



Développement durable et territoires

Économie, géographie, politique, droit, sociologie

Vol. 6, n°2 | 2015

Participation habitante et écoquartiers

Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif

Are sustainable neighbourhoods best places to experiment urban utopias?

Lessons from participative housing

Abdourahmane Ndiaye, Aurélie Carimentrand et Marie-Reine Gallard



Éditeur

Réseau « Développement durable et territoires fragiles »

Édition électronique

URL : [http://](http://developpementdurable.revues.org/10922)

developpementdurable.revues.org/10922

DOI : 10.4000/

developpementdurable.10922

ISSN : 1772-9971

Référence électronique

Abdourahmane Ndiaye, Aurélie Carimentrand et Marie-Reine Gallard, « Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif », *Développement durable et territoires* [En ligne], Vol. 6, n°2 | Septembre 2015, mis en ligne le 30 septembre 2015, consulté le 30 septembre 2016. URL : <http://developpementdurable.revues.org/10922> ; DOI : 10.4000/developpementdurable.10922

Ce document est un fac-similé de l'édition imprimée.



Développement Durable et Territoires est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale 4.0 International.

Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif

*Are sustainable neighbourhoods best places to experiment urban utopias?
Lessons from participative housing*

Abdourahmane Ndiaye, Aurélie Carimentrand et Marie-Reine Gallard

- 1 Dans une gouvernance démocratique de proximité, l'habitant est supposé devenir un acteur incontournable des opérations d'aménagement et l'urbanisme apparaît comme un des grands objets de la participation. Les dynamiques participatives, impulsées par les acteurs institutionnels engagés dans la démarche, investissent largement le champ de l'habitat. En parallèle, de nouvelles initiatives citoyennes témoignent d'une volonté de réinvestir la sphère de l'habitat, jusqu'alors réservée aux professionnels du secteur. Regroupées sous le vocable d'habitat participatif (HP), ces initiatives constituent une forme particulière de la participation citoyenne dans le sens où elles donnent une place spécifique aux (futurs) habitants dans la conception et la gestion de leur habitat. L'apparition des collectifs d'habitants est-elle un compromis entre une réaction face à l'instrumentalisation manifestée par l'écart entre le discours institutionnel de la participation et la place effectivement réservée à l'habitant dans la gouvernance ? Ou est-elle une volonté de rechercher un *habiter* de type autogestionnaire, alternatif (D'Orazio, 2010), en dehors des sentiers balisés par les pouvoirs publics ? Certains porteurs de projets d'urbanisme durable, conscients de la valeur ajoutée de la participation, cherchent à identifier et à accompagner des initiatives d'HP, considérées comme levier de dynamiques participatives. L'idée sous-jacente est que celles-ci peuvent être des catalyseurs de participation pour les grandes opérations d'écoquartier qui ont du mal à intégrer la démarche participative. Le hiatus entre la promotion institutionnelle de la participation et la place effective de l'habitant vient du fait que, d'une part, les politiques

qui adossent ces projets d'urbanisme sont conçues dans un cadre de démocratie représentative, considérée comme « surannée » (Hermet, 1997) et de l'autre, la participation habitante est restée au stade des trois premiers niveaux de l'échelle d'Arnstein (1969), qui instrumentalisent la population¹. Nous postulons alors que l'HP, qui peut renvoyer dans une certaine mesure à l'*exit* et au *voice* d'Hirschman (1993), constitue un des modes d'expression contemporains des aspirations citoyennes dans l'espace public.

- 2 Ayant la volonté de nous démarquer d'un « tropisme procédural » des recherches sur la participation du public (Mazeaud, 2009), dans cet article nous nous intéressons surtout à des pratiques démocratiques plus informelles et « sauvages » (Mermet, 2007), telles que vécues par des groupes d'habitants porteurs de projets d'HP en marge de la participation orchestrée par les pouvoirs publics et leurs médiateurs. Si l'HP apparaît comme un greffon à l'écoquartier (Devaux, dans ce dossier ; Ndiaye *et al.*, 2014), notre propos est ici d'analyser l'évolution de la posture du ministère et des collectivités locales sur les projets d'HP en France. Dans quelle mesure l'écoquartier, symbole de la ville durable, peut-il être son territoire d'expérimentation ? Y a-t-il une place pour les utopies pragmatistes dans les territoires de l'écoquartier ? Que nous apprennent les expériences alternatives en dehors ?
- 3 Au plan méthodologique, cet article s'appuie dans un premier temps sur une revue de la littérature et une analyse de contenu du corpus des appels à projets ÉcoQuartiers du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL)². L'analyse de contenu a pris la forme d'une recherche d'occurrences des items « coopératives d'habitant » et/ou « autopromotion » et des discours associés, menée sur l'ensemble du corpus de l'appel à projets ÉcoQuartiers 2011, composé de 394 dossiers présentant chacun un projet d'urbanisme durable. L'exploitation des dossiers ainsi sélectionnés a ensuite permis de cerner les collectivités locales qui envisageaient effectivement des projets d'HP. Les dossiers du corpus enregistrés par le CETE³, étant essentiellement montés sur une base prévisionnelle de volontarisme politique des collectivités et non sur des délibérations programmatiques, relèvent bien souvent d'effets d'annonce ou, au mieux, marquent une aspiration à incorporer l'HP dans leur projet urbain. Dans un second temps, des entretiens semi-directifs menés avec des membres des collectifs d'habitants porteurs de projets (H'Nord et L'Sud, agglomération bordelaise). Enfin, ce travail est alimenté par des séquences d'observation participante menées entre 2012 et 2014⁴. Nous avons par ailleurs co-animé deux rencontres-débats sur l'HP organisées par ces collectifs d'habitants à Bordeaux⁵. Nous avons également assisté à l'essentiel des réunions publiques à Bègles dans le cadre du projet « La Ruche », depuis septembre 2013. Enfin, théoriquement cet article s'inscrit dans une approche structuraliste, définie comme un jeu de structures élémentaires qui en décrivent la forme et le sens (Lévi-Strauss, 1962).
- 4 L'article est organisé en trois parties. Dans un premier temps, nous proposons le cadre conceptuel de la recherche fondé sur l'HP et ses relations avec l'*habiter*. Dans un second temps, nous analysons d'un point de vue empirique, l'évolution de la place de l'HP dans les projets d'Écoquartiers. Nous terminons par l'étude d'expériences pionnières hors écoquartiers de collectifs d'habitants dans l'agglomération bordelaise, (La Ruche, H'Nord et L'Sud).

1. L'habitat participatif : la « voie royale » de l'*habiter* ?

1.1. L'*habiter* une perspective Heideggérienne

- 5 Selon Heidegger (1958), habiter est plus que se loger. Il concerne la manière dont nous sommes sur terre (Segaud, 2007). Pour Martin Heidegger, le verbe « habiter » signifie « être-présent-au-monde-et-à-autrui », il a donc une forte dimension existentielle. C'est ce concept de l'*habiter* que le philosophe et sociologue Henri Lefebvre (1970) a introduit dans la sociologie urbaine française durant les années soixante. Pour Paquot (2007), l'habitat facilite l'*habiter*. Or l'habitat déborde du logement (Allen, 1998). Il est à géométrie variable en fonction des itinéraires empruntés et plus généralement de la « géographie sensible » de ses habitants. Mais lorsque la cohabitation se matérialise par une indifférence réciproque, « l'habitat s'avère inhabité » (Paquot, 2007 : 15).
- 6 Alors que le logement est perçu comme une unité matérielle et fonctionnelle, l'habitat est le reflet des mentalités, des moyens d'existence, des modes et styles de vie (Theurier, 2008). Pour l'humain, l'*habiter* ne signifie pas seulement s'abriter des intempéries, même si cela constitue un besoin vital de premier ordre. C'est un art qui interroge la vie humaine, son cadre et sa qualité. Or, la façon de vivre, le comportement habituel ou l'ethos sont compris comme le caractère. Habiter c'est donc être en relation avec un lieu, un espace. Cet ensemble d'attitudes participe à la formation de l'identité individuelle qui rencontre, de manière conflictuelle ou consensuelle, l'identité collective. Si habiter, c'est se construire une identité, il est alors une habileté, une vertu, une force. L'habitat est donc une médialité pour l'*habiter* humain, il contribue à préciser la façon et la modalité du demeurer de l'homme. C'est fort de cette perspective que l'aménageur travaille sur l'*habiter*, en considérant la ville non plus comme un cadre bâti et de la voirie, mais comme un lieu de vie systémique. La ville devient ainsi un potentiel de possibles, un capital de libertés, le lieu d'apprentissage et d'expression des sociabilités, d'autant que les formes que les être humains créent sont issues de leurs rêves, imaginaires et décisions. Cette perspective s'éloigne d'une vision fonctionnaliste de la ville (théorie des lieux centraux, des centralités de la ville) pour se rapprocher d'une vision « contextualiste » qui tend à amplifier les qualités uniques de chaque lieu⁶. Cette approche a ouvert des débats sur la ville durable et proposé l'introduction d'une gouvernance participative dans la fabrique de la ville.

1.2. L'approche Écoquartier de l'*habiter* à travers la gouvernance participative : de l'injonction à l'appropriation ?

- 7 L'injonction participative dans la gouvernance montre la faible prise en compte des innovations participatives et des savoirs citoyens dans les processus de conception et de production de la ville durable. L'écoquartier promu par cette approche est considéré comme un espace d'expérimentations et d'innovations sociales qui cherche à éclairer, entre autres, l'angle mort de la prise en considération de l'habitant et de son expertise d'usage dans les phases amont, opérationnelle et post-opérationnelle (D'Andréa *et al.*, 2011). Ce faisant, l'approche s'empare de la transaction sociale (Blanc, 2009) comme levier de gouvernance pour ouvrir les processus d'aménagement à la complexité et à de nouvelles rationalités plus proches de l'humain (Boukarta, 2010), consacrant des

démarches plus ouvertes aux transformations, aux débats, à la concertation et aux négociations (Ingallina, 2003). Les modalités participatives qui s'immiscent dans le projet de la ville durable affichent des objectifs tendant à retisser des liens, des sociabilités, à développer durablement le tissu social et les identités locales (Maghnous Dris, 2008). Cet impératif de la participation de l'habitant dans la production de la ville, considéré comme l'intérêt collectif, rejoint d'une certaine manière celle des courants de pensée de l'économie sociale et solidaire au travers des communautés intentionnelles et de leurs utopies qui cherchaient au 19^e siècle à faire face aux déterminismes sociaux et environnementaux. Mais ce qui les distingue justement, c'est la question de la recherche d'autonomie d'individus réclamant leur place dans l'édification de l'intérêt général (Demoustier, 2011).

- 8 À l'échelle de la ville le droit des habitants d'être partie prenante est désigné sous le nom de gouvernance participative que l'on peut définir par l'ensemble des rapports de pouvoir, des processus de mobilisation et de coordination d'acteurs et institutions visant à la réalisation de projets collectivement négociés pour un aménagement et un développement durables des territoires urbains. Elle est à ce titre souvent présentée comme incitatrice de nouvelles procédures de participation des citoyens, redonnant sa place au débat public sur les questions qui engagent les conditions de vie présentes et futures des habitants⁷.
- 9 Ainsi compris, le concept incite à mettre l'accent sur des formes de coordination mixtes (verticale et horizontale) de l'action publique, sur une participation accrue des habitants, usagers et acteurs socioéconomiques pour réaliser des projets urbains durables. Au nom de ces principes les projets d'écoquartiers se devaient d'attacher une importance toute particulière à la « bonne gouvernance » et donc à la concertation avec les habitants, nouvelle exigence sociale et démocratique à travers laquelle le citoyen revendique d'être entendu par les pouvoirs publics sur tout projet qui le concerne directement (D'Andréa *et al.*, 2011).
- 10 En marge de ces dynamiques institutionnelles, des revendications autogestionnaires regroupées ici sous le vocable de l'HP, poursuivent la quête de l'*habiter*.

1.3. L'habitat participatif, un « boute-en-train » des dynamiques participatives ?

- 11 La question de la participation dans l'habitat ne date pas d'hier, puisque selon Bacqué et Cariou (2012) elle remonte à la fin du 19^e siècle. L'HP tel que conçu aujourd'hui est l'héritier de mouvements l'ayant précédé : communautés utopiques du 19^e siècle (Petitfils, 2010), mouvement des Castors et coopératives d'habitants du 20^e siècle (Ndiaye *et al.*, 2014 ; Roux, 2014)⁸. L'utopie désigne des représentations visant une transformation sociale. Pour Paquot (2007), les utopies conjuguent critique sociale et description d'une société plus juste. Les utopies ont en commun des conceptions particulières de l'architecture, de la ville et surtout de l'économie. « *Face aux crises, inquiétudes et doutes sur l'avenir, l'utopie serait plus que jamais, par les idées nouvelles qu'elle avance, un remède contre le fatalisme et l'inaction, car porteuse d'un projet social offrant la promesse d'un changement possible pour un monde autre et meilleur* » (Letonturier, 2013 : 9-10). Dans le corpus ÉcoQuartiers 2011, l'HP alimente-t-il les projets urbains ? Nous revenons tout d'abord sur des expériences historiques pour montrer comment les utopies ont pu concrètement être mises en œuvre. Car selon Paquot (2013), les utopies se préoccupent avant tout

d'harmonie sociale, c'est pourquoi l'habitat n'y apparaît que de manière implicite, anecdotique. Ses territoires ne sont pas particulièrement convoqués. Une utopie architecturale ou une utopie urbaine n'existe pas en dehors d'une utopie politique et sociale. Ainsi, peut-on penser l'HP comme l'expression d'une utopie politique dans un monde qui laisse peu de place aux compromis sociaux non marchands et non monétaires ? Ne courrons-nous pas ainsi le risque de vivre dans un monde sans utopies, désenchanté où l'État accompagne le marché qui arbitre entre les besoins, les désirs des individus face à l'absurdité et la tyrannie des objets ?

- 12 Dans l'esprit de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), l'HP est « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir des logements destinés à leur habitation et d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ». Qualifié de troisième voie de production de logements et de droit à l'expérimentation, ce type d'habitat permet aux futurs habitants de se réapproprier la conception du bâti, de l'espace et du vivre ensemble (Mamère, Cochet, de Ruy, 2009). Ce modèle reconnaît aux habitants le droit d'être réellement partie prenante et de disposer d'un habitat à la mesure de leurs besoins et de leur mode de vie. La loi ALUR semble *a priori* sécuriser l'HP en créant un statut juridique adapté qui lui faisait défaut (la société d'HP) et qui devrait simplifier les démarches des groupes d'habitants pour impulser une certaine souplesse propre à garantir la diversité des projets.
- 13 Dans cet article, nous considérons l'HP comme une démarche de citoyens désireux de sortir des offres de logements uniformes et classiques pour établir d'autres relations de voisinage en définissant ensemble un projet de vie, l'*habiter* au sens d'Heidegger⁹. Les habitats, conçus avec et plus rarement par les futurs habitants, sont financièrement accessibles et construits selon les impératifs de l'« impulsion réciprocaire¹⁰ ». Les personnes impliquées se sont engagées mutuellement pour mettre sur pied leurs projets et lorsque les habitants n'ont pas fait partie du groupe à l'origine du projet, ils s'engagent auprès des autres lors de leur intégration. Par ailleurs, les projets d'HP intègrent généralement une dimension écologique cherchant à réduire leur impact sur l'environnement (Debarre, 2013).
- 14 Ainsi défini, l'HP peut correspondre en France à quatre types de projets : l'autopromotion, la coopérative d'habitants, l'habitat groupé (ou cohabitat) et l'habitat alternatif, au sein de deux registres différents : les projets portés par les collectifs habitants et ceux portés par les collectivités territoriales sous la forme initiale d'appel à projet ou à candidature, et menés conjointement avec des collectifs d'habitants.
- 15 Pour Meyer (2007) l'autopromotion constitue une initiative et un regroupement volontaire de particuliers qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes, à titre de maître d'ouvrage, une opération immobilière dans une perspective qualitative et non spéculative, ayant pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée à leurs besoins en logements ou locaux professionnels, cet immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété. On peut citer l'exemple du groupe d'autopromotion Eco-logis¹¹, lauréat de la Ville de Strasbourg, qui comporte 11 logements allant du studio au 6 pièces avec des espaces communs au rez-de-chaussée et un jardin collectif. Son projet de vie, du type du « Baugruppen » allemand, repose sur des espaces de vie collective et de convivialité qui

favorisent l'entraide et les relations de bon voisinage en respectant l'autonomie de chacun (Bresson et Timmers, 2014).

- 16 La coopérative d'habitants associe quant à elle des personnes qui veulent gérer et améliorer ensemble les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain selon des valeurs de l'économie sociale et solidaire et sortir du système spéculatif. Dans ce cadre, les habitants sociétaires louent leur logement auprès de la coopérative. Le terme d'habitat groupé ou cohabitat insiste sur la dimension communautaire du projet. À la différence de la coopérative, chaque ménage est propriétaire de son unité d'habitation et partage des biens et des espaces communs avec les autres propriétaires. L'habitat groupé de l'association Echo-Habitants (7 logements) au sein de l'écoquartier de la Bottière Chénaie près de Nantes en constitue une illustration. L'habitat alternatif regroupe des approches collectives, spécifiques et innovantes (logements pour personnes âgées, handicapées, les plus démunies, habitat intergénérationnel, etc.). À Montreuil, dans les Babayagas, des personnes âgées l'expérimentent. Dans la pratique, les acteurs ont une perception floue des frontières entre ces différents registres d'HP, d'autant qu'ils peuvent largement se recouper et s'interpénétrer.
- 17 Le premier registre concerne les projets portés exclusivement par les collectifs citoyens. Ils ont à faire face à un certain nombre de difficultés, dont la première est de trouver le foncier. La difficulté d'obtenir du foncier à des conditions avantageuses ou d'obtenir un appui des collectivités¹² est liée au fait que les collectifs d'habitants n'étaient pas reconnus par la loi. Cette difficulté est maintenant levée avec la création des sociétés d'HP qui pourront prendre deux formes juridiques : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion, dans lesquelles les personnes et les ménages qui souhaitent se réunir autour du projet de construction ou d'acquisition de l'immeuble, qui abritera leurs logements ainsi que les espaces partagés, forment des sociétés d'HP. Ces personnes ont la qualité d'associés et acquièrent au préalable des parts sociales de ces sociétés¹³. Des organismes de logement social pourront être associés à ces sociétés et les projets bénéficieront de la garantie financière d'achèvement des travaux de façon à sécuriser financièrement les projets. Il s'agit d'une démarche citoyenne dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. Cette dynamique est une tentative de réappropriation directe du milieu de vie aussi bien dans les expériences de requalification environnementale de quartiers dégradés par les habitants, que dans la conception citoyenne de nouvelles formes d'habitat, éco-îlot ou écoquartier, aussi bien aux Etats-Unis qu'en Europe (Blanc et Emelianoff, 2008). En France, le « Village Vertical » de Villeurbanne ou « La Ruche » à Bègles, utilisent des éco-matériaux et insistent soit sur la propriété collective ou sur une propriété privée mais avec des communs qui favorisent des solidarités de voisinage, dans un projet à taille humaine alliant convivialité, responsabilité, économies, entraide, écologie et démocratie.
- 18 Le second registre se réfère aux opérations lancées par des collectivités sous forme d'appel à projets, puis menés conjointement avec des collectifs d'habitants. Les collectivités territoriales, par cette modalité, cherchent à impulser la dynamique de l'HP, souvent en collaboration avec des bailleurs sociaux. Les collectivités préemptent le foncier qu'elles mettent à disposition à un prix inférieur à celui du marché et assurent un accompagnement. Ce second registre est majoritaire dans les opérations Écoquartiers. Il est également observable dans de grandes agglomérations à l'instar de Strasbourg pionnière, qui impose désormais 10 % d'autopromotion dans toutes les zones

d'aménagements concertés (ZAC). Les villes de Paris¹⁴ en 2012 et de Lille, membres du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP), se sont également engagées par des appels à projet.

- 19 Finalement, l'HP apparaît de plus en plus comme le résultat d'une mobilisation conjointe des collectivités locales et des citoyens, dont les objectifs convergent. Les traits particuliers de l'HP proviennent à la fois des apprentissages des générations précédentes de logement coopératif, et des aspirations nouvelles qui se font jour dans les mouvements de citoyens. Nécessitant d'importants moyens de financement pour se développer, le mode de fonctionnement de l'HP semble également en partie conditionné par les rapports qu'il entretient avec l'État, les institutions financières et le marché (Bouchard et Hudon, 2005).
- 20 Si les projets d'écoquartier sont appréhendés comme des leviers permettant d'opérer un « tournant urbanistique » depuis le début des années 2000 (Emelianoff, 2007), les projets d'HP portent-ils les germes d'un « tournant participatif », véhiculant une société de « citoyenneté active » ?

2. Évolution de la place de l'habitat participatif dans les projets écoquartiers

- 21 Grand absent du corpus ÉcoQuartiers 2009 du Ministère, l'HP s'immisce timidement dans les projets ÉcoQuartiers de l'appel à projets 2011. Cependant, la faible part de projets d'HP dans les réponses à l'appel à projets national ÉcoQuartiers de 2011, soit 42 sur 394 projets¹⁵ et la modestie de leur ampleur (20 logements en moyenne) montrent qu'il s'agit d'une dynamique encore balbutiante.

2.1. Le corpus ÉcoQuartiers de 2009 : une vision techniciste qui met à distance les initiatives citoyennes

- 22 S'il est légitime de reconnaître l'engagement des acteurs techniques et politiques des 160 collectivités ayant répondu au premier appel à projets ÉcoQuartiers de 2009, une analyse fine du bilan fait apparaître quelques enseignements majeurs : alors que la priorité est donnée aux enjeux liés à l'énergie, l'eau et l'écoconstruction, les réponses restent encore timides sur les déchets, la biodiversité et la mobilité ; les expériences sont à développer et à affirmer sur la densité, les formes urbaines, la production d'énergie locale et des filières de manière générale ; et on peut surtout relever une insuffisance à la prise en compte de la participation habitante et de la concertation citoyenne. En effet, la gouvernance citoyenne est restée une préoccupation de second ordre lors de cet appel à projets, alors que les opérations focalisées sur des questions techno-environnementales sont perçues comme technicistes. Le bien-être, le bien vivre ensemble, l'épanouissement du corps social, la solidarité entre générations et territoires, l'entraide, la cohésion sociale sont peu ou pas abordés. Les critiques formulées aux opérations écoquartier soulignent un surinvestissement de la dimension environnementale et marketing à des fins électoralistes (Béal, Gauthier et Pinson, 2011). Comment expliquer cette distorsion alors que la participation habitante est présentée comme un impératif et une valeur intrinsèque du projet urbain (Tozzi, 2014) ?

- 23 À l'étude du corpus ÉcoQuartiers 2009 et notamment de leur dimension « Gouvernance et Concertation », trois pistes peuvent être explorées pour expliquer le rapport à la gouvernance citoyenne et à la concertation habitante. *Primo*, la volonté affichée dans le discours ne s'observe pas au niveau empirique. Certains pouvoirs publics qui redoutent de devoir se confronter aux « contestataires » (ZAC Gare de Rungis dans le 13^e arrondissement à Paris, Quartier de l'Union à Roubaix-Tourcoing-Wattrelos, ...) ont cherché à délibérer en huis clos lors de conseils municipaux relatifs au projet urbain. D'autres, pour crédibiliser leur réponse à l'appel à projets ont dû verser dans les effets d'annonce (ZAC Monconseil à Tours, ZAC de la Courrouze à Rennes). Ce qui ne signifie pas pour autant qu'aucune collectivité ne se soit prêtée à l'exercice. La ZAC de Bonne à Grenoble, Danube à Strasbourg, le Quartier des Rives de la haute Deûle à Lille-Lomme, Le Four-à-pain à Faux-la-Montagne, pour ne citer que ces opérations, ont mis en place une gouvernance et une concertation remarquables. *Secundo*, les projets dans leur grande majorité présentent une faiblesse des savoirs, des savoir-faire et des méthodologies de la gouvernance ouverte et de la conduite de la concertation citoyenne. La question est balbutiante et non moins imprécise et les techniciens des collectivités ont besoin d'améliorer leur expertise sur ces problématiques et ces techniques de la gouvernance participative. Certaines collectivités ont pu confondre consultation (rencontre avec les maîtres d'œuvre lors des marchés publics) et concertation avec les habitants directement ou indirectement concernés par les projets d'écoquartier. *Tertio*, les habitants ne sont pas toujours aussi intéressés et surtout outillés techniquement pour avoir la capacité d'infléchir les projets présentés. Bien souvent, les responsables des organisations de la société civile bénéficient de l'expertise nécessaire pour alimenter la concertation citoyenne. Bien qu'intéressés et intéressants, investis d'une délégation du collectif, ces interlocuteurs sont parfois évités ou marginalisés par les élus locaux, qui les accusent de professionnalisation empêchant la « vraie » concertation avec l'habitant¹⁶. Dans la majorité des cas, la concertation s'est traduite par des réunions publiques d'information et de mise à disposition de dossiers d'information. Dans les quelques collectivités où la concertation est engagée (Strasbourg, Grenoble, Paris, Tours, etc.) les habitants ont pu être impliqués à la marge. L'impératif de la participation habitante n'est pas un succès, alors que la concertation est d'abord une question d'*empowerment* des citoyens, c'est un levier pour leur « pouvoir d'agir » (Bacqué et Mechmache, 2013), source de citoyenneté active et de développement ascendant. Globalement, s'il a été question de concertation mal menée, il n'a pas été question de sortir du veto des élus locaux pour rechercher le consensus avec les habitants. En effet, on semble prêter l'attention plus à la finalité qu'au processus.
- 24 On comprend alors aisément que dans ce contexte les questions spécifiques à l'HP sont quasi absentes de ce premier appel à projets. Seules quelques collectivités déjà pionnières comme Nantes (La Bottière Chénaie) ou Strasbourg (Danube) exposent quelques propositions dans leur écoquartier mais cela reste à l'état d'ébauche. Aucune opération avancée en la matière n'a pu être observée. L'étude sur la gouvernance et les dimensions de la participation citoyenne dans les écoquartiers (D'Andréa *et al.*, 2011), qui s'appuyait sur les dossiers de l'appel à projets 2009, a confirmé le constat d'insuffisance et offert des pistes de réflexion et de compréhension des processus de participation mis à l'œuvre dans les écoquartiers.
- 25 Le premier appel à projets Écoquartiers, lancé en 2009, permet au gouvernement de nouer de nouveaux partenariats avec les collectivités locales autour de la mise en œuvre de la

ville durable. Cet appel renforce l'idée de gouvernance participative et citoyenne, introduite par la concertation réglementaire des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et poursuivie dans le cadre des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU). C'est ce qui explique qu'un nombre important de projets soit en continuité de l'existant dans des ZAC ou en réhabilitation (ORU). Si les réhabilitations améliorent le confort des logements, elles impliquent un renchérissement des loyers¹⁷. À Bordeaux, les ORU ont coïncidé avec l'arrivée du tramway. Ce qui s'est traduit par une gentrification (changement de la sociologie de la ville, embourgeoisement, boboïsation) pour repousser les classes moyennes et populaires toujours plus loin (Clerval et Fleury, 2009). Au moment où le droit à la ville (Lefebvre, 1968) alimente de nouvelles controverses, on s'interroge sur le double basculement des « ghettos pauvres » des quartiers politique de la ville relégués, ségrégués vers les ghettos de bobos « bon chic bon genre » à l'instar de l'écoquartier Ginko la Berge du Lac à Bordeaux¹⁸ et de l'étalement urbain qu'une telle approche est censée combattre.

2.2. Le corpus Écoquartiers de 2011 : une meilleure prise en compte l'habitant ?

- 26 Pour remédier aux lacunes identifiées lors du premier appel à projets, le Ministère a engagé des campagnes de sensibilisation et de formation auprès de tous les acteurs et la révision de la grille Écoquartier. La deuxième grille revue et enrichie utilisée pour le second appel à projets de 2011, composée de 4 dimensions et 20 ambitions s'inscrit dans l'optique des différentes politiques publiques menées par l'État et du bilan des enseignements du premier appel à projets 2009. Elle donne une place essentielle au « Bien vivre ensemble », l'imposant comme une des quatre dimensions et l'associant aux trois autres qui sont les « Performances écologiques », les « Démarches et Processus » et le « Développement Territorial ».
- 27 Dans le corpus, l'HP est présenté à la fois comme un outil vertueux de participation des habitants, un moyen d'appropriation et d'animation du projet urbain et un levier vers une « société résiliente ». L'inclusion de ce type de projet dans les Écoquartiers relève du second registre de justification décelé par Faburel (2015) dans ce même corpus de l'appel à projets ÉcoQuartiers, à savoir le registre « expérimental et ascendant, de signal faible, aux marges voire parfois extérieur aux projets officiels d'éco-quartiers, véhiculant d'autres valeurs et surtout imaginaires », transition vers une « société résiliente »¹⁹.
- 28 Parmi les 394 projets ayant répondu à l'appel Écoquartiers 2011, 42 projets (11 %) envisagent de confier une partie du foncier concerné à des coopératives d'habitants (20 projets) ou en autopromotion (22 projets) pour un HP. Parmi ceux-ci, 6 associent les deux termes et font référence à des « coopératives d'habitants en autopromotion ». L'exploitation des formulaires de candidature des 42 projets ayant proposé un HP nous éclaire sur les ambitions visées par les montages de type coopératives d'habitants et autopromotion, quel que soit leur niveau d'avancement.
- 29 L'exploitation des dossiers de candidature des 42 projets révèle que dans les discours des porteurs de projets (essentiellement des élus), l'HP est perçu comme un facteur positif en termes de gestion solidaire et évolutive des espaces et des équipements communs, qui favorisent des rencontres et des échanges (7 occurrences²⁰) via la mutualisation des moyens (4 occurrences). Parmi les arguments avancés, l'HP permettrait de susciter les initiatives citoyennes (2 occurrences), d'élaborer collectivement un 'vrai' projet de vie (2 occurrences), de prendre en compte les besoins spécifiques des futurs habitants (2

occurrences), d'impliquer les habitants dans la conception et la construction du quartier (2 occurrences), de connaître préalablement ses voisins (2 occurrences), de créer des réseaux de voisinage (1 occurrence), de responsabiliser les habitants (1 occurrence), de s'entraider (1 occurrence) et de réduire les coûts (1 occurrence). Les arguments ainsi mobilisés concordent avec la perspective d'un *habiter* autrement dans l'écoquartier.

- 30 Parmi ces projets, les collectifs d'habitants (voire les associations d'aide à la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage) étaient déjà identifiés dans les réponses à l'appel à projets pour seulement cinq d'entre eux : l'habitat groupé « Escapades » pour l'écoquartier Erdre Porterie (2003-2018) au nord de Nantes (neuf familles)²¹, le groupe d'autopromotion « Les Tisserins d'Adèle » pour l'écoquartier Adelshoffen à Schiltigheim (Bas Rhin), le projet d'immeuble au sein d'Ecovela à Viry (Haute-Savoie, 37 logements réalisés par le bailleur social Haute Savoie Habitat et des logements sous forme de coopératives effectués par la CODHA, coopérative d'habitat associatif) (CETE, 2013), le projet d'habitat groupé bioclimatique et multigénérationnel de Pierrevert (association Toit de Choix pour l'assistance) et enfin Terra Arte dans l'écoquartier du Séqué à Bayonne (35 logements dont la conception et la mise en œuvre sont confiées au Comité Ouvrier du Logement (COL) et aux futurs habitants). Pour tous les autres projets, les collectifs restaient à constituer, ce qui relevait alors la fraîcheur de la démarche. Dans la majorité des cas, les projets de coopératives d'habitants et d'autopromotion restent à l'état d'intention voire de premières réflexions et les parcelles allouées restent généralement modestes. L'HP apparaît plus comme une démarche d'expérimentation sur quelques lots libres mais plus rarement sur un îlot entier.
- 31 Cela permet d'observer qu'il ne s'agit pas seulement pour les collectivités locales d'intégrer des initiatives citoyennes préexistantes dans leur projet d'écoquartier mais bien de susciter de l'HP, ce qui peut renvoyer à une dynamique d'institutionnalisation de l'HP (cf. Devaux dans ce dossier). Non pas pour une croyance soudaine des valeurs portées par ce type d'habitat, mais parce que l'HP est perçu comme un activateur de participation habitante et de concertation citoyenne. On constate par ailleurs le développement d'une expertise professionnelle privée et associative dans le domaine de l'accompagnement des projets d'HP comme Toit de Choix, ou encore UTIPI pour l'écoquartier de la ZAC Biancamaria à Vandœuvre-Lès-Nancy, ou enfin les Habitats Isérois Libres et Solidaires (les HabILes). Ces professionnels se sont regroupés au sein du Réseau national des Acteurs professionnels de l'HP (RAHP)²².

3. Les expériences pionnières des collectifs d'habitants ont-elles leur place dans les grandes opérations écoquartiers ? Focus sur l'agglomération bordelaise

- 32 À l'image d'autres métropoles, les projets d'HP renaissent à Bordeaux depuis une dizaine d'années, à tel point que le collectif Habicoop Aquitaine s'est constitué en 2014²³.
- 33 Les exemples suivants peuvent illustrer la renaissance de l'HP à Bordeaux²⁴ : les « Folies » à Lormont, porté par Axanis, filiale d'Aquitanis, l'office public HLM de Bordeaux Métropole, propose 24 logements/ateliers taillés sur mesure d'activités créatives ; « Brazza » sur la rive droite à Bordeaux, confié au COL, projette de produire 20 logements ; « Locus Solus », projet d'HP locatif d'Aquitanis à Grand Parc, dans le centre-

ville de Bordeaux, dont le nombre de logements n'est pas précisé. Les projets d'HP de l'agglomération ne sont pas tous dans les périmètres des opérations d'écoquartiers, bien au contraire. Cette observation nous amène à penser que c'est davantage la loi ALUR qui a dynamisé le secteur, mais les écoquartiers ont du appuyer le mouvement de renaissance. Pourtant à Bordeaux, l'HP est le grand absent des grandes opérations écoquartiers, à l'instar de Ginko la Berge du Lac.

- 34 Les projets d'HP font implicitement ou explicitement référence aux expressions citoyennes contestataires des communautés intentionnelles du 19^e et celles plus récentes des années 1970-1980, en contribuant à la critique d'un urbanisme moderne, des politiques publiques et des logiques d'hyper marchandisation de l'immobilier. Ils marquent la renaissance des questionnements autour de la place de la maîtrise d'usage – incarnée par les habitants-usagers – dans la chaîne de production des logements et, plus largement, dans les processus décisionnels d'aménagement des territoires (Darroman, 2014). Les espaces de négociation et de coordination que nécessitent ces projets, laissent entrevoir des formes d'hybridation aussi bien dans la morphologie des habitats proposés que dans les statuts de la propriété des logements.
- 35 Ces projets d'HP ont des temporalités, des statuts, des modes de financement et des rapports au foncier et aux financements différenciés selon qu'ils sont portés par des collectifs d'habitants ou par des collectivités locales. À partir de ces indicateurs, nous étudions à présent trois projets d'HP situés dans l'agglomération bordelaise. Il s'agit de La Ruche à Bègles, de H'Nord au nord de la ville de Bordeaux et L'Sud à Bègles. Le tableau suivant reprend les indicateurs caractéristiques de ces projets.

3.1. La Ruche, un projet d'HP managé temporellement efficace

- 36 La ville de Bègles a lancé deux opérations d'HP : « La Ruche » qui compte 11 logements et « Origami », vaste chantier de 97 logements disséminés dans 6 immeubles collectifs « de taille humaine ». Sur les 11 logements de « La Ruche », projet que nous étudions ici, 2 sont en location et 9 en accession sociale à la propriété dont 7 en prêt social location-accession (PSLA), permettant à des ménages sans apport d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire. En plus des logements, « les abeilles » de « La Ruche » disposent de 7 espaces mutualisés.
- 37 La principale originalité de ce projet réside dans sa gouvernance participative. Initié par la coopérative immobilière Axanis, la ville de Bègles et l'établissement public d'aménagement Euratlantique, bâti sur un terrain cédé par la métropole, le projet a en effet été imaginé par ses futurs habitants. Axanis a été alors chargée d'initier la démarche d'HP en pilotant la constitution du groupe de futurs accédants, avec l'appui du Centre européen de ressources sur les initiatives solidaires et les entreprises sociales (CERISES). Axanis assure également l'animation du projet et l'accompagnement du collectif à travers les étapes suivantes : la définition du projet, la formalisation juridique de la société d'HP, le choix du maître d'œuvre, la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage (suivi du chantier jusqu'à la livraison) et le pilotage du comité technique. Il s'agit donc d'une implication entièrement « managée » des futurs habitants, nommés ici « accédants », qui les dépossède d'une partie des droits dont bénéficient les membres des coopératives d'habitants. Le temps, souvent un facteur conflictuel dans ce type de démarche, est ici maîtrisé. Alors que l'initiative a débuté à l'automne 2013, Axanis et CERISES²⁵ se sont engagées à ce que les habitants emménagent au plus tard dans un délai de 3 ans. La pose

de la première « botte de paille » a été inaugurée en février 2015. Ainsi, les délais annoncés pourraient effectivement être respectés avec une livraison du bâtiment au premier trimestre 2016.

Figure 1. La maquette de « La Ruche »



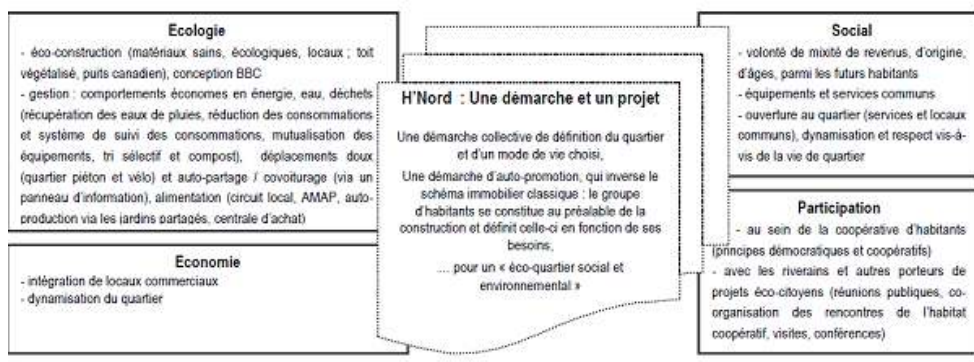
Source : Axanis

- 38 En contrepartie des droits (militants et citoyens) dont ils sont dessaisis, les accédants de La Ruche bénéficient d'un prix au m² déifiant toute concurrence²⁶. Ce gain au m² dont ils profitent s'explique sans doute par les conditions très favorables d'acquisition du foncier dans le cadre de cette opération. Outre sa gouvernance participative et son modèle économique et financier très avantageux pour les accédants, le projet réalise une mixité sociale et générationnelle qui a tant de mal à se développer dans les projets d'urbanisme durable (D'Andréa et al., 2011). En effet, sur les 11 logements de La Ruche, 7 sont en PSLA et parmi les 11 ménages qui composent l'îlot, il y aura une famille avec 5 enfants et une personne retraitée. En se constituant en Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA), les accédants cherchent des garanties « coopératives » en décidant que les membres fondateurs fixent librement par consensus la valeur nominale des parts sociales. Le capital composé des apports des associés en numéraire ou en nature (biens mobiliers ou immobiliers) et interdit les apports en industrie, doit être évaluée au plus près du coût de l'investissement pour éviter une spéculation dans ce type d'opération immobilière.

3.2. H'Nord et L'Sud : des innovations participatives pour le droit à l'expérimentation ?

- 39 H'Nord est une association Loi 1901 créée en 2006. Elle est l'une des premières coopératives d'habitants du sud-ouest. Ses membres sont en négociation avec Bordeaux Métropole afin d'acquérir une parcelle d'environ un demi hectare aux Chartrons dans le secteur Dupaty en centre-ville de Bordeaux, ce depuis plus de 10 ans. Ils sont toujours en attente d'une délibération de Bordeaux Métropole pour obtenir leur terrain de prédilection. H'Nord est un ambitieux projet immobilier de 36 logements dont 12 logements sociaux, gérés par le bailleur SNI/Coligny²⁷. Les objectifs de l'association H'Nord, qui s'inscrivent dans une démarche de transition vers une société résiliente, sont la préservation de l'environnement, la mixité sociale et la limitation du coût du logement. L'association H'Nord a reçu le prix Coup de cœur de l'économie sociale et solidaire de Bordeaux Métropole.

Figure 2. Démarche et projet H'Nord



Source : CNFPT (2009).

- 40 L'Sud, créé en 2013 sur le même modèle et avec les mêmes ambitions, est toujours en négociation avec la municipalité de Bègles, banlieue bordelaise, pour obtenir un terrain. Ces négociations font suite à d'autres avec la mairie de Bordeaux. En effet, participant à des concertations citoyennes organisées par la mairie d'arrondissement, les membres du collectif L'Sud sont informés d'une future disponibilité foncière avec le départ de la clinique du Tondu. Ils tentent alors de « se saisir de l'opportunité du départ de la clinique du Tondu », sans succès. Même si ce très vaste terrain pourrait aisément accueillir un projet de coopérative d'habitants, au côté d'autres structures nécessaires et voulues par les habitants du quartier. Le collectif, après avoir rencontré Axanis, Bordeaux Métropole, se tourne dorénavant vers le Comité Ouvrier du Logement²⁸, sans l'assurance d'obtenir un terrain. L'Sud voit donc son rêve autogestionnaire avec jardin en permaculture, atelier de bricolage, salle de projection ouverte au quartier, espace café-couture, commandes groupées d'aliments locaux et de saison, s'éloigner. Les négociations entamées à Bègles semblent également piétiner.
- 41 Dans les deux coopératives d'habitants, on note une méfiance des pouvoirs publics locaux et une incertitude quant à l'application du droit à l'expérimentation. Étant elles-mêmes rationnées au niveau foncier, les collectivités préfèrent encadrer des processus d'HP qui leur procurent un bénéfice d'un point de vue du marketing politique et électoral. Au-delà, les objectifs de rentabilité financière entrent implicitement en ligne de compte pour le difficile accès au foncier des collectifs d'habitants. On retrouve ici les ingrédients des marqueurs de l'institutionnalisation de la participation à la française, très encadrée par les pouvoirs publics. Ainsi, le coût de la liberté, de l'autonomie, du « radicalisme social » (Ziegelmeyer, 2014) et de la promotion de l'approche *bottom-up* est très élevé, notamment en termes de temps et d'incertitude quant à la réalisation des ambitions citoyennes conflictuelles et « sauvages ». En effet, de négociations avortées en promesses non tenues, les collectifs d'habitants qui veulent librement réaliser leurs projets d'HP, en dehors des sentiers battus par les pouvoirs publics, ont du mal à trouver les moyens nécessaires (fonciers, financiers, techniques), victimes de leur radicalité. Si l'essaimage des projets d'HP initiés par des collectifs d'habitants semble marquer le pas, faute de disponibilités foncières, ceux portés par des bailleurs sociaux sont pilotés comme des projets d'aménagement urbain « classiques », avec des temporalités et des moyens comparables.

Conclusion

- 42 En annonçant la promotion de nouveaux modes d'*habiter* et une nouvelle gouvernance de l'action aménageuse, les écoquartiers ont pu être perçus comme des activateurs de participation (Greffier, D'Andréa et Tozzi, 2013 ; Zetlaoui-Léger, 2013). Considérant la participation habitante comme une implication dans la conception de son *habiter*, nous avons procédé à l'analyse de la place et des relations entre les écoquartiers et l'HP, par une analyse de discours en faisant l'hypothèse que les écoquartiers peuvent faciliter les expérimentations en matière d'*habiter*, de vivre ensemble et de mutualisation de certains espaces de vie (jardins, buanderie, chambres d'amis, salle de réunions...). Nos observations montrent que 42 projets sur les 394 que compte le corpus de l'appel à projets 2011 (soit 11 %) envisagent d'intégrer un projet d'HP dans leur écoquartier. 20 projets attestent de la volonté de confier du foncier à un collectif d'habitant et les 22 autres sont en autopromotion. Comme on peut le voir, quelques projets portés par des collectifs d'habitants ont été légitimés aux yeux des collectivités locales aménageuses, candidates à l'appel à projets 2011. Du fait de la mise en avant de la participation citoyenne et des aspects sociaux et humains de la durabilité des écoquartiers, jusqu'alors minorés au profit des dimensions techno-environnementales (Béal, Gauthier et Pinson, 2011 ; Souami, 2009), les projets d'HP encadrés ont plus de chance de sortir de terre. En effet, les projets des collectifs d'habitants ne se réalisent que rarement. Ils font souvent face à des problèmes de foncier, de financement et de maîtrise d'ouvrage. Plus rarement, l'échec des projets a pu être imputé à une dissolution du collectif (explosion ou implosion du groupe). Ce qui tend à montrer l'exigence d'une nouvelle mise en ordre en incitant et parfois en utilisant la violence légale pour encadrer et réguler des comportements socialement soutenable (Faburel et Roché, 2012). D'un autre côté, l'HP a pu être considéré comme un facteur de légitimation de la participation habitante, souvent au delà du périmètre modeste qui lui est réservé. Il permet ainsi de vaincre les méfiances, les oppositions trop radicales et autres postures de radicalisme social, en privilégiant le gouvernement du consensus ou « sociocratie ». Il n'empêche que le capital axiologique des collectifs n'est pas toujours en adéquation avec celui des élus locaux. Par conséquent, le radicalisme de certains groupes d'habitants peut se traduire en facteur d'échec des projets citoyens d'HP. Réaliser les projets utopiques, exige paradoxalement la capacité de se conformer aux exigences fixées par les dépositaires de la légitimité durable. Les contraintes et limites rencontrées par les collectifs d'habitants les conduisent à solliciter des espaces de négociation et de coordination inédits qui laissent entrevoir des formes d'hybridation aussi bien dans les morphologies des habitats proposés que dans les statuts juridiques des logements.
- 43 La renaissance de l'HP en France n'est pas due au développement des écoquartiers, impulsé par une « injonction gouvernementale » et matérialisé par les appels à projets successifs. Malgré des avancées certes significatives et des expérimentations menées çà et là, nos observations empiriques ne nous autorisent pas à affirmer que les écoquartiers, symbole de la politique de la ville durable et affirmation des lois des Grenelle de l'Environnement, laissent une place de choix à l'HP. Celui-ci trouve des terrains d'expérimentation en dehors des écoquartiers comme en témoignent les cas étudiés dans l'agglomération bordelaise. Ce qui a vraisemblablement accéléré l'essaimage de l'HP est le vote de la loi ALUR en 2014. Depuis, les initiatives innovantes de projet d'HP se sont

multipliées, dopées par l'implication de plus en plus affirmée des bailleurs sociaux (le cas d'Aquitaine et du COL notamment). Néanmoins, la reconnaissance de l'HP bien que réelle du point de vue législatif, reste encore très laborieuse, souvent corsetée dans un jeu d'instrumentalisation réciproque, sans donner aux collectifs d'habitants les moyens de réaliser leurs projets. Les collectifs ont du mal à trouver des financements, un foncier capable d'accueillir leur utopie et un accompagnement adéquat. Les réticences des gouvernements locaux ne sont pas seulement liées aux difficultés foncières, elles peuvent se justifier par la faible rentabilité financière de ce type d'opération. C'est pourquoi les compréhensions controversées voire conflictuelles des enjeux et exigences de la démocratie participative, des nouveaux modes de vie durables, d'*habiter* dans une société résiliente, soutenable et solidaire, semblent alimenter des conflits – larvés ou ouverts – sur fond de remise en question des modèles dominants.

BIBLIOGRAPHIE

- Allen B., 1998, « L'habitat, c'est le logement et au-delà », *Urbanisme*, n° 298, p. 68-73.
- Arnstein S., 1969, « A Ladder Of Citizen Participation », *Journal of the American Institute of Planners*, n° 35, vol. 4, p. 216-224.
- Bacqué M.-H., Cariou C., 2012, « La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier », *Métropolitiques*, URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-participation-dans-l-habitat.html>
- Bacqué M.-H., Mechmache M., 2013, *Pour une réforme radicale de la politique de la ville. Ça ne se fera pas sans nous. Citoyenneté et pouvoir d'agir dans les quartiers populaires*, Rapport Ministère de la Ville.
- Béal V., Gauthier M., Pinson G. (dir.), 2011, *Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales*, Publications de l'Université de Saint-Etienne, Collection « Dynamiques métropolitaines ».
- Blondiaux L., Fourniau J.-M., 2011, « Bilan des recherches sur la participation du public en démocratie : beaucoup de bruit pour rien ? », *Participations*, n° 1, p. 8-35.
- Blanc M., 2009, « L'avenir de la sociologie de la transaction sociale », *Recherches sociologiques et anthropologiques* [En ligne], 40-2 | 2009, mis en ligne le 15 octobre 2010, consulté le 10 avril 2015, URL : <http://rsa.revues.org/157>
- Boukarta S., 2010, *Projet urbain et retour du sujet ? La stabilité en question*, Mémoire Master étude urbaine en régions méditerranéennes, Consortium EURMed Université Paul Cézanne, Aix-Marseille III, Institut d'Urbanisme et d'Aménagement.
- Bresson S., Timmers L., « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles* [En ligne], 15 | 2014, consulté le 24 juillet 2015. URL : <http://metropoles.revues.org/4960>.
- Bouchard M. J., Hudon M., 2005, « Le logement coopératif et associatif comme innovation sociale émanant de la société civile », *Revue Interventions économiques* [En ligne], 32 | 2005, mis en ligne le 01 juillet 2005, consulté le 19 octobre 2014. URL : <http://interventionseconomiques.revues.org/856>

- Calame P., 2003, « Pour une gouvernance mondiale efficace, légitime et démocratique », *Cahier de proposition* n° 7.
- Cariou E., 2012, « Habitat groupé et organismes HLM : une utopie réalisable et reproductible ? », *RECMA*, n° 323, p. 29-33.
- CETE, 2013, « L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable ? », dossier du Centre d'Études Techniques du Sud-Ouest du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement de Lyon.
- Clerval A., Fleury A., 2009, « Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris », *L'Espace Politique* [En ligne], 8 | 2009-2, mis en ligne le 30 septembre 2009, consulté le 22 juillet 2014. URL : <http://espacepolitique.revues.org/1314> ; DOI :10.4000/espacepolitique.1314
- Commissariat Général au Développement Durable, 2015, *Société résiliente, transition écologique et cohésion sociale : études de quelques initiatives de transition en France, premiers enseignements*, Études & Documents, n° 24, mai 2015, Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.
- Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif, 2011, *Le Livre blanc de l'habitat participatif 2011*, Eco-Quartier Strasbourg.
- CNFPT, 2009, *L'habitat coopératif en France : retours d'expériences*, étude du pôle habitat-logement.
- Darroman M., 2014, *Renaissance de l'habitat participatif en France : vers de nouvelles formes négociées de fabrication de la ville ? Deux études de cas dans l'agglomération bordelaise : le projet H Nord (Bordeaux) et La Ruche (Bègles)*, thèse en Sociologie urbaine.
- D'Andréa N., Greffier L., Lafaye F., Laugaa D., Ndiaye A., Tozzi P., 2011, *Gouvernance et dimensions de la participation citoyenne dans les EcoQuartiers*, CETE du Sud - Ouest du Ministère de l'Écologie http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Gouvernance_et_dimensions_de_la_participation_citoyenne_dans_les_EcoQuartiers_cle2d5ac7.pdf
- D'Orazio A., 2010, « Habiter autrement : de l'initiative à l'engagement », *Territoires*, n° 508, p. 24-27.
- D'Orazio A., 2012, « La nébuleuse de l'habitat participatif : radiographie d'une mobilisation », *Métropolitiques*, 16 janvier 2012, URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>.
- Debarre A., 2013, « L'écologie dans des projets d'habitat participatif : des controverses expérimentales », Colloque international « Partages des espaces habités : vers des formes ALTERnatives de PROPriété », Tours / 28-29 octobre, 8 p., URL : <http://colloque-alterprop.msh-vdl.fr/?p=175>
- Demoustier D., 2011, « Les concepts philosophiques et sociaux de l'ESS dans ses rapports à l'activité économique et aux territoires » in A. Ndiaye (dir.), *Économie sociale et solidaire : Animation et dynamiques des territoires*, L'Harmattan, collection « Animation et Territoires », p. 47-60.
- Devaux C., 2015, « L'habitat participatif : d'une greffe à un noyau des écoquartiers », in P. Tozzi, A. Ndiaye, A. Carimentrand, (dir.) *Revue Développement Durable & Territoire*, Dossier spécial « La participation habitante dans les écoquartiers : discours, effets, expérimentations et retours critiques ».
- Emelianoff C., 2011, « Modes de vie et durabilité urbaine », in J. Damon (dir.), *Villes à vivre. Modes de vie urbains et défis environnementaux*, Odile Jacob, p. 163-180.
- Emelianoff C., 2007, « Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ? », in *Urbia - les cahiers du développement urbain durable*, n°4, juin, p. 11-30.

- Faburel G., 2015, « Les éco-quartiers comme construction infrapolitique d'un *habiter* ? Expériences sensibles et paysagères, modes de vie et valeurs socio-environnementales » in P. Tozzi, A. Ndiaye, A. Carimentrand, (dir.) *Revue Développement Durable & Territoire*, Dossier spécial « La participation habitante dans les écoquartiers : discours, effets, expérimentations et retours critiques ».
- Faburel G., Roché C., 2012, « Modes d'*habiter* et participation habitante dans les éco-quartiers en France. Une analyse par les valeurs et principes de projets récents », communication lors de la journée d'étude « L'implication des habitants dans les projets d'écoquartiers en France : quelles pratiques, quelles perspectives ? », 18 septembre, École Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Val de Seine.
- Greffier L., D'Andréa N. et Tozzi P., 2013, « Les professionnels de l'animation socioculturelle, activateurs de participation ? Analyses d'opérations d'écoquartiers dans l'agglomération bordelaise », in *Cahiers RAMAU n° 6, Les métiers de l'architecture et de l'urbanisme à l'épreuve de l'implication des habitants et des usagers*, Éditions de la Villette, Paris, p. 89-106.
- Heidegger M., 1958, « Bâtir, habiter, penser », in *Essais et conférences*, traduction française Préau A., Pfullingen 1954, Éditions Gallimard, p. 170-193.
- Hermet G., 1997, *La Démocratie*, Paris, Flammarion (Coll. Dominos).
- Hirschman, A. O. (1993), Exit, Voice, and the Fate of the German Democratic Republic: An Essay in Conceptual History, *World Politics*, n° 45 vol. 2, p. 173-202.
- Ingallina P., 2003, *Le Projet urbain*, PUF collection Que sais-je ?
- Laville, J.-L., (dir.), 1994, *L'Économie solidaire, une perspective internationale*, Paris, Desclée de Brouwer.
- Lefebvre H., 1968, *Le droit à la ville*, Anthropos.
- Lefebvre H., 1970, *La Révolution urbaine*, Gallimard, Paris.
- Letonturier É., 2013, « Présentation générale. L'utopie ou le (mauvais) rêve social » in É. Letonturier (dir.), *Les Utopies*, Paris, CNRS Éditions, collection Les Essentiels d'Hermès, p. 9-29.
- Maghnous Dris Z., 2008, « Le projet urbain : Du dessein au dessin », in *Penser la ville - approches comparatives*, Kenchela.
- Mamère N., Cochet Y., de Rugy F., 2009, *Proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique*, n° 1990, déposée le 21 octobre, URL : http://www.assemblee-nationale.fr/13/dossiers/tiers_secteur_habitat_ecolo.asp
- Mazeaud A., 2009, « Dix ans à chercher la démocratie locale, et maintenant ? Pour un dialogue entre politiques publiques et démocratie participative », Journées doctorales sur la participation et la démocratie participative, GIS « Participation du public, décision, démocratie participative », ENS Lyon, novembre 2009, <http://www.participation-et-democratie.fr/fr/node/495>
- Mermet L., 2007, « Débattre sans savoir pourquoi : la polychrésie du débat public appelle le pluralisme théorique de la part des chercheurs », in Revel M., Blatrix C., Blondiaux L., Fourniau J.-M., Hérard-Dubreuil B., Lefebvre R., (dir.), *Le débat public : une expérience française de démocratie participative*, Paris, La Découverte, p. 369-380.
- Meyer A., 2007, *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften*, Essai de guide pratique, Europe Environnement.

- Ndiaye A. *et al.*, 2014, « Le tiers secteur de l'habitat dans les projets ÉcoQuartiers. Une voie pour la participation citoyenne et l'animation du projet urbain ? » in P. Tozzi (dir.), *L'animation socioculturelle : quelle place dans le projet urbain durable ?*, Carrières Sociales Éditions, p 183-200.
- Paquot T., 2013, « Les territoires des utopies » in É. Letonturier (dir.), *Les Utopies*, Paris, CNRS Éditions, collection Les Essentiels d'Hermès, p. 73-87.
- Paquot T., 2007, « Introduction. « Habitat », « habitation », « habiter », précisions sur trois termes parents », in T. Paquot *et al.*, *Habiter, le propre de l'humain*, La Découverte « Armillaire », p. 7-16.
- Paquot T., 2007, *Utopies et utopistes*, Éditions La Découverte, collection Repères.
- Paquot T., 2005, « Science-fiction et utopie » in T. Jousse et T. Paquot (dir.), *La Ville au cinéma, encyclopédie*, Les Cahiers du cinéma, Paris.
- Petitfils J.-C., 2010, *Les communautés utopistes au XIX^e siècle*, Paris, Fayard/Pluriel.
- Roux N., 2014, « Habiter autrement, un autre rapport au temps », *Ecologie & politique*, n° 48, p. 37-47.
- Segaud M., 2007, *Anthropologie de l'espace : Habiter, fonder, distribuer, transformer*, Armand Colin.
- Souami T., 2009, *Écoquartiers, secrets de fabrication. Analyse critique d'exemples européens*, Problèmes politiques et sociaux, éditions Les Carnets de l'info, coll. Modes de ville.
- Theurier M. (2008), *Les réponses de l'économie sociale et solidaire aux enjeux liés à l'habitat sur le pays de Rennes. L'habitat groupé un positionnement et une action innovante*, Mémoire de Master Administration des Territoires et des Entreprises, Spécialité Management des Organisations de l'Économie Sociale et Solidaire, Université Rennes 2 Haute Bretagne.
- Tozzi P. (dir.) 2014, *L'animation socioculturelle : quelle place dans le projet urbain ?* Carrières Sociales Éditions, Bordeaux.
- Zetlaoui-Léger J. (dir.), 2013, *La concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne*, T.1, Lab'Urba, Université Paris Est Créteil-Val de Marne.
- Zieglmeyer J.-M., 2014, « Empowerment radical » et ASSC en France : une impossible traduction ? Réflexions sur la question du pouvoir, in *Animation, vie associative, des acteurs s'engagent - ouvertures internationales*, Carrières Sociales Editions, Bordeaux, p. 17-33.

ANNEXES

Tableau 1. Analyse comparative de trois projets d'HP au sein de l'agglomération bordelaise

	La Ruche Bègles	L Sud Bègles	N'Nord
Relations du collectif d'habitants avec les collectivités et les bailleurs sociaux, question portage politique et technique	Projet initié par Axanis, la municipalité de Bègles et l'établissement public d'aménagement Euratlantique, bâti sur un terrain cédé par Bordeaux Métropole	Après des rencontres diverses avec les mairies de Bordeaux et de Bègles, la CUB, Axanis, pour le moment infructueuses, L'sud travaille actuellement à un partenariat avec le COL	Bonnes avec la Région, Bordeaux Métropole, la Mairie de Bordeaux. A construire avec le Conseil Départemental. Collaboration du Bailleur Social SNI/Coligny
Relations du collectif d'habitants gouvernance et management du projet d'habitat participatif		L'organisation de L'sud est autogestionnaire. Nous tachons, tant que faire se peut, de se dire les choses, respectueusement. Les prises de décisions sont prise par vote, une personne étant égale à une voix. Il n'y a pas de hiérarchie dans L'sud	Le collectif marque son intention d'assumer totalement la Maitrise d'Ouvrage du projet, la définition de son programme, les grands choix architecturaux à travers un APPA (Atelier Participatif de Programmation et d'Architecture).
Accompagnement par un « facilitateur » type CERISES ou Habicoop ou Axanis ou Autres (AMO)	Axanis et CERISES	Nous réfléchissons actuellement à travailler avec le COL.	Accompagnement Juridique et financier par Habicoop. En Aquitaine, le relais est pris par A'Coop (l'Atelier des Coopératives d'Habitants)
Si non quel accompagnement, avec quel type d'acteurs (professionnels militants ou professionnels sensibilisés aux questions HP)		Nous sommes actuellement accompagné par une AMO, Guillemette de Monteil, architecte, qui a participé à créer plusieurs coopératives d'habitants au Québec	
Type et niveau de participation des membres du collectif d'habitants aux débats	Les débats sont animés par CERISES, ils laissent une place à tous les habitants	Les membres de L'sud participent aux discussions et débats. Chaque membre de L'sud fait partie d'une ou de plusieurs commissions	Les membres de L'sud participent aux discussions et débats. Ils participent au week-end de travail trimestriel par thèmes
Type et niveau de participation des membres du collectif d'habitants à la prise de décision	Les membres sont participatif à la prise de décisions. Méthode de la sociocratie, c'est-à-dire que les décisions sont prises par consensus pour éviter la dictature de la majorité	Sociocratie, des initiatives peuvent être prises mais, elles doivent être en conformité avec la charte du collectif	Sociocratie, le Conseil d'Administration se réunit en plénière ouverte à tous les membres tous les premiers mardis du mois depuis dix ans. Gouvernance démocratique : une personne une voix
Durée des transactions avec les collectivités pour obtenir le foncier (nombre d'années)	Aucune, le foncier est négocié en amont entre la municipalité de Bègles et la Métropole de Bordeaux	2 et toujours en cours	10 attente de la délibération de la Métropole, donc toujours en cours

Conditions juridiques et financières d'accès au foncier	Idem	Difficile à dire dans l'état actuel des choses. Réflexion à un statut juridique hybride qui permettrait d'emprunter à très longue échéance	Négociation pour hybridation de modèles pour obtenir du foncier. Intervention du bailleur social SNI/Coligny pour gérer une partie du parc de logements
Mode d'appropriation des logements : parts sociales donc bien commun, propriété privée du logement et partage des parties communes ou autres	2 logements en location et 9 en accession sociale à la propriété dont 7 en prêt sociale location-accession (PSLA)	Inconnu mais des pistes : des parts sociales seront détenues par les foyers pour les parties communes ? Les logements en propriété individuelle ou en location avec accession progressive à la propriété ?*	L'immeuble est financé et appartient à la Coopérative, droit d'usage sur son logement (parts sociales). La redevance mensuelle comprend le loyer lié au prêt à rembourser, l'acquisition de parts, les provisions pour impayés et gros travaux et les charges. En cas de départ les parts sont reprises et rachetées par la Coopérative
Possibilité de spéculation à la revente au prix du marché immobilier	Société Civile Immobilière d'Attribution. La valeur nominale des parts sociales est librement décidée par les membres fondateurs. Le capital est composé des apports des associés en numéraire ou en nature (biens mobiliers ou immobiliers) et interdit les apports en industrie, spéculation encadrée	Projet non spéculatif	Projet non spéculatif, la valeur des parts est indexée sur l'indice des prix à la consommation. La coopérative reprend les parts sur la base de la valeur acquiescive corrigée par cette seule indexation
Accès aux financements	Accession sociale à la propriété avec apport et prêt sociale location-accession (PSLA)	travail en cours sur ce sujet	1/3 PLUS et PLAI par le Bailleur social. 2 logements en libre, le reste en PLS attribué par Bordeaux Métropole (et peut être des « PLS coopératifs » gérés par la Caisse des Dépôts, discussions en cours...)
À quelles conditions (durée, taux, clauses particulières en cas de défaut de paiement)	Conditions classiques pour l'accession sociale à la propriété	Idem	Durée longue et taux des prêts sociaux. En cas de défaut de paiement, la constitution d'une réserve permet de faire face à une difficulté passagère. En cas de défaut de paiement, un Coopérateur peut aussi être recherché sur ses parts acquiescives

¹ La loi ALUR devait permettre une propriété collective de l'ensemble, mais elle ne fournit aucun des outils permettant de le faire !

Source : Auteurs

NOTES

1. En effet, selon cette échelle, la première phase de la démarche participative est « la manipulation totale de la population par les pouvoirs publics », la seconde est « un système assistanciel distributif, appliqué à des populations volontairement maintenues dans un état de passivité » et la troisième phase consiste à « l'information de la population ».

2. La recherche dont sont issus les résultats présentés ici a bénéficié du concours financier de l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) dans le cadre du programme « Villes durables », dont le projet de recherche PAGODE (2011-2014), étudiant la participation habitante dans les Écoquartiers, a été lauréat.

3. Le CETE est devenu le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) depuis le 1^{er} janvier 2014.

4. Les politiques du ministère depuis le Grenelle de l'environnement jusqu'au plan Villes durables 2008 et le lancement de l'appel à projets Écoquartiers ont fait l'objet d'une observation continue par Marie-Reine Gallard, évaluatrice et experte nationale Écoquartiers au ministère qui a participé aux réunions de travail et à l'élaboration des documents-cadres, ainsi qu'aux expertises et aux bilans des corpus des deux appels à projets et à la préparation, la mise en place et l'accompagnement des collectivités à la labellisation de leurs démarches entre 2008 et 2013.
5. La première a eu lieu à la maison éco-citoyenne de Bordeaux en avril 2013. Elle a été organisée par les collectifs d'habitants H'Nord et L'Sud, et la seconde lors d'Alternatiba Bordeaux en octobre 2014.
6. Voir la Charte d'Aalborg.
7. Rappelons, à l'instar de Pierre Calame (2003), que le premier objectif de la gouvernance est d'apprendre à vivre ensemble et à gérer pacifiquement la maison commune ; d'y assurer les conditions de la survie, de la paix de l'épanouissement et de l'équilibre entre l'humanité et la biosphère.
8. Le statut juridique de la coopérative d'habitants a été abrogé en France en 1971 avec la loi Chalandon avant de renaître sous la loi ALUR adoptée en 2014.
9. Le collectif L'Sud a fait de la phrase d'Heidegger, « Habiter c'est plus que se loger », son slogan.
10. Cette notion fondée sur la solidarité et le partage a été mise en évidence par Laville (1994) : les échanges entre les groupes s'expliquent par la volonté d'entretenir ou de renforcer les liens sociaux entre les différents groupes ou personnes. Autrement dit, les objets échangés ne sont que le prolongement et la matérialité des sociabilités entretenues par les membres d'un même réseau social.
11. Les 10 familles qui portent ce projet sont associées dans le cadre d'une Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA), maître d'ouvrage de l'opération. Elles ont emménagé en août 2010 (projet initié en 2004).
12. Logistique, technique, subventions, imposition de quota dans les Plans locaux d'habitat, octroi de baux emphytéotiques, actions de sensibilisation/formation pour faire connaître la démarche, implication des élus.
13. Ces sociétés peuvent admettre, outre les associés personnes physiques, des personnes morales détenant au maximum 30 % du capital social (il peut s'agir d'un organisme HLM, d'une société d'économie mixte ou d'un organisme agréé). Il leur sera attribué un nombre de logements proportionnel à leur participation dans le capital social de la société.
14. Cf. la Charte parisienne pour le Développement de l'Habitat Participatif. La ville de Paris a pour la rendre opérationnelle créé un site internet dédié à l'habitat participatif <http://www.habitatparticipatif-paris.fr>.
15. Nos choix méthodologiques expliquent la différence avec les résultats d'autres études menées sur la base du corpus, notamment celle réalisée par le CETE de Lyon qui relève 66 initiatives. Cet écart de 24 projets entre nos résultats et ceux du CETE Lyon ne remet pas en cause la conclusion selon laquelle l'habitat participatif est au stade de balbutiement de dans la fabrique de la ville durable.
16. A contrario, les décideurs sont satisfaits en trouvant des interlocuteurs et c'est de cela que naît la professionnalisation accrue des animateurs de la participation. C'est donc le fait que ces animateurs de la participation ne sont plus des citoyens « lambda » qui pose problème.
17. Même si les bailleurs sociaux sont de plus en plus attentifs aux populations fragilisées et cherchent à contenir les augmentations de loyers ou à les étaler le plus possible pour les rendre moins insupportables.
18. Dans cette opération, 25 % de logements sociaux sont affichés. Cependant, il est de plus en plus courant que les logements annoncés sociaux ne soient pas accessibles aux classes populaires et même aux classes moyennes inférieures. Le type d'opération de Ginko la Berge du Lac n'est pas

financé par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.

19. Une « société résiliente » évoque l'idée d'une intériorisation des changements environnementaux de long terme dans les consciences, les mentalités et les institutions. La dimension sociétale de la résilience met l'accent sur les interactions sociales pour favoriser la construction collective d'une capacité de résilience sur le long terme (et non pas uniquement une réponse momentanée à une catastrophe), mais aussi une réappropriation politique, au sens premier du terme, des enjeux humains et sociaux de la crise écologique (Commissariat Général au Développement Durable, 2015).

20. Une occurrence correspond à une opération présentée par une collectivité. Nous avons fait en sorte d'éliminer les répétitions et ne considérer une opération qu'une seule fois lorsque l'item interrogé est observé.

21. Les neuf familles d'Escapade ont intégré leurs logements lors de l'été 2014.

22. Il s'agit des Groupes de ressources techniques, qui améliorent sensiblement les processus de conception et d'élaborations des projets d'HP.

23. Apparus au Québec durant les années 1970 pour soutenir les initiatives des communautés, les Groupes de Ressources Techniques (GRT) ont comme approche de développer des projets à partir des besoins et des caractéristiques propres au milieu dont ils sont issus et dans lequel ils sont impliqués (Bouchard et Hudon, 2005). Habicoop est une structure d'accueil du public, de communication sur les Coopératives d'habitants, et d'accompagnement professionnel des groupes projets en France. Elle est leader dans l'accompagnement des projets d'HP.

24. Rappelons que l'aventure des Castors a été réalisée à Pessac en 1948 avec le COL (Ndiaye *et al.*, 2014).

25. CERISES est un GRT.

26. En effet, dans cette opération, le m² est fixé à 2 450 € alors que celui-ci est à 3 600 € en moyenne dans l'agglomération bordelaise.

27. Ce montage a été avalisé par H'Nord après de nombreuses années de négociations pour le foncier infructueuses. Le partenariat avec le bailleur SNI/Coligny pourrait permettre de débloquer la situation.

28. Le COL est une société coopérative de production, à capital variable fondée en 1951.

RÉSUMÉS

La ville durable, slogan des utopies modernes, potentiel de possibles, capital de libertés, de liens et de sens, lieu d'apprentissage et d'expression des sociabilités, peut-elle se construire sans ses habitants ? Elle constitue le terreau des morphologies que les habitants créent à partir de leurs rêves, imaginaires et décisions. La ville durable promet de réenchanter l'*habiter* en mettant l'emphase sur une gouvernance participative de l'action aménageuse. Faisant l'hypothèse que les écoquartiers peuvent faciliter les expérimentations en matière d'*habiter* et de partage des espaces de vie en favorisant l'habitat participatif, nous croisons l'analyse de discours des autorités aménageuses du corpus ÉcoQuartiers 2011 et trois études de cas dans l'agglomération bordelaise à la lumière de l'habitat participatif. Nous montrons que les expérimentations librement vécues par les habitants généralement hors des périmètres des écoquartiers, font face à de nombreux freins tandis que les projets d'habitat participatif à l'initiative des bailleurs et des collectivités

locales prospèrent. Les volontés des collectifs d'habitants d'explorer d'autres modes d'*habiter* attestent d'une repolitisation, dans la mesure où elles font émerger de nouvelles formes de participation politique en dehors des sentiers tracés par les institutions. Les projets managés par les élus locaux s'apparentent à des opérations immobilières d'accession sociale à la propriété. Les futurs habitants imaginent le projet mais dans un cadre déjà balisé.

The sustainable city, slogan of the modern utopias, is a place full of potential, offering different freedoms, links and meaning, a theatre for learning and social expression. Can we imagine building it without its inhabitants? After all, the structures created by the inhabitants originate in their dreams, imaginations and decisions. The sustainable city offers the promise of putting the enchantment back into living places by accentuating participative governance of planning. Taking the hypothesis that eco-neighbourhoods can facilitate experimentation in housing and the sharing of living spaces by fostering resident involvement, we have crossed the discourse analysis from the planning authorities of the corpus 'EcoQuartiers 2011' with three case studies from the Bordeaux urban area. We will show that the experimentations freely entered into by the residents come up against numerous restraints (property, funding, planning), whereas participative housing projects initiated by housing providers and local councils are closer to real estate operations of social home ownership. Future inhabitants imagine the project but within a fixed framework. The desires of resident groups to explore alternative modes of living demonstrate a repolitisation, in so far as they develop new forms of political involvement, off the institutional beaten track.

INDEX

Mots-clés : écoquartiers, habitat participatif, expérimentations, utopies urbaines, collectif d'habitants, transition, gouvernance participative, vivre ensemble

Keywords : sustainable neighbourhoods, cohousing, experimentation, urban utopias, resident groups, participative governance, community

AUTEURS

ABDOURAHMANE NDIAYE

Abdourahmane Ndiaye, UMR ADESS 5185, Université Bordeaux Montaigne-CNRS, a été le Secrétaire scientifique du programme ANR « ville durable » PAGODE (2011-2014). Il a publié *Économie sociale et solidaire : Animation et dynamiques des territoires*, L'Harmattan, collection « Animation et Territoires », 2011, ndiaye.a@ades.cnrs.fr

AURÉLIE CARIMENTRAND

Aurélie Carimentrand, UMR ADESS 5185, Université Bordeaux Montaigne-CNRS, est maître de conférences en sciences économiques. Elle travaille depuis une dizaine d'années sur des thèmes relatifs à la consommation responsable et à la réappropriation citoyenne de l'économie, aurelie.carimentrand@iut.u-bordeaux-montaigne.fr

MARIE-REINE GALLARD

Marie-Reine Gallard, ex chef de projet au CEREMA, consultant, est spécialisée en ingénierie sociale et environnementale en Habitat, Aménagement, Ville et Territoires, et possède également un haut niveau de compétence sur le vieillissement, mrgallard@live.fr