'une opération individuelle habituelle et au-dessous du seuil d'intérêt des promoteurs. Cela inclinait donc à penser que la taille de ces regroupements était largement déterminée par un créneau du marché.

Cependant une autre interprétation peut se faire dès qu'on observe de plus près le mode de constitution de ces groupes. Avant même qu'un terrain ou une opération ne soit choisi il n'est pas rare de voir, par le jeu des entrées et sorties, les groupes osciller entre cinq et douze ménages et surtout se stabiliser autour d'une taille intermédiaire.

Ce serait, alors, plutôt des phénomènes de fonctionnement de groupe, de circulation de l'information, de prise de décision qui détermineraient la taille de ces regroupements spontanés.

La légitimité de la deuxième interprétation se trouve confirmée par l'exemple des premiers groupes s'installant en locatif H.L.M.

Là où l'effet de marché n'a plus d'influence les groupes restent sensiblement de la même taille alors que les opérations traditionnelles des organismes H.L.M. se situent à des échelles bien plus élevées d'une centaine à plusieurs centaines de logements, bien que depuis quelque temps l'importance, en taille, des opérations tend à baisser.

On peut penser cependant que la taille de ces regroupements pourrait être légèrement supérieure du fait des rapports plus souples qu'introduit le locatif dans la constitution du groupe et l'engagement réciproque des individus. Les quatre premiers groupes connus tendraient à appuyer cette interprétation puisque leur taille évolue autour de 9 à 14 logements, alors qu'aucune dimension ni dans un sens ni dans un autre n'a été exigée par les organismes H.L.M.

Si, comme il est vraisemblable, cette dimension numérique qui se situe à la frange supérieure des regroupements "spontanés" se trouvait confirmée par d'autres réalisations, nous pourrions alors nous appuyer sur une constante sociologique, variant autour d'une dizaine de ménages, spécifiant une condition d'échelle pour une cohabitation choisie et cooptée.

II-2.2. Les regroupements "incités"

Les regroupements provoqués par le biais de la participation des gens dès la conception de l'habitat s'élèvent à une échelle nettement plus importante : une cinquantaine de logements environ (Chambéry, Orsay, Evry, Joinville le Pont ...). Pour donner un autre ordre de grandeur on peut citer le point de vue, partagé par la plupart des responsables d'opérations participatives qui considèrent un ensemble de 30 logements comme une taille optimum.

Récemment une grande opération de réhabilitation (à Nantes) a été morcellée en plusieurs interventions d'une quarantaine de logements conduites chacune par un architecte différent.

Nous avons vu précédemment qu'en parlant d'une cité de 300 logements, le gestionnaire avait mis en avant la "taille humaine" des immeubles, environ 40 logements chacun.

A LANS, nous avons vu également que l'ensemble de la Mozaïque a été réparti en une quinzaine d'unités de 200 logements chacune, en moyenne 170 à 246 logements, alors que de l'avis des dirigeants de la société H.L.M. 120 à 130 logements représenteraient une "taille acceptable" pour constituer des unités personnalisées, des sous-ensembles à forte homogénéité ethnique et sociale.

Au-delà des repères concernant la taille des regroupements spontanés il est difficile de trouver des arguments suffisamment probants et surtout étayés par des préoccupations de vie sociale.

Le rapport "DUBEDOUT"¹ propose des regroupements limités en taille mais reste encore très imprécis :

"La question de la bonne échelle de mise en oeuvre d'une telle stratégie est ouverte. Il s'agit de quelques immeubles (1-2-3 immeubles au maximum) et non pas l'ensemble de 500 logements."

Une autre échelle territoriale revient souvent dans les témoignages : la montée d'escalier comme lieu constitutif d'une vie sociale par opposition à un territoire plus grand. Selon le directeur du Home Atlantique²

"il ne peut pas se créer une certaine appropriation collective de ce qui est commun dans la tour, contrairement à une cage d'escalier où il y a huit personnes concernées... dans la tour, la densité interdit que les locataires se sentent concernés directement, personnellement, par les problèmes."

Outre les réflexions architecturales que cela peut suggérer, cette observation d'une vie spontanée, conflictuelle ou non, provoquée par la proximité spatiale qu'occasionne la cage d'escalier, la coursive ... est très fréquente et rejoint les observations faites sur la taille des regroupements "spontanés". Prenons cet ensemble où la société gestionnaire³ s'appuie sur des "relais d'escalier", c'est-à-dire sur des personnes ayant "un bon contact avec les autres locataires" et capables d'assurer le lien avec l'antenne de gestion locale. Le plus important tient en ce que cette initiative s'appuie sur la vie de l'escalier favorisée par les panneaux d'affichage où se trouvent des offres de ventes, d'achats, d'échanges de services comme les gardes d'enfants.

¹ DUBEDOUT (Hubert).- Ensemble refaire la ville.- Rapport au Premier Ministre du Président de la Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiers.- Documentation Française, janvier 1983.

² Cité dans "Cohabiter".

³ S.A. H.L.M. de Bretagne-Rennes.- Cité dans le rapport "Gestion Adaptée", avril 1983.

II-2.3. Echelles territoriales et vie sociale

En systématisant ce qui vient d'être dit deux niveaux dans l'échelle territoriale apparaissent relativement clairement :

- Un premier niveau, de loin le plus étayé par les observations correspondant au petit immeuble, à la montée d'escalier, à la coursive ... C'est à ce niveau que peut s'organiser une cohabitation quotidienne positive si la distance sociale entre les gens n'est pas trop grande.

Ce niveau apparaît aussi bien dans les regroupements spontanés que dans les observations concernant des ensembles classiques où, dans certaines conditions, des petites unités territoriales sont les supports d'une vie sociale positive.

Ce phénomène social devient, par sa répétition et la variété des situations d'observation, une constante sociologique présentant le petit groupe (maximum 15 ménages dans les cas connus) comme une base solide de vie sociale.

- Le deuxième niveau apparaît plus confusément. Du point de vue de l'organisation de la vie sociale il semble correspondre à un espace possible d'identification, de fréquentation, d'appropriation collective ... Selon les observations faites ce territoire se compose d'un ensemble de 40 à 100 logements.

Cette dimension territoriale semble correspondre également à une échelle où la relation entre un regroupement de population et une institution peuvent s'organiser selon des processus assez souples (relations directes entre individus, représentants éventuels de la population proche de la base, etc...).

Le plus important n'est sans doute pas d'indiquer les seuils maximum ou minimum de population pour chaque niveau. Par contre, dans le souci de trouver des échelles territoriales où la vie sociale serait susceptible de s'organiser, de se structurer, il nous semble important de distinguer ces deux niveaux bien que concrètement ils doivent être étroitement articulés.

Il est évident que la réflexion ne devrait pas s'arrêter à ce stade et déboucher au niveau du quartier, voire de la commune ; mais ici nous dépassons les objectifs de cette étude et nous ne disposons donc pas des matériaux nécessaires à une telle analyse.

Certaines échelles de la vie sociale étant maintenant mieux repérées on peut passer alors à une des dimensions structurantes de cette vie sociale : la participation des habitants à la gestion de leur habitat.

II-3. Participation des habitants et peuplement des quartiers

II-3.1. Quelques exemples

Des expériences de participation des habitants aux politiques de peuplement des quartiers existent dans un nombre de cas limité.

Une note du service "Attribution et Peuplement" de la SA HLM de Lille et Environs explique que cette société met en place des comités de locataires non seulement pour participer à la gestion des groupes, mais aussi à la politique de peuplement.

"Avec eux le chef de groupe sera à même de mettre en place des procédures de cooptation tenant compte des réseaux sociaux cohérents existants."

Les élections de ces comités ont eu lieu au début 1984, il était donc trop tôt, quand nous sommes passés, pour apprécier le fonctionnement de telles procédures. Dans le quartier de la Cousinerie à Villeneuve d'Ascq nous avons vu, outre l'habitat concerté en locatif présenté dans le chapitre correspondant, une tentative encore timide d'attribution affinitaire par montée d'escalier.

Des exemples de cooptation à partir de groupes de voisinage déjà constitués sont cités à l'Arlequin à Grenoble.

La connaissance que nous avons de ce processus à travers l'analyse de l'Habitat Concerté montre qu'il est tout à fait à même d'auto-réguler le renouvellement de personnes dans un groupe donné. Cependant ce processus trouve ses limites dans la taille à laquelle il peut fonctionner valablement : une dizaine de ménages au plus ce qui correspond à la cage d'escalier traditionnelle.

Il semble que ce processus doivent s'articuler avec un système de peuplement plus large où la participation des habitants s'exercerait de manière différente.

L'exemple de la commission mixte consultative à l'Office H.L.M. de Strasbourg apporte des réponses dans ce sens en accueillant en son sein un collectif des associations de Neuhof. De même la mise en place de commissions d'attribution de quartier à Grenoble, avec une participation progressive des habitants, va dans ce sens. La compétence de ces commissions s'étend aux affectations de logements et aux mutations. Cela a nécessité des négociations avec les réservataires afin de les amener à prendre en compte les objectifs de peuplement. En 1983 les habitants étaient représentés dans un seul des cinq quartiers où cette expérience est menée et cela à titre consultatif.

II-3.2. Participation et attributions de logements

Comme on le voit la participation des habitants aux politiques d'attribution reste encore timide. La commission "*Gestion Adaptée*" elle-même n'a pas considérablement développé cette logique bien que la nécessité d'une telle participation soit nettement affirmée. Cela tient peut-être à la composition de ce groupe de travail où les associations d'usagers n'étaient pas représentées (faute de disponibilité ?) mais aussi sans doute à la complexité du problème. Sur le plan général, il semble que le recours à la participation des usagers provient à la fois, d'une revendication profonde de contrôle de la part de ceux-ci, et à la fois d'une crise de confiance des institutions dans leur capacité régulatrice, dans leur aptitude à maîtriser les conflits. On observe de la part des institutions une plus grande attention apportée à "*l'invention du social*", à "*l'autonomie des mouvements sociaux*".

L'hypothèse qui sous-tend l'introduction de la participation des usagers dans la politique d'attribution, est que cette participation va favoriser le ras-

semblement territorial de groupes sociaux homogènes autour de modes de vie consensuels, et donc permettre une cohabitation positive.

La participation des usagers à l'attribution de logements sociaux retient particulièrement notre attention dans la mesure où c'est là que réside à notre sens, le noeud des problèmes de cohabitation. Cependant l'introduction de ce nouveau mode de gestion pose d'autres problèmes et notamment la capacité des organismes H.L.M. à articuler l'intérêt général (droit pour tous au logement) et l'expression du "*social localisé*".

Nous manquons encore d'éléments pour analyser le rôle des organismes H.L.M. dans ce nouveau cadre gestionnel. Mais on peut s'attendre à la transformation probable de leur rôle de pur gestionnaire économique en celui "*d'animateur social*".

Cela pose le problème du personnel compétent pour traiter les problèmes de cette manière. Sans doute de nouveaux profils de gestionnaires se dessineront.

On peut s'attendre également à un certain nombre de difficultés : le silence apparent de certaines couches sociales, l'attitude revendicatrice des associations de défense des locataires, le mouvement associatif souvent porteur des valeurs et des intérêts propres à certaines couches de la société qui savent se faire entendre.

Précédemment nous avons dégagé deux niveaux où la participation pourrait "*s'ancrer*" sur une vie sociale réelle. D'après ce que l'on sait déjà, on peut raisonnablement avancer que plus grand sera le territoire d'application de cette participation, plus grand sera le risque de prise de pouvoir par les groupes sociaux les mieux organisés ou les plus valorisés socialement.

III - REGROUPEMENTS CHOISIS ET VIE SOCIALE DE VOISINAGE

Cette partie se voulait exploratoire ce qui explique des développements parfois un peu brefs. Nous avons cependant montré que l'hétérogénéité sociale appréciée, non seulement selon la C.S.P., mais aussi selon les trajectoires professionnelles, sociales et résidentielles amène les individus à s'interroger sur le bien fondé des valeurs et habitudes qui organisent leur vie quotidienne. Cela fait que la proximité et le vécu quotidien de la différence deviennent insoutenables quand les valeurs de référence perdent de leur légitimité et se dévalorisent face à d'autres groupes qui tendent à être dominants.

Le rapprochement dans l'espace, on l'a vu, ne réduit pas la distance sociale, loin de là. La cohabitation forcée a plutôt pour effet d'exacerber les contradictions. Des modes de vie trop différents, mis en présence dans une certaine proximité (montée d'escalier, petit immeuble, îlot, quartier...), ne peuvent déboucher sur un consensus et ce qui peut lui être lié : pratiques d'échanges de services ou de biens, réseaux de solidarité, etc...

A l'inverse on a pu remarquer les traces d'un tel consensus dans des regroupements existants, pourtant aussi différents que les quartiers populaires anciens ou les nouveaux villages.

Le point commun de ces deux cas s'avère être une certaine homogénéité sociale qui constitue la base de ce consensus. Cela va bien dans le sens de notre hypothèse principale qui soutient que des regroupements volontaires ou choisis au niveau d'un territoire donné favorisent la constitution ou la reconstitution du tissu social.

Il est évident que cette démonstration pour être tout à fait probante devra s'appuyer sur d'autres observations encore et recourir à des analyses plus approfondies.

La production sociale, si l'on peut dire, de ces regroupements mérite d'être analysée plus en profondeur ; autant pour apprécier les réponses sociales qu'ils apportent que les limites à ces réponses.

Un des axes d'investigation qui nous semble se prêter le mieux à ce type d'analyse concerne les échanges de biens et de services entre les personnes d'un même regroupement.

Nous terminerons par la présentation détaillée de cet axe de recherche qui doit être articulé, bien sûr, avec d'autres critères d'investigation et notamment la composition sociale des regroupements. Cela nous semble constituer le prolongement souhaitable de cette étude exploratoire.

Pour ce qui concerne les biens de consommation, dans un premier temps, on pourrait être amené à détecter l'existence de changements de comportements d'achats alimentaires en liaison avec le fait d'être regroupé et l'existence de solidarités sociales : organisation d'achats en commun, création de mini-coopérative d'achat, circulation d'informations "*diététiques*" ou autres, recours, plus ou moins fréquents, à des plats préparés ou à des produits congelés-marchands...

Pour les biens durables ou semi-durables, on peut trouver comme exemple : la fabrication de meubles (dans un atelier collectif), d'objets comprenant parfois des parties fabriquées soi-même et d'autres achetées dans le commerce... ou encore l'auto-finition de logements, auto-réhabilitation, auto-construction, bref tout ce qui concerne l'accès à l'habitat. On notera, dans certains cas, la difficulté à établir une frontière bien nette entre ce qui est marchand et ce qui ne l'est pas.

Parmi les services on peut distinguer plusieurs types :

. Les services basés sur l'utilisation collective de biens d'équipements (par exemple : utilisation collective d'un congélateur, d'un véhicule, d'outillage ... échanges de vêtements, location collective d'une maison de vacances...)

. Les services spécialisés nécessitant un minimum de savoir-faire : entraide pour la réparation de voiture, gardes des enfants, etc...

. Les services basés sur la transmission de compétences techniques ou artistiques : apprentissage de la mécanique auto, ateliers de réparations de cycles par les enfants, de menuiserie, etc...

Le fonctionnement de ces différentes dimensions inclue une circulation d'informations à la fois constitutifs des réseaux de voisinages et révélateurs de ceux-ci.

L'échange de ces biens et services comprend différents types de réciprocité. A partir des travaux ethnologiques¹ on peut distinguer deux pôles extrêmes de réciprocité. A un pôle, la réciprocité généralisée ou élargie, l'assistance et l'aide librement consenties, les relations quotidiennes de parenté et d'amitiés de voisinage, le "don libre" pour lequel il est quasiment inconvenant d'exiger une contrepartie. A l'autre pôle, la réciprocité utilitaire qui peut prendre un caractère négatif quand elle va jusqu'à l'appropriation par la ruse ou la force d'un bien ou d'un service. Le seuil critique de la réciprocité est l'exigence expressément formulée ou non de contrepartie. L'esprit de l'échange oscille entre, d'une part, le souci de contenter son partenaire et, d'autre part, le souci de promouvoir son propre intérêt en passant par le niveau intermédiaire d'une satisfaction mutuelle des parties.

Comme critères empiriques d'évaluation du degré de "satisfaction mutuelle" des parties, nous trouvons tout d'abord la parité puis la rapidité de la compensation, ensuite nous pouvons considérer le caractère "obligatoire" ou contractuel de la réciprocité : la compensation peut être librement consentie, exigée ou extorquée, l'échange peut avoir ou non fait l'objet d'un marchandage, être ou non comptabilisé...

¹ Nous nous appuyons ici sur les travaux de MAUSS et surtout de SAHLINS dont un certain nombre d'éléments méthodologiques nous paraissent applicables à notre recherche. Age de pierre, âge d'abondance, Marshall SAHLINS, Gallimard, 1976.

Dans un souci de clarification, trois types de réciprocité peuvent être mis en valeur. Cette typologie indicative nous semble avoir une valeur heuristique dans l'analyse des sociabilités de voisinage :

La réciprocité généralisée ou élargie renvoie aux transactions de caractère altruiste : aide et assistance, don pur, partage, hospitalité, générosité ... , les "redevances de parenté" entrent également dans cette catégorie bien qu'étant de nature différente. La réciprocité élargie comprend toutes les formes ou l'obligation de rendre s'avère peu astreignante, ou le "rendu" n'est tenu à aucune condition de temps, de quantité ou qualité.

La réciprocité équilibrée ou symétrique. C'est l'échange direct et simultané, l'équilibre strict, échange quasi simultané de biens et de services de même type et de quantité équivalente. La réciprocité équilibrée est d'ordre plus strictement économique "le côté matériel de la transaction importe au moins autant que le côté social". Il y a dans ce cas une estimation plus ou moins précise, plus ou moins ostensible et les biens ou services donnés doivent être rendus dans un terme relativement court.

Dans ce type d'échange le défaut de réciprocité - en temps voulu ou en quantité équivalente - peut entraîner la rupture de relation, ce qui n'est pas le cas dans une situation de réciprocité élargie où la tolérance au défaut de réciprocité s'avère grande, voire infinie.

La réciprocité utilitaire. Ici les transactions prennent un caractère uniquement utilitaire : vente réciproque de matériels "d'occasion", troc, jeu de hasard pour obtenir quelque chose... Il y a bien sûr des graduations dans ce type de réciprocité, le troc ou le marchandage étant de nature plus sociale que le cas extrême du vol. Dans ce dernier cas, la réciprocité prend un caractère négatif dans la mesure où toute tentative d'acquiescer impunément un bien ou un service "pour rien" ne peut que conduire à une rupture de relation ou à des réactions sur le même mode qui auront, à terme, des effets de désagrégation sociale, de rupture.

Un don qui n'est pas sur le champ payé de retour peut créer "*quelque chose entre les gens*", il peut perpétuer une relation et instaurer un rapport de solidarité au moins jusqu'à ce que le donataire s'acquitte. Ce dernier se trouve, par ailleurs, en situation d'obligé à l'égard du donateur.

Ainsi l'inégalité dans les échanges et à condition de se trouver dans une situation de réciprocité élargie, loin de créer des ruptures, entretient plutôt les relations sans que cela soit pour autant exempt de tout esprit de calcul ou de relation de pouvoir. Selon les ethnologues, "*la générosité (se situe) parmi les mécanismes d'amorçage du pouvoir*", elle peut contribuer à créer une clientèle au sens politique du terme. Autant de considérations qui ne sont pas étrangères à la vie de voisinage et à la vie des regroupements.

*

* *

C O N C L U S I O N

REDECOUVRIR LA COMMUNAUTE SOCIALE

"La tâche la plus haute qui incombe aujourd'hui à la sociologie urbaine est de contribuer à faire de l'urbanisme une action consciente des collectivités urbaines sur elles-mêmes, c'est-à-dire une pratique véritable. Cette pratique suppose bien évidemment la renaissance de collectivités locales réelles et donc la suppression des systèmes sociaux qui détruisent les sujets collectifs à travers la domination de classe, l'économisme et le bureaucratisme".

(R. LEDRUT).

1 - REMARQUE PRELIMINAIRES.

Avant d'aborder les principaux thèmes de cette conclusion on rappellera l'esprit de cette recherche exploratoire ainsi que les principaux terrains d'enquête - ce dernier point étant indispensable pour écarter toute confusion - puis on indiquera les questions essentielles auxquelles on va tenter de répondre.

1.1 De l'observation à la généralisation.

Puisqu'il ne s'agit que d'une recherche préalable à d'autres travaux plus spécifiques il ne faut pas s'attendre à des analyses minutieuses et typées des processus sociaux à la base de ces regroupements d'habitants et de certaines procédures cooptatives. Comme on s'en apercevra cela reste à étudier dans des perspectives qu'il faudra définir en fonction d'hypothèses précises et des évolutions en cours dans ce domaine.

Cependant, tout en présentant une analyse des traits sociologiques majeurs de ces différents types de regroupements d'habitants (cf. définitions ci-après), on s'efforcera d'élargir le champ des observations effectuées dans les deux directions suivantes.

La première consiste à resituer les résultats obtenus en fonction de certaines évolutions sociales en cours en rapprochant ces réalisations d'autres expériences similaires et en les éclairant par les conclusions d'autres travaux portant sur le même sujet. Cela nous conduira donc à cerner de plus près les dynamiques sociales porteuses propres à chacun des deux grands types de regroupements étudiés, ceux proches du noyau dur des nouvelles classes moyennes salariées d'une part, et ceux faisant partie des couches populaires, d'autre part.

La seconde direction d'élargissement des observations effectuées consiste à esquisser certains processus sociaux rencontrés lors de la mise en œuvre soit des politiques de rééquilibrage social fondée sur la valorisation de la demande des habitants (ex. Les CRIEURS), soit des stratégies institutionnelles se développant en réalité contre l'intérêt des habitants.

Parmi ces processus sociaux on trouve : l'utilisation subreptice des regroupements d'habitants comme relais servant aux décideurs à accroître leur influence sociale ainsi qu'à mieux maîtriser leur contrôle de l'espace, l'emploi des procédures H.V.S. au service de logiques institutionnelles d'exclusion et non pas à celui des aspirations des habitants comme on les présente habituellement, l'imposition d'un schéma culturel de l'espace et d'un modèle d'habiter propre aux classes dominantes et non pas en correspondance avec les modes de vie des gens, et enfin, la dialectique entre homogénéité sociale et hétérogénéité sociale.

Toutefois avant d'indiquer le plan de cette conclusion il est indispensable de rappeler brièvement les principaux terrains d'enquête.

Pour connaître les obstacles à l'apparition de nouvelles formes de gestion sociale - vocabulaire de l'homme de terrain - ou encore, selon une présentation plus scientifique, pour savoir si ces regroupements d'habitants, y compris les attributions cooptatives, constituent des indices de transformations des modes d'habiter, des modes de vie et, peut-être dans certaines situations, des réponses à la présente crise économique, sociale et culturelle, on s'est limité, après éliminations successives (cf. introduction), aux deux grands types de regroupements (1) d'habitants les habitats locatifs concertés (H.L.C.) et les attributions cooptatives de logements, H.L.M. bien sûr.

Pour définir les H.L.C. il faut d'abord rappeler ce que sont les habitats autogérés en accession (H.A.A.) dont il sont issus.

Les H.A.A. sont constitués par des ménages, généralement des familles, qui se regroupent à plusieurs, 8 ou 10 en général, pour faire construire en quasi-totalité leurs logements en prenant eux-mêmes en charge l'ensemble du processus de construction : auto-conception avec l'aide d'un architecte, auto-promotion, maîtrise d'ouvrage, auto-finition partielle et auto-administration, une fois la construction élevée (2).

Les H.L.C. relèvent du même principe, à cette différence près que la participation porte uniquement sur la conception de l'habitat, son entretien, éventuellement sa gestion, mais pas du tout sur la maîtrise d'ouvrage. On y trouve d'autres rapports locataires-propriétaires. Ils se subdivisent en deux sous-groupes : les H.L.C. spontanés et les H.L.C. incités.

Un H.L.C. spontané est un regroupement d'habitants qui se sont cooptés sur la base de leurs relations sociales pour passer accord avec un maître d'ouvrage afin que celui-ci leur construise un habitat locatif conforme à leur mode de vie et en suivant une démarche associative. Ils se rapprochent beaucoup des H.A.A. par la primauté accordée au "vivre en groupe".

Les H.L.C. incités sont des groupes de plus grande taille, 60 logements environ, qui, à la différence des précédents, ne sont pas à l'initiative de l'opération. Celle-ci est généralement prise par une ou plusieurs instances comme une municipalité, une association d'habitants, un établissement public et, parfois même, un promoteur social.

Parallèlement à ces H.L.C. on a aussi examiné, quoique de façon moins approfondie (cf. introduction), d'autres formes de regroupements spontanés comme celles d'immigrés bien intégrés socialement et construi-

(1) Le terme de regroupement d'habitants risque de choquer par certaines connotations disciplinaires mais il est bien difficile d'en trouver un autre. Rassemblement n'est guère mieux.

Par regroupement d'habitants, il faut donc entendre toute agglomération de ménages (célibataires et surtout familles) se regroupant plus ou moins volontairement dans le but de partager un espace habité et d'avoir des relations sociales d'intensité variable. (cf. introduction).

(2) On en compte une soixantaine en France et plusieurs centaines en Europe occidentale où certains sont réalisés à l'initiative de promoteurs sociaux (Suède, Hollande) sans compter le mouvement coopératif d'habitation.
H.A.A. = Habitats Autogérés en Accession.

sant en tout ou en partie leurs pavillons (1). On a aussi évoqué les jeunes travailleurs partageant des appartements. Dans un souci comparatif on a rappelé les groupes de voisinage traditionnels existant depuis longtemps dans la clientèle ouvrière habituelle des H.L.M. ainsi que le rôle des militants associatifs œuvrant dans ces quartiers (Cf. P. KAUFMANN).

Comme on l'indiquera, des comparaisons ont été faites entre d'une part les H.L.C. spontanés (et leurs modèles les H.A.A.), les uns et les autres appartenant aux classes moyennes, et, d'autre part les H.L.C. incités et assimilés (immigrés, jeunes travailleurs, attributions cooptatives) qui concernent plutôt des couches populaires.

Enfin, on a étudié une expérience d'attribution cooptative avortée mais pas moins réelle, effectuée dans un grand ensemble. Rappelons que par attribution cooptative il faut entendre une nouvelle forme d'affectation des logements basée non plus sur l'anonymat mais sur la cooptation des futurs voisins en fonction de leurs affinités sociales.

1.2 Dynamiques sociales, stratégies institutionnelles et enjeux sociaux.

Sans vouloir reprendre toutes les données accumulées au cours de cette enquête, lesquelles représentent en elles-mêmes un résultat inédit bien loin d'être négligeable (cf. chapitre premier de la première partie et chapitre second de la seconde partie) compte tenu de la méconnaissance dont ces réalisations sont l'objet, il semble qu'on puisse dégager quelques points forts, quelques résultats particulièrement saillants concernant les rapports entre les dynamiques sociales, certaines politiques participatives et les politiques de rééquilibrage social ou de "reconquête sociale".

Cette conclusion comprend donc trois parties.

Une première présentera les résultats concernant les relations existant entre les dynamiques sociales de ces différents regroupements, leurs pratiques sociales et leurs modes de vie. On verra qu'au-delà d'une généralité effective de la demande d'appropriation de l'espace se trouvent des modalités d'appropriation variées fonction des habitus de classe.

La seconde sera consacrée aux convergences et surtout, divergences profondes existant entre les logiques institutionnelles appliquées par les gestionnaires et la demande sociale des habitants. Rares sont les gestionnaires essayant de valoriser les aspirations de ces regroupements mais nombreux sont ceux imposant leurs propres stratégies sociales aux habitants regroupés ou non.

Enfin, la troisième s'efforcera de faire ressortir les enjeux économiques et sociaux les plus significatifs.

(1) L'étude reste à faire avec des immigrés "militants" de la seconde génération qui accepteraient d'être associés à des opérations de réaménagement de quartier. Ils pourraient jouer le rôle qu'exercent certains H.L.C. incités comme celui des CRIEURS à Villeneuve d'Asq, à leur façon bien sûr.

1 - DES REGROUPEMENTS D'HABITANTS PORTES PAR DES DYNAMIQUES SOCIO-CULTURELLES.

En ce qui concerne les habitants ainsi que les groupements considérés en tant que tels dont ils font partie cette recherche exploratoire s'est efforcée de répondre aux questions suivantes.

Premièrement, en quoi leurs dynamiques sociales et leurs pratiques d'aménagement de l'habitat qui en découlent sont-elles révélatrices de transformations substantielles de leurs modes de vie ? D'une façon plus concrète, est-ce qu'au-delà de ces pratiques ne se dessinerait-il pas un autre modèle culturel d'habiter suffisamment consistant pour qu'on le retrouve peut-être dans d'autres couches de la population ?

Deuxièmement, et toujours dans le domaine de l'appropriation de l'espace, ce "nouveau" modèle culturel d'habiter est-il identique pour toutes les couches sociales, ou au contraire, présente-t-il des différences notables de l'une à l'autre comme on peut en faire l'hypothèse d'une part sur la base des observations faites sur les habitats autogérés en accession (H.A.A.) et les habitats locatifs concertés spontanés (H.L.C.S.) et, d'autre part, sur celles effectuées sur les autres types d'habitats provenant de couches sociales populaires ?

Troisièmement, on se demandera si ces réalisations sociales sont porteuses d'avenir ? Cette question se situe donc dans la même perspective que celle d'A. TERNIER lorsqu'elle écrit : "De nouveaux modèles de vie sociale, s'appuyant sur des systèmes de valeurs différentes de ceux de la société dominante, se dégagent-ils aujourd'hui ?" (1).

Quatrième question. Ces "expériences" d'habitat associatif et parfois d'habitat spécifiquement coopératif ou, du moins, à vocation coopérative, sont-elles des formes sociales transitoires, évanescentes, ou au contraire, comme nous en faisons l'hypothèse, présentent-elles un caractère permanent qui, peut-être, s'atténue dans certaines circonstances socio-économiques pour réapparaître dans d'autres.

Enfin, dernière interrogation, pourquoi les promoteurs sociaux ont-ils des difficultés pour approcher certaines couches populaires se situant en dessous du seuil de revenus pour accéder au logement social ?

1.1 Généralité de la demande d'appropriation de l'espace.

Bien qu'on se soit seulement limité à une description de certaines pratiques nouvelles d'appropriation de l'habitat, les données recueillies, comparées à ce que l'on sait des évolutions actuelles de l'habiter et de l'habitat, paraissent indiquer que la conception que les gens se font de leur habitat est, probablement, en train d'évoluer non seulement au niveau

(1) Cf. Nouvelles formes de vie sociale au niveau local (recherche documentaire) in "Transformations sociales et dynamiques culturelles", ouvrage collectif publié sous la direction de P.H. CHOMBART de LAUWE, 1979.

de la cellule mais aussi et surtout - ce qui est peut-être nouveau - à celui de l'aire de voisinage. De nouvelles façons de vivre, productrices d'autres manières d'habiter et donc porteuses d'un type d'habitat différent de celui qu'on a connu dans les années récentes seraient donc en train d'émerger et ceci avec un certain degré de généralité. De là, l'intérêt de ces évolutions s'inscrivant dans des transformations sociales plus larges.

Accroissement du nombre de pavillons neufs (65 % en 1984) avec tout ce que cela suppose d'efforts d'autoconstruction et d'autofinition tant individuelle que collective : aides du voisinage et surtout de la parenté en milieu ouvrier - en R.F.A. plus de la moitié des maisons individuelles sont construites par leurs propriétaires - développement de la réhabilitation par les particuliers, ne peuvent que favoriser les tendances à l'appropriation sociale du logement, même si l'on sait pertinemment que celles-ci s'effectuent généralement selon les schémas culturels traditionnels.

Disons tout de même que cela oblige les habitants à réfléchir à leur aménagement spatial. Peut-être pourrait-il y avoir là un gisement de créativité et d'évolution de la culture architecturale vernaculaire comme semblent l'avoir pressenti les architectes-bâisseurs et ceux réalisant des H.L.C.

Quoique partielles les observations recueillies dans les H.L.C. spontanés (et aussi les H.A.A.) et, dans une moindre mesure les H.L.C. incités permettent d'apercevoir de nouvelles demandes en matière d'appropriation au niveau de la cellule et sûrement davantage encore, à celui de l'aire de voisinage.

Comme ailleurs il semble qu'on assiste à la montée d'aspirations inédites en matière d'aménagement de la cellule (1). Ainsi, on peut citer les exemples suivants. Le coin cuisine, plus ou moins étroitement relié au séjour, paraît assez recherché. Le coin-repas prendrait aussi davantage d'importance tandis que le reste du séjour se recomposerait autour de la ou des télévisions.

Ces dernières modifications retentissent nécessairement sur l'aménagement de la chambre qui ne serait plus seulement le lieu du sommeil et des relations conjugales mais pourrait s'enrichir de différents coins variables selon les classes sociales : coin bureau pour l'intellectuel, coin lecture pour ceux que gênent la télévision, coin musique pour le jeune ménage qui y installerait sa chaîne HI FI, ou encore, d'un coin beauté pour les femmes ne se contentant plus de l'armoire de toilette trop "populaire".

Mais s'agissant d'une enquête sur les regroupements d'habitants et sur leurs dynamiques sociales il est tout à fait logique que l'accent soit mis spécialement sur l'aire de voisinage c'est-à-dire sur les espaces de proximité du logement ou ses prolongements collectifs. Ce n'est que dans le grand ensemble de la Mozaïque objet d'une opération H.V.S. que cette dimension micro-locale ou collective est oubliée au profit des aménagements du quartier, grand et petit.

(1) Ces observations comme les suivantes proviennent non seulement de cette enquête mais aussi d'une réalisation d'habitat locatif concerté (P.L.A. et P.A.P., H.L.M.), que nous suivons actuellement et à propos de laquelle il est prématuré de fournir des détails.

Tout est donc plus ou moins substantiellement transformé, ou demanderait à l'être. Cages d'escaliers, paliers, entrées, aires de jeux, jardins de proximité, emplacements pour la voiture et, surtout, locaux à usage commun, sont l'objet de remaniements importants voire de créations inédites.

Ainsi, ces derniers font-ils une apparition remarquée au niveau de l'aire de voisinage et non plus, comme on le faisait jusqu'à présent, à celui du quartier : L.C.R. par exemple. Locaux de bricolage (atelier lourd, salle d'activités salissantes), cellier-cave unissant l'individuel et le collectif pour gagner de l'espace, entrepôt-débaras, sanitaires collectifs, espaces pour la voiture (pour un stationnement économe en m², pour son entretien, son nettoyage voire les petites réparations de plus en plus fréquentes) local pour deux roues, sans oublier le plus important pour ces regroupements d'habitants à savoir les salles de réunions pour adultes, accessibles ou non aux habitants du quartier, pour enfants, la pièce pour la télévision, les chambres indépendantes réservées soit aux adolescents, soit utilisées comme chambres d'hôtes, etc. sont autant d'expressions spatiales que revêt cette demande multiforme et, à notre avis pressante, de prolongements collectifs d'un logement devenu trop étroit pour abriter les multiples activités d'une famille qui s'est transformée (cf. infra).

Si ces demandes n'émanaient que des groupes observés aussi bien des H.L.C. spontanés qu'H.L.C. incités, immigrés, jeunes travailleurs on pourrait conclure à leur faible significativité, ce qui resterait tout de même à prouver compte tenu de l'importance des besoins et de l'insistance - même dans la clientèle H.L.M. habituelle - pour obtenir certains de ces aménagements.

Or, ces aspirations ne datent pas d'aujourd'hui - l'habitat évolutif est une idée déjà ancienne - et, de plus, elles sont loin d'être marginales. En effet, elles renvoient aux transformations de la famille - dont on évoquera une des raisons socio-historiques - et en particulier, à ces tendances lourdes de la société actuelle que sont la décohabitation et le logement des personnes seules. La seule ville de Paris ne compte-t-elle pas légèrement plus de 50 % de personnes vivant seules selon le recensement de 1982.

Par conséquent, il n'y a rien d'étonnant à retrouver des réalisations analogues ailleurs que dans les H.L.C. et regroupements assimilés observés dans cette enquête. Limitées sont ces rénovations mais importantes sont les préoccupations des habitants mais aussi celles de certains maîtres d'ouvrage. Il n'est donc pas rare de voir ces derniers, français mais aussi étrangers, scandinaves en particulier, se préoccuper de la décohabitation et du logement des personnes isolées : chambres d'hôtes à l'Alma-gare (Roubaix) et dans les habitats angevins, studios pour les fils de familles ouvrières vivant dans des logements H.L.M. trop exigüs (Rennes), petits logements pour personnes seules construits complémentirement à des appartements familiaux (projet ACREAC, cf. annexe), cuisines et séjours communs des Centraal Wonen hollandais (1), transformations dans un sens plus convivial et plus confortable des foyers de jeunes travailleurs devenus inadaptés etc.

(1) Regroupements d'habitants pouvant atteindre la centaine de logements et comportant de nombreux espaces de rencontre.

Il y a donc une certaine généralité de la demande d'appropriation sociale de l'habitat qui s'appuie sur des tendances lourdes de la société. Même s'il est vrai que les réalisations des classes moyennes sont les plus connues, il n'en est pas moins exact que cette demande d'appropriation se retrouve dans d'autres couches sociales pour peu qu'on sache observer et les aider à se manifester. Au petit séminaire à Marseille, tout comme dans n'importe quelle opération en participation, chaque locataire est un cas particulier. Un tel demande une cheminée, un autre cherche à clôturer son bout de jardin etc. Un groupe de musulmans réclame une mosquée pendant que des Gitans insistent pour obtenir une chapelle. Comme ailleurs, il y a chez les immigrés un double désir d'identification sociale et de différenciation sociale.

De là à affirmer que nombreux sont les habitants parvenus à un tel niveau de maturation dans l'expression de leurs besoins serait sûrement erroné.

1.2 Des modalités d'appropriation, très différentes, fonction des habitus de classe.

D'un côté, on trouve les H.L.C. spontanés, et, bien sûr, les H.A.A. qui font majoritairement partie des "nouvelles couches moyennes salariées" (C. BIDOU), auxquels il faut joindre certaines H.L.C. incités étrangers comme les Centraal Wonen hollandais ou certaines réhabilitations suédoises faites elles aussi par des membres de la classe moyenne comme celle réalisée à Göteborg par des habitants en collaboration avec un maître d'ouvrage social : TELESKOPGATANS KOLLEKTIVHUS.

Par l'attachement à des valeurs de convivialité, par l'intense motivation les animant, par une certaine idéologie communautaire qui apparaît parfois mais sans jamais avoir un rôle de premier plan, par l'architecture produite, par les résultats obtenus (avant la loi Quilliot) en matière de droits du locataire : droit de pouvoir choisir ses voisins, droit de concevoir, mettre en œuvre et gérer son logement, préférence pour la location, et enfin et surtout, par la priorité accordée au "vivre en groupe" sur le partage des relations sociales traditionnelles, les H.L.C. spontanés, à la suite des habitats autogérés, font preuve d'une réelle spécificité culturelle. Pour retrouver un cheminement analogue il faut remonter aux CASTORS, bien que les expressions sociales soient profondément différentes sans compter qu'il s'agit d'époques difficilement comparables économiquement, socialement, culturellement et même architecturalement.

De l'autre, il y a les H.L.C. incités étudiés dans cette enquête et ceux qu'on peut leur assimiler ainsi que d'autres groupes (immigrés, jeunes travailleurs, population ouvrière traditionnelle des H.L.M. et ses militants associatifs) qui, dans leur grande majorité, appartiennent aux couches populaires.

De ce fait, ils sont producteurs de modes d'habiter différents. Ils se laissent plutôt regrouper par la maître de l'ouvrage qu'ils ne se regroupent eux-mêmes en fonction de relations sociales très étroites et souvent de valeurs de type communautaire. Leurs relations de voisinage sont traditionnelles, leur aménagement de l'espace met plus l'accent sur la cellule que sur les prolongements du logement en particulier ceux à caractère typiquement collectif. Bref, ils baignent dans une "culture

de la demi-distance" (M. VERRET) qui leur fait préférer les contacts discrets et prudents au face à face interpersonnel et social, risqué et étrangers à leur habitus de classe.

Comparons donc chacun de ces regroupements en fonction des critères résumés ci-dessus.

1.2.1 Regroupement autonome et regroupement hétéronome.

Alors que les H.L.C. spontanés français et étrangers se regroupent sur la base d'étroites relations sociales et, surtout, en fonction de la priorité au "vivre en groupe", ce qui se traduit concrètement par des efforts permanents pour concilier les valeurs individuelles et les valeurs collectives, les H.L.C. incités et assimilés se laissent rassembler davantage sur la base d'une homogénéité socio-culturelle définie par le maître de l'ouvrage qu'en fonction d'un projet même lointainement "communautaire". Dans un cas le groupe préexiste avant l'opération, dans l'autre, il se constitue ou se laisse constituer en cours de route, ce qui n'est pas nécessairement synonyme de passivité.

Quant aux immigrés en voie d'insertion du type de ceux étudiés par C. PETONNET ils se rassemblent sur la base de leurs réseaux de parenté et de voisinage de leur pays d'origine.

Le cas pourrait être différent pour des immigrés de la seconde génération cherchant à dépasser positivement leurs contradictions inhérentes à leur double culture. Peut-être pourraient-ils faire le lien avec la première génération et d'autres couches populaires françaises ?

1.2.2. Priorité au "vivre en groupe" et "culture de la demi-distance".

Tandis que les H.L.C. spontanés insistent fortement mais inégalement sur le "vivre en groupe", sur le développement d'intenses relations personnelles tout en préservant jalousement l'indispensable autonomie individuelle et la non moins indispensable intimité du foyer, les H.L.C. incités ou assimilés développent cette "culture de la demi-distance" (M. VERRET, l'Espace ouvrier), cette morale du bon voisinage, si caractéristiques du milieu ouvrier traditionnel. Au face à face interpersonnel et social, étranger à leur habitus de classe, ils préfèrent adopter une attitude plus réservée, plus prudente qu'illustrent bien ces conversations par dessus la haie ou sur le pas de la porte.

Il en va de même pour la "bonne vieille clientèle populaire des H.L.M.", et les militants associatifs porteurs de leurs aspirations comme le prouvent les enquêtes de P. KAUFMANN. Les immigrés mettraient quant à eux davantage l'accent sur les relations familiales (cf. C. PETONNET).

1.2.3 Priorité aux prolongements collectifs du logement sur ses prolongements individuels.

Alors que les H.L.C. spontanés font à nouveau le lien entre "imagination sociale" et "imagination spatiale", retrouvant par là-même les intuitions de LE CORBUSIER et par conséquent, développant très fortement tous les espaces relationnels ainsi que les multiples prolongements fonctionnalistes individuels mais surtout collectifs, les H.L.C. incités s'en tiennent, prioritairement, à l'aménagement de la cellule-logement et, secondairement, à celui des prolongements collectifs du logement. A l'intérieur, la disposition des pièces les préoccupe mais elle se fait le plus souvent selon les normes so-

ciales habituelles, ce qui est bien connu. A l'extérieur, ce sont surtout les prolongements individuels du logement qui sont demandés : l'emplacement pour la voiture, le chien, les enfants, le jardinet privatif, etc. En ce sens les premiers sont anticonformistes et les seconds plutôt conformistes. Ce qui ne veut pas dire que ces derniers ne soient pas capables de découvrir l'intérêt social et aussi économique de l'habitat concerté pour peu qu'on les y pousse.

Quant aux productions spatiales des immigrés cités, elles sont le fruit du processus d'intégration sociale dans lequel ils sont engagés.

1.2.4. Droits nouveaux et conformisme juridique.

Alors que les H.L.C. spontanés, suivant l'exemple des H.A.A., tentent de promouvoir des droits effectifs permettant un meilleur contrôle du processus économique du logement par exemple la possibilité d'aménager certaines règles juridiques concernant les coopératives d'attribution en jouissance, ou encore s'efforcent, à la suite du groupe des CRIEURS (Villeneuve d'Asq), d'obtenir des droits nouveaux pour les locataires (droit de choisir son voisin, droit de participer à la conception de son habitat, droit de gérer en particulier les locaux collectifs) les habitants des H.L.C. incités accédants ou locataires, suivent les normes juridiques habituelles.

Les différences sont particulièrement nettes en ce qui concerne l'attitude envers l'accession à la propriété. Les premiers choisissent la location avec des intensités inégales pour des raisons idéologiques et surtout d'éducation (cf. P. BOURDIEU, Les Héritiers) tandis que cela ne viendrait pas du tout à l'esprit des seconds - les couches populaires - lesquelles, faute de pouvoir garantir leur promotion sociale par l'éducation tentent de l'obtenir par l'acquisition d'un patrimoine.

Il reste que les uns et les autres (H.A.A. et H.L.C.) agissent nécessairement dans le cadre des contraintes législatives actuelles c'est-à-dire en fonction de l'absence de textes juridiques rendant possible une véritable coopération comme cela existait avant la loi de juillet 1971 et comme cela se pratique couramment au Danemark et en Suède.

L'engouement pour la propriété individuelle s'explique donc davantage par cette carence que par un goût prétendument inné. Ce que cherche l'ouvrier, et bien d'autres aussi, c'est davantage une protection contre les aléas de l'avenir, de la retraite en particulier, que la propriété juridique. Cet objectif peut très bien être atteint par des formules coopératives qui auraient, par ailleurs, l'immense avantage d'abaisser le prix de revente des logements en limitant les effets spéculatifs. D'ailleurs, un des motifs de la suppression de la coopérative d'habitation n'a-t-il pas été de remettre sur le marché spéculatif plusieurs milliers de logements.

1.3 Des réalisations renvoyant à des transformations sociales d'assez grande ampleur.

Ces réalisations qui, pour certaines d'entre elles du moins, se rapprochent d'autres actions entreprises au niveau local (quartier, vie associative, luttes urbaines, nouvelles formes de vie culturelle locale, journaux, radio, boutiques de droit, de gestion, autres formes de travail, etc.) renvoient donc aux importantes transformations sociales suivantes.

Premièrement, au rejet des "politiques d'instrumentalisation des territoires".

En refusant une excessive dépendance à l'égard des décideurs, en rejetant des attributions de logement trop normatives, en cherchant d'autres formes de logement moins disciplinaires, H.L.C., habitants des H.L.M., jeunes travailleurs et d'autres montrent clairement leur opposition aux politiques récentes et actuelles "d'instrumentalisation des territoires" comme l'a rappelé P. BLANQUART : "On sait ce qui résulte de l'instrumentalisation des territoires par les stratégies du politique et de l'économique érigées en équivalents généraux : écrasement des vitalités intérieures, quadrillages disciplinaires, zonings fonctionnalistes, socialisation des individus, hémorragie des identités, insignifiance des lieux et des produits qui deviennent interchangeable, imposition universelle des mêmes modèles. Bref, un grand nombre de maux dont nous souffrons" (1).

Deuxièmement, cela renvoie à l'éclatement de certaines fonctions dont a été progressivement investie la famille nucléaire comme l'écrit très justement Philippe ARIES : "On a au 19^e siècle, tout demandé à la famille : l'amour-passion (...) l'éducation et la promotion des enfants (...) et aussi la découverte du monde extérieur (...). La famille a alors eu le monopole de l'affectivité, de la préparation à la vie, des loisirs ... On constate aujourd'hui qu'elle a échoué, soit parce que la privatisation de la vie a étouffé des exigences communautaires incompressibles, soit parce qu'elle a été aliénée par les pouvoirs (...). Il n'y aurait donc pas aujourd'hui à proprement parler crise de la famille (...) mais impossibilité de la famille à remplir toutes les fonctions dont elle a été sans doute provisoirement investie pendant le dernier demi-siècle" (cf. La famille et la ville, ESPRIT, janvier 1978).

Troisièmement, à des stratégies sociales fonction de l'appartenance de classe.

Pour les classes moyennes (H.L.C. spontanés) il s'agit d'avoir d'autres rapports de production sur le lieu de l'habitat, pour les autres le but est soit de s'intégrer socialement (cas de certains immigrés), soit de préserver sa propre identité sociale.

Les habitants des H.L.C. spontanés comme leurs cousins des H.A.A. sont des individus appartenant à une certaine fraction de la classe moyenne qui, comme l'écrit G. MENDEL, désirent "voir le bout de leurs actes". Habités en raison de leurs professions (travailleurs sociaux, enseignants, médecins, mais aussi ingénieurs, techniciens, informaticiens, etc.) à des rapports sociaux moins hiérarchisés, ils n'acceptent pas de les retrouver dans un domaine tel que l'habitat. "Des millions d'hommes et de femmes, écrit Daniel BERTOUX, généralement bien diplômés, passent d'ores et déjà leur vie professionnelle entière dans des rapports de production non capitalistes. L'exercice quotidien de leur métier et sa projection à l'échelle d'une vie (qui entraîne une vision du monde) ne le conduisent ni à valoriser le capitalisme ni, non plus, à vouloir le renverser, mais à le considérer comme dépassé et à apprécier la généralisation à toutes les classes sociales du type de rapport de production qu'ils et elles connaissent et mettent en œuvre" (in "Hommage à Nicos POULANTZAS ...").

(1) In "Avant-propos à l'Anthropologie de l'espace", Collection ALORS, C.C.I., Georges POMPIDOU.

Dans son enquête sur "les aventuriers du quotidien" c'est-à-dire sur le "noyau dur" des "nouvelles classes moyennes salariées" C. BIDOU aboutit à des conclusions analogues.

Par contre, les habitants des H.L.C. incités et assimilés qui font partie des couches populaires ont des dynamiques sociales plus intégrationnistes pour certains, comme par exemple les immigrés en voie d'ascension sociale, et plus défensives pour d'autres comme la population ouvrière traditionnelle des H.L.M. cherchant à préserver son propre mode de vie, plus conformiste que celui des classes moyennes. (Cf. "L'usage moyen", P. KAUFMANN).

L'échec de la tentative du gestionnaire du grand ensemble de La MOZAIQUE pour essayer de faire cohabiter des populations immigrées et françaises de souche en est la preuve. L'histoire du Sillon de Bretagne montrant les difficultés des ouvriers pour s'affirmer socialement entre, d'un côté, des couches moyennes ayant leur culture propre et des tendances hégémoniques et, de l'autre, des immigrés ayant leur propre mode de vie apporte des arguments allant dans le même sens.

Les spécialistes du marketing social semblent vouloir prendre en compte ces aspirations différentes dans leurs politiques de peuplement.

Faut-il en inférer à l'hégémonie complète du moi, à un individualisme démesuré ? Probablement pas si on suit les conclusions de Louis DUMONT (Essai sur l'individualisme) : "L'exacerbation de l'autonomie individuelle, comme valeur suprême, n'est jamais purifiée de toutes nostalgies holistes ou communautaires. L'individu moderne ne peut échapper à la sociabilité".

1.4 Caractère permanent ou transitoire de l'habitat associatif.

On entend souvent dire que ces formes d'habitat associatif, voire coopératif, sont passagères. Or, il n'en est rien. Affirmer leur caractère éphémère c'est, comme l'explique Ita GASSEL à propos d'autres expériences coopératives (1) parce qu'on lit l'histoire du haut des institutions et non pas d'en bas.

Si on regardait l'histoire non pas "du sommet de l'organisation sociale pyramidale" mais, au contraire, en prenant "la pratique coopérative comme fil conducteur, unificateur" on s'apercevrait que l'histoire de l'habitat social est parsemée d'actions discrètes de coopération qui, même si elles n'en portent pas le nom, n'en sont pas moins effectives. Croit-on que l'habitat pavillonnaire ancien et récent n'est pas le fruit d'une entraide plus ou moins élaborée s'appuyant sur la parenté et le voisinage ? Et encore ne fait-on pas rentrer dans cette argumentation l'histoire de l'habitat sociétaire du 19^{ème} siècle à nos jours : Fourier, Godin surtout, les Castors des années 50 ni celle du mouvement coopératif jusqu'à sa quasi-disparition en juillet 1971.

De plus, si des préoccupations de modifications des textes réglementant la coopérative d'attribution (Commission MERCADAL - DARNAUD) sont apparues n'est-ce parce que des pratiques associatives semblent vouloir resurgir ?

(1) Cf. P.H. CHOMBART de LAUWE et collaborateurs, ouvrage cité.

1.5 Les difficultés d'expression des subcultures dominées, obstacles au logement.

Si beaucoup de travailleurs sociaux ou d'autres organismes, telle l'ACREAC, rencontrent tant de difficultés pour approcher certaines couches populaires (1) n'est-ce pas, précisément, parce que celles-ci éprouvent énormément de peine à s'exprimer (cf. certaines cités de transit) et même à subsister comme l'écrit I. GASSEL ... "Nous assistons à une perte massive, à une dégradation des subcultures des groupes dominés (appelons-les groupes sociaux populaires) sans commune mesure avec ce qui se passait avant la révolution industrielle. (...). Les tenants des cultures populaires n'ont plus les moyens de s'exprimer, encore moins de réaliser leurs propres projets. Ils en viennent à ne plus trouver de chemin pour les décrire, et même pour se les décrire à eux-mêmes. On dirait vraiment que ce qui se vit, ce qui se pense, ce qui se dit dans un langage populaire - hors de la grille, du code propre aux groupes dominants - n'a aucune chance de devenir réalité, de prendre force de chose bâtie".

Pourtant, si les Québécois, avec leurs célèbres G.R.T., sont parvenus à loger des familles dont les revenus oscillaient, en 1982, entre 5.000 et 6.000 francs mensuels, c'est, entre autres raisons, parce qu'ils ont su s'appuyer sur la culture même de ces couches populaires. Certes, la société québécoise est plus mouvante que la société française. Il reste que le problème de l'accès au logement de ces couches populaires doit être pensé d'abord en termes culturels.

2 - LOGIQUES INSTITUTIONNELLES ET DEMANDE SOCIALE DES HABITANTS : CONVERGENCES ET DIVERGENCES.

Si les potentialités des habitants sont aussi générales et diverses à la fois, comment se fait-il que ces regroupements formels et informels ne soient pas plus nombreux, plus attirants et que les attributions cooptatives ne constituent pas une voie davantage explorée ?

Indépendamment des raisons évoquées ci-dessus cela tient d'une part aux difficultés d'expression propres soit aux habitants eux-mêmes (individualisme ambiant, apprentissage malaisé de la responsabilité collective), soit à leurs groupements (embûches de la démarche associative ou coopérative, récente crise du militantisme en France comme au Québec par exemple) et, d'autre part et surtout, aux démarches, logiques ou stratégies spécifiques aux maîtres d'ouvrage et aux gestionnaires sociaux.

On ne s'étendra pas sur les obstacles provenant des habitants car il semble préférable d'insister sur les stratégies institutionnelles pratiquées par les propriétaires bailleurs.

Au cours de cette seconde partie de la conclusion on fera donc état des principaux résultats concernant les stratégies socio-économiques mises en œuvre, d'une part, par les maîtres d'ouvrage ayant accepté d'entrer dans la démarche contractuelle des regroupements spontanés comme la S.L.E.

(1) Concrètement celles qui sont en-dessous du seuil d'accès au logement social.

avec les associations de locataires, ses groupes de voisinage par cages d'escaliers et, bien sûr, Le CRIEURS et, d'autre part, par gestionnaires sociaux tel celui à l'origine du grand ensemble de La Mozaïque, qui obéissent à des logiques socio-économiques institutionnelles rigoureuses.

Comme en ce qui concerne les conclusions ayant trait aux dynamiques sociales des habitants on se référera non seulement aux exemples analysés mais aussi aux conclusions d'autres recherches ce qui permettra d'accroître la portée et donc la valeur de nos propres résultats.

2.1 Intérêt de ces regroupements pour les habitants, l'architecte et le gestionnaire.

Les observations effectuées sur les quatre regroupements spontanés, les remarques recueillies à propos des H.L.C. incités ainsi que les réflexions faites à leur sujet permettent de présenter les conclusions ci-après. Elles ont été regroupées sous les différentes rubriques suivantes : adaptation de l'habitat aux évolutions sociales, relations architecte-habitants, conditions du succès et intérêt pour le maître de l'ouvrage.

2.1.1. Les regroupements : des alternatives variées en réponse aux évolutions sociales.

A ce propos on peut conclure ainsi :

- que les regroupements, en particulier ceux dits spontanés, représentent comme on l'a vu dans une perspective différente une des réponses pertinente aux actuelles transformations sociales et familiales.
- qu'il n'y a pas un modèle de regroupements mais plusieurs : celui pour les classes moyennes passant par des formes associatives qu'on peut aussi trouver dans certaines couches populaires, celui des populations ouvrières empruntant soit des voies plus informelles ou plus traditionnelles (H.L.C. incités), celui ou ceux des immigrés pouvant suivre des chemins variés en fonction de leurs places dans le processus d'insertion sociale (imitation du modèle traditionnel ou recherche d'autres solutions comme chez les immigrés de la seconde génération) ou encore, le modèle de regroupement clandestin propre à certaines catégories de la clientèle H.L.M. (squattage de l'appartement voisin où l'on installe dès le départ du locataire quelqu'un de sa famille proche dans un but de regroupement familial).
- que ces regroupements ne sont pas des productions idéologiques mais, tout simplement, des tentatives pour adapter l'actuel modèle d'habitat rigide et normé aux évolutions familiales, aux transformations des relations sociales et aux changements des modes de vie. On ne va pas relancer à ce propos un procès analogue à celui fait au sujet de l'idéologie pavillonnaire.
- que les regroupements spontanés sont aisément reproductibles sans augmentation notable des coûts pourvu, évidemment, qu'on en limite la portée et surtout la durée. La S.A. H.L.M. de Voiron qui a expérimenté les deux formules, longue puis courte, (cf. page 144) en a administré la preuve. Même chose pour celui de MEYLAN où les habitants ont dû abandonner certains de leurs rêves au demeurant pas démesurés mais inadaptés à leurs capacités financières.

- que les regroupements incités le sont aussi à condition, premièrement de tout mettre en œuvre pour susciter l'apparition d'un groupe porteur de projets ne serait-ce que celui de vouloir créer de nouvelles et meilleures relations de voisinage, deuxièmement, de disposer d'une méthode d'aide à la création collective rigoureuse et, troisièmement, d'en limiter la taille à une dimension légèrement supérieure à celle des groupes spontanés.
- qu'ils peuvent être une voie fructueuse pour les politiques d'attribution, chaque fois du moins qu'on se trouve en présence de logements vides (tour ou partie de tour dans les grands ensembles), de logements à réhabiliter ou à construire où l'on peut installer un groupe de familles (ex : la location autogérée collective des Minguettes) ;
- enfin, toujours à propos de ce premier thème, s'il n'y avait qu'une leçon à retenir, nous dirions avec ces maîtres d'ouvrage mais aussi compte tenu d'autres expériences et de l'enseignement de l'histoire, que l'émergence des aspirations des habitants, l'élaboration d'un art d'habiter et, bien plus encore, la création d'une architecture différente sont impossibles en l'absence de groupes sociaux réellement porteurs d'un projet. Et peu importe la nature, l'ampleur voire le caractère fantasque de ce projet ...

Le CORBUSIER l'avait déjà pressenti. D'ailleurs parmi ses unités d'habitations construites en France celles qui ont le mieux supporté les évolutions sociales ne sont-elles pas celles où existaient des groupes ayant une cohésion sociale certaine comme le prouvent les exemples de Marseille, de Rézé les Nantes et, a contrario, de Briey.

2.1.2 Un moyen de découverte de l'architecte et de l'architecture par les habitants.

A ce sujet, on peut affirmer :

- que la rencontre habitants-architectes qui est bien réelle, du moins dans les H.L.C. spontanés, peut être une occasion unique de développer la culture architecturale au niveau d'une clientèle assez large. Des gens qui jamais n'auraient fait appel à un homme de l'art trouvent là une occasion inespérée d'approfondir leur maîtrise de l'espace.
- qu'il est indispensable et urgent de disposer non pas de recettes destinées à faciliter la création architecturale mais d'outils simples et performants que psycho-sociologues et architectes devront savoir mettre en œuvre de manière appropriée.

Cette condition est d'autant plus importante à respecter lorsqu'il s'agit d'habitats incités où l'on sait que la cohésion du groupe est relativement faible.

- que malgré ces outils, aucune opération de participation ne peut porter de vrais fruits sans une coopération transparente et riche entre les trois partenaires : maître d'ouvrage, maître d'œuvre et habitants.
- que le contact direct avec l'architecte permet généralement de dépasser les réponses simplificatrices par exemple la flexibilité définie en termes techniques comme l'a souligné Hassan FATHY dans son ouvrage "Construire avec le peuple".

2.3.1. Conditions du succès et intérêt pour un maître d'ouvrage.

En ce qui concerne cette dernière rubrique on conclura ainsi :

- que ces regroupements ne peuvent être créés et subsister aussi longtemps que possible qu'à la condition expresse que le maître d'ouvrage ait comme interlocuteur un groupe à part entière, cohérent et soudé autour d'objectifs clairs et, si possible, ayant des attributions juridiques et économiques correspondant à son degré d'appropriation sociale.

A ce propos, le bail emphytéotique conclut entre l'office de CANNES et la société civile particulière de La FARIGOULE regroupant les habitants où celle-ci est propriétaire du terrain donné par bail à l'office et celui-ci propriétaire de l'immeuble constitue un bon exemple de politique contractuelle. A l'issue du bail (55 ans) la S.C.P. devient propriétaire du tout. Pendant le bail elle est l'interlocuteur de l'office pour l'entretien.

- que plus l'appropriation sociale est étendue plus il est souhaitable d'attribuer au locataire de nouveaux droits de façon à conférer consistance et longévité à ce mode d'appropriation ou à d'autres similaires. A notre avis, les gestionnaires auraient intérêt, ne serait-ce que pour eux-mêmes à développer ce type de politique contractuelle du moins pour les habitants qui en font la demande.
- qu'enfin, mais ceci concerne aussi les habitants, que les bénéfices économiques et sociaux sont particulièrement tangibles : meilleure est la cohésion du groupe, meilleure sera l'appropriation de l'espace, meilleure sera la vie collective ultérieure et, par conséquent, la gestion et l'entretien du patrimoine.
- que, malgré ces propositions d'extension des droits des locataires en fonction du degré d'appropriation, il est souhaitable que les maîtres d'ouvrage n'oublient pas que, bien souvent, la vie sociale échappe à la logique institutionnelle et se glisse dans les failles du système social comme cela se voit au sujet de l'appropriation de l'espace. Ce ne sont pas les lieux officiels qui sont investis mais d'autres comme la rue, les caves, etc...
- qu'en conséquence il y va de leur intérêt de conforter toute forme de sociabilité sans pour autant chercher à les régenter ce qui n'est pas un exercice facile surtout quand on y est insuffisamment préparé et quand on n'a pas des structures très décentralisées.

2.2 Les politiques de rééquilibrage social : de la valorisation de la demande sociale à son élimination.

Si, dans les H.L.C. spontanés surtout il y a convergence entre la logique des habitants et celle du maître de l'ouvrage, par contre dans les opérations de rééquilibrage social il y a entre ces deux acteurs, soit des ambiguïtés comme celle concernant l'utilisation d'un H.L.C. spontané (Les CRIEURS et la S.L.E) (1), soit des divergences profondes voire des antagonismes caractérisés comme dans celle de la Mozaïque ainsi que dans d'autres opérations H.V.S.

(1) Rappelons que la S.L.E. (S.A.-H.L.M. de Lille et environs) a tenté d'insérer l'H.L.C. spontané "Les CRIEURS" dans sa politique de peuplement dont un des objectifs majeurs est la revivification du tissu social.

En d'autres termes, si certaines subcultures ne parviennent pas à s'exprimer n'est-ce pas, précisément, en raison de l'application par les gestionnaires de politiques sociales le plus souvent contraires aux potentialités des habitants dont on a souligné l'étendue. Telles sont les conclusions auxquelles les observations effectuées ainsi que les résultats d'autres travaux similaires permettent d'aboutir. Précisons ce qu'il en est à partir de chacune des deux situations mentionnées ci-dessus.

2.2.1 Rééquilibrage social et H.L.C. spontané : des ambiguïtés difficilement évitables.

Bien qu'on soit tenu à une certaine prudence en raison des limites de cette enquête il semble possible d'avancer les conclusions suivantes.

Autant l'insertion d'un H.L.C. spontané dans un quartier à dominante classe moyenne semble aller de soi, autant son intégration dans une zone à majorité classes populaires et, a fortiori, dans un grand ensemble faisant l'objet d'une politique de rééquilibrage social, peut être chargée d'ambiguïtés. Dans ce cas, le groupe risque de se trouver socialement en porte à faux.

Si ses membres veillent à ne pas parler au nom des autres habitants du quartier, comme c'est le cas pour le groupe des CRIEURS, une cohabitation positive peut s'instaurer soit entre habitants, soit entre le groupe lui-même et d'autres associations plus populaires du quartier. Si c'est l'inverse qui arrive cela peut conduire le groupe à n'être plus qu'un instrument aux mains d'instances sociales (promoteurs, municipalités, associations, etc...) extérieures au quartier cherchant à utiliser de telles associations comme relais de leur influence. "L'injection de sociabilité formelle dans la cité écrit Patrick PRADO (1) en particulier par le biais associatif, met en jeu les mêmes ressorts idéologiques des appareils et des hommes extérieurs à la cité. Si cette entreprise ne vise pas à contrôler tout le social (...) il s'agit néanmoins pour eux de conserver la maîtrise technique et politique de l'usage de l'espace"...

Dans le cas présent, il semble bien que le gestionnaire qui voulait faire du groupe des CRIEURS "un exemple, un éléments stabilisateur, des gens qui acceptent de s'investir dans le quartier, dans le rayonnement" soit victime de sa méconnaissance d'autres formes de sociabilité plus spontanées ne se moulant pas nécessairement dans des cadres associatifs organisés. "Le volontarisme associatif des institutions écrit P. PADO, ressortit moins à la reconnaissance de l'improbabilité de cette emprise qu'à une certaine forme de cécité à la sociabilité individuelle et collective non formalisée".

Malgré ces contradictions le bilan nous paraît positif tant pour les habitants qui y trouvent une vie sociale riche et dense que pour l'avenir de la participation en raison des avancées en matière de droit du locataire : "droit de choisir ses voisins, de gérer des espaces communs renforçant ainsi la vie de groupe, de participer à la conception, mise en œuvre et gestion de son logement". (Extrait de la convention juridique liant les CRIEURS au propriétaire. Elle est antérieure à la loi Quilliot de juin 1982).

Il l'est aussi pour le gestionnaire qui voit diminuer les risques de vacances des logements ainsi que ses coûts de gestion et d'entretien sans compter que cela peut être pour l'organisme social l'occasion de découvrir

(1) Cf. "Espaces voulus, espaces vécus" (La cité KERVENANEC : les gens d'ici et les autorités d'ailleurs)" in Sociologie du travail, n°2, 1983.

non seulement l'intérêt de la participation mais aussi les subtilités des processus sociaux comme par exemple la place de l'imaginaire dans la production de l'espace social. Or, quand on sait le manque de préparation de nombreux maîtres d'ouvrage à ces questions, un tel apprentissage sur le tas peut constituer un premier pas en vue d'étapes ultérieures (1).

2.2.2 Stratégie institutionnelle contre demande sociale des habitants.

Pour éviter toute généralisation abusive à partir de l'examen d'une seule expérience on commencera par présenter les conclusions concernant le grand ensemble de La Mozaïque, puis on rapprochera ces résultats de ceux d'autres recherches concernant le même domaine.

a) Une opération de reconquête sociale présentée sous la forme de rééquilibrage social : le cas du grand ensemble de La Mozaïque.

Contrairement à ce que l'on pourrait imaginer compte tenu des diverses expériences similaires (cf. le rapport de la Commission Gestion adaptée) et des potentialités des habitants, les procédures d'attribution (2) n'ont pas été, dans le cas présent, mises au service de dynamiques sociales porteuses ou de groupes de voisinage naissants mais, au contraire utilisées en fonction de la stratégie de reconquête sociale du grand ensemble en question.

C'est ainsi qu'au lieu d'invoquer la recherche d'une certaine compatibilité sociale à l'instar de la S.L.E. (Les CRIEURS) le promoteur concerné se réfère en définitive à des seuils de tolérance, découpe le grand ensemble en quartiers selon des critères ethniques et de facilités d'accès - ceux les mieux placés étant réservés à la population de souche française et solvable - et enfin, accepte un phénomène de vacance artificielle des logements de façon à pouvoir mieux attirer la clientèle ayant les moyens de payer. Malgré ces efforts cette dernière ne vient qu'avec difficultés, ou sous la contrainte, comme ces fonctionnaires arrivés de province et habitant deux immeubles voisins. Mais quand elle est installée cette clientèle s'empresse de repartir. Tout est donc organisé pour abaisser très sensiblement la proportion d'immigrés.

(1) Mis à part le CERCOL et le tout récent DESS de gestion sociale de Paris-Dauphine, la sociologie urbaine n'est pratiquement pas enseignée aux gestionnaires privés et publics. Quels sont les praticiens qui ont des notions exactes des problèmes d'acculturation des immigrés ?

(2) Par attribution cooptative il faut généralement entendre de petites opérations ponctuelles visant à regrouper les gens en fonction de leurs affinités sociales. Dans le cas de La Mozaïque il s'agit d'une opération de rééquilibrage social portant sur des centaines de logements dont le but est le regroupement des habitants dans certains îlots en fonction de leur homogénéité sociale définie ici uniquement sur la base de critères ethniques. Toutes deux sont donc, dans leur principe, des démarches cooptatives. Si bien qu'attribution cooptative et rééquilibrage social seraient synonymes. Mais comme l'opération se fait au détriment de la diversité des couches populaires on parlera plutôt de rééquilibrage social.

Au niveau de l'aménagement de l'espace cette politique de prétendu rééquilibrage social se traduit par la définition d'unités de vie (U.V.). L'idée aurait été excellente si ces U.V. avaient été fondées sur l'existence de groupes sociaux relativement homogènes. Or, tel ne fut pas le cas puisque le critère de partition fut l'unité technique du chantier, ou encore celle correspondant à la sous-station de chauffage.

De plus, certaines demandes d'appropriation de l'espace comme la construction d'une mosquée, ou encore, celle des locaux de l'amicale des Marocains à l'air libre et non plus dans les caves ne pouvaient être acceptées. Même en abaissant de façon significative le taux d'immigrés il était difficile d'accorder à ceux qui restaient - au demeurant fort nombreux : 35 % - une visibilité sociale qui n'aurait pu que décourager la venue de la nouvelle population tant recherchée.

Au plan de la vie sociale, concrètement des tentatives d'animation sociale, le gestionnaire fit porter l'essentiel de ses efforts sur des formes d'animation intéressantes mais passagères (soirées avec des chanteurs maghrébins célèbres, découverte de la mer pour les enfants pendant plusieurs mercredis consécutifs, etc.) au détriment de ceux susceptibles de conforter l'émergence de groupes sociaux porteurs de vie sociale comme par exemple, l'octroi de locaux à de jeunes Antillais. Quant à se soucier des sociabilités informelles, il ne pouvait en être question compte tenu de l'objectif économique suivi ainsi que de la très grande taille de cette opération H.V.S. (3.000 logements). De plus, les liens entre politique d'animation et unités de vie étaient trop lâches.

Il en va de même pour la définition de la fonction des gardiens d'immeubles dont le rôle est accru et qui sont là, davantage comme agents de contrôle social et de commercialisation, qu'en tant que personnels sélectionnés, formés et affectés plus ou moins directement à la vie sociale, concrètement comme appui technique de celle-ci.

b) Confirmation de cette logique d'exclusion des habitants.

Si cette opération était isolée on ne pourrait généraliser ces résultats qu'avec grande prudence. Or, on constate d'une part, que la stratégie économique mise en œuvre à La Mozaïque se retrouve dans nombre d'opérations H.V.S. et, d'autre part, que les processus sociaux sous-jacents à la production de l'espace et à la vie sociale sont les mêmes que ceux déjà avancés pour expliquer des situations semblables. De tels rapprochements accroissent donc la portée des observations de caractère monographique effectuées dans cette enquête.

A la Mozaïque, comme dans les opérations H.V.S. étudiées par A. TANDER et J. TOUBON (1) en Ile-de-France on assiste à la mise en œuvre de stratégies de "reconquête sociale" s'effectuant au détriment des immigrés et - grande différence avec la rénovation urbaine - sans que l'on soit assuré de trouver une clientèle solvable pour remplir les logements laissés vacants. "Les intentions stratégiques écrivent-ils qui apparaissent et l'utilisation de la procédure qui se dessine au niveau local en font un puissant instrument de transformation sociale mais pas au sens du projet communautaire porté par H.V.S..

(1) Stratégie de transformation sociale des secteurs dévalorisés, I.A.U.R.P./ Plan-construction, 1983.

S'il y a tentative de reconstruire dans des espaces d'indifférence collective une société locale, c'est au détriment d'une partie de la société existante ... Dans tous les cas, la tentative d'enrayer le processus de paupérisation passe par la suppression plus ou moins accentuée du vecteur immigré. Le problème se déplace à nouveau avec les populations dans l'espace. Air très connu, n'est-ce pas, l'air de la révolution urbaine ?" . Et, pourrions-nous ajouter, n'est-ce pas aussi, l'air de la sinistre histoire de l'habitat au 19ème siècle ?

Décalage entre les aspirations des gens censées être représentées par les intentions et objectifs du programme H.V.S. et les stratégies des propriétaires, mais décalage aussi au niveau de la production de l'espace, entre d'une part, "le discours et les pratiques des constructeurs, aménageurs, animateurs (...) et militants d'association et, d'autre part, les pratiques de sociabilité et la participation de la population" selon l'analyse de P. PADO.

D'après cet auteur, l'espace du quartier (du grand ensemble qu'il a étudié) existe seulement dans l'esprit et les pratiques des décideurs mais pas dans celui et celles des habitants. Ceux-ci au contraire, privilégient l'aire de voisinage. "Un esprit de quartier peut émerger, non pas dans les larges frontières de la cité, mais dans l'aire de voisinage rapproché (souligné par l'auteur), zone de quelques blocs délimitée par leurs parkings et leurs rues (...). La population y est relativement homogène c'est-à-dire ouvrière (...). C'est le territoire de la sociabilité immédiate, de cages, de palier, de seuil, d'échanges de services et des jeux des plus jeunes enfants".

"Voilà donc un terroir urbain (souligné par l'auteur) en train de se constituer. Ses producteurs (...) sont d'abord des femmes, mères de famille, de ménage ouvrier ... des enfants et surtout l'adolescent" comme dans les groupes populaires québécois, dans certains quartiers de la Mozaïque et près des CRIEURS.

Or, n'est-ce pas ce qui, malgré des ambiguïtés, a inspiré l'action de la S.L.E. avec ses réunions par cages d'escalier et, surtout, l'aide apportée aux CRIEURS ainsi qu'à un autre groupe ? N'est-ce pas aussi une démarche analogue qu'a empruntée l'O.P.A.C. du Rhône avec le groupe du L.A.C. des MINGUETTES ? N'est-ce pas encore ce qui se cachait sous l'appellation d'unités de vie, ou plutôt, ce que le gestionnaire aurait dû y mettre si, vraiment, il avait su manifester une attention réelle à ces processus sociaux ? Voilà donc de solides arguments qui pourraient étayer des conclusions pratiques.

Bien plus encore que la S.L.E. le gestionnaire de La Mozaïque ignore volontairement et totalement les sociabilités informelles. Or, elles sont d'une importance capitale. Mais, pour les trouver, faut-il encore savoir qu'elles n'apparaissent pas au grand jour mais, au contraire, qu'elles ont, comme le dit P. PADO, leurs "espaces mous communément nommés interstitiels (qui) émergent comme territoires d'appropriation autonomes : c'est la rue, la cave, comme, sur un autre registre, la bande pour les adolescents".

2.3 Homogénéité sociale au niveau de l'unité de voisinage, hétérogénéité sociale à celui des quartiers.

Déjà très difficile à réaliser le brassage social tel qu'il a été pratiqué ces dernières années est devenu de plus en plus malaisé à mettre en œuvre dans une société moins consensuelle et davantage diversifiée socialement. Autant dire qu'il s'agit, le plus souvent, d'une solution impossible et même dangereuse ainsi qu'on a pu le constater.

C'est donc à une autre définition du brassage social que conduisent nos observations. Rechercher une certaine homogénéité socio-culturelle au niveau de l'unité de voisinage et une certaine hétérogénéité sociale à celui des quartiers constituent des axes de développement d'une politique d'équilibre social de certaines de nos cités. Ce qui implique, en tout état de cause, l'indispensable prise en compte de la dimension groupe. Sans groupe social porteur les politiques d'attribution risquent de ne pas donner les fruits escomptés.

Conclusion pessimiste dira-t-on ? Non conclusion , ou esquisse de conclusion, lucide. Compte tenu des importantes différences séparant les classes sociales, différences voire ségrégations qu'on retrouve clairement au niveau de leur répartition spatiale (cf. les travaux de N. TABARD sur Consommation et inscription spatiale), est-il possible ou pensable, dans l'état actuel de la société française, de vouloir rapprocher des gens que le niveau de vie et, surtout, la culture opposent ?

Il faudrait interroger l'histoire urbaine à ce sujet.

3 - DIFFICULTES ET ENJEUX DE LA DEMARCHE ASSOCIATIVE DANS L'HABITAT.

Affirmer que ces regroupements comme ces attributions cooptatives s'inscrivent dans des transformations sociales significatives ne veut pas dire que ces innovations ne rencontrent pas des obstacles à leur développement. Les uns tiennent aux résistances des gestionnaires à l'égard des capacités des habitants à s'associer, les autres aux fonctions de "sécurisation" et de "régulation" du fonctionnement social propres à certaines formes actuelles d'autogestion.

Mis à part quelques gestionnaires tels ceux réunis dans le Club des expérimentateurs H.L.M., il ne paraît pas qu'ils prêtent une oreille attentive à ces questions quand ils n'adoptent pas des politiques sociales contraires ainsi qu'on l'a vu à propos de La Mozaïque et de certaines opérations H.V.S..

Indépendamment de certaines associations d'usagers de l'habitat comme la C.S.C.V. ou de syndicats ouvriers telle la C.F.D.T., on n'a pas l'impression que la vie sociale des habitants suscite de la part des usagers beaucoup d'intérêt. On trouve cependant des actions partielles.

Si on élargit le champ de ces réflexions on trouve aussi un contexte institutionnel faiblement porteur au sujet de l'adaptation de la copropriété aux transformations sociales et économiques actuelles. Son statut, toujours individualiste, ne facilite pas la promotion de l'entité sociale dont a besoin la copropriété. La gestion et les économie d'énergie ne peuvent qu'en pâtir. Après le développement de l'informatique, celui de la télésurveillance appliquée aux chaufferies, aux ascenseurs et même au contrôle des entrées, donc des mouvements de personnes, suscitent des inquiétudes d'autant plus grandes qu'il s'agit de groupes économiques importants essayant d'étendre leur contrôle sur de nombreuses copropriétés. Si on n'y prend garde, des monopoles peuvent se créer.

Que sait-on enfin des conditions sociales et économiques dans lesquelles s'effectue la vente du patrimoine locatif H.L.M. à des particuliers ? N'est-ce pas, dans certains cas, la porte ouverte à une dégradation accélérée des logements ?

Si l'on s'en tient à nos observations et, d'une manière générale, à ce que l'on sait de l'habitat en participation, on constate qu'il s'agit d'un phénomène quantitativement restreint. Pourtant, on peut penser que ces "expériences" devraient s'étendre, d'une part, parce que la société en a besoin comme instrument de "régulation sociale" et, d'autre part, parce qu'elles sont l'expression d'une demande réelle des habitants. Il reste cependant que ces réalisations ont une portée limitée parce qu'elles n'ont pas d'effet réel sur la transformation des structures sociales ainsi que le souligne A. MEISTER. "En effet, on constate que se réalise actuellement à la base, par la base et pour la base, une sorte d'autogestion qui est à la fois nécessaire pour le bon fonctionnement du système économique et social et, qui plus est, réclamée par les bénéficiaires eux-mêmes (...) Ainsi, dans les domaines qui ne sont pas très organisés, comme le quartier, la santé, les loisirs ou la culture, il est bien plus rentable, dans une société où les spécialistes coûtent cher (1), de faire en sorte que les gens gèrent eux-mêmes leur quartier, leur santé, leur bibliothèque ... Mais bien entendu, cette autogestion à la base ne remonte pas et c'est ici que se manifeste la pertinence du modèle yougoslave, celui d'une société où la classe ouvrière s'autogère et, en s'autogérant, s'occupe, canalise son agressivité dans des règlements, dans des conflits techniques mais tout en restant dans les cadres et les priorités fixés par une classe dirigeante" (nous soulignons) (2).

Conclusion pessimiste mais lucide qui, cela va de soi, demanderait à être modulée en fonction de l'importance stratégique des domaines concernés. Quoique importants les enjeux sociaux de l'habitat ne le sont pas autant que ceux du travail.

Cependant, force est de reconnaître que le développement de ces formes d'associations, informelles aussi bien que formelles, est devenu prioritaire dans la lutte contre la désagrégation lente et sournoise du tissu social. Aussi dérisoire que puissent être ces actions - que sont-elles par rapport aux drames des villes et des quartiers décimés par le chômage ? - aussi minces qu'en soient leurs effets, peut-on, pour autant, les considérer comme quantité négligeable ? L'enjeu est considérable puisque, comme on l'a dit, il y va de l'avenir des villes notamment des banlieues.

(1) Sur ce sujet lire Cl. VIENNEY, "Les organisations coopératives dans le champ du logement social", Revue H, décembre 1983.

(2) Cf. "Le songe égalitaire", ouvrage cité.

A N N E X E S

ANNEXE 1

CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES
DES GROUPES

REPARTITION DE LA POPULATION ADULTE PAR AGE

AGE DES PARENTS	L'ISLE D'ABEAU	LES NAIFS	LA FARIGOULE*	LES CRIEURS	TOTAUX
	H : F : Total	H : F : Total	H : F : Total	H : F : Total	
- 25-30	1 : 1 : 2	: : : 0	: : : 3	1 : 2 : 3	8
- 31-35	3 : 3 : 6	: : 2 : 2	: : : 3	5 : 7 : 12	23
- 36-40	2 : 3 : 5	4 : 3 : 7	: : : 3	3 : 0 : 3	16
- 41 et plus	0 : 0 : 0	: : 1 : 1	: : : 8**	: : : :	10
- TOTAUX	6 : 7 : 13	4 : 6 : 10	: : : 17	0 : 9 : 18	57

* Les questionnaires ne nous étant pas parvenus on s'est basé sur les indications orales formulées lors de l'entretien de groupe.

** Dont trois personnes de 60 ans et plus.

Tableau n° 2.

REPARTITION DES ENFANTS SELON L'AGE

AGE	GROUPES	L'ISLE D'ABEAU	LES NAIFS	LA FARIGOULE	LES CRIEURS	TOTAUX
- de 0 à 3 ans		1	1	1	7	10
- de 4 à 6 ans		-	4	1	8	13
- de 7 à 12 ans		9	4	13	8	34
- de 12 à 16 ans		-	-	2	-	2
- de 17 ans et plus		-	1	10	-	11
- TOTAUX		10	10	27	23	70

REVENUS MENSUELS NETS DU MENAGE

	L'ISLE D'ABEAU	LES NAIFS	LA FARIGOULE *	LES CRIEURS	TOTAUX
(- de 5001 à 6000	-	2	-	1	3
(- de 6001 à 8000	-	2	-	-	2
(- de 8001 à 10 000	1	2	-	1	4
(- de 10 001 à 11 000	2	-	-	1	3
(- de 11 001 à 11 000	2	-	-	-	2
(- de 12 001 à 13 000	1	-	-	-	1
(- de 13 001 à 15 000	-	-	-	3	3
(- plus de 15 000	-	-	-	3	3
- TOTAUX	6	6	-	9	21

* Résultats non parvenus.

REPARTITION DES PROFESSIONS

Tableau n° 4.

GROUPES	L'ISLE	LES	LA	LES	TOTAUX
PROFESSIONS	D'ABEAU	NAIFS	FARIGOULE	CRIEURS	
- Professions "sociales"	2	5	3	6	16
- Enseignants	6	1	2	6	15
- Ingénieurs, techniciens	3	1	4	4	12
- Employés	-	3	3	1	7
- Ouvriers qualifiés	-	-	2	-	2
- Artistes, décorateurs	-	-	2	2	4
- Femmes au foyer	1	-	1	1	2
- TOTAUX	12	10	17	20	60

PROFESSIONS DES PARENTS

GROUPES	L'ISLE D'ABEAU	LES NAIFS	LA FARIGOULE	LES CRIEURS	TOTAUX
- Agriculteurs exploitants	-	-	-	2	2
- Artisans, commerçants, et chefs d'entreprise.	4	4	-	2	10
- Cadres et professions intellectuelles supé- rieures.	-	3	-	2	5
- Professions inter- médiaires.	5	5	-	5	15
- Employés	4	1	-	2	7
- Ouvriers	2	2	-	-	4
- Retraités	-	-	-	-	-
- Autres personnes sans activité professionnelle	9	8	-	7	24
- Sans réponse	-	8	-	-	8
- TOTAUX	24	31	-	20	75

Tableau n° 6.

NOMBRE D'ENFANTS DANS LA FAMILLE D'ORIGINE

GROUPES	L'ISLE D'ABEAU	LES NAIFS	LA FARIGOULE	LES CRIEURS	TOTAUX
- 0	-	2	-	-	2
1	3	4	-	2	9
2	4	-	-	3	7
3	-	3	-	1	4
4	3	1	-	5	9
5	1	-	-	3	4
6	1	-	-	1	2
7 et +	-	2	-	3	5
- TOTAUX	12	12	-	18	42

Tableau n° 7

LIEUX D'HABITATION PENDANT L'ENFANCE

GROUPES TAILLES DES AGGLOMERATIONS	L'ISLE D'ABEAU		LES NAIFS		LA FARIGOULE		LES CRIEURS		TOTAUX	
	coll.	ind.	coll.	ind.	coll.	ind.	coll.	ind.	coll.	ind.
- de 5.000 h.	-	2	-	4	-	-	-	5	11	
- de 5.001 à 20.000 h.	-	3	-	-	-	-	-	3	6	
- de 20.001 à 100.000 h	1	-	1	4	-	-	2	3	11	
- de 100.001 à 500.000 h	1	1	-	-	-	-	1	2	5	
- plus de 500.000 h.	3	1	1	-	-	-	1	1	7	
- TOTAUX	5	7	2	8	-	-	4	14	40	

Tableau n° 8.

REPARTITION PAR TRANCHE DE REVENUS
PAR MENAGE

(Habitat locatif concerté d'YZEURE)

	BOURG	PANLOUP	TOTAUX
- de 0 à 2.999 F/mois	4	-	4
- de 3.000 à 6.999 F/mois	11	7	18
- de 6.000 à 8.999 F/mois	6	7	13
- Plus de 9.000 F/mois	1	-	1
- TOTAUX	22	14	36

Tableau n° 9.

REPARTITION DES PROFESSIONS

(Habitat locatif concerté d'YZEURE)

	BOURG	PANLOUP	TOTAUX
Sans profession	2	5	7
Retraités	20	2	22
Employés	7	7	14
Ouvriers	8	14	22
Enseignants	3	-	3
Cadres moyens	-	1	1
- TOTAUX	40	29	69

ANNEXE 2

FACE A LA CRISE DU LOGEMENT
UNE SOLUTION PARTICULIERE

SOMMAIRE

LA CRISE DU LOGEMENT AUJOURD'HUI

- I - LA SITUATION
- II - LE GOUVERNEMENT FACE A LA CRISE
- III - LES MESURES PRISES PEUVENT-ELLES RESOUDRE LA CRISE
- IV - QUE PEUT-ON FAIRE

UNE FORMULE A INTERETS MULTIPLES

- LA FORMULE
 - . Les quatre principes.
 - . Un scénario idéal.
- II - INTERET POUR LES FAMILLES
 - . L'abaissement des coûts de production.
 - . La maîtrise assurée.

COMMENT FAIRE ? UN APPEL

A.C.R.E.A.C.

59, av. Daumesnil - 75012 PARIS

Tél. : 346.60.56

Les problèmes du logement

I - LA SITUATION

Qui dit logement aujourd'hui en France dit crise.
La crise est multiple et les cris sont innombrables :

- . "L'Etat s'est désengagé du logement disent les usagers, et de ce fait on ne construit plus assez de logements sociaux pour répondre aux besoins".
Et ils poursuivent : "Le taux d'effort d'un nombre croissant de ménages devient intolérable depuis que l'aide à la personne est censée supplanter l'aide à la pierre, et cela ne fait que commencer".
- . "On ne peut plus faire face à l'entretien et l'amélioration de notre patrimoine disent les HLM. Celui-ci se dégrade, certains ensembles se paupérisent dangereusement et la situation devient ingérable".
- . "La situation du bâtiment est critique disent les industriels. Il faut relancer l'activité pour soutenir l'emploi". (Et les profits, mais ça, personne ne le dit).
- . "L'investissement locatif privé est découragé se plaignent les professionnels de l'immobilier. La conséquence en est la baisse du parc locatif privé et son manque d'entretien".
- . "Il est devenu impossible d'accéder à la propriété disent les candidats les plus modestes : les coûts augmentent, mais pas notre pouvoir d'achat".

Avons-nous fait le tour ? Certainement pas, mais cela suffit. La crise est là, multi-forme :

. D'abord pour les ménages :

Il est vrai qu'on ne construit pas assez de logements ; que les logements offerts, sociaux ou non, sont chers et que beaucoup de ménages ne peuvent pas y prétendre ; que ces logements sont pour une part dégradés et inadaptés à la crise énergétique ; vrai aussi que les ménages sont de moins en moins nombreux à pouvoir accéder à la propriété et qu'ils restent donc condamnés à louer un logement non choisi, ceci à fonds perdus.

. Ensuite pour les HLM :

Il est vrai aussi que le désengagement progressif de l'Etat s'est traduit par des difficultés croissantes pour un certain nombre d'organismes HLM, et que le vieillissement prématuré du parc accroît de façon considérable les difficultés de gestion.

. Enfin l'activité immobilière privée :

Les capitaux privés, du fait de la baisse de rentabilité dans l'immobilier, s'investissent moins dans le logement locatif. Cela nous serait complètement indifférent si cela ne se traduisait pas par une baisse du nombre de logements locatifs offerts sur le marché et n'alimentait donc de ce fait la crise.

II - LE GOUVERNEMENT FACE A LA CRISE

Le Gouvernement reconnaît bien qu'il y a crise. Mais par ailleurs, il ne cesse de rappeler qu'il est impossible d'augmenter l'effort de l'Etat dans ce domaine. Comme cela a été dit et redit, le Gouvernement s'efforce de rechercher les dispositions propres à assurer une meilleure efficacité ECONOMIQUE ET SOCIALE aux aides de l'Etat, ceci dans les limites de l'effort actuel, ce qui veut dire qu'il faut que, à effort constant :

- . les aides de l'Etat contribuent mieux qu'actuellement à maintenir l'activité du bâtiment,
- . les aides servent mieux aux ménages qui en ont le plus besoin.

Concrètement, le Gouvernement a pris un certain nombre de mesures ou de décisions :

. Pour favoriser l'accession :

Réaménagement complet du plan d'épargne logement ; baisse des taux du PAP et plus grande progressivité ; assouplissement des conditions d'octroi du prêt conventionné ; proposition de loi sur la location-accession, pour ne parler que de quelques mesures.

Ces mesures sont importantes, mais on sait qu'elles sont davantage destinées à relancer l'activité du bâtiment en résolvabilisant une partie des couches moyennes qu'à résoudre les problèmes des ménages les plus touchés par la crise du logement.

. Pour le locatif social :

A part l'aménagement du conventionnement (non versement au FNH), peu de choses concrètes ont été faites. Il est vrai que le Gouvernement concocte avec le mouvement HLM ce qu'on appelle la "remise en ordre des loyers HLM" et qui doit accompagner la mise en place de l'aide unifiée au logement (fusion de l'AL et de l'APL).

La principale conséquence devrait être de renflouer les organismes HLM déficitaires (surtout les offices), et donc leur redonner la capacité d'entretenir et réhabiliter leur patrimoine.

Les effets de cette mesure ne devraient se faire sentir que lentement, cependant.

. Pour le locatif privé :

Les mesures concernent ici essentiellement la tentative de mise en place d'un secteur locatif intermédiaire (entre le "social" et le "libre") avec les capitaux des banques et des compagnies d'assurance.

Mais, de toute manière, ce locatif sera destiné aux catégories moyennes supérieures des grandes villes.

Rappelons également en passant l'intérêt que représente la loi Quilliot pour les locataires, ne serait-ce qu'en ce qui concerne le contrôle des loyers.

. Par ailleurs :

Il faut noter aussi le souci de contrôler les coûts de production (mais ceci sans grande efficacité jusqu'à présent), et l'intérêt porté aux problèmes des "quartiers d'habitat social" (intérêt là aussi à l'efficacité pratique limitée pour le moment, mais il ne suffit pas de réussir pour persévérer).

Ceci ne se veut pas un bilan complet de l'action du Gouvernement, mais donne tout de même une idée de ce qui a été fait.

On notera cependant à la rubrique des grands absents que de réforme foncière il n'est pas question pour le moment, ce qui est inquiétant étant donné l'importance du problème foncier dans la crise du logement.

III - LES MESURES PRISES PEUVENT-ELLES RESOUDRE LA CRISE ET ASSURER LE DROIT AU LOGEMENT ?

Disons-le franchement : l'ensemble de ces mesures nous laisse insatisfaits. On a l'impression que c'est surtout l'activité du bâtiment et la santé financière des HLM qui préoccupent le Gouvernement, et non pas le sort des millions (mais oui) de mal-logés, ni le fait que le "droit au logement" soit si peu inscrit dans les faits.

Qu'est-ce que le droit au logement ?

- . D'abord, bien sûr, la possibilité d'être logé décemment et pour un loyer raisonnable : ce droit n'existe pas. Laissons de côté le problème du logement des immigrés et considérons un problème moins connu : celui des ménages d'UNE personne.

Pourquoi ? Parce que les ménages d'une personne sont de plus en plus nombreux et parce que souvent ces ménages sont ceux dont la situation est la plus instable ou la plus précaire : les jeunes (jeunes travailleurs, étudiants et même lycéens) ; les vieux bien bûr ; les immigrés isolés ; les gens de plus en plus nombreux à se séparer ou à divorcer sans enfants, etc ...

Sans entrer dans le détail, on dira ceci :

- . le logement social est mal adapté pour les accueillir,
- . le parc privé les accueillera de moins en moins,
- . les solutions spécifiques deviennent en partie caduques (cas des foyers),
- . les solutions traditionnelles disparaissent (chambres de bonnes, hôtels meublés, ...).

Ainsi la France va-t-elle avoir affaire rapidement à un problème énorme.

- . Mais le droit au logement, c'est aussi la possibilité de MAITRISER son logement et son habitat : produire son logement en fonction de ses besoins ; être maître chez soi, comme on dit ; ne pas verser des loyers à fonds perdus ; contrôler la gestion, etc ...

Le droit au logement n'est pas assuré en France, quelle que soit la façon dont on interprète ce DROIT, et l'action des pouvoirs publics est loin de pouvoir y satisfaire.

IV - QUE PEUT-ON FAIRE ?

Disons d'abord qu'il y a un fait qui ne manque pas de frapper quand on considère le problème du logement en France : c'est la DISCRETION des usagers ...

Certes, les usagers sont d'abord là pour revendiquer de nouveaux droits et défendre les droits nouveaux et anciens. Et à cet égard, il est certain que les usagers se battent.

Mais par ailleurs, il est frappant de constater qu'après avoir tant décrié la réforme de 1977 et réclamé une nouvelle réforme, les usagers et leurs organisations soient si discrets aujourd'hui.

Certes, il y a eu la loi-Quilliot qui "pompe" littéralement les énergies militantes. Mais cela explique-t-il tout ?

Face à la complexité des problèmes, face à la crise économique, les usagers sont-ils :

- . dépassés ?
- . inhibés ?
- . auto-censurés ?
- . incapables ?

Quelles sont leurs revendications aujourd'hui ?

- . davantage de PLA ?
- . davantage d'APL ?

Et comment réagissent-ils au préalable de tout discours gouvernemental : "Les aides d'Etat ne seront pas augmentées" ?

On ne sait pas bien ce qu'il faut en penser, mais POUR NOUS, un des problèmes majeurs est bien dans la relative passivité des USAGERS aujourd'hui.

Un autre fait remarquable est la non moins grande discrétion des collectivités locales. Habituees à un engagement important de l'Etat, sûres qu'une action revendicative ferme ne saurait faire revenir les pouvoirs publics sur le désengagement relatif, elles ne savent aujourd'hui que réclamer un retour en arriere.

OR, sans les usagers, sans les collectivités locales, on ne sortira pas de la crise.

Pour nous, la solution ne saurait venir d'en haut.

Mais, elle ne viendra pas d'en bas de façon magique !

Il faut que les usagers puissent expérimenter de nouvelles formules et exiger les moyens de leur éventuelle généralisation, du pouvoir d'Etat, mais aussi des collectivités locales.

Entre les slogans et les simples mesures techniques, il y a place pour l'invention collective de moyens nouveaux dépassant le cadre existant et les revendications afférents aux moyens nécessaires.

Bien sûr, ce n'est pas facile ; bien sûr, c'est risqué.

Les techniciens que nous sommes proposons une "formule" à tester.

Cette formule, on va le voir, vise deux objectifs :

- . réduire le coût du logement pour l'usager.
- . accroître sa maîtrise sur son logement.

Nous allons présenter cette formule et, dans une troisième partie, nous expliquerons les modalités pratiques que nous proposons.

Une formule à intérêts multiples

La formule d'habitat coopératif que nous préconisons repose sur quatre principes dont les objectifs sont d'une part, d'abaisser le coût de production du logement, et d'autre part de répondre au besoin de logements spécifiques : chambres et studettes.

Les principes sont les suivants :

- . La propriété collective dans le cadre d'une formule coopérative.
- . La baisse du poids du foncier par l'intervention des collectivités locales.
- . La prise en charge par les coopérateurs des "finitions" de leur logement.
- . La production en surnombre de petits locaux d'habitation pour ménages d'UNE personne assurant un revenu locatif à la coopérative.

Tels sont les quatre grands principes de la formule que nous proposons de tester. On le voit, leur trait d'union repose sur le fait que des familles modestes ne parviennent à se loger, par l'intervention des collectivités locales, que parce qu'elles répondent à leur tour à des besoins de logements d'autres ménages dont nous avons déjà souligné l'importance croissante.

Nous allons expliciter quelques aspects de la formule :

- . les quatre principes et leur interdépendance,
- . l'intérêt pour les familles.

I - LA FORMULE

Nous examinerons successivement l'intérêt respectif des quatre principes de la formule, puis leur mise en situation au travers d'un scénario idéal.

QUATRE PRINCIPES

PREMIER PRINCIPE : La propriété collective associée à la formule coopérative.

L'intérêt de la forme coopérative est triple :

- 1) Le premier intérêt réside, on le sait, dans l'exercice du contrôle et des responsabilités des coopérateurs eux-mêmes à chacune des phases, de la conception à la production et la gestion.

Ce contrôle et ces responsabilités ne sont permis ni par le statut de locataire (confiné dans un rôle revendicatif), ni par le statut de copropriétaire (à condition déjà qu'on puisse devenir copropriétaire, ce que ne peuvent pas la plupart des familles mal-logées à qui s'adresse la formule ...).

On notera que la possibilité de contrôle et de prise de responsabilités a des incidences tout aussi bien sur le coût, l'adaptation permanente des logements, la qualité des relations sociales.

- 2) Le deuxième intérêt réside dans la cooptation. L'histoire récente montre qu'à vouloir homogénéiser les habitants, à vouloir nier les différences (de modes de vie, d'aspirations, ...), on vivait la ségrégation.

Donnons aux gens les possibilités de produire leur habitat, et les quartiers fonctionneront mieux, sans pour cela se transformer en ghettos.

- 3) Le troisième intérêt réside dans le fait que la formule coopérative, qui n'implique pas nécessairement la propriété collective, peut l'introduire.

Propriété collective ? Le mot choque. On entend déjà les réactions : "C'est impossible" ; "ça ne peut pas marcher" ...

Pourquoi ? Bien sûr, la propriété individuelle est bien ancrée dans nos têtes. Mais, face à la crise, devant les avantages très grands que pourrait représenter une formule de ce type, en particulier au niveau financier, mais pas uniquement, les résistances se lèveront.

Nous sommes sûrs que des formule SOUPLES et ATTRACTIVES sont relativement faciles à mettre en place. Diverses formes, par parts, par actions, devraient être étudiées au regard de la protection des coopérateurs, de la cession des parts, etc. Nous dirons simplement que, pour nous, le principe de la propriété collective peut trouver une bonne illustration dans ce qu'on appelle la société coopérative d'attribution en jouissance, dont tant de gens réclament la mise en place.

DEUXIEME PRINCIPE : La baisse du poids du foncier.

Le foncier, c'est un des gros problèmes. Plus le marché du logement est tendu, plus le foncier est cher ...

Par ailleurs, les collectivités locales, habituées à l'intervention de l'Etat en matière de logement social, n'ont jamais eu véritablement de politique foncière en direction du logement.

C'est pourquoi, nous proposons le principe d'une aide des collectivités permettant de faire baisser la charge foncière. On verra plus loin que cette aide n'est pas SANS contrepartie ... Pour le moment, contentons-nous de dire que l'aide peut s'exercer sous des formes diverses :

Exemples : Cession de terrains (ou d'immeubles à réhabiliter) sur une très longue période (50 ans) ;
Location de terrains (ou d'immeubles) selon une formule de bail emphytéotique ou de bail à construction ;
etc ...

Le principe est donc le suivant : en échange d'un SERVICE rendu à la collectivité (voir quatrième principe), intervention ou aide de celle-ci pour faire baisser le foncier.

TROISIEME PRINCIPE : La participation aux travaux.

Cette participation ne peut qu'être facultative, mais elle s'impose d'elle-même aux familles modestes qui ne peuvent réellement envisager la faculté d'accéder qui ne leur est offerte qu'à condition de pouvoir apporter leur contribution à la réduction des coûts.

Il s'agit donc de faciliter cette contribution en la rendant accessible à tous dans des limites supportables.

Cela nécessite des adaptations pour, d'une part associer l'auto-construction à l'étalement et le différé des travaux, et d'autre part pallier des lacunes de connaissance et des savoir-faire perdus, et ce dès la conception. Nous y reviendrons plus en détail.

QUATRIEME PRINCIPE : La production de locaux en surnombre.

Nous avons vu que cet objectif correspond à des besoins aujourd'hui non résolus et en forte croissance. C'est pourquoi, en échange de l'aide des collectivités locales au niveau du foncier, la coopérative produit des locaux d'habitation destinés surtout aux ménages d'UNE personne, comme on a vu.

Les coopérateurs s'engagent à louer bon marché ces locaux, ce qui constitue pour la coopérative UN REVENU, ce qui n'est pas négligeable.

Disons un mot de ces locaux en surnombre : Ils doivent, on l'a dit, répondre au besoin des ménages d'UNE personne, MODESTES. L'idée n'est pas de produire des studios de type HLM avec cuisine, salle d'eau complète ; mais plutôt des chambres équipées (éléments de confort collectifs, coin cuisine, ...) donc plus faciles à produire et moins chers de louer.

Nous allons voir, en déroulant le scénario bien sûr idéal de la création d'unités d'habitation coopératives, que les principes de la formule contiennent déjà en germe la majeure partie des antidotes.

UN SCENARIO IDEAL

- . Des familles mal-logées se regroupent sur un projet commun à partir de besoins individuels et collectifs. Ces familles se regroupent, soit spontanément, soit par le biais d'un partenaire local, association d'usagers, bureau communal du logement, etc ... qui essayent de favoriser la cooptation au maximum.
NB : Sans qu'il soit besoin d'insister, on dira que ces familles peuvent être des familles immigrées.
- . Par ailleurs, des besoins sociaux d'hébergement (ménages d'UNE personne, minorités) sont exprimés localement (commune, bureau d'aide sociale, associations spécifiques).
- . La commune peut proposer des terrains ou immeubles à des groupes de coopérateurs constitués. Ceux-ci peuvent aussi solliciter les services fonciers.
NB : Si la commune a des demandeurs, elle pourra plus facilement exercer son droit de préemption ... On voit tout l'avantage de cette situation.
- . Une petite unité d'habitation d'une quinzaine de logements est produite, bien adaptée aux besoins des familles et bien située parce que conçue par les coopérateurs dans un environnement physique et social connu et maîtrisé.
Cette unité, insérée dès la conception dans le tissu local, contribue à conforter et à développer la vie de quartier par les petits équipements collectifs, familiaux ou autres, ouverts sur le quartier.
NB : Il peut s'agir de construction neuve comme de réhabilitation, point que nous ne pouvons développer ici.
- . Des formes d'hébergement spécifique sont produites (par exemple : 10 à 15 chambres indépendantes, légèrement équipées, pour une unité de 15 logements) et gérées soit collectivement, soit par un coopérateur.
Ces locaux sont loués bon marché. Le produit de la location permet soit l'abaissement des charges collectives de la coopérative, soit la réduction des charges d'emprunts et de remboursements des coopérateurs, directement ou par l'intermédiaire de la coopérative.

- . Ainsi, des solidarités sont développées, d'autant plus aisément :
 - . qu'elles sont source de rapport pour les familles,
 - . que les aides apportées par les collectivités locales, les institutions, sont fonction de la teneur et du niveau du service demandé,
 - . que les solutions aux problèmes sociaux sont diluées, disséminées et contrôlées.

Ces locaux constituent l'amorce d'un petit parc locatif spécifique et adapté aux ménages d'UNE personne, mais aussi à des besoins très divers de logement et de logement permanents, temporaires ou saisonniers.

La constitution de ce parc permet en outre de mobiliser les aides d'institutions ou d'organismes tels que les DDASS, COLI, CAF, ... d'autant plus facilement qu'il est adapté et produit à moindre coût foncier et de travaux.

La gestion de ce petit parc locatif spécifique, directement ou de façon collective par l'association qui aura participé au sein de la coopérative à la conception, est également un facteur important d'équilibre social sur le quartier, la commune.

Il n'est pas nécessaire d'imaginer plus. On voit qu'une telle formule est loin d'être irréaliste et qu'elle présente bien des intérêts multiples pour l'ensemble des partenaires. Arrêtons nous quelques instants sur les divers intérêts pour les familles.

II - INTERET POUR LES FAMILLES

L'intérêt du système coopératif, allié aux principes de la formule, réside d'abord dans la possibilité de produire des logements accessibles à tous par l'abaissement des coûts de production d'une part, et répondant mieux aux besoins des familles par la maîtrise et le contrôle des coopérateurs d'autre part.

Examinons succinctement ces deux aspects sous l'angle des divers intérêts pour les familles :

A) L'ABAISSEMENT DES COUTS DE PRODUCTION

Il s'opère par la conjugaison des différentes interventions : des collectivités locales, des familles et de la coopérative.

- . L'intervention des collectivités locales favorise et permet l'accès à un logement BON MARCHÉ par la baisse du poids du foncier dont nous avons vu quelques modalités, et donc la baisse de la charge des mensualités de remboursement d'emprunts par la réduction et l'étalement de la charge foncière.
- . L'intervention des familles, rendue possible, s'exerce par la mobilisation de l'épargne et la participation aux travaux.
 - a) La petite épargne familiale, jusque-là écartée de l'accession par la lourdeur de l'apport initial et des charges de remboursement, peut être mobilisée.
 - b) La participation des coopérateurs aux travaux. Certains travaux de grosses "finitions", mais aussi de gros oeuvre, adjonction d'une pièce supplémentaire par exemple, peuvent être dès la conception différés et étalés en fonction des besoins futurs ou prévisibles : venue d'un enfant, d'un parent, etc ...

L'auto-construction se combine donc avec l'étalement et le différé de certains travaux de second oeuvre pour l'essentiel : les petites finitions et revêtements bien sûr, mais surtout des cloisons, des chappes, des fluides, des isolants, des équipements sanitaires et du chauffage.

Ce poste représente 25% du coût de construction, dont 1/3 en fournitures et 2/3 en main d'oeuvre, et peut relever en bonne partie de l'auto-construction.

Plusieurs problèmes sont à considérer :

- . rendre compatibles un appartement viable à un moment donné et son achèvement ultérieur,
- . pallier des lacunes de connaissance et de savoir-faire par de nouveaux rapports avec l'entreprise du secteur coopératif par exemple, pour louer des services d'assistance-conseil et de "caisse à outils" géante adaptés.

. L'intervention de la coopérative :

La coopérative joue un rôle primordial : les familles mobilisent les aides au logement ; la coopérative et les partenaires sociaux mobilisent les aides de la commune et éventuellement d'autres organismes (DDASS, CDLI, ...). Ces aides contribuent à la production des locaux en surnombre loués BON MARCHE aux populations spécifiques.

Le produit de cette location constitue un revenu pour la coopérative qui garantit, en contrepartie, la destination et la vocation sociale des locaux.

Ce revenu permet à son tour, soit l'abaissement direct des charges collectives de la coopérative - chauffage, entretien, grosses réparations, ... - , soit contribue encore à l'abaissement des charges d'emprunt et de remboursement des coopérateurs.

Enfin, la coopérative peut contribuer à solvabiliser certaines familles et participer directement en tant que telle à la mobilisation des aides traditionnelles de l'Etat ou de la Région destinées aux familles.

La formule est, on le voit, pleine de promesses au niveau de l'abaissement des coûts de production.

Voyons ce qu'il en est au niveau de la maîtrise et du contrôle.

B) LA MAITRISE ASSUREE

La maîtrise de son logement est une aspiration profonde qui recouvre plusieurs aspects :

. Maîtriser son logement c'est d'abord, qu'on le veuille ou non, en être un peu propriétaire. Précisément, une formule de propriété collective peut assurer cette maîtrise sans les aspects négatifs que revêt la propriété (remboursement de charges trop élevées, individualisme, ...).

. Maîtriser son logement, c'est en être responsable.

L'exercice des responsabilités vise tous les stades de la production de l'unité d'habitation, de la conception à la gestion.

L'objet de cet exercice est le logement - besoins familiaux ou individuels - et le regroupement de logements - besoins collectifs -, mais c'est aussi les prolongements du logement, des besoins sociaux et de petites activités, pour une meilleure insertion dans l'ilot, le quartier, sans volontarisme et sans idéologie préalables.

Une nouvelle façon de concevoir l'urbanisme, à partir du logement et des besoins du groupe, peut ainsi nourrir, infléchir et participer à la démarche planificatrice.

Actuellement, les logements sont conçus trop justes ; ils ne s'adaptent pas aux besoins :

- . indépendance des grands enfants,
- . rapprochement des anciens sans gêne,
- . possibilité d'accueil temporaire des amis, ...
- . locaux collectifs pour petites activités pratiques ou ludiques.

La maîtrise et l'exercice des responsabilités en commun signifient la possibilité d'une conception adaptée aux besoins et d'une plus grande implication dans le groupe et dans la vie du quartier. Voilà ce que peut favoriser la formule que nous proposons.

Comment faire ? Un appel

Nous ne doutons pas que les pouvoirs publics débloqueront les moyens, essentiellement d'ordre juridique et réglementaire - qu'on se rassure - nécessaires à l'essor de ce secteur du logement social dont le rôle par rapport à la crise du logement pourrait, à notre avis, être capital.

Mais dans quels délais, sur quels principes, et avec qui ?

Nous avons donné notre point de vue. Au travers de cette plaquette, nous avons fait en sorte qu'il puisse être discuté et si possible partagé.

Certains ne manqueront pas d'en exprimer d'autres. C'est normal, et bien ainsi. Nous nous y sommes également essayés, quoi que de façon nécessairement limitée, pour revenir sans cesse aux principes de base qui ont été exposés.

D'autres chercheront à critiquer tel aspect particulier, la moralité douteuse de la formule ou l'absence de protection des coopérateurs, sans pour autant répondre aux exigences des millions de mal-logés.

Ceux-là prennent un risque considérable. Nous dirons ceci :

A l'évidence, c'est aux différents partenaires, sur le terrain de définir l'ampleur et la nature des besoins, de décider des urgences et des priorités, en partant de l'ampleur et du niveau de la contribution des collectivités locales.

Pour nous, c'est à ces mêmes partenaires, collectivités, associations, que revient la définition des règles du jeu, les garanties, par convention.

La formule que nous proposons est loin d'être irréaliste. Nous avons essayé de le montrer, et s'il le faut par un dernier exemple :

Dans l'habitat existant, pourquoi, au lieu d'attendre que les immeubles s'écroulent, ne pas constituer de coopératives avec les locataires en place. Elles pourraient aménager et réhabiliter progressivement les bâtiments, d'autant plus facilement que le niveau des loyers favorise l'épargne initiale.

MAIS, à l'évidence, une telle formule ne surgira pas de textes réglementaires par en haut, même si sa mise en oeuvre et son développement sont tributaires d'aménagements et d'ouvertures réglementaires dont certaines déjà amorcées devraient être testées en 1984.

La cooptation et la propriété collective qui fondent la formule sont trop éloignées des objectifs du contrôle social et du soutien de l'activité des entreprises du bâtiment.

Une telle formule ne peut pas être imposée.

Nous sommes des techniciens et spécialistes des problèmes du logement que nous partageons avec l'ensemble des couches populaires.

Nous n'entendons pas nous substituer à la nécessaire prise en charge politique, mais simplement apporter une réponse technique source de mobilisation et de réflexion sur ces questions.

A travers cette plaquette (tout à la fois déclaration, tract, appel), bricolée avec les moyens du bord, nous proposons trois choses :

- . Que se constituent des groupes décidés à tenter l'aventure et à monter les premières expériences avec les élus intéressés ou associés.
- . Que se rassemble une force au sein d'une association ou structure capable, à son tour, de mobiliser et d'imposer le droit à un logement décent, au travers de cette formule ou d'autres, auprès des pouvoirs publics.
- . Que se mette en place une structure d'assistance technique ouverte aux associations par des participations diverses, pour élaborer des propositions, assister les expériences.

Un financement est actuellement recherché auprès des ministères et organismes concernés, pour payer au moins un technicien qui serait au service de groupes se constituant, pour essayer d'élaborer un projet, ou pour susciter la constitution de groupes de familles modestes, ceci afin de :

- . Tester la formule auprès des différents partenaires :
 - . auprès d'usagers déjà engagés dans l'aventure coopérative,
 - . d'associations d'usagers,
 - . d'institutions et organismes - DDASS, CDLI, CAF,
 - . de quelques communes de la région parisienne,
 - . des services des ministères concernés - MUL, Solidarité, Secrétariat d'Etat aux Immigrés, ...
- . Conduire quelques opérations-test :
 - . rechercher des opportunités - contacts avec les coopératives d'habitat en cours de montage, et proposition de notre formule ; contacts avec les collectivités locales, les associations du mouvement coopératif,
 - . initiation des premières expériences avec un rôle de conseil et de monteur d'opération.
- . Contribuer à une réflexion :
 - . de bilan rapide des expériences passées,
 - . de définition des besoins avec l'Etat, la Région, les collectivités locales,
 - . de définition des objectifs quantitatifs,afin de galvaniser les différents partenaires.

Si vous (ou des gens en contact avec votre organisme, ou des gens que vous connaissez professionnellement ou autrement) êtes intéressés par l'AVENTURE, il faudrait nous contacter rapidement.

B I B L I O G R A P H I E



ELEMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

- ACTES DU COLLOQUE sur la Ségrégation spatiale - Rennes 16)17 mai 1978 - publication 1979.
- ADAM R., BAKER J., BERFELD D. - Le logement participé au Québec et dans les états voisins. A paraître.
- AUTES M. - Travail social et changement social (analyse d'une action recherche en milieu défavorisé) Etude CAF, 1981.
- BALANDIER G. - Anthropologie politique. PUF 1978.
- BASTIDE R. - Anthropologie appliquée. Petite Bibliothèque Payot, 1971.
- BASTIDE R. - Approche des causes sociales et culturelles de la maladie mentale, in Informations sociales, C.N.A.F., n° 5, 1972.
- BEAUCHARD et alii - Identités collectives et travail social. Privat 1970.
- BERNFELD D. - L'habitat groupé autogéré au Bénélux et en Europe (ouvrage collectif sous la direction de D. BERNFELD et J-F. MABARDI). Collection fichier de la participation "Albert MEISTER".
- BOURDIEU P. et alii - Travail et travailleurs en Algérie. Paris Mouton 1963.
- BOURDIEU P. - Classement, déclassement, reclassement. Actes de recherches en sciences sociales, 1978.
- BRIOT F., VERBUNT G. - Immigrés dans la crise, les Editions Ouvrières, 1981.
- CAF CAHORS - Les Pastilles, action communautaire en milieu socialement défavorisé, mai 1980.
- CAF DIJON - Les Grésilles, cohabitation et vie associative, équipe polyvalente de secteur de Dijon, 1979-1980.
- CAF LILLE - Action-Recherche, familles socialement défavorisées (ouvrage collectif). Document n° 3, mars 1978.
- CAF LILLE - Action-Recherche, milieu défavorisé et interventions sociales. Document n° 4, juin 1979.
- CHAMBOREDON J-C. et LEMAIRE H. - Revue française de sociologie. Numéro XI, 1971.
- CHAZALETTE A. - Procédures et questions pour une nouvelle approche des attributions à Chambéry le Haut, CREPAH/LYON, 1983.
- CHOAY F. - La règle et le modèle, Editions du Seuil, 1980.
- CHOMBART de LAUWE P-H. - Transformations sociales et dynamique culturelle, Editions du C.N.R.S., 1982, en particulier : Ita GASSEL, Un projet coopératif, réflexion sur une expérience, et A. TERNIER, Nouvelles formes de vie sociale au niveau local, plus bibliographie de cet ouvrage.

- COMMISSARIAT GENERAL DU PLAN - Comment vivrons-nous demain, rapport du Groupe long terme "Changements des modes de vie", La Documentation Française, 1984.
- COING H. - Rénovation, urbanisme et changement social. Editions Ouvrières, 1966.
- CORMATON M. - Psychologie sociale du changement. Chroniques sociales, 1982.
- DE BIOLLEY I., JOURET P., MABARDI J-F. - L'habitat groupé : une alternative ? Fondation Roi Baudoin, Université de LOUVAIN LA NEUVE, 1981.
- DUBEDOUT H. - Ensemble refaire la ville. La Documentation Française, 1983.
- DRUMMOND D. - Architecte des Favelas. Editions DUNOD, 1981.
- GROMARK S. - L'habitat convivial (analyse et critique de l'habitat convivial comme projet social dans le contexte européen), Thèse de recherche, Unité d'architecture, GÖTEBORG, SUEDE.
- HOGGART R. - La culture du pauvre. Editions de Minuit, 1970.
- HURTURBISE Y. - Les groupes de ressources techniques, Thèse de recherche, 1983.
- IAURP/Plan construction - Stratégies de transformations sociales des secteurs dévalorisés (l'utilisation locale de la procédure HVS) - TANNER et TOUBON.
- KATUPZEWSKI J., RUWEN O. - Réseaux d'immigrés, Editions Economie et Humanisme, 1981.
- KAUFMANN J-C. - La vie H.L.M., Usages et conflits. Editions Ouvrières, 1983.
- KERSPERN A. - Les communautés d'habitants : un mode d'appropriation en commun (réflexion historique sur les sociétés taisebles), Ministère de la Justice, 1980.
- MAYER H. - Les rapports de voisinage dans les immeubles divisés par appartements notamment dans les grands ensembles, L.G.D.J., 1982.
- MEISTER A. - Le songe égalitaire, Revue Autogestions, n° 16, 1984.
- MEISTER A. - Coopération d'habitation et sociologie du voisinage, Editions de Minuit, 1957.
- MEISTER A. - Quelques doutes à propos de la recherche - action. Revue Internationale d'Action Communautaire, 1981.
- MEMMI A. - La dépendance, Gallimard, 1983.
- MEMMI A. - L'homme dominé, Gallimard, 1968.
- MENDEL G. - Recherche spontanée, recherche impliquée, 1982.
- MENDEL G. - 54 millions d'individus sans appartenance, R. LAFFONT, 1973.
- MEYER M., PRADIER Ph. - Le coût de la participation. Revue A, n° 88, 1982.
- MOLLET A. et collaborateurs - Quand les habitants prennent la parole. Plan Construction, 1981.
- OSMONT A. - Une communauté en ville africaine : Les castors de Dakar. PUF, 1980.
- PETONNET C. - Ces gens-là. Maspéro, 1968.
- PETONNET C. - On est tous dans le brouillard. Galilée, 1979.
- PETONNET C. - Espaces habités, ethnologie des banlieues. Galilée, 1982.

- PINCON M. - Cohabiter, groupes sociaux et modes de vie dans une cité HLM. Plan Construction, 1982.
- REYNAUD P. - Le logement dans la dynamique sociale des mal-logés. CREDOC-DGRST, 1973.
- REYNAUD P., KERSPERN A. - Autogestion de l'habitat. Revue des Etudes Coopératives, avril 1981.
- REYNAUD P., La copropriété dans les grands ensembles. La Documentation Française, 1978.
- RUDDER V. - Des projets aux aspirations. Les travailleurs immigrés et leur logement en France. L'année sociologique. PUF, 1976.
- SALBERG J-F. et WELCH BONNARD S. - Action communautaire. Editions Ouvrières, 1970.
- SCARDIGLI V. et MERCIER P-A.-Ascension sociale et pauvreté. CNRS, 1978.
- SCWARTZ B. - L'insertion professionnelle et sociale des jeunes. La Documentation Française, 1981.
- TONNIES F. - Communauté et société. Editions Retz - CEPL, 1977.
- TOURAINÉ A. - Identités collectives et changements sociaux. Privat, 1980.
- TOURAINÉ A. - La voix et le regard. Seuil, 1978.
- TURNER J-F-C. - Le logement est votre affaire. Seuil, 1979.
- ULF HANNERS - Explorer la ville. Editions de Minuit, 1983.
- VERCAUTEREN P. - Les sous-prolétaires, essai sur une forme de paupérisme contemporain. Editions Vie Ouvrière. Bruxelles, 1970.
- VERRET M. - L'espace ouvrier. Collection U, Armand Collin, 1981.
- VIENNEY Cl. et PRIGENT A. - Analyse socio-économique comparée de la place et des rôles des coopératives d'habitation en France et au Québec. Rapport intermédiaire, 1983.
- VIENNEY Cl. - Les organisations coopératives dans le champ du "logement social", Revue H, n° 80, décembre 1983.
- WILLMOTT P., YOUNG M. - Le village dans la ville. Editions du C.C.I., Centre G. Pompidou, 1983.

9 JUIL 1935

