

---

## **Travail de fin d'études / Projet de fin d'études : Projets d'habitats groupés en autopromotion : apprendre à rêver en gardant les pieds sur terre - Analyse de 3 cas d'étude belges**

**Auteur :** Coniasse, Louise

**Promoteur(s) :** Elsen, Catherine

**Faculté :** Faculté des Sciences appliquées

**Diplôme :** Master en ingénieur civil architecte, à finalité spécialisée en ingénierie architecturale et urbaine

**Année académique :** 2022-2023

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/18148>

---

*Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---

# Projets d'habitats groupés en autopromotion : apprendre à rêver en gardant les pieds sur terre

*Analyse de 3 cas d'étude belges*

Travail de fin d'études présenté par  
**Louise Coniasse**  
En vue de l'obtention du grade de  
**Master Ingénieur Civil Architecte**

2022 - 2023

**Président** : Mario Cools

**Membres du Jury** : Audrey Mertens, Aurélie Piette, Catherine Elsen, Jacques Teller

**Promotrice** : Catherine Elsen

*« Si vous avez construit des châteaux dans les nuages, votre travail n'est pas vain ; c'est là qu'ils doivent être. À présent, donnez-leurs des fondations. »*

Henry David Thoreau



*Je souhaiterais exprimer ici ma profonde gratitude et mes sincères remerciements à toutes les personnes qui ont contribué à la réalisation de ce mémoire.*

*Tout d'abord, je tiens à remercier chaleureusement ma promotrice, Catherine Elsen, pour son expertise, sa disponibilité et ses conseils qui ont grandement enrichi mes recherches et m'ont permis d'approfondir ma réflexion.*

*Je remercie également Audrey Mertens, qui m'a mise sur la voie de mon sujet, qui m'a suivie tout au long de mon travail. Sa présence à mes côtés m'a apporté un soutien et une aide précieuse.*

*Un immense merci aux habitants et aux architectes qui ont généreusement accepté de participer à mes entretiens. Leur ouverture d'esprit, leurs témoignages et leurs partages d'expériences ont été essentiels pour approfondir ma compréhension du sujet. Leur contribution a donné vie à mon travail de recherche et a apporté une dimension humaine et concrète à mes réflexions.*

*Enfin, je souhaite adresser mes sincères remerciements à mes proches et à mes amis qui ont été d'un soutien indéfectible tout au long de mon parcours académique. Leurs encouragements constants, leur écoute bienveillante et leur compréhension ont été une source inépuisable de motivation et de réconfort.*

# RÉSUMÉ

De nouvelles formes de logement et de façon d'habiter se développent aujourd'hui en réponse aux défis environnementaux, économiques et sociaux. Parmi elles, l'habitat groupé (parmi d'autres appellations) dans lequel cohabitent espaces privatifs et partagés, qui se présente comme une solution intelligente et complète en réponse à ces défis. Au cours des dernières années, un nombre croissant d'initiatives ont vu le jour, portées par des individus désireux de gérer et de participer collectivement à la conception de leur habitat. C'est ainsi que de futurs habitants se rassemblent, s'unissent et s'autogouvernent dans le but de monter leur projet en autopromotion. Ils franchissent ensemble un certain nombre d'étapes, en s'appuyant sur leurs rêves, leurs objectifs et leurs valeurs communes. Cette recherche explore et met en perspective trois dimensions associées à la réalisation d'un projet d'habitat groupé en autopromotion. La première concerne l'émergence et la construction d'un groupe d'habitants solide, sur la base d'un socle de valeurs partagées. En tentant de répondre à leurs demandes spécifiques, l'architecte doit faire face aux défis et aux enjeux inhérents à cette maîtrise d'ouvrage d'usagers collective. La deuxième dimension traitée est donc celle de la collaboration entre l'architecte et les habitants autour du projet de conception architecturale. La dernière dimension, qui relie ces deux derniers acteurs, est celle de la gouvernance partagée instaurée au sein du groupe d'habitants. Les habitants mettent en place des outils et méthodes de gouvernance dans un temps limité afin de s'organiser efficacement et prendre rapidement des décisions. Ces démarches ne sont pas sans conséquences sur le processus de conception et sur leur collaboration avec les différents acteurs impliqués. Ces différents aspects ont été explorés au travers de l'analyse de trois études de cas portant sur des projets situés en Belgique. Des entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès des habitants et des architectes dans chacun de ces cas d'étude. Notre analyse nous a permis de mieux comprendre comment un groupe en pleine construction, aussi bien sur le plan identitaire qu'en termes d'effectifs, parvient à relever les défis et à répondre aux enjeux associés à la réalisation d'un projet immobilier d'envergure. Les différents aspects étudiés, relatifs à l'évolution, à l'organisation et à la structuration des groupes d'habitants par le biais de la mise en place d'une gouvernance partagée, ont ensuite été mis en perspective avec le processus de conception architecturale, à travers la collaboration entre les habitants et les architectes. Ce mémoire met finalement en évidence la posture et le rôle de l'architecte au sein du projet et du groupe d'habitants, marquant par là une évolution par rapport à la posture de l'architecte militant des années 70. Nous avons également souligné un ensemble d'enjeux pour l'architecte, lié à la spécificité d'un projet collectif porté par une maîtrise d'ouvrage "usagers" collective. L'architecte se trouve au cœur d'une dynamique collective unique. Des solutions novatrices et spécifiques pour soutenir le processus de collaboration autour de la conception architecturale sont générées, tant côté habitants qu'architecte. La constitution d'un groupe de travail du côté des habitants, agissant comme médiateur intermédiaire entre l'architecte et les autres membres du groupe, s'est révélée être une approche adoptée dans les trois cas étudiés. Notre analyse a révélé les avantages et les inconvénients de cette structure organisationnelle. En effet, bien qu'elle permette de préserver l'architecte des tensions et des débats internes du groupe d'habitants, la communication indirecte qui en découle comporte plusieurs limites à considérer.

# ABSTRACT

New forms of housing and ways of living are emerging today in response to environmental, economic, and social challenges. Among these, cohousing (among other terms), where private and shared spaces coexist, presents itself as an intelligent and comprehensive solution to these challenges. Over the past few years, a growing number of initiatives have emerged, driven by individuals who are eager to collectively manage and participate in the design of their living environment. Future residents come together, unite, and self-govern with the goal of bringing their self-promoted project to fruition. Together, they navigate through a series of steps, drawing upon their dreams, objectives, and shared values. This research explores and juxtaposes three dimensions associated with the realization of a self-promoted cohousing project. The first concerns the emergence and construction of a strong group of residents based on a foundation of shared values. By striving to meet their specific demands, the architect must confront the challenges and inherent stakes involved in this collective user-driven project management. The second dimension addressed is the collaboration between the architect and the residents in the architectural design process. The final dimension that connects these two actors is the establishment of shared governance within the group of residents. The residents implement governance tools and methods within a limited timeframe to organize themselves efficiently and make prompt decisions. These efforts have implications for the design process and their collaboration with various stakeholders.

These different aspects have been explored through the analysis of three case studies located in Belgium. Semi-structured interviews were conducted with residents and architects in each of these case studies. Our analysis has provided a better understanding of how a group that is still under construction, both in terms of identity and membership, manages to overcome challenges and address the issues associated with the realization of a significant real estate project. The various aspects studied, concerning the evolution, organization, and structuring of resident groups through the establishment of shared governance, have subsequently been juxtaposed with the architectural design process through the collaboration between residents and architects. This thesis ultimately highlights the role and position of the architect within the project and the group of residents, representing an evolution compared to the activist architect of the 1970s. We have also highlighted a series of issues for the architect linked to the specific nature of a collective project carried out by a collective "user" project owner. The architect is at the heart of a unique collective dynamic. Innovative and specific solutions in the architectural design collaboration process are generated from both the residents' and architects' perspectives.

The creation of a working group on the residents' side, acting as an intermediary mediator between the architect and the other members of the group, proved to be an approach adopted in the three cases studied. Our analysis revealed the advantages and disadvantages of this organisational structure. Indeed, although it has the advantage of protecting the architect from the tensions and internal debates of the group of residents, the indirect communication that results from it has a number of limitations that need to be considered.

# SOMMAIRE

<b>Résumé</b>	<b>4</b>
<b>Abstract</b>	<b>5</b>
<b>Sommaire</b>	<b>6</b>
<b>Table des figures</b>	<b>10</b>
<b>Table des Tableaux</b>	<b>10</b>
<b>Introduction</b>	<b>11</b>
<b>État de l'art</b>	<b>14</b>
1 L'habitat groupé : une transition de l'individuel au collectif	14
1.1 L'habitat groupé : de quoi s'agit-il ?	14
1.2 La dimension participative	17
1.2.1 Les différents degrés de participation au projet des futurs habitants	17
1.2.2 Participation des futurs habitants à la conception architecturale	19
1.3 Le vivre ensemble retranscrit à travers l'architecture	21
1.3.1 Les espaces partagés	21
1.3.2 Les espaces privés et de transition	22
2 Les principaux acteurs au cœur du processus de conception	23
2.1 Focus sur la phase de conception du projet	24
2.2 Une maîtrise d'ouvrage collective : le groupe d'habitants autoconstitué	25
2.2.1 La dynamique de formation du groupe	25
2.2.2 La construction de l'identité du groupe	26
2.3 L'évolution de la posture et du rôle de l'architecte dans cette approche	28
2.3.1 De l'architecte militant à la simple expertise technique	29
2.3.2 La nouvelle figure d'accompagnateurs de projets	31
2.4 Le système de valeurs au cœur du processus	34
2.4.1 Un système de valeurs fédérateur	35
2.4.2 Les valeurs : que deviennent-elles au fil du processus de conception ?	36
3 Structuration et organisation du groupe d'habitants par la mise en place de leur gouvernance	38
3.1 Projet en autopromotion et comportements d'autogouvernance	39
3.2 Les outils et techniques pour développer les pratiques collaboratives et l'intelligence collective	41
3.2.1 Les prises de décision participatives	41
3.2.2 Améliorer la communication au sein d'un groupe avec la CNV	44
3.2.3 La mise en place d'une gouvernance juste et partagée	44
4 Schéma de synthèse de l'État de l'art	48

5	Conclusion et perspectives de l'état de l'art	49
6	Formulation des questions de recherche	50
	<b>Méthodologie adoptée pour répondre aux questions de recherche</b>	<b>52</b>
1	Méthodologie et mise en oeuvre	52
1.1	L'étude qualitative	52
1.2	L'étude de cas comme méthode d'investigation et de recherche	53
1.3	L'entretien semi-dirigé	55
1.3.1	Fondamentaux de la méthodologie	55
1.3.2	Méthodologie mise en oeuvre : Préparation des entretiens	56
1.4	Méthode d'analyse thématique de contenu	57
1.4.1	Fondamentaux de la méthodologie	57
1.4.2	Construction de la grille d'analyse	58
1.5	Terrains et contacts retenus	59
1.5.1	Recherche de projets et prise de contact	59
1.5.2	Critères de choix pour cas d'études	60
1.5.3	Cas d'étude 1	61
1.5.4	Cas d'étude 2	62
1.5.5	Cas d'étude 3	63
2	Schéma synthèse de la méthodologie	65
	<b>Résultats</b>	<b>66</b>
1	Émergence et évolution d'un projet collectif : le sens du collectif comme enjeu	66
1.1	La Genèse des projets : Le noyau d'habitants au cœur du projet	66
1.2	La phase d'élargissement du groupe : stratégies et défis	66
1.3	Définir le projet commun et forger l'identité du groupe	68
1.4	Le choix de la structure juridique : une étape cruciale pour concrétiser les valeurs	70
1.5	Un groupe en constante évolution : les impacts sur sa dynamique interne	71
2	Vers une gouvernance juste et partagée : les limites et les défis de l'autogouvernance	75
2.1	Les outils et les méthodes pour soutenir l'intelligence collective et la gouvernance partagée	75
2.1.1	Leur mise en place	75
2.1.2	Les prises de décisions participatives	76
2.1.3	Les groupes de travail et les réunions	77
2.2	La mise en place d'une gouvernance partagée dans un temps limité : bénéfices et limites	82
2.3	L'implication et la contribution dans le groupe : un équilibre délicat à trouver entre tous les membres	83
2.3.1	L'implication en termes de temps	83
2.3.2	L'engagement financier : une condition essentielle à la réalisation des projets	85



3	Les architectes face aux défis d'une maîtrise d'ouvrage collective	86
3.1	Le choix de l'architecte par la maîtrise d'ouvrage : des critères pragmatiques	86
3.2	L'architecte face à l'expertise du groupe et à l'accompagnateur	89
3.2.1	L'expertise habitante	89
3.2.2	Les figures d'accompagnateurs	90
3.3	L'architecte face à la diversité des besoins et envies d'une maîtrise d'ouvrage collective	93
3.4	Les habitants intermédiaires entre l'architecte et le groupe : une position délicate, mais essentielle	95
3.4.1	Leur importance dans la réussite du projet	95
3.4.2	Neutralité et influence des habitants intermédiaires du groupe de travail sur la conception	96
3.4.3	Participation des habitants au processus de conception inégale	97
3.4.4	Les limites de la communication indirecte entre les architectes et le reste du groupe	98
3.5	L'architecte face au groupe d'habitants : investissement et perception de l'ébullition du groupe	99
3.5.1	Temps de travail et investissement des architectes	99
3.5.2	L'architecte préservé de l'ébullition du groupe	99
	<b>Discussion</b>	<b>102</b>
1	Réponses à la question de recherche 1	102
1.1	Un premier défi : Convaincre et rassembler autour d'un socle de valeurs partagées	102
1.2	De l'idéologie à l'action : la concrétisation des valeurs à travers des outils pragmatiques	104
1.2.1	La structure juridique	104
1.2.2	Une gouvernance juste et partagée : une utopie atteignable avec de l'expertise et une implication constante des habitants	104
1.3	L'interdépendance des notions	105
1.4	Un référent pour orchestrer le projet : La clé du succès des projets ?	107
1.4.1	L'accompagnement continu par un référent bienveillant et pragmatique	107
1.4.2	Le pouvoir et l'acceptation de l'accompagnateur par le groupe	108
1.4.3	Limites et perspectives	109
2	Réponses à la question de recherche 2	110
2.1	L'architecte, relégué au rang de prestataire ?	110
2.1.1	L'architecte et l'accompagnateur, deux figures distinctes et complémentaires	110
2.1.2	L'implication des habitants et l'accompagnement professionnel remettent-ils en question le rôle des architectes dans les projets architecturaux ?	111
2.1.3	Limites et perspectives	113
2.2	Structure en groupes de travail et présence d'intermédiaires : limites et bénéfiques	113
2.2.1	Prise en compte de la diversité des besoins et des envies personnelles	113

2.2.2	Limites et perspectives	114
2.2.3	Les groupes d'habitants intermédiaires, une solution à appliquer avec prudence	115
<b>Conclusion générale</b>		<b>117</b>
<b>Limites et perspectives générales</b>		<b>119</b>
<b>Bibliographie</b>		<b>121</b>
<b>Annexes</b>		<b>128</b>
1	Annexe 1 : Guide d'entretien – Habitant	128
2	Annexe 2 : Guide d'entretien – Architecte	133
3	Annexe 3: Formulaire de consentement Habitant-Architecte	137

# TABLE DES FIGURES

Figure 1: Risque de non-achèvement des opérations en fonction du degré de participation des futurs habitants. (Menez,2014).....	18
Figure 2: Différentes étapes de conception étudiées dans le cadre du mémoire. ....	24
Figure 3: Schéma récapitulatif : Le rôle et la posture de l'architecte des années 70.....	30
Figure 4: Schéma récapitulatif : Le rôle et la posture de l'architecte après les années 2000 (Biau & D'Orazio, 2013).....	30
Figure 5: Extrait de la plaquette de présentation du RAHP (RAHP, 2020, p.3) .....	33
Figure 6: Les trois types de compétences des accompagnateurs selon le RAHP (RAHP, 2020, p.3) .....	33
Figure 7: les différents enjeux et valeurs portés par le mouvement de l'habitat groupé (Euvrard, 2011). .....	36
Figure 8: Métaphore du tabouret à trois pieds représentant les trois piliers de l'habitat groupé selon Audrey Gicquel. ....	38
Figure 9: Le continuum de collaboration selon Perrine Dethier (Dethier, 2019) .....	40
Figure 10: Schéma de synthèse de l'état de l'art .....	48
Figure 11: Les différents designs de recherche d'étude de cas selon Yin, 2009 cité dans Barlatier, 2018 .....	54
Figure 12: Design adopté dans notre recherche.....	54
Figure 13: Schéma synthétique des personnes interrogées par projet et leurs arrivés dans le projet ...	64
Figure 14: Schéma de la méthodologie .....	65
Figure 15: Schéma de synthèse de l'évolution des groupes .....	74
Figure 16: Groupes de travail mis en place dans les projets 1, 2 et 3.....	78
Figure 17: Structure organisationnelle des groupes d'habitants .....	79
Figure 18: Extrait du « contrat de participation » du groupe 3 issu de leur site internet .....	80
Figure 19: Schéma personnel interdépendance des notions ; causes et conséquences des difficultés dans le recrutement.....	106

# TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1: Différents types d'accompagnement selon Camille Devaux (Devaux, 2013) .....	32
Tableau 2 : Récapitulatif des questions principales et secondaire de notre recherche.....	51
Tableau 3: Thèmes et sous-thèmes issus de notre analyse thématique.....	58
Tableau 4: Récapitulatif des trois cas d'études sélectionnés et des personnes interviewées .....	61
Tableau 5: Motivations des habitants autour de valeurs fédératrices.....	69
Tableau 6: Départs habitants survenus au cours du projet évoqué lors des entretiens .....	72
Tableau 7 : Différents types d'accompagnement selon Camille Devaux (Devaux, 2013) .....	92
Tableau 8: Les accompagnateurs présents dans les projets. ....	93

# INTRODUCTION

## Motivation personnelle

Au cours de mes années d'études, j'ai pu explorer l'architecture sous de nombreux angles. J'ai été sensibilisée à de nombreux sujets techniques et environnementaux. Cependant, il m'est apparu essentiel d'explorer une troisième dimension : celle du facteur humain et social. Un changement majeur s'opère dans les consciences et dans la perception qu'ont les individus d'eux-mêmes et de leur mode de vie destructeur. Les mentalités évoluent et de plus en plus de personnes cherchent à vivre en harmonie avec leurs valeurs et avec leur environnement. Dans cette optique, j'ai décidé de diriger mes recherches vers les habitats groupés, qui ont suscité l'engagement croissant d'acteurs citoyens, associatifs et économiques au cours de ces dernières années. Cette approche englobe à la fois les aspects techniques, environnementaux et sociaux qui me tiennent à cœur pour mon mémoire de fin d'études.

## Contexte de l'étude

L'habitat de type « groupé » (parmi d'autres appellations similaires) constitue un terrain particulièrement riche pour observer de nouvelles façons d'habiter ensemble et pour étudier les nouvelles formes de processus de conception qui en découlent. Porté par des mouvements idéologiques forts, ce nouveau mode d'habitat est apparu dans les années 70 dans les pays scandinaves puis quelques années plus tard en Belgique.

L'habitat groupé, qui concilie espaces privatifs et partagés, se positionne comme une réponse intelligente et complète aux défis à la fois environnementaux, économiques et sociaux (Carriou & D'Orazio, 2015 ; Lietaert, 2010 ; Tummers, 2016). Ces derniers commencent à gagner en popularité en Belgique et dans les autres pays d'Europe ces dernières années. Nous avons choisi de concentrer notre étude principalement sur le contexte Belge. Les données quantitatives concernant l'habitat groupé en Belgique sont limitées et difficilement accessibles en raison de la pluralité des approches et de l'absence de définition claire dans ce domaine (Dethier, 2019). Il est possible d'affirmer que, malgré son essor récent, ce mode d'habitat demeure encore marginal. D'après Perrine Dethier, Habitat et Participation estimait en 2019 un nombre d'environ 300 habitats groupés en Wallonie et à Bruxelles (Dethier, 2019). Il semblerait cependant que leur nombre se multiplie davantage depuis la crise sanitaire. Un article de presse récent publié en avril 2022 parle même d'un « boom des projets d'habitat groupé » à Bruxelles et en Wallonie (LaLibre-Belgique, 2022). Selon leur chiffre, il existerait plus de 400 projets en Wallonie, et 150 à Bruxelles où les espaces sont généralement moins disponibles. Notre étude se déroule donc dans un contexte belge dans lequel, malgré sa croissance notable, de nombreux défis semblent persister quant au développement de l'habitat groupé.

L'habitat groupé se caractérise aujourd'hui par une grande diversité de pratiques. Les différentes formes et typologies qui leur sont associées varient à la fois sur les plans architecturaux, juridiques et socio-économiques (Bresson & Tummers, 2014 ; Devaux, 2015b). Cette diversité rend complexe la mise en place d'un consensus autour d'une définition précise pour l'habitat groupé. Cependant, l'une des caractéristiques communes à tous ces projets est le désir de participation et l'implication des habitants dans la conception et la gestion de leur habitat (Tummers, Understanding co-housing from a planning perspective: Why and how?, 2015). Ainsi, de plus en plus d'individus se réunissent pour créer leur propre projet correspondant à leurs aspirations et valeurs, dans une démarche d'autopromotion

collective. Parmi les différentes formes de montage de projets d'habitat groupé, nous avons choisi de nous concentrer sur celles qui sont initiées par les habitants eux-mêmes. Ces initiatives, portées par des maîtrises d'ouvrage collectives d'usagers, se détachent des schémas conventionnels de production de logements. Les normes établies dans le domaine de la construction sont remises en question, en replaçant l'habitant au cœur du processus décisionnel de son projet. L'autopromotion offre une grande possibilité de participation des habitants à la conception de leur habitat, mais comporte néanmoins un risque élevé de non-achèvement (Menez, 2014). Le processus de conception d'un tel projet peut se révéler particulièrement long et complexe pour les habitants, qui doivent en plus se heurter aux difficultés d'un cadre juridique et réglementaire inadapté aux habitats groupés, en tout cas en Belgique (ASBL Habitat et participation, 2017). La majorité des initiatives échouent, confrontées à des défis aussi bien techniques, économiques et humains. En effet, la cause principale des échecs serait imputable au facteur humain et au groupe d'habitants lui-même (Marandola & Lefebvre, 2009).

Le processus de conception met effectivement en scène un jeu d'acteurs complexe, dans lequel acteurs professionnels et non professionnels collaborent. D'un côté, les professionnels tels que les architectes doivent faire face à une demande complexe et innovante de la part d'une maîtrise d'ouvrage collective. Les acteurs impliqués sont nombreux, les exigences à satisfaire le sont aussi. D'un autre côté, les habitants deviennent des acteurs "quasi-professionnels". Ils entrent dans le monde de la construction et doivent faire face à toutes les étapes et complexités du processus, tout comme le feraient des professionnels. Pour cela, ils doivent s'organiser, trouver une méthode de fonctionnement, prendre des décisions, et tout cela dans un temps limité et tout en demeurant guidés par leurs objectifs et leur socle de valeurs communes. Un nouvel acteur émerge au croisement de ces deux univers, semblant jouer un rôle essentiel dans la réussite des projets : l'accompagnateur de projet. L'habitat groupé en autopromotion constitue donc un terrain particulièrement riche pour observer l'émergence de nouvelles approches de conception et de collaboration. Notre objectif à travers cette recherche est donc d'acquérir une compréhension approfondie des enjeux et des défis auxquels sont confrontés à la fois les architectes et les habitants, ainsi que d'analyser leurs stratégies et leurs solutions pour y faire face.

### Objectifs de la recherche et questions de recherches principales

Le montage d'un projet d'habitat groupé en autopromotion se caractérise par une complexité qui repose sur deux défis majeurs spécifiques à cette approche. Le premier réside dans la formation et la construction du groupe d'habitants. Le groupe doit développer une identité solide basée sur un socle de valeurs partagées. Le second défi concerne la construction d'un projet d'habitat groupé complexe et ses multiples étapes, qui nécessitent une expertise solide et un investissement conséquent de la part du groupe. Ainsi, les futurs habitants sont confrontés au défi de concilier la construction de leur groupe et de leur projet de manière simultanée. Notre recherche vise premièrement à étudier comment ces deux éléments se développent simultanément, tout en appréhendant leurs enjeux et leurs impacts réciproques. Dans cette perspective, une première question de recherche principale s'est dégagée :

**Comment les futurs habitants, dans un temps et un budget limités, arrivent-ils à construire simultanément un groupe et un projet commun complexe, tout en s'appuyant sur un système partagé d'idées et de valeurs ?**

Afin de fournir des éléments de réponse, notre recherche se concentre sur des points et des étapes spécifiques telles que la construction du groupe autour d'un système de valeurs partagées et son évolution tout au long du projet. Nous focalisons également notre étude sur l'organisation et la structuration des groupes d'habitants avec l'établissement d'une gouvernance partagée. Ce dernier point nous amène notamment à nous interroger sur l'implication individuelle des habitants dans le

processus à travers les sous-questions suivantes : l'implication individuelle des habitants varie-t-elle et comment les éventuelles différences impactent-elles le processus ? La mise en place d'un mode de gouvernance partagée dans un temps limité est-elle compatible avec la recherche d'efficacité et de résultat ? Enfin, les habitants ne sont pas seuls pour faire face aux nombreuses étapes inhérentes au projet. Ils ont effectivement la possibilité de bénéficier de l'aide de divers accompagnateurs. Ainsi, nous essayons également de comprendre à travers notre étude comment et quand les accompagnateurs interviennent dans les cas étudiés, quels sont leurs impacts sur le processus de conception et comment les habitants les perçoivent.

Nous avons choisi d'introduire un deuxième axe de recherche afin de nous focaliser davantage sur un des acteurs du processus qui suscite notre intérêt - l'architecte - ainsi que sur le processus de conception architecturale. Face au groupe d'habitants, les architectes doivent répondre à une demande spécifique pouvant parfois casser les « codes » des projets architecturaux de logements collectifs que l'on connaît aujourd'hui. De plus, ils doivent composer avec une maîtrise d'ouvrage collective plaçant l'utilisateur en tant qu'acteur principal au fil de la conception de son habitat. Les architectes sont donc au cœur d'une dynamique collective unique, qui se distingue des schémas habituels des projets d'habitation. Cela laisse entrevoir la possibilité de la part des habitants et des architectes de générer des solutions novatrices et spécifiques, résultant d'une collaboration autour d'un processus de conception architecturale unique. Ainsi notre recherche a pour objectif de répondre à une deuxième question de recherche principale :

**Comment les architectes abordent-ils les défis liés à la maîtrise d'ouvrage collective et en quoi leurs stratégies impactent-t-elles le processus de conception et de collaboration avec les habitants ?**

Pour apporter des éléments de réponse, nous proposons dans un premier temps d'examiner de près le rôle et la posture que prennent les architectes par rapport au groupe d'habitants et au processus lui-même. Nous souhaitons ensuite comprendre comment les besoins et les envies des habitants sont pris en compte par les architectes et comment ils leur sont communiqués. Enfin, une grande partie de notre étude se focalise sur l'impact de l'implémentation d'outils spécifiques à la gouvernance partagée au sein du groupe d'habitants sur le processus de conception architecturale en collaboration avec l'architecte. La question de l'intégration et de la participation des habitants dans le processus de conception architecturale est notamment abordée afin de déterminer s'il existe des déséquilibres ou des inégalités.

Notre travail se structure autour de quatre axes principaux. Le premier, intitulé "État de l'art", dresse un panorama approfondi des connaissances actuelles des thématiques abordées dans notre recherche. Il permet ainsi de positionner notre recherche dans le champ scientifique vis-à-vis de la littérature existante. Ce chapitre est divisé en trois parties. La première partie vise à approfondir notre compréhension du phénomène de l'habitat groupé, en mettant l'accent sur ses dimensions participatives et architecturales. La deuxième partie est consacrée aux acteurs impliqués dans le processus de conception, en se concentrant exclusivement sur les habitants, les architectes et les nouvelles figures émergentes (les accompagnateurs de projet). Une dernière partie vise à approfondir la notion de gouvernance, utilisée tout au long de l'étude, en présentant les principales définitions et outils associés à ce concept. Le chapitre suivant décrit la méthodologie que nous avons adoptée pour élaborer des réponses à nos questions de recherche. Nous présentons tout d'abord une analyse de l'état de l'art des méthodes qui ont retenu notre attention, à savoir l'analyse qualitative, l'étude de cas, l'entretien semi-dirigé et son analyse de contenu, et leur mise en application dans le cadre de cette recherche. Les résultats issus de ces travaux sont présentés dans le chapitre suivant. Enfin, nous tentons de répondre aux questions de recherche dans le dernier chapitre intitulé "discussion et réponses aux questions de recherche", en analysant et interprétant les résultats obtenus. Cette partie met également en évidence plusieurs perspectives et axes de recherche, ainsi que les limites de notre étude. En conclusion, nous proposons une synthèse des principaux résultats et des perspectives générales, en soulignant également les limites de notre mémoire.

# ÉTAT DE L'ART

« *Amorcer une démarche de recherche en sciences sociales représente un temps de découverte et de rencontre entre un objet de recherche et un chercheur.* » (Martineau & Plard, 2016). L'état de l'art est une étape préliminaire à notre recherche qui nous a permis de dresser un panorama approfondi des connaissances actuelles des thématiques abordées. Sa réalisation nous a permis de structurer notre projet de recherche et de nous positionner dans le champ scientifique vis-à-vis de la littérature existante.

## 1 L'HABITAT GROUPÉ : UNE TRANSITION DE L'INDIVIDUEL AU COLLECTIF

### 1.1 L'habitat groupé : de quoi s'agit-il ?

« *L'habitat groupé n'est pas un nouveau mode d'habitat, mais bien une actualisation d'un concept plus ancien basé sur une approche utopique au sens philosophique, sociologique, architectural* » (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007, p. 15).

L'habitat groupé est un modèle d'habitat apparu dans les années 1970 dans les pays scandinaves. Il faudra attendre quelques années pour qu'il soit introduit en Belgique. Après avoir connu une période de déclin dans les années 1990, il a regagné en popularité depuis les années 2000 en réponse aux défis et besoins actuels de production de logements. En période de crise du logement, l'habitat groupé s'est révélé être une alternative prometteuse pour remédier à la situation problématique, en proposant des logements plus abordables. Toutefois, la motivation derrière ces initiatives dépasse largement cette seule considération (Lietaert, 2010 ; Carriou & D'Orazio, 2015 ; Tummers, 2016).

Ce mode d'habitation se positionne comme une réponse complète aux défis à la fois environnementaux, économiques et sociaux (Maury, 2009).

La création d'habitats groupés trouve ses fondements dans une pluralité de motivations, reflétant ainsi la diversité des objectifs poursuivis par les acteurs impliqués et des pratiques (Delbuigne, 2005). Il est notable de constater que la grande majorité des travaux trouvés dans la littérature continue à qualifier l'habitat groupé comme un « mouvement » (Beurthey & Costes, 2018; Euvrard, 2011; Dethier, Le rôle de la culture de l'aménagement du territoire vis-à-vis des attitudes en faveur de l'auto-gouvernance : application aux comportements pour le développement de l'habitat groupé., 2019). Le qualifier de mouvement réfère à ses fondements puisque l'habitat groupé a été à l'origine porté par des mouvements idéologiques, qui le caractérisent encore aujourd'hui (Denèfle, 2015, pp. 155-167). L'un est celui d'un militantisme issu des luttes urbaines des années 1970. Ces mouvements de contestation ont émergé pour dénoncer la gestion technocratique de la transformation urbaine, mettant en question la place des citoyens dans la ville. C'est ainsi que le mouvement de l'habitat groupé autogéré (MHGA) naît en 1977, caractérisé par ses principes d'autogestion et animé par le slogan "*changer la vie pour changer la société*" (Beurthey & Costes, 2018, p. 274). L'autre se rattache à un mouvement axé sur l'écologie, où les valeurs morales prédominent sur les considérations purement politiques. (Denèfle, 2015).

La qualification de l'habitat groupé de « mouvement » témoigne de sa dimension politique et sociale encore présente aujourd'hui. En effet, ces aspects se retrouvent intrinsèquement liés à la notion de mouvement, définie comme « *une action collective qui vise de manière orientée vers un changement*

*social, politique, psychologique* » (Larousse, Dictionnaire Larousse, 2023). Il peut même être perçu comme une forme de « protestation » (Delbuigne, 2005).

La notion d'habitat groupé se caractérise par une profonde diversité de pratiques. Les formes et typologies qui lui sont associées sont variées tant au niveau architectural, juridique et socio-économique (Bresson & Tummers, 2014 ; Devaux, 2015b). De plus, l'habitat groupé s'inscrit dans une vaste diversité de contextes culturels et géographiques. Il se révèle donc extrêmement complexe d'établir une définition consensuelle. Les définitions existantes se révèlent souvent vastes et imprécises (Tummers, 2016 ; Dethier, 2019).

Dans le but de mieux comprendre ce que cache réellement le concept d' "habitat groupé", nous avons commencé par examiner plusieurs essais de définitions issues de la littérature et des discussions actuelles à ce sujet. L'habitat groupé ...

- « est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privés ainsi que des espaces collectifs autogérés. » (Delbuigne, 2005, p. 3)
- « est un habitat qui est à la fois commun et privé sur un même territoire, qui respecte l'individualité de chacun : l'habitat groupé. Ce type d'habitat est une alternative à la maison individuelle, trop privée et à la maison communautaire, trop commune. » (Giaux, 2016, p. 5)
- « il prône l'épanouissement de la vie sociale sans affecter l'intimité de chaque individu » et « il nécessite la volonté de vivre de manière collective » (Colibris Le mouvement, 2023)
- « devrait permettre l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée). » (Site web ASBL Habitat et participation, 2023)...

Toutes les définitions proposées convergent vers une caractéristique essentielle de l'habitat groupé : l'équilibre délicat entre la sphère individuelle et la sphère collective. Les habitants partagent un habitat où coexistent des espaces privés et des espaces communs. Cela implique l'engagement volontaire des habitants envers ce mode d'habitat, et le vivre ensemble.

Néanmoins, il convient de noter que l'habitat groupé dépasse la simple conception d'espaces privés associés à des espaces communs. Il revêt également une dimension plus profonde et peut-être envisagé comme « une perspective de pouvoir penser la création d'un véritable tiers secteur du logement, porteur des valeurs de la solidarité et de l'écologie », comme le décrivent Bacqué et Carriou. (Bacqué & Carriou, 2012, p. 3) . Le groupe d'habitants s'unit autour de principes et de valeurs partagées telles que l'écologie, la solidarité, la mixité sociale et le partage. Ils aspirent à la création d'une vision commune leur permettant de concevoir leur habitat et leur manière de vivre ensemble (Marandola & Lefebvre, 2009).

Par ailleurs, la recherche d'une définition commune est davantage complexifiée par la profusion de termes utilisés. On parle d' « habitat groupé », d' « habitat coopératif », de « co-habitat », « d'habitat participatif » pour ne citer que quelques-uns des termes français (D'Orazio, 2017 ; Tummers, 2016). L'absence de définition pour ces termes peut donner lieu à des confusions. Différentes expressions peuvent être utilisées pour désigner les mêmes projets, tandis que des projets distincts peuvent être regroupés sous le même terme. Florence Menez propose des esquisses de définitions en fonction de la gestion de la propriété et de l'implication des futurs habitants dans leur projet (Menez, 2014). Selon elle, le terme « habitat groupé » est un terme générique pour décrire tout projet et réalisation d'habitat comportant à la fois des parties communes collectives et des parties privées, avec une dimension de vie collective. En revanche, l' « habitat coopératif » est défini par son modèle de gestion de la propriété. Concrètement, il s'agit d'un type d'habitat groupé dans lequel les habitants s'organisent sous la forme d'une coopérative. Ainsi, le terme "habitat coopératif" révèle l'intention plus prononcée des habitants



de proposer une alternative à la location et à l'accès individuel en s'éloignant des mécanismes spéculatifs et associés au logement (Menez, 2014).

Elle décrit ensuite l'« habitat participatif » davantage par son processus de conception et de gestion de l'habitat particulier dans lequel les futurs habitants collaborent à différents niveaux, depuis la phase initiale du projet jusqu'à l'aménagement intérieur des logements (Menez, 2014). Le terme "co-habitat", quant à lui, correspond à la traduction du terme générique anglais "co-housing", qui se rapproche davantage de la définition et de l'idée du terme « habitat groupé ». Ainsi, les quatre termes mentionnés ci-dessus ne s'opposent pas mais se complètent mutuellement.

L'architecte-urbaniste Anne D'Orazio va jusqu'à décrire l'ensemble comme une *"nébuleuse de l'habitat participatif"*. Cette expression met en évidence le flou conceptuel qui prévaut plutôt qu'un mouvement clairement défini (D'Orazio, 2012). Cette variété de termes et d'approches constitue également une problématique pour la collecte de données quantitatives par les chercheurs. Des questions se posent sur ce qu'il convient d'inclure ou d'exclure des statistiques (Tummers, Understanding co-housing from a planning perspective: Why and how?, 2015). L'expression « habitat participatif » semble aujourd'hui sortir du lot et fédérer progressivement l'ensemble des démarches (Devaux, 2015). En France, la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) de 2014 reconnaît légalement et donne une définition de l'habitat participatif : *« L'habitat participatif 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 un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis »* (LégiFrance, 2014).

À la différence de la France, l'habitat groupé en Belgique ne bénéficie d'aucun statut juridique. Malgré la nécessité de trouver une réponse juridique adéquate dans le contexte belge, l'habitat groupé est à aborder davantage à travers une perspective sociale plutôt que purement juridique.

Nous avons délibérément opté pour l'utilisation du terme générique "habitat groupé" dans l'intégralité de notre étude. C'est en effet sur cette base que nous avons initialement entamé nos recherches, et développé l'ensemble de notre étude. De plus, il s'agit du terme à l'origine du mouvement, comme mentionné précédemment avec le MHGA. Il présente également une dimension plus globale. Certains auteurs décrivent par exemple l'habitat participatif comme « un type d'habitat groupé » (Beurthey & Costes, 2018, p. 271).

Pour conclure, bien que l'habitat groupé puisse revêtir une multitude de formes, il est possible d'en dégager certaines grandes tendances communes. Benoît Debuigne et Pascale Thys en énumèrent certaines (Debuigne & Thys, 2008) :

- *« La dimension spatiale »* : Un habitat groupé est un savant mélange d'espace privatif et d'espace partagé. Une partie de notre état de l'art y sera consacré. (1.3 Le vivre ensemble retranscrit à travers l'architecture)
- *« La dimension sociale »* : L'habitat groupé vise à l'épanouissement personnel des habitants à travers une nouvelle forme du vivre ensemble.
- *« La dimension volontariste »* : Il est essentiel que l'ensemble des habitants aient la volonté d'explorer ce mode d'habiter ensemble. Les personnes qui choisissent ce type de logement optent non seulement pour un habitat, mais aussi pour un mode de vie.
- *« La dimension idéologique »* : La dimension idéologique est inhérente à la création du groupe. En effet le groupe se fonde sur un ensemble de valeurs qui le guideront et lieront les habitants tout au long de leur vie dans l'habitat. L'une des premières démarches entreprises par les habitants consiste d'ailleurs généralement à consigner par écrit ces valeurs et leur vision dans une charte. Ces notions seront davantage détaillées dans la partie 2.4 de notre état de l'art.

- « *La dimension d'autogestion* » : Dès la conception de leur habitat, les habitants s'engagent dans une dynamique d'auto-organisation. Pour assurer la pérennité du groupe, il est impératif qu'ils établissent rapidement une structure et mettent en place une organisation efficace. Nous développerons davantage cet aspect à travers notamment la notion d'autogouvernance dans la partie 3 de notre état de l'art.
- « *La dimension de temporalité* » : l'habitat groupé se développe et se structure dans le temps. Il est en perpétuelle évolution tout au long de sa vie.

À cela nous rajouterons

- la dimension participative : à laquelle nous consacrerons la partie suivante.

## 1.2 La dimension participative

Nous allons explorer la dimension participative en adoptant une double approche, plutôt que de suivre une progression chronologique. En effet, nous allons différencier d'une part la participation des habitants dans le cadre du processus de conception globale de leur habitat, couvrant ainsi la période allant de la formation du groupe jusqu'à l'occupation de leur espace de vie (comme illustré dans la figure 2). D'autre part, nous allons également considéré la participation au processus de conception architecturale, en collaboration avec l'architecte. Nous avons choisi de distinguer ces deux formes de participation car comme nous le verrons, bien que les deux aspects soient complémentaires, l'un n'implique pas nécessairement l'autre.

### 1.2.1 Les différents degrés de participation au projet des futurs habitants

Selon Tummers, ce qui distingue l'habitat groupé des copropriétés classiques est principalement la participation et l'implication des résidents. L'émergence du concept d'habitat participatif soulève alors de nouvelles questions quant aux dynamiques participatives qui se déploient (Tummers, *Understanding co-housing from a planning perspective: Why and how?*, 2015). En étudiant l'émergence de l'habitat groupé dans le champ de l'action publique, Camille Devaux offre un bon cadrage théorique sur les apports à mobiliser pour l'habitat groupé dans le champ de la participation (Devaux, 2013).

La notion de « participation » au sens où nous l'entendons peut être suffisamment pertinente et bien définie, selon le Trésor de la Langue Française Informatisé. Dans les domaines politiques, sociaux et de la vie associative, cette plateforme propose la définition suivante : « *Participation : Intervention dans les discussions et les décisions touchant l'organisation, la politique générale et l'avenir d'une communauté* » (Trésor de la Langue Française informatisé, 2023).

Ce qui définit l'habitat groupé, c'est également son processus de conception et de gestion, au cours duquel les futurs habitants peuvent participer à différents degrés, depuis l'étape initiale de l'émergence du projet jusqu'à la vie en communauté (Menez, 2014).

L'habitat groupé peut ainsi prendre une grande variété de formes et offre donc une multitude de possibilités d'implication et de participation de la part des habitants. Cette diversité rend les projets accessibles à un maximum de ménages en s'adaptant aux préférences en termes d'implication, de disponibilité et de ressources de chacun (Habitat participatif Strasbourg et sa région, 2023). Dès la phase de conception d'un projet d'habitat groupé, il est possible d'envisager différents niveaux de participation. Deux types de projets principaux se distinguent. D'une part, il y a ceux qui sont gérés et pilotés par les futurs habitants eux-mêmes, ce qu'on appelle l'autopromotion. D'autre part, il y a ceux qui sont initiés et gérés par des opérateurs immobiliers (promoteur immobilier ou bailleur social),

auxquels les habitants peuvent participer à divers moments et contribuer plus ou moins activement à la conception selon le projet (Habitat participatif Strasbourg et sa région, 2023). Par exemple, parmi les projets initiés par un opérateur, certains adoptent pour une approche qualifiée de « co-conception » (Habitat participatif Strasbourg et sa région, 2023). Dans ces cas, l'opérateur identifie, acquiert et prépare préalablement un terrain constructible. Un architecte est déjà sélectionné et élabore les premières esquisses du projet architectural : nombres et dispositions des logements, règles d'urbanisme applicables, etc. Après cela, l'opérateur se lance dans une recherche de futurs habitants en utilisant des méthodes commerciales traditionnelles telles que la publicité. Une fois que les futurs habitants sont identifiés, ils sont impliqués dans la conception de leur logement à travers des rendez-vous individuels. Ils participent également à la définition des fonctions et de l'emplacement des espaces partagés en collaboration avec leurs futurs voisins. Ces premières réunions collectives permettent la création d'une première dynamique de groupe entre les futurs habitants (Habitat participatif Strasbourg et sa région, 2023). Ces schémas ont tendance à tendre davantage vers des relations plus hiérarchiques, avec un concepteur qui ne fait intervenir les habitants qu'après la phase d'avant-projet (Matagne, 2020).

Le choix entre les deux approches aura donc un impact considérable sur le projet, en commençant par la constitution du groupe de futurs habitants. En effet, dans les projets d'autopromotion, le groupe se forme de manière autonome (voir partie 2.2) et collabore beaucoup plus tôt dans le projet. En revanche, dans le cas contraire, le collectif est formé sous l'impulsion de personnes extérieures, ce qui nécessite de s'adapter aux logiques préétablies par ces opérateurs (Beurthey & Costes, 2018). Il semblerait que dans cette approche, il soit plus difficile pour le groupe d'habitants d'acquérir une réelle autonomie, malgré le fait que la participation soit l'un des arguments de sa création (Carriou & D'Orazio, 2015). Dans ces projets portés par un opérateur, la participation au projet des futurs habitants est donc plus limitée que dans l'autopromotion. Malgré ça, les avantages en termes de coût peuvent être importants. En effet le budget est souvent mieux respecté avec un coût connu plus tôt, et les délais moins incertains que dans l'autopromotion, dans lequel le groupe d'habitants assure généralement la conception, la mise en œuvre et le financement du projet (Menez, 2014). La complexité de ces projets en autopromotion réduit considérablement les chances de les mener à terme (Menez, 2014). On estime que seulement 10% de ces projets parviennent à leur réalisation. Ainsi, la plupart des groupes ne prennent donc jamais leur envol, comme le souligne Diana-Leafe dans son ouvrage (Diana-Leafe, 2015).

Dans ce sens, Florence Menez propose un graphique qui met en évidence un aspect intéressant : le risque d'inachèvement des opérations est corrélé au degré de participation des habitants (Menez, 2014).

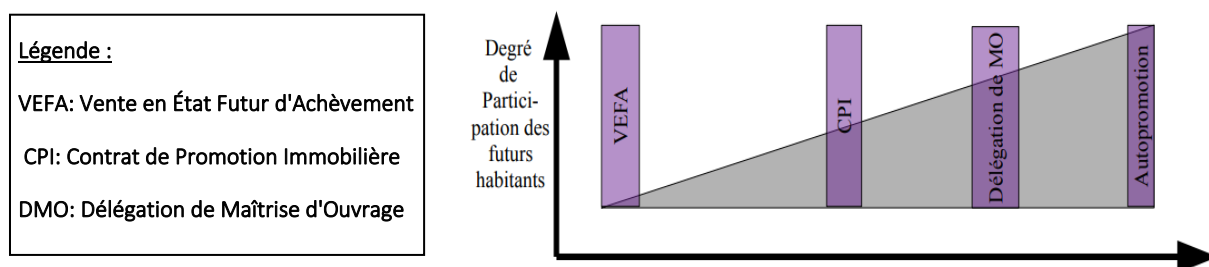


Figure 1: Risque de non-achèvement des opérations en fonction du degré de participation des futurs habitants. (Menez,2014)

D'après ce graphique, les projets en autopromotion se distinguent par leur risque élevé de non-achèvement, en raison de la forte participation des futurs habitants à leur développement. Pourtant, ces projets novateurs émergent de plus en plus en Belgique et dans toute l'Europe (Ruiz, 2015). Ces initiatives, portées par des maîtrises d'ouvrage d'usagers, se libèrent des schémas conventionnels de production de logements privés ou publics, et génèrent généralement des projets innovants sur les

plans architecturaux, environnementaux, et d'intégration sociale et territoriale (Ruiz, 2015). Elles remettent en question les normes établies du monde de la construction, en offrant au citoyen une grande liberté dans la prise de décisions. Les futurs utilisateurs ont la possibilité d'influencer directement la conception du projet en fonction de leurs propres souhaits et besoins (Ruiz, 2015).

Dans ces opérations, la nature et le fonctionnement du groupe d'habitants constituent les premiers éléments d'un processus souvent long (Biau, Orazio, Iosa, & Nez, 2012). Quelle que soit la composition du groupe, il doit réussir à trouver une certaine cohésion et un mode de fonctionnement interne pour réfléchir, produire, négocier avec les partenaires, partager les coûts et établir des règles de vie. Toutes ces questions interviennent très vite dans le processus et exigent du groupe à la fois une organisation matérielle rigoureuse et une quête d'efficacité, ainsi qu'une réflexion approfondie sur leurs valeurs et la création de leur communauté (Biau, Orazio, Iosa, & Nez, 2012). Selon Romain Bernes-Lassère, l'autopromotion impliquerait principalement des ménages disposés à s'engager pleinement dans leur projet, souvent dotés d'un capital culturel, social, voire financier conséquent. L'aspect social de ces initiatives serait pour ces raisons moins marqué dans cette approche (Bernes-Lassère, 2018). Bien entendu, d'autres acteurs interviennent rapidement dans le processus : les services municipaux, les maîtres d'œuvre, les banquiers et/ou les notaires, les entrepreneurs, les assistants, etc (Bacqué & Biau, 2010). Même s'ils sont pour la plupart identiques à ceux impliqués dans un montage d'opérations "traditionnelles", on peut se demander si la spécificité de la commande entraîne des différences dans leur rôle à jouer.

Finalement, nous avons choisi dans notre étude de nous concentrer exclusivement sur ces projets d'habitat groupé montés en autopromotion par les futurs habitants. Si l'habitat groupé est initié par un opérateur externe, leur participation est plus ou moins écartée du processus de conception de l'habitat et de leur groupe. Le groupe « *doit s'ajuster aux logiques prédéfinies par ces opérateurs* » (Beurthey & Costes, 2018, p. 276). L'objectif de cette étude est d'analyser la manière dont un groupe d'habitants, encore en construction, s'organise et se gouverne de manière autonome pour faire face à la réalisation d'un projet d'une telle envergure. De plus, nous souhaitons examiner l'influence de sa gouvernance sur le processus de conception en collaboration avec l'architecte. Par conséquent, nous nous concentrerons exclusivement sur les projets d'autopromotion, car ils se distinguent par des systèmes d'acteurs et des modes de prise de décision plus complexes que ceux des projets réalisés de manière plus traditionnelle (Biau, Orazio, Iosa, & Nez, 2012). Nous tenterons de comprendre les raisons pour lesquelles de tels projets rencontrent des difficultés à se concrétiser.

Les différentes formes de montage évoquées précédemment peuvent être combinées avec une participation active des habitants lors de la phase de chantier, avec l'autoconstruction. Les habitants peuvent assumer eux-mêmes la responsabilité de réaliser tout ou une partie des travaux de construction (Habitat participatif Strasbourg et sa région, 2023).

Enfin, l'habitat groupé envisage l'implication des habitants sur le long terme, dépassant la seule période de conception et de construction des bâtiments. Cette dernière se manifeste par une participation régulière, sur tous les aspects de la vie dans un bâtiment comme l'organisation du lieu, l'usage des communs, le vivre ensemble, l'entretien du bâtiment, la consommation d'énergie, etc. (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007; Diana-Leafe, 2015).

## 1.2.2 Participation des futurs habitants à la conception architecturale

Il est essentiel de faire la distinction entre la participation des habitants au montage voire au chantier de leur projet, et leur participation à la conception architecturale. En effet, un projet initié par un opérateur peut adopter une approche de co-conception, tandis qu'un projet d'autopromotion ne

garantit pas automatiquement une participation active des habitants dans la conception architecturale. La participation de l'usager à la conception architecturale, en collaboration avec l'architecte, peut là encore revêtir différentes formes, allant de la simple concertation au co-design (Elsen, 2023).

La participation des usagers dans les processus de conception architecturale se développe à partir de 1970 dans les pays scandinaves (Lee, 2008). La profession des architectes et urbanistes s'inscrit alors dans un mouvement de socialisation de l'architecture (Roux-Pages, 2010). En parallèle, dans un même contexte réformiste, les projets d'habitats groupés voient le jour et une alliance se crée entre habitants et architectes. Les architectes et les habitants s'allient et collaborent étroitement pour explorer de nouvelles formes d'innovation sociale et architecturale, basées sur la participation (voir partie 2.3.1 ; (Biau & D'Orazio, 2013)). Avant les années 2000, les habitants porteurs d'initiatives d'habitats groupés plaçaient la participation à la conception architecturale au centre de leurs priorités. Les projets ultérieurs connaissent un renouveau et une nouvelle dynamique dans laquelle la participation habitante n'est plus uniquement liée à l'objet bâti : « *on assiste à un déplacement de l'espace de la participation, initialement concentrée sur l'objet bâti, vers une participation-négociation plus vaste et qui s'insère dans les objectifs urbanistiques territoriaux (écoquartiers, mixité...)* » (Biau & D'Orazio, 2013, p. 169).

Bien que la participation des habitants au projet architectural ne soit plus considérée comme une priorité centrale dans les nouveaux projets d'habitats groupés, les dynamiques de participation initiées dans le passé ont continué à évoluer en parallèle au fil des siècles. Le modèle traditionnel de conception, où l'architecte est perçu comme le seul maître influent derrière un projet architectural. (Prost & Chaslin, 2014) - a été remis en question et jugé dépassé (Albrecht, 1988 ; Siva & London, 2011 ; McDonnell & Lloyd, 2014). Bien que cette vision peut encore subsister de nos jours, on observe une tendance croissante chez les utilisateurs à vouloir s'impliquer activement et s'intégrer dans le processus de conception architecturale (Sanders E. , 2005). Au fil du temps, l'architecture est devenue de plus en plus accessible, offrant aux utilisateurs la possibilité d'interagir et de dialoguer avec les experts. L'enjeu actuel ne se limite plus à la simple consultation des utilisateurs finaux, mais vise à les impliquer en tant qu'acteurs à part entière dans le processus de conception architecturale, en collaborant avec eux de manière active et participative (Sanders & Stappers, 2008). Dans ce contexte, l'architecte est confronté à la nécessité de trouver un équilibre entre l'expertise développée au cours de sa formation et de son expérience professionnelle, et son expertise dite "d'usage", lui permettant d'approfondir sa compréhension et ses connaissances des besoins des usagers finaux du projet qu'il conçoit (Sanders & Stappers, 2008). Pour ce faire, de nouvelles méthodes de participation à la conception architecturale se développent, telles que la "conception participative", la "co-conception" et l'"innovation ouverte". Néanmoins, leur mise en œuvre pratique et l'évaluation de ces approches se révèlent difficiles (Schelings & Elsen, 2022). Bien souvent, la participation se résume encore à un simple outil de consultation sans réelle intervention de l'usager sur la prise de décision (Luck, 2007).

La notion de participation en architecture englobe donc une diversité de concepts complexes, comme le soulignent Clémentine Schelings et Catherine Elsen (Schelings & Elsen, 2022). Elles mentionnent également que l'évaluation de la participation est une tâche complexe qui ne peut être abordée uniquement à travers le prisme d'un événement participatif spécifique. Notre intention dans ce travail n'est donc pas de fournir une analyse détaillée du processus participatif des habitants dans la conception architecturale de leur habitat. Cependant, nous avons jugé essentiel d'aborder ces sujets, car ils seront inévitablement abordés lors de nos recherches. En effet, lors de la conception de leur projet, les habitants seront inévitablement amenés à collaborer avec un architecte. Quel que soit leur degré de participation à la conception architecturale, cette collaboration vise un objectif commun : celui de concevoir un habitat unique dans lequel différents types d'espaces et fonctions cohabitent de manière harmonieuse. La partie suivante vise donc à définir ces différents types d'espaces présents dans l'habitat groupé.

## 1.3 Le vivre ensemble retranscrit à travers l'architecture

### 1.3.1 Les espaces partagés

Il serait impossible de rédiger un mémoire sur les habitats groupés sans aborder l'une de leurs caractéristiques architecturales les plus importantes, à savoir la présence d'espaces communs partagés. Plusieurs interrogations nous viennent à l'esprit, telles que les différents types d'espaces présents, leur fonctionnement, leur utilisation. Apparaît également la notion de seuil, la frontière entre les espaces privés et les espaces partagés (Servain, 2020). Nous aborderons brièvement ces différents points dans ce mémoire en nous appuyant sur la littérature existante. La gestion et la définition de ces espaces pourraient constituer un sujet de recherche à part entière. Nous n'avons donc pas l'intention ici de répondre à toutes les questions qu'ils suscitent, mais plutôt d'en aborder les thèmes principaux de manière succincte.

Comme énoncé dans la partie 1.1, les définitions d'habitat groupé renvoient à la notion d'espaces collectifs, partagés ou encore communs. La terminologie utilisée pour décrire les espaces partagés n'est pas uniforme et varie d'une source à l'autre (Courset, 2017). En plus de l'habitat individuel attribué à chaque foyer, ces espaces sont accessibles à l'ensemble des habitants. Selon le projet, les habitants peuvent décider de mutualiser plus ou moins d'espaces (Roux & Noûs, 2021). Ils représentent généralement entre 5 jusqu'à 10 % de la surface totale du projet (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007). On trouve généralement des espaces types tels qu'une buanderie, une cuisine, un atelier de bricolage, une salle de réunion et d'activités, un jardin, etc. (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007; Roux & Noûs, 2021). Ces espaces communs ont évidemment un coût qu'il faudra prendre en compte dans la conception de l'habitat (Biau, Orazio, Iosa, & Nez, 2012). Ainsi chaque habitat aura son propre degré de collectivisation, parfois au dépit d'espace privatif. En effet, « *des espaces communs importants peuvent engendrer la diminution voire la suppression de certains espaces individuels* » (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007, p. 132). De même, certains espaces collectifs peuvent se voir réduits à une portion congrue en raison d'un manque de financement et/ou d'un manque d'engagement de la part des futurs habitants. Ces espaces font partie de la conception même de l'habitat. Ils sont la matérialisation concrète de la volonté du groupe à s'engager dans une nouvelle façon de vivre et d'habiter ensemble (Roux & Noûs, 2021). Il est cependant important qu'ils soient conçus pour permettre une proximité entre habitants rassurante, tout en préservant l'intimité de chacun (LaGrange, 2008).

Comme le mentionne Véronique Biau, ces espaces partagés sont au centre des réflexions de la part des habitants et sont le fruit d'une collaboration avec les architectes : « *Ils font l'objet d'une invention programmatique débridée de la part des habitants, parfois même au détriment de la réflexion sur leur propre logement. Mais parce qu'ils ne relèvent pas d'une image normée, ils sont le produit d'une co-conception dans laquelle les professionnels apportent des solutions spatiales, tandis que les habitants se préoccupent plutôt de la gestion collective* (Serfaty-Garzon, 2003) » (Biau, 2012, p. 3).

Habitat et participation définit ces espaces comme des : « *espaces appropriés par un groupe déterminé de personnes ou de familles et dont la gestion et l'organisation sont du ressort de ce groupe.* » (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007, p. 132). Ces espaces impliquent donc une participation active des habitants, étant donné le rôle qu'ils jouent pour la vie en collectivité. Ce sont les habitants qui en assurent la gestion et qui s'approprient ces espaces. Ces espaces permettent au groupe d'habitants de manifester la force de leur collectif. Ils fonctionnent et ont du sens dans ces projets d'habitat groupé grâce à l'action volontaire des habitants, qui repose sur leur désir plus ou moins fort de vivre en collectivité (Biau, Orazio, Iosa, & Nez, 2012). En effet, un espace partagé n'est pas obligatoirement



synonyme de cohésion et d'esprit collectif. Habitat et participation illustre cet état de fait en prenant l'exemple des logements sociaux dans lesquels des espaces collectifs peuvent être présents sans pour autant créer une quelconque solidarité. (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007).

Un autre aspect intéressant abordé dans la définition de ces espaces est celui de l'appropriation de l'espace. Pierre Servain a consacré sa thèse en sociologie à l'étude de leur appropriation par les habitants dans le contexte des habitats groupés (Servain, 2020). L'appropriation est un concept clef dans l'habitat groupé, qui a un grand rôle à jouer dans la relation des individus vis-à-vis de l'espace. Perla Serfaty Gazon évoque deux idées dominantes relatives à la notion d'appropriation : « *D'une part, celle d'adaptation de quelque chose à un usage défini ou à une destination précise ; d'autre part, celle qui découle de la première, d'actions visant à rendre propre quelque chose* » (Serfaty-Garzon, 2003, p. 27). L'appropriation de ces espaces est considérée comme une condition fondamentale pour leur bon fonctionnement et pour qu'ils deviennent des lieux d'échange. (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007). Il existe différentes manières de s'approprier un espace, diverses actions et comportements de la part des individus tels que le contrôle, le marquage et la personnalisation (Serfaty-Garzon, 2003). Sabine Vassart met en évidence ces trois comportements (Vassart, 2006). Elle explique notamment que lorsqu'un individu s'approprie un espace, celui-ci devient un « *territoire* », une « *zone contrôlée ou défendue dans laquelle l'intrus ne peut pénétrer autrement que par la violation* » (Vassart, 2006, p. 13). Certains indices peuvent être mis en place pour exprimer ce contrôle tels que la présence de frontière physique, la présence de règles, etc. Le marquage est décrit comme « *la manière de signer un espace par des inscriptions ou des objets évoquant ainsi une identification psychologique de l'individu à son territoire* » (Vassart, 2006, p. 13). Cette dernière marque donc une possession matérielle ou psychologique d'un lieu par un individu. Par exemple, l'auteur fait référence à l'inscription de l'identité des habitants sur la boîte aux lettres ou la mise en place d'objets personnels dans l'espace. Enfin, la personnalisation de l'espace fait référence aux différentes modifications ou transformations effectuées par l'individu dans un espace qui reflètent son identité personnelle (Vassart, 2006).

### 1.3.2 Les espaces privés et de transition

À l'inverse des espaces collectifs, les espaces privés sont par définition des espaces « *appropriés par une unité (famille ou célibataire) et dont la gestion et l'organisation sont de son ressort* » (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007, p. 150). Ils sont donc gérés par leurs occupants qui décident de l'accès à ces espaces à d'autres personnes. Ces espaces sont ceux de l'intimité. Un bon équilibre doit être trouvé et défini entre d'une part la préservation de cette intimité et de l'autre l'inclusion, l'ouverture de ces derniers au groupe : « *Tout l'art consiste à faire en sorte que chaque maison offre toute l'intimité souhaitée, mais aussi qu'elle invite à l'ouverture, à l'accueil* » (LaGrange, 2008, p. 84). L'espace privé joue un double rôle ; il protège l'individu contre le monde extérieur tout en maintenant un lien avec celui-ci. En étant plus ou moins ouvert sur les espaces collectifs par exemple, il peut générer une proximité ou au contraire une distance par rapport à la collectivité (Larceneux, 2011).

Une attention particulière est également accordée aux espaces de transitions. Ces espaces qualifiés de « neutres », sont utilisés de manière transitoire. Parmi eux se trouvent les entrées au site ou les allées distribuant les habitations (intérieures ou extérieures, passerelles ...) (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007). Au-delà de leur statut fonctionnel de distribution, ils ont un rôle à jouer au niveau relationnel en favorisant la rencontre informelle : « *Les espaces de circulation et d'accès permettent les contacts, mais ne les obligent pas et ils structurent l'espace et constituent une zone tampon entre le public et le privé où les membres du groupe ont déjà l'occasion de se sentir chez eux, avant de pénétrer dans l'espace privé* » (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007, p. 152).

Cette « cohabitation » de divers degrés de collectivisation engendre une série de questions quant à la gestion de l'intimité. La notion de seuil apparaît alors (Servain, 2020). En effet, « *Même si les choses se font collectivement, tout s'arrête au seuil de la vie privée des personnes* » (LaGrange, 2008, p. 18). Le concept de seuil permet de contrôler et de gérer les zones partagées et celles réservées aux habitants. Un seuil peut être défini comme l'« *intersection entre les espaces extérieurs et intérieurs, publics et privés ou semi-privés* » (Kimmel, 2021, p. 7). Selon Meiss, l'acte de bâtir consisterait à créer des limites, en marquant les lieux de ses seuils (Meiss, 2007). La notion de seuil est bien plus qu'un simple critère morphologique. Selon Pascal Amphoux, « *le seuil, c'est certes l'idée d'entrée, de commencement ou d'exhaussement – la porte, le palier ou la coursive ; mais c'est aussi l'idée d'une intensité minimale ou d'un point critique, qui marque une discontinuité – le point où je découvre le paysage, le coin où je surprends une scène inédite, et la situation où s'institue un moment d'intimité. Le motif du seuil, c'est certes cet espace-limite qui ouvre l'intérieur sur un extérieur, mais c'est aussi ce moment critique qui ouvre le présent sur un avenir, le signe libérateur d'un affranchissement possible de l'espace et du temps*» (Amphoux, 2009, p. 9).

En raison de la proximité et de la présence de divers types d'espaces plus ou moins intimes dans un habitat groupé, la notion de seuil devient particulièrement essentielle. L'habitat est l'espace dans lequel les individus peuvent trouver un équilibre entre leur vie privée et de leur vie sociale. L'habitant, en choisissant d'inclure ou d'exclure des personnes dans sa sphère intime, garde un certain contrôle sur l'espace et de son intimité (Schaff, Elsen, Petermans, Vanrie, & Courtejoie, 2018). Telle une porte d'entrée matérialisant le seuil d'un logement, le seuil a la faculté de s'ouvrir et de se refermer. Ainsi, « *il est l'évocation de la rencontre entre l'intime et le public* » (Rechak, 2020, p. 1).

Finalement, comme le mettent en avant les auteurs du livre « *Cohabiter pour mieux vivre* », étant donné que les projets d'habitat groupé s'éloignent des schémas conventionnels de partage familial de l'habitat, il est impératif pour les futurs habitants d'entreprendre une réflexion approfondie sur leur définition des espaces privés et communs (Marandola & Lefebvre, 2009). Ainsi, à l'image de cet équilibre à trouver entre les espaces privés et partagés, « *Le vivre ensemble moderne serait donc un équilibre délicat et sans cesse réinventé entre le respect de l'individu et l'attention au bien-être collectif. Il est possible de partager le même toit, voire le même idéal, sans pour autant tomber dans le défaut majeur des extrêmes. La réflexion, la discussion, sont des outils permettant d'ajuster au mieux et régulièrement l'aspiration à la liberté et au bonheur individuel tout en prenant soin de la vie du groupe pour qu'elle reste agréable et fluide* » (Marandola & Lefebvre, 2009, p. 72).

## 2 LES PRINCIPAUX ACTEURS AU CŒUR DU PROCESSUS DE CONCEPTION

La conception d'un habitat groupé en autopromotion est le résultat d'un processus collectif au sein duquel plusieurs figures d'acteurs interviennent, toutes étant caractérisées par des « *capacités spécifiques, des perceptions spécifiques et des préférences spécifiques* » (Scharpf, 1997, p. 43).

Sa conception met en œuvre des dispositifs de montage et de maîtrise d'ouvrage complexes, dans lesquels la figure de l'habitant se retrouve au cœur du dispositif de production de son propre logement. Nous avons focalisé nos recherches sur 3 types d'acteurs centraux à cette conception, vis-à-vis desquels nous nous concentrons dans la suite de notre analyse : les habitants, les architectes et les nouvelles figures d'accompagnateurs. Gardons cependant en tête que les réseaux d'acteurs de tels projets ne se résument pas à ces trois profils et sont en réalité bien plus complexes (Bacqué & Biau, 2010 ; Devaux, 2013).



## 2.1 Focus sur la phase de conception du projet

Il existe différentes phases dans la vie d'un habitat groupé. Il est le fruit d'une succession d'étapes, de réussites et d'échecs, en perpétuelle évolution tout au long de son existence. Il est intéressant de noter que peu d'auteurs se sont aventurés à établir des frises chronologiques détaillées de ces projets. La plupart d'entre eux préfèrent fournir des orientations, des repères et des étapes à suivre, sans spécifier de manière précise l'ordre dans lequel ces étapes doivent être effectuées (Braet, Debuigne, & Gautreau, 2010; Diana-Leafé, 2015). Cette constatation met en évidence le fait que la méthodologie de création d'un habitat groupé demeure difficile à définir en raison de la complexité et de la diversité des projets. Il n'existe pas de processus linéaire prédéfini. Les différentes étapes impliquées sont sujettes à des itérations et à des ajustements constants (Braet, Debuigne, & Gautreau, 2010; Diana-Leafé, 2015).

Étant donné les contraintes temporelles imposées à cette étude, il est cependant nécessaire de focaliser davantage notre attention sur certaines de ses étapes clés. Par conséquent, nous avons choisi d'examiner exclusivement la phase que nous désignerons de « conception du projet ».

La phase de conception telle que nous l'entendons rassemble l'ensemble des étapes préliminaires qui précèdent la phase chantier, depuis les premières rencontres des habitants jusqu'au début des travaux. C'est durant cette phase que les objectifs et les besoins des habitants sont traduits. Toute l'équipe de projet, comprenant entre autres les habitants, l'architecte et éventuellement un accompagnateur, s'implique dans la conception d'une solution technique et créative qui réponde à leurs exigences et valeurs. Ainsi, nous avons délibérément exclu de notre étude l'ensemble des problématiques liées à la vie en communauté au sein de l'habitat. Nous avons également choisi de mettre de côté la phase de travaux afin de recentrer notre étude. Il est cependant possible que celle-ci soit abordée dans l'analyse si cela s'avère pertinent. Pour illustrer ce que nous incluons dans la phase de conception, nous présentons notre propre schéma synthétique ci-dessous :

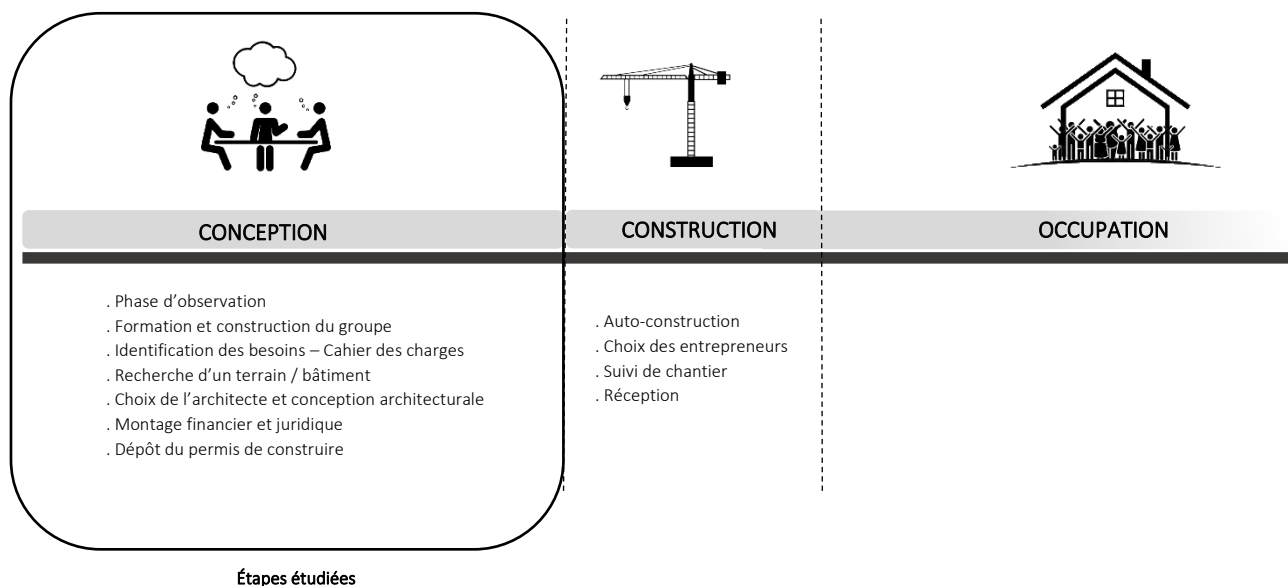


Figure 2: Différentes étapes de conception étudiées dans le cadre du mémoire.

Ce schéma s'appuie sur les étapes proposées par Habitat et Participation et par Christian Diana-Leafé (Braet, Debuigne, & Gautreau, 2010; Diana-Leafé, 2015). Cette figure ne prétend pas représenter toutes les étapes, mais plutôt quelques points clés qui sont susceptibles d'être développés en détail dans ce

mémoire. Il est également important de noter que les étapes mentionnées ci-dessous ne suivent pas un processus linéaire strict. Enfin, il est important de noter que nous distinguons le processus de conception architectural du processus de conception global dont il fait partie.

## 2.2 Une maîtrise d'ouvrage collective : le groupe d'habitants autoconstitué

### 2.2.1 La dynamique de formation du groupe

Qualifiés par Camille Devaux d'« acteurs innovateurs, les producteurs de la solution » (Devaux, 2013, p. 73), les futurs habitants sont au cœur des projets d'habitat groupé. Unis par une même volonté de mettre en œuvre un nouveau mode de conception et de gestion pour leur habitat, les membres d'un groupe collaborent pour réaliser leur projet en fonction de leurs compétences et ressources. Le premier enjeu pour un groupe est d'abord celui de sa construction et de sa structuration. Véronique Biau et Marie-Hélène Bacqué nous parlent d'un premier « partenariat » qui se forme entre les membres du groupe (Bacqué & Biau, 2010). Dans leur recherche, elles ont notamment examiné à travers six études de cas les mécanismes de formation des groupes. Il convient de rappeler que notre recherche se concentre exclusivement sur les projets réalisés en autopromotion, ce qui implique que les groupes d'habitants s'autoconstituent (Bacqué & Biau, 2010). L'autoconstitution des groupes reposerait sur un noyau initial de futurs habitants à l'initiative du projet. Les auteures soulignent l'influence significative que ce noyau peut avoir sur la nature même du projet. Elles illustrent leur propos à travers des exemples concrets dans lesquels ces habitants établissent certains grands principes très tôt dans le projet. Il devient pratiquement impossible pour les nouveaux arrivants de les négocier. Par exemple, dans l'un des groupes étudiés par Véronique Biau et Marie-Hélène Bacqué, les habitants avaient décidé dès le départ de fonctionner en tant que coopérative, tandis que dans un autre groupe, ils avaient choisi de n'accepter que des femmes dans le projet (Bacqué & Biau, 2010, p. 23).

Bien que leur rôle au sein du collectif soit par la suite plus ou moins important, ils semblent « donner le ton du projet », en définissant les grandes lignes directrices et orientations (Bacqué & Biau, 2010, p. 23). C'est également ce noyau d'habitants qui va mettre en place le premier processus de recrutement des membres du collectif pour agrandir le groupe. L'adhésion de nouveaux participants peut se faire suivant différentes stratégies et moyens, comme les différents réseaux, associatifs, militants amicaux, bouche-à-oreille (Devaux, 2013). Cette phase de recrutement des membres peut se faire de manière plus ou moins formelle et explicite selon les groupes. Véronique Biau et Anne D'Orazio mettent en évidence des modalités de recrutement souvent informelles, considérées comme "naturelles" ou "évidentes". Elles s'effectueraient principalement en fonction des affinités (Bacqué & Biau, 2010, p. 23). Le groupe est susceptible d'évoluer et sa composition peut changer considérablement au cours des différentes étapes du projet et des défis rencontrés. En particulier pendant la phase de conception, de nouveaux départs et arrivées peuvent survenir auxquels le groupe doit s'adapter. Les départs au sein des groupes semblent principalement survenir au fil de la concrétisation du projet, en raison des choix que cette concrétisation nécessite et de l'investissement en temps nécessaire (Bacqué & Biau, 2010). Finalement, les auteurs soulignent que la dynamique de formation des groupes implique deux défis majeurs. Tout d'abord, ils doivent maintenir un effectif suffisant pour assurer la viabilité du projet. Ensuite, l'enjeu pour les nouveaux arrivants est d'accepter de rejoindre un groupe déjà constitué, avec ses valeurs et un projet partiellement défini, sans remettre en question constamment ces acquis (Bacqué & Biau, 2010).

Melissa Fernández Arrigoitia et Kathleen Scanlon évoquent également la composition non fixe des groupes. Elles précisent que les initiatives d'habitat groupé doivent être décrites comme une configuration mouvante de relations précaires et fragiles, comme un flux plutôt qu'un "groupe" définitif

et distinct (Arrigoitia & Scanlon, 2017, p. 137). Les auteurs mentionnent également que cette fluctuation constante du groupe peut éroder les sentiments de solidarité mutuelle entre les habitants. Il serait donc pertinent d'étudier plus en détail les impacts que ces mouvements au sein des collectifs peuvent avoir sur le processus de conception et la collaboration avec les autres acteurs impliqués.

Véronique Biau et Anne D'Orazio ont également montré que les différentes dynamiques de formation d'un groupe peuvent influencer les caractéristiques sociales de ce dernier. Quelle que soit la méthode d'agrégation, ces logiques « *combinées aux critères financiers produisent des groupes relativement homogènes socialement.* » (Bacqué & Biau, 2010, p. 29). Elles parlent alors de « *groupes différents, mais homogènes* » (Bacqué & Biau, 2010, p. 29), notamment en termes de caractéristique sociale. Leur étude tend à identifier des ménages appartenant plutôt aux « *classes moyennes intermédiaires, souvent liées au secteur public, engagées dans des métiers aux dimensions sociales, éducatives ou artistiques* » (Bacqué & Biau, 2010, p. 31).

Il semble également que cette homogénéité se manifeste sur le plan socioculturel (Dutrieu, 2016). En effet, les groupes partagent souvent un même état d'esprit et des intérêts communs, notamment pour le lien social et l'environnement. Ils se rencontrent principalement au sein de leurs réseaux associatifs ou amicaux, ce qui entraîne une faible mixité socioculturelle (Dutrieu, 2016).

Bien sûr, il n'existe pas et nous ne pouvons pas faire de généralités sur des profils types d'habitants, tant les groupes et les projets sont différents et évoluent sans cesse.

## 2.2.2 La construction de l'identité du groupe

Un autre défi fondamental pour le groupe consiste à développer une identité collective solide. Cette identité s'établit généralement avant même le lancement du projet architectural lui-même (Devaux, 2013). Il s'agit d'une construction sur le long terme, cruciale pour assurer le succès global du projet. La majorité des groupes établissent une "charte" pour définir leur identité commune et les fondements du projet (Marandola & Lefebvre, 2009 ; Devaux, 2013). Dans leur ouvrage intitulé "Cohabiter pour vivre mieux", les auteurs soulignent l'importance de l'écrit pour préciser un projet. Bien que cela puisse sembler paradoxal, ils affirment que "*le cadre est le garant de la liberté de chacun*" (Marandola & Lefebvre, 2009, p. 161). Ils soutiennent que la définition claire du fonctionnement et de la place de chaque habitant favorise une meilleure expression des individualités. Exprimer par écrit les valeurs et les objectifs fondamentaux du groupe l'aiderait à garder le cap tout au long du projet (Marandola & Lefebvre, 2009) et permettrait de s'assurer que les motivations individuelles de chaque membre concordent avec le projet commun (ASBL Habitat et participation, 2016).

La construction identitaire d'un groupe d'habitant s'accompagne en outre de la création d'une forme juridique. Chronologiquement, la contrainte juridique arrive rapidement et constitue une étape incontournable que tout groupe doit affronter (Lietaert, 2017). Le verbe "affronter" a été délibérément choisi, car cette étape est fréquemment décrite comme une épreuve, souvent perçue comme complexe pour un groupe (L'écho du héron, 2020). Ces statuts juridiques confèrent au groupe une légitimité et une identité, ce qui en fait un interlocuteur "quasi professionnel" auprès des autres acteurs professionnels (Bacqué & Biau, 2010, p. 83).

Il y a cependant un flou juridique entourant l'habitat groupé en Belgique. Quatre formes juridiques sont principalement utilisées par les groupes, mais aucune n'est pleinement adaptée à de tels projets (ASBL Habitat et participation, 2017). Certaines formes sont actuellement plus répandues en Belgique, comme celle de la copropriété. Selon l'ASBL Habitat et Participation, environ 70% des expériences d'habitats groupés rencontrées jusqu'en 2007 utilisaient la forme de la copropriété (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007). D'autres formes, comme la coopérative sont elles aussi en plein essor (Eeman, 2009).

Aucune forme n'est parfaitement adaptée et les habitants doivent donc faire preuve de créativité en jonglant entre ces différentes possibilités (voire en les combinant) afin de tirer profit des avantages de chacune (ASBL Habitat et participation, 2017):

- **La copropriété** est celle que l'on retrouve dans une majorité des projets d'habitat groupé. Dans cette première solution, chacun est propriétaire de son logement et copropriétaire des parties communes. Par exemple, chaque individu est libre de choisir la manière dont il souhaite revendre sa part. Elle traduit donc une vision plus individualiste du projet par rapport à d'autres formes comme la coopérative. Cela nous amène à nous interroger sur la possible relation entre la contribution financière de chaque copropriétaire, basée sur la taille de sa propriété, et son niveau de pouvoir décisionnel au sein du projet (ASBL Habitat et participation, 2017; Triodos, 2022).
- **La coopérative** se distingue de la forme précédente par sa structure et son mode de fonctionnement. Elle repose sur un fort sens de la communauté et exige la présence de valeurs communes fortes. La coopérative rend la propriété collective, ce qui signifie que les habitants détiennent collectivement la propriété du bien immobilier par le biais de leur structure collective (leur coopérative), plutôt que d'être des propriétaires individuels. Chaque individu souhaitant posséder des logements doit alors acheter des parts sociales de la coopérative. Ainsi, les habitants ont un double statut : en étant propriétaires de parts sociales de la coopérative, ils participent à la gestion de celle-ci, ils sont donc tout d'abord "coopérateurs". De plus, en occupant un logement et en payant un loyer à la coopérative pour permettre le remboursement des prêts et la bonne gestion et entretien des lieux, ils ont également un statut de "locataires" ( Association Habitat groupé, 2014). Lorsqu'un habitant souhaite quitter son logement, il n'est pas question de faire de la plus-value sur la revente cette dernière rachète ses parts sociales, ses parts sociales seront rachetées par la coopérative. Cela permet donc de créer un système non spéculatif, car l'objectif principal est de répondre aux besoins des membres et de la communauté plutôt que de réaliser des bénéfices financiers ( Association Habitat groupé, 2014). C'est une forme encore peu utilisée dans les projets. Selon Habitat et Participation, elle représente environ 5% des projets en Belgique et reste limitée en raison de ses contraintes juridiques. La taxation de la plus-value en cas de dissolution sous la forme d'un impôt sur les sociétés serait une des raisons principales de la relative réticence actuelle à suivre ce modèle (ASBL Habitat et participation, 2017). Il nécessite donc un fort esprit communautaire et une adhésion à des valeurs communes solides.
- La création d'une **ASBL** (Association sans but lucratif) est une pratique courante dans les projets d'habitats groupés, en particulier ceux à vocation sociale. Elle offre une option de structuration simple et peu coûteuse, permettant ainsi à un groupe de donner une forme concrète à leur projet dès les premières étapes du processus (ASBL Habitat et participation, 2017).
- À l'extrémité du spectre juridique, le modèle du **Community Land Trust (CLT)** pousse le curseur encore plus loin. Ce modèle, issu des États-Unis, vise à offrir une alternative à la propriété foncière traditionnelle en mettant l'accent sur la notion de communauté et en luttant contre la spéculation immobilière. Il peut être combiné avec diverses formes juridiques, dont souvent la fondation et n'exclut pas nécessairement la présence d'une copropriété (Triodos, 2022). Ce modèle repose sur plusieurs principes dont deux sont particulièrement significatifs :
  - « *Le sol est un bien commun* » : la propriété de la terre est dissociée de celle des constructions. Dans un CLT, la terre est détenue collectivement, généralement par une organisation à but non lucratif, ou une fondation. Les habitants du CLT peuvent alors devenir des propriétaires de leur logement construit sur le terrain. L'utilisation des terres elles-mêmes et de son accessibilité reste gérée collectivement (Triodos, 2022).
  - « *Le logement est un droit et doit le rester* » : Le modèle vise à instaurer des mesures concrètes afin de prévenir la spéculation immobilière et à maintenir l'accessibilité financière des

logements sur le long terme. En d'autres termes, « *il n'est pas question de revendre son logement dans une perspective spéculative et de contribuer ainsi à la hausse des prix de l'immobilier* ». (Triodos, 2022)

Face à ce groupe d'habitant en pleine construction identitaire et au cœur du dispositif de production de leur propre logement, la figure de l'architecte émerge rapidement en tant qu'acteur clé du processus de conception architecturale. Ces professionnels doivent naviguer dans un contexte opérationnel spécifique et relever les défis qui en découlent. La section suivante vise donc à présenter un état des lieux approfondi de cette figure centrale du projet architectural, afin de mieux saisir sa posture et son rôle dans cette approche.

## 2.3 L'évolution de la posture et du rôle de l'architecte dans cette approche

Les architectes qui se lancent dans ces opérations d'habitat groupé sont confrontés à des groupes d'habitants qui agissent en tant que maîtres d'ouvrage « quasi-professionnels » et collectifs. Ils évoluent alors dans un cadre opérationnel particulier. Ils peuvent par conséquent être amenés à revoir leurs pratiques habituelles. En effet, ils se trouvent face à une situation spécifique de par la dimension innovante et souvent militante de ces initiatives. Le jeu d'acteurs y est souvent complexe, amenant les architectes à réfléchir à des solutions architecturales spécifiques (Bacqué & Biau, 2010).

Comme l'ont établi plusieurs auteurs, l'enjeu pour l'architecte est de parvenir à exprimer une diversité dans l'unité à travers son expression architecturale (Lefèvre, Bonnin, Blondel, & Kalouguine, 1985). Il doit effectivement prendre en compte une diversité d'envies et de besoins des habitants tout en étant le garant d'une certaine cohérence et homogénéité architecturale.

Véronique Biau et Anne d'Orazio ont mené des études qualitatives entre 2008 et 2010, analysant six cas d'étude français (Bacqué & Biau, 2010). À la suite de leur analyse, elles identifient une approche de travail spécifique des architectes pour les habitats groupés, qui se déploie généralement en deux phases distinctes (Bacqué & Biau, 2010 ; Biau, 2012). Durant la première phase, les architectes se focalisent sur la volumétrie et l'élaboration du plan masse du projet. À ce moment-là, le dialogue avec les habitants est principalement axé sur des aspects liés à la programmation globale. Le programme défini initialement s'ajuste avec le projet en cours d'affinement (Biau, 2012). La deuxième phase s'amorce après la répartition des logements entre les familles. À ce stade, les architectes et les habitants entament des discussions et une collaboration plus étroite pour façonner les espaces de manière optimale (Bacqué & Biau, 2010 ; Biau, 2012). Un travail collectif entre les habitants et l'architecte peut s'opérer, et de nouvelles méthodes de travail émergent, telles que les jeux de rôle ou les travaux pratiques (Bacqué & Biau, 2010). Selon leur recherche, les architectes afficheraient volontiers la conviction de ne « *pas avoir la science infuse, prenant ainsi des distances par rapport aux postures d'autorité habituelles* » (Biau, 2012, p. 3).

Nous avons choisi pour la suite d'étudier principalement deux notions qui permettent d'appréhender la place de l'architecte sous différents aspects tels que développés dans la littérature : le rôle et la posture de l'architecte dans le phénomène. Tout d'abord le rôle de l'individu dans un groupe fait référence en sociologie à un « *modèle organisé de conduite, relatif à une certaine position dans la société ou dans un groupe et corrélatif à l'attente des autres ou du groupe* » (Piéron 1973). La notion de « rôle » est alors utilisée dans ce mémoire pour décrire les responsabilités spécifiques de l'architecte, en d'autres termes, ses missions spécifiques dans le déroulement temporel des projets en collaboration avec les autres acteurs. La position de l'architecte dans le groupe est alors déterminée par ses « actes » qui traduisent son rôle vis-à-vis des autres membres du groupe.

La notion de "posture" sera employée ici de manière similaire à celle décrite par Felix Lacoïn dans son mémoire : « *La posture elle véhicule un caractère beaucoup plus subjectif : il s'agit d'une prise de position (à la fois personnelle et professionnelle) propre à un individu donné et liée à un ensemble de valeurs qui lui sont immanentes* » (Lacoïn, 2018, p. 17).

### 2.3.1 De l'architecte militant à la simple expertise technique

Véronique Biau et Anne d'Orazio ont largement étudié la question du rôle et de la posture de l'architecte face à cette demande particulière. Dans leurs travaux, elles mettent en avant l'évolution de la position de l'architecte ces 30 dernières années, et ce particulièrement dans le contexte français (Biau & D'Orazio, 2013). Nous allons principalement nous appuyer sur leurs études approfondies pour développer ce point essentiel de notre état de l'art étant donné que la littérature à ce sujet en Belgique semble rare.

Il est possible de diviser l'histoire du développement de l'habitat groupé en deux périodes, chacune présentant des caractéristiques distinctes. Comprendre ces dynamiques de changement au sein du mouvement est essentiel pour appréhender l'évolution du rôle et de la posture de l'architecte de manière approfondie. Le modèle est apparu dans les années 70 dans les pays scandinaves avant de se développer quelques années plus tard en Belgique (Lietaert, 2010). Il naît principalement des revendications qui mettent l'accent sur la qualité des logements et qui s'opposent à la production de masse et standardisée. Les architectes ne sont pas en reste dans cette dynamique de changement, bien au contraire, ils y participent activement. Une nouvelle génération d'architectes s'affirme avec vigueur dans ce mouvement de par sa posture sociale et politique. Certains architectes s'engagent alors activement dans la création du Mouvement des habitats groupés autogérés (MHGA). Les habitants et les architectes s'allient dans les années 70/80, animés par des objectifs similaires.

L'architecte joue à ce moment-là un rôle d'« *accompagnateur privilégié* » ou de « *super-technicien* », qui assure « *la synthèse et (...) la coordination des diverses interventions, mais aussi de représenter le client vis-à-vis des administrations et des entreprises* » (M.H.G.A., 1983, p. 121 cité dans (D'Orazio, 2017)).

Des expérimentations concrètes voient le jour, explorant des possibilités d'innovation sociale et architecturale basées sur un processus participatif. Les architectes impliqués sont décrits comme « *la jeune génération d'architectes politiquement engagée et en quête d'un positionnement professionnel novateur* » (Biau & D'Orazio, 2013, p. 168). Ils sont qualifiés d'« *architectes-militants* » qui s'engagent dans une relation de proximité auprès des groupes habitants via trois rôles récurrents :

- « *l'architecte-habitant qui initie ou s'inscrit dans un groupe en formation* » (Biau & D'Orazio, 2013, p. 171) : Dans les années 1980, les architectes sont les principaux moteurs et initiateurs des projets aux côtés des habitants.
- « *l'architecte-prospecteur qui identifie un foncier potentiel et le propose à un groupe* » (Biau & D'Orazio, 2013, p. 171).
- « *l'architecte-référent qui est sollicité par un groupe pour son engagement militant sur l'habitat groupé autogéré* » (Biau & D'Orazio, 2013, p. 171).

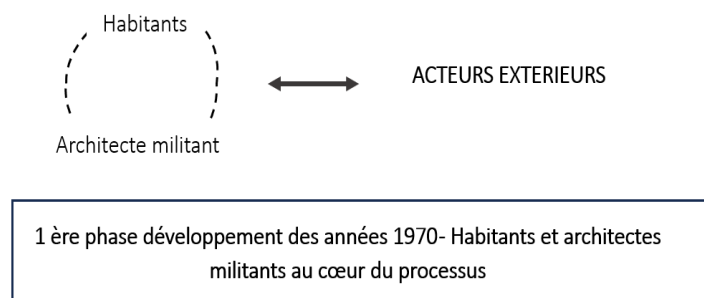


Figure 3: Schéma récapitulatif : Le rôle et la posture de l'architecte des années 70

Après un essoufflement dans les années 1990, la demande se réinvente et suscite un regain d'intérêt dans de nombreux pays européens dans les années 2000 (Lietaert, 2010). Les habitants se mobilisent à nouveau avec une volonté idéologique commune : être leur propre acteur de leur cadre de vie, afin de créer un habitat en accord avec leurs idéaux, dans un modèle de vie durable. Les architectes font à nouveau partie intégrante de cette nouvelle dynamique, mais d'une manière différente de celle observée précédemment (Biau & D'Orazio, 2013). Les pratiques des années 2000 se distinguent en effet des approches pionnières à plusieurs égards. Selon les auteurs, « on assiste à un déplacement de l'espace de la participation, initialement concentrée sur l'objet bâti, vers une participation-négociation plus vaste et qui s'insère dans les objectifs urbanistiques territoriaux (écoquartiers, mixité...) » (Biau & D'Orazio, 2013, p. 169).

La figure de l'architecte ne joue plus un rôle central et tend à s'externaliser du processus. Une certaine distance se crée entre le groupe d'habitants et l'architecte, qui est relégué au statut de « prestataire technique externe à la construction même du processus global de l'opération » (Biau & D'Orazio, 2013, p. 173). Les pratiques des années 2000 se veulent plus pragmatiques. Dans ce sens, le recrutement de l'architecte s'opère sur base de ses compétences et références techniques : performance environnementale, faisabilité technique, respect du budget et du calendrier, etc. (Biau & D'Orazio, 2013). On observe donc une évolution significative du rôle et de la posture de l'architecte vis-à-vis des pratiques et de son alliance avec les habitants. L'engagement militant qui caractérisait les architectes pionniers, fondé sur un socle idéologique partagé avec les habitants, est moins présent dans la dynamique actuelle : « le rapport entre habitants et architecte se limite pour l'essentiel à l'exercice d'une expertise technique qui s'opère dans une alliance de circonstance (construire un bâtiment passif, accéder à une commande de logement...) et participe à une forme de dépolitisation des architectes (Violeau, 2011) au nom d'un pragmatisme opérationnel. » (Biau & D'Orazio, 2013, p. 170).

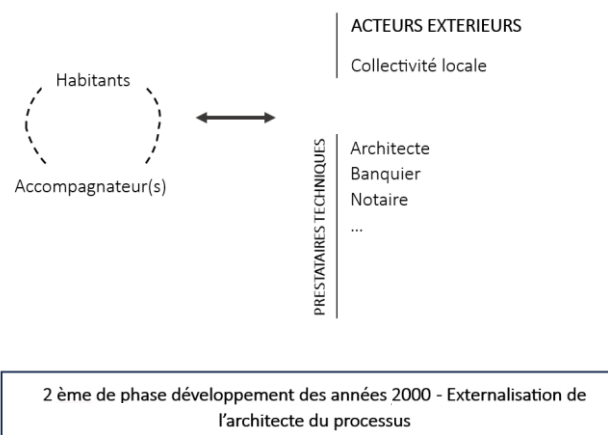


Figure 4: Schéma récapitulatif : Le rôle et la posture de l'architecte après les années 2000 (Biau & D'Orazio, 2013)



Il convient de souligner que les auteurs Véronique Biau et Marie-Hélène Bacqué continuent d'employer l'expression "*architecte-militant*" pour décrire les architectes de projets postérieurs aux années 2000. Cette terminologie découle en effet d'une étude portant sur six cas français réalisée entre 2008 et 2010 (Bacqué & Biau, 2010). Cette notion d' "*architecte-militant*" historiquement fondée semble donc encore présente dans la nouvelle génération de projets et d'architectes, bien que les raisons qui la sous-tendent soient différentes. Cette expression est utilisée par les auteures pour faire référence cette fois aux enjeux particuliers de « *démonstrativité associée à une réelle prise de risque* » (Biau, 2012, p. 1) de la part des architectes. À l'époque, elles affirmaient que « *Dans l'état actuel des choses, les architectes qui s'investissent dans ces opérations ont un profil de militants : leur investissement est beaucoup plus important pour ce type de projet que pour une opération « ordinaire », notamment en temps de travail. Les réunions avec les habitants sont nombreuses, ont souvent lieu le soir ou le week-end et s'accompagnent souvent de démarches complémentaires et bénévoles des architectes pour faciliter les diverses étapes de l'opération.* ». (Bacqué & Biau, 2010, p. 107). Elles ajoutaient cependant que malgré leur ouverture pour des formes de dialogues avec le groupe d'habitants, les architectes ne renonçaient pas à leur rôle dominant dans la conception de l'espace. Les architectes qu'elles qualifiaient ainsi de « militants » s'engageaient le plus souvent dans l'habitat groupé en cohérence avec leur trajectoire de vie personnelle. Ils avaient par exemple une expérience de vie communautaire ou étaient fortement engagés écologiquement. En d'autres termes, leur parcours personnel était guidé par des valeurs proches de celles du mouvement (Bacqué & Biau, 2010).

Finalement, l'architecte d'aujourd'hui face à la conception d'habitat groupé oscille entre deux postures avec d'un côté l'« héritier militant » des années 70 et de l'autre la posture du praticien plus pragmatique mais tout de même sensible aux valeurs inhérentes à l'approche (Lacoin, 2018) et prêt à consentir à une forme d'investissement importante.

### 2.3.2 La nouvelle figure d'accompagnateurs de projets

Dans le cadre d'un projet d'autopromotion collective, les futurs habitants sont amenés à collaborer avec un ensemble d'acteurs extérieurs à leur communauté : représentants de la collectivité locale, architectes, entreprises, partenaires commerciaux ou associatifs, organismes apportant un soutien financier, etc. Les coûts de coordination notamment temporels peuvent vite s'avérer très importants (Dethier, 2019). Au fil du temps, une figure spécifique est apparue au sein du mouvement pour faciliter les démarches au fil de ce processus complexe et donc augmenter les chances de succès des projets : l'accompagnateur d'habitat groupé (Devaux, 2013 ; Dethier, 2019). Cette section vise à approfondir notre compréhension du rôle de cette figure émergente, encore peu reconnue dans le domaine de la construction.

#### 2.3.2.1 Un rôle au contour encore mal défini

L'accompagnateur est décrit comme « *un tiers extérieur* » qui se positionne à l'interface, entre habitant, militant et professionnel (Devaux, 2013, p. 224). L'émergence et l'évolution des projets d'habitats groupés ont donné naissance à une nouvelle forme de "métier" dont les contours demeurent encore à préciser et se dessinent progressivement au fil du temps (Devaux, 2013).

La posture de l'architecte vis-à-vis des accompagnateurs contemporains manque de clarté. Autrefois l'architecte était lui-même perçu comme la figure d' "*accompagnateur privilégié*", en tout cas dans les projets des années 70. Aujourd'hui, il semble exister une distinction entre l'architecte et l'accompagnateur. Cette distinction n'est cependant pas toujours clairement identifiée selon les sources. Dans le cadre de notre étude, nous utiliserons le terme d'accompagnateur tel que sollicité dans l'article de Marie-Hélène Bacqué et Véronique Biau, qui les désignent d' « *acteurs-relais* », à l'interface



entre le collectif habitant et les milieux décisionnels et professionnels (Bacqué & Biau, 2010), distinguant ainsi ce profil de celui de l'architecte. Les contours de la notion d'accompagnement et des rôles des accompagnateurs sont encore à définir clairement ; cette difficulté à cerner réellement ces rôles alimente les débats ces dernières années (Devaux, 2013; D'Orazio, 2017).

Ainsi, l'accompagnateur peut adopter la posture d'un assistant à maîtrise d'ouvrage, bien que son rôle d'accompagnement tende à apporter une dimension sociale importante. Dans sa thèse, Camille Devaux propose une classification des différents types d'accompagnateurs, en se fondant sur deux notions clés. La première concerne la temporalité de l'accompagnement. Cet accompagnement peut être de nature ponctuelle, lorsque les habitants sollicitent les accompagnateurs en fonction de leurs compétences et de leur expertise au cours du projet, selon leurs besoins spécifiques. Le deuxième type d'accompagnement mentionné est celui qualifié de "global". L'auteure met en évidence les difficultés inhérentes à la définition de ce type d'accompagnement. En effet, des interrogations surgissent quant à la délimitation temporelle du projet et de l'intervention de l'accompagnateur. Elle aborde également deux autres types d'accompagnement, qui complètent les deux premiers et sont issus des actes du Réseau National de l'Habitat Participatif (RNHP) et qui se distinguent selon la cible de l'intervention. D'un côté, il y a « *l'accompagnement humain du groupe : formation du groupe, aide à l'expression des besoins et des attentes individuelles et collectives, aide à la décision, etc, avec aide parfois au choix de la forme juridique* » et d'autre part « *l'accompagnement technique : programmation du projet, mise en œuvre et réalisation + aspects financier et juridique* » (Devaux, 2013, p. 233). Camille Devaux identifie finalement cinq types d'accompagnement en prenant en compte ces deux derniers types d'accompagnement superposés aux différentes échelles d'intervention. Les quatre premiers types sont détaillés dans le tableau 1, et le cinquième type englobe à la fois les aspects humains et techniques tout au long du projet.

Tableau 1: Différents types d'accompagnement selon Camille Devaux (Devaux, 2013)

Champ Temporalité	Interventions ponctuelles	Suivi global
Humain	A	C
Technique	B	D

Malgré cet essai de classification, il est extrêmement difficile d'établir une définition universelle de ce nouveau type d'acteur, car il « *ne relève pas d'une réalité aux contours bien définis* » (Devaux, 2013, p. 255). Les acteurs, les pratiques, les échelles d'interventions, les structures et même les visions des activités qui sont associés à l'accompagnement peuvent être très hétérogènes. Pour l'auteure, le rôle de l'accompagnateur relève davantage d'un « *idéal-type* » plutôt que d'une réalité concrète (Devaux, 2013). En réalité, il existe autant de figures d'accompagnateur que de projets différents. En effet, chaque groupe est unique, évolue sans cesse et possède sa propre dynamique interne. Pour certains, l'accompagnement ne se résume d'ailleurs pas à l'intervention d'une seule personne. Il semble donc difficile de mettre en place un accompagnement standard qui serait applicable à tous les groupes (D'Orazio, 2017).

L'absence de recherches et de reconnaissance en Belgique pour ce qu'on peut qualifier de « nouveau métier » rend difficile sa compréhension. En France, certains accompagnateurs se sont organisés en un réseau qui rassemble tous les acteurs professionnels de l'accompagnement de l'habitat groupé. Ce réseau, connu sous le nom de RNHP (Réseau National des Habitats Participatifs), a été créé en 2010. Son objectif est d'améliorer la visibilité de ces accompagnateurs et de faire reconnaître leur rôle en tant que "nouveau métier" dans le mouvement de l'habitat groupé, afin de légitimer leur action (Devaux, 2013; RAHP, 2020). Comme on peut le constater dans cet extrait de leur plaquette de présentation

(Figure 5), les accompagnateurs oscillent entre une posture militante, visant à promouvoir le développement de l'habitat groupé en France, et une posture professionnelle, visant à créer un nouveau métier reconnu (RAHP, 2020, p. 3).

**NOTRE MÉTIER : ACCOMPAGNER DES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF**


*« En mettant nos compétences aux services des groupes d'habitants et de leurs partenaires, nous contribuons à la structuration et au développement de la démarche de l'Habitat Participatif en France. De nombreuses collectivités, bailleurs ou promoteurs souhaitant favoriser la mise en œuvre de cette nouvelle pratique reconnaissent aujourd'hui le rôle souvent déterminant des conseils professionnels dans le cadre ces initiatives. D'autre part un nombre croissant de particuliers ou de collectifs de citoyens constitués font appel à nos services afin de consolider leur groupe et de mieux maîtriser la gestion du projet et notamment sa dimension opérationnelle. Ainsi, notre position de créateurs de connexions entre les acteurs (futurs habitants, architectes, bailleurs, banque, collectivités...) et d'apporteurs de compétences à la Maîtrise d'ouvrage collective et citoyenne est maintenant clarifiée et établie. L'expérience en France et ailleurs en Europe identifie clairement la présence d'un accompagnement professionnel comme un facteur de réussite majeur. »*

Figure 5: Extrait de la plaquette de présentation du RAHP (RAHP, 2020, p.3)

Dans leur présentation, ils mentionnent également trois catégories de compétences que les accompagnateurs peuvent posséder. Ils ont élaboré le référentiel ci-dessous (Figure 6) pour mettre en évidence leurs domaines d'intervention. Il nous semble pertinent de l'inclure dans ce mémoire pour comprendre la diversité des interventions possibles.

	GROUPE DE RÉFLEXION	COLLECTIF D'ÉTUDE	MAÎTRE D'OUVRAGE COLLECTIF		VIVRE ENSEMBLE
			Études	Réalisation	
<b>INGÉNIERIE SOCIALE / AMU*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des besoins</li> <li>• Définition du projet social</li> <li>• Rédaction d'une charte</li> <li>• Animation des réunions</li> <li>• Communication</li> <li>• Organisation du collectif</li> <li>• Empowerment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation du collectif : procédures, documents, réunions, commissions...</li> <li>• Gestion des recrutements et des mutations</li> <li>• Communication</li> <li>• Assistance aux relations extérieures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement du collectif : mutations, espaces mutualisés, organisation, mandats, ...</li> <li>• Réseaux</li> <li>• Secrétariat</li> <li>• Assistance aux relations extérieures</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistance à la gestion des mutations (coopérative)</li> <li>• Évaluation</li> <li>• Rédaction d'un guide pratique pour usagers</li> </ul>
<b>INGÉNIERIE DE PROJET IMMOBILIER / AMO*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadre général du programme : taille, surfaces, emplacement, écologie...</li> <li>• Choix montage juridique</li> <li>• Phases et séquences, délais</li> <li>• Cadre général du plan de financement</li> <li>• Recherche de foncier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Études de faisabilité : technique, juridique, financière, opérationnelle</li> <li>• Pré-programme</li> <li>• Mise en place de la Maîtrise d'ouvrage</li> <li>• Gestion de projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rédaction du programme</li> <li>• Assistance aux rapports avec la Maîtrise d'œuvre et autres intervenants</li> <li>• Mise en œuvre du plan de financement</li> <li>• Outils de gestion</li> <li>• Suivi des séquences</li> <li>• Gestion de projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistance aux décisions courantes et aux rapports avec intervenants extérieurs</li> <li>• Suivi des obligations du Maître d'ouvrage</li> <li>• Aide à la gestion</li> <li>• Gestion de projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistance à la gestion administrative</li> <li>• Évaluation de la qualité environnementale</li> </ul>
		<b>CONDUITE D'OPÉRATION / AMO*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistance aux rapports contractuels avec MOE et autres intervenants</li> <li>• Suivi phase DCE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi passation des marchés</li> <li>• Suivi modalités financières et administratives du chantier</li> <li>• Suivi des litiges</li> <li>• Assistance à la réception</li> <li>• Rédaction du cahier de parfait achèvement</li> <li>• Carnet d'entretien</li> </ul>	

**\*AMO :**  
 Assistance à **Maîtrise d'Ouvrage**  
**\*AMU :**  
 Assistance à **Maîtrise d'Usage**



© RAHP 2020

Figure 6: Les trois types de compétences des accompagnateurs selon le RAHP (RAHP, 2020, p.3)

La description proposée de la figure de l'accompagnateur se distingue ainsi des cadres de spécialisation des autres professionnels, tels que les juristes, les banquiers, les architectes, les entreprises de construction, etc. Elle introduit plutôt la notion d'un « tiers acteurs "facilitateur" au service de la cause des habitants » (D'Orazio, 2017, p. 222). Le tableau précédent met en évidence le caractère étendu et

global des missions accomplies. Cela soulève des questions quant à la définition des limites des services fournis et des responsabilités qui leur sont associées.

Dans ce mémoire, nous utiliserons donc le terme "accompagnateur" pour désigner l'ensemble des acteurs qui interviennent auprès des habitants afin de les accompagner voire les encadrer, dans le but de faciliter le succès de l'opération. Nous excluons les professionnels du domaine de la construction (architectes/entreprises de construction), les juristes et les banquiers. Bien qu'ils puissent apporter un accompagnement ponctuel dans leurs domaines d'expertise respectifs, ce choix est justifié par la majorité des cas étudiés dans notre état de la recherche évoqués précédemment.

### 2.3.2.2 Son entrée difficile dans les groupes d'habitants

Si aujourd'hui la figure d'accompagnateur semble être adoptée dans le mouvement de l'habitat groupé, en tout cas dans le contexte français, elle a longtemps été sujette à de nombreux débats (Devaux, 2013).

Assez paradoxalement et malgré leur importance, les figures d'accompagnateurs sont absentes de beaucoup d'ouvrages qui tentent de donner les moyens pratiques aux futurs habitants de parvenir à réaliser leurs projets (Diana-Leafe, 2015) (Habitat\_et\_Participation, Octobre 2007 ; Marandola & Lefebvre, 2009 ; Diana-Leafe, 2015). Il y aurait un rejet de la part des futurs habitants qui, selon Camille Devaux, craindraient une perte de contrôle et d'autonomie. Ainsi cette notion d'accompagnement n'a pas été acceptée immédiatement, considérée comme contradictoire avec l'essence de ces projets qui place l'autonomie comme principal fondement. Encore bien souvent les groupes considèrent qu'ils peuvent s'en passer, disposant de suffisamment de compétences en interne (Devaux, 2013). Plus récemment et dans le contexte belge et Wallon, Perrine Dethier constate que le profil de l'accompagnateur est encore peu répandu et justifie ce rejet de la part des habitants par leur manque de confiance envers les accompagnateurs. Elle met en avant les « *différences de confiance vis-à-vis d'un accompagnateur et vis-à-vis d'un copropriétaire* » (Dethier, 2019, p. 222). Sa conclusion appuie donc celle de l'analyse de Camille Devaux sur le rejet et la crainte de perdre le contrôle.

Finalement, malgré les débats qui ont entouré la légitimité de l'accompagnement dans les premières années du mouvement, son importance semble devenir de plus en plus évidente. Cette reconnaissance se manifeste notamment dans les groupes formés après 2010, qui envisagent de manière plus systématique la sollicitation à une aide extérieure. Au fil du temps et du mouvement, la figure de l'accompagnateur est donc intégrée comme un acteur clé du processus, aux côtés des habitants (Devaux, 2013) : « *sa structuration progressive sera à observer avec attention dans les années à venir, afin de prendre la mesure des tensions et contradictions susceptibles de le traverser* » (Devaux, 2013, p. 255).

## 2.4 Le système de valeurs au cœur du processus

Cette section examine l'importance des valeurs dans le cadre de l'habitat groupé à différents niveaux, et pour différents acteurs lors du processus de conception. Tout d'abord, le socle de valeurs est défini, et considéré comme un élément fédérateur et fondateur des projets. Nous examinons ensuite comment ces valeurs peuvent influencer le processus de conception lui-même.

### 2.4.1 Un système de valeurs fédérateur

Il est tout d'abord nécessaire de définir ce que l'on entend par le terme de « valeur », car nous le retrouverons tout au long du mémoire. Ce concept fondamental dans les sciences sociales peut être défini comme :

- « *Les principes ou les normes de comportement ; le jugement d'une personne sur ce qui est important dans la vie.* » (Traduction personnelle, Oxford English Dictionary, s.d.)
- « *les croyances que les gens ont, des idées sur ce qui est bien, mal et le plus important dans la vie, les affaires, etc. qui contrôlent leur comportement.* » (Traduction personnelle, Cambridge Dictionary, s.d.)

Ou encore,

- « *Ce qui est posé comme vrai, beau, bien, d'un point de vue personnel ou selon les critères d'une société et qui est donné comme un idéal à atteindre, comme quelque chose à défendre* » (Larousse, s.d.)

Les valeurs peuvent ainsi caractériser les individus, les groupes et les cultures (Détienne, Baker, & Bail, 2019). Selon Camille Devaux, l'engagement du collectif ne se résume pas au projet immobilier. Il représente un « *projet de vie, qui repose sur un ensemble de valeurs et en particulier le partage, la solidarité, l'écologie* » (Devaux, 2013, p. 15). L'habitat groupé apparaît alors comme un moyen pour le collectif de mettre en œuvre et de faire de leurs valeurs une réalité tangible et concrète au quotidien. Les auteurs semblent se mettre d'accord sur le fait que l'habitat groupé n'est pas seulement une réponse matérielle au problème du logement, mais une façon de voir la vie, et de mettre en avant les valeurs telles que la solidarité, la coopération, l'entraide, etc. (Marandola & Lefebvre, 2009). La rédaction de la charte, mentionnée dans le paragraphe précédent 2.1.2, permet de définir cette base de valeurs communes de manière plus précise (Lacoin, 2018).

Certains auteurs décrivent l'habitat groupé comme une forme de communauté intentionnelle (Diana-Leafé, 2015). Cette appellation de « communauté » renvoie à plusieurs caractéristiques du groupe d'habitants, dont le partage de valeurs. Dans son livre « *Vivre autrement* », Diane-Leafé décrit une communauté comme « *groupe de gens partageant un but commun, ayant choisi de vivre ensemble et de coopérer pour créer un style de vie reflétant les valeurs fondamentales qu'ils partagent* » (Diana-Leafé, 2015). L'auteur mentionne également que la majorité des communautés reposent sur des valeurs et une vision idéaliste d'un mode de vie meilleur, ces idéaux naissant habituellement d'une lacune constatée dans la société.

Anne d'Orazio distingue deux tendances dans le mouvement d'habitat participatif avec des positionnements idéologiques différents :

- Les projets et habitants qui portent l'idée de « *coopératives d'habitants* » d'une part, qui vont donc prôner des valeurs telles que l'« *accessibilité économique et sociale du logement* », en luttant contre l'exclusion et la spéculation immobilière (D'Orazio, 2012, p. 1)
- L'autopromotion d'autre part, caractérisée par une volonté de la part du groupe d'habitant de maîtriser totalement son projet immobilier, cherchant « *à rompre l'asymétrie entre habitants-usagers et professionnels-décideurs et à faire prévaloir des formes de co-production.* » (D'Orazio, 2012, p. 1).

Elle met toutefois en garde sur le fait que ces deux grands réseaux ne peuvent couvrir la totalité du spectre du mouvement et que certains projets se construisent sur des postures intermédiaires ou hybrides. Il serait donc difficile d'énumérer l'ensemble des valeurs autour desquelles les projets peuvent se fonder. L'identité de chaque projet est unique et différente. Le livre blanc de l'habitat participatif

rédigé par l'association pionnière Eco-Quartier Strasbourg définit cependant 5 « valeurs socles » du mouvement, telles que résumées dans le schéma ci-dessous (Euvrard, 2011) :

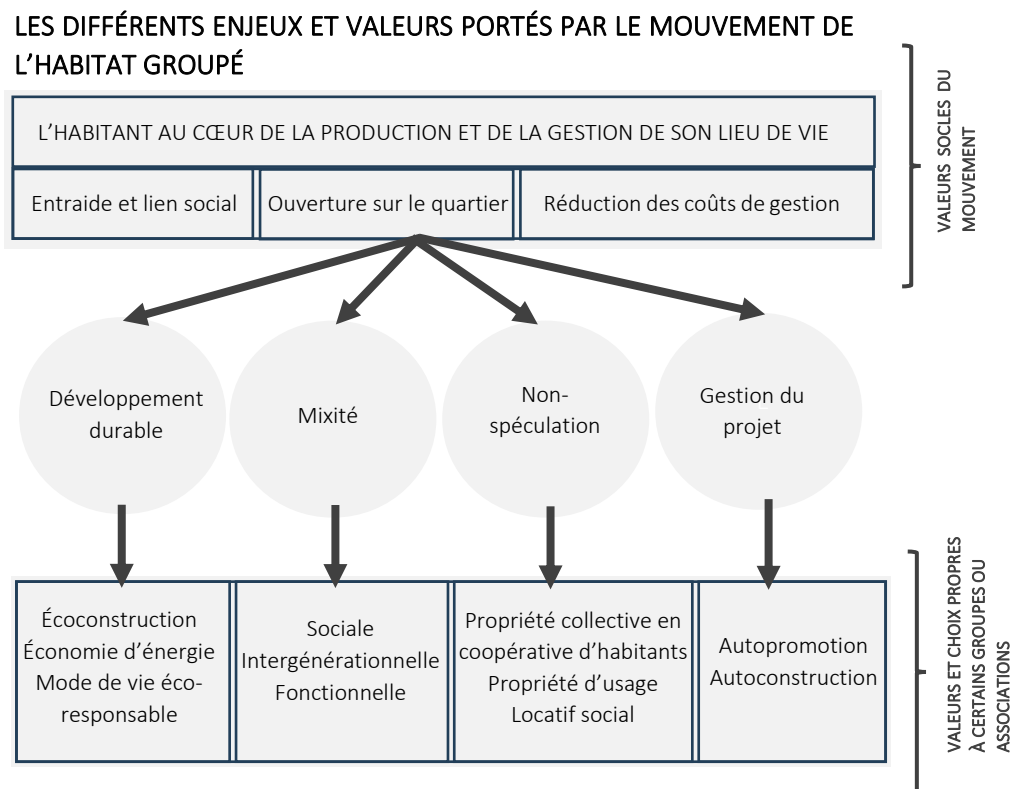


Figure 7: les différents enjeux et valeurs portés par le mouvement de l'habitat groupé (Euvrard, 2011).

Ces projets collectifs rassemblent donc des individus qui partagent des valeurs et qui s'engagent à vivre selon les idéologies communes définies par l'ensemble du groupe. Cela donne lieu à des aspects parfois paradoxaux entre l'idéalisme basé sur des valeurs et idéaux des habitants, et le pragmatisme inhérent à certaines étapes du processus de conception.

## 2.4.2 Les valeurs : que deviennent-elles au fil du processus de conception ?

Ce système de valeurs qui tend à unifier et à rassembler le groupe peut également avoir des impacts sur la conception elle-même (Détienne, Baker, & Bail, 2019). L'impact des valeurs humaines en conception a été étudié par plusieurs auteurs ces dernières années (Friedman & Kahn, 2003 ; Boztepe, 2007 ; Van der Valden & Mörtberg, 2014). Françoise Détienne, Michael Baker et Chloé Le Bail dans leur article « *Ideologically-Embedded Design: Community, Collaboration and Artefact* » abordent notamment les systèmes de valeurs et la manière dont ils opèrent par rapport au processus de co-conception. Pour cela, ils étudient le rôle des systèmes de valeurs dans la prise de décision et la conception dans le cadre des habitats groupés. Les auteurs commencent par associer l'habitat groupé à un ensemble de valeurs, d'une part communautaire, telle que le partage, mais également écologique ou encore de non-spéculation immobilière.

Dans leur recherche, ils élargissent l'approche de valeurs en définissant ces dernières comme des « *ensembles, dans des systèmes (ou associations d'idées)* » (Détienne, Baker, & Bail, 2019, p. 2), qu'ils appellent idéologies. Ainsi le terme d'idéologie tel qu'il est utilisé n'est pas nécessairement perçu comme dogmatique et/ou irrationnel, mais comme des systèmes de valeurs. Il convient de noter que

nous utiliserons le terme dans ce sens spécifique tout au long de ce mémoire, et non pas comme une référence à une « *philosophie vague et nébuleuse d'un idéalisme naïf* » comme cela peut être mentionné dans certaines définitions (Robert, s.d.).

Par ailleurs, certains auteurs argumentent que la conception peut être aujourd'hui perçue comme une négociation entre différentes disciplines (Détienne, Baker, & Bail, 2019). Les solutions ne reposent pas uniquement sur des critères techniques pour résoudre les problèmes, mais sont également le fruit de compromis entre les différents concepteurs. En d'autres termes, les solutions sont issues de négociations entre les parties impliquées dans le processus de conception (Bucciarelli, 1988 cité dans (Détienne, Baker, & Bail, 2019)). Ce dernier est donc le résultat de solutions dites « négociées ». De ses négociations résultent des choix que les concepteurs font à différentes étapes du processus. En priorisant certaines valeurs par rapport à d'autres, ces choix seraient eux-mêmes chargés de valeurs (Star, 1999 cité dans (Détienne, Baker, & Bail, 2019)). Il faut voir les valeurs en tant que « *critères d'action et de choix* » dans ce cas.

Toujours d'après ces auteurs, les valeurs interviennent à trois niveaux dans la conception (Détienne, Baker, & Bail, 2019, p. 5) :

- Elles peuvent être perçues comme des « *principes de participation à la conception* » (Détienne, Baker, & Bail, 2019, p. 5). Dans ce contexte, les valeurs sont intrinsèquement liées au processus de participation lui-même. Elles se manifestent dans les processus participatifs visant à accroître l'implication et la participation directe des citoyens, comme c'est le cas dans l'autopromotion. Les approches de conception participative sont façonnées par des valeurs fortes telles que "*l'ouverture*" et "*l'égalité*". En résumé, « *les valeurs sont dans la forme de la participation* » (Détienne, Baker, & Bail, 2019, p. 6).
- Les valeurs peuvent également jouer un rôle en tant que critères de conception. Dans ce cas, la dimension idéologique n'est plus directement liée au processus de collaboration, mais plutôt à l'objet de conception lui-même. Il s'agit des idées et des valeurs que le système véhicule. Ainsi, ces valeurs vont influencer les décisions, car le concepteur sera plus ou moins sensible à certaines d'entre elles.
- Enfin, les valeurs peuvent faire « *objets d'ancrage et de négociation dans la conception collaborative* » (Détienne, Baker, & Bail, 2019, p. 6). Lorsque les concepteurs et les clients interagissent, il y a un transfert de valeurs entre eux. Elles peuvent dans certains cas conduire à un terrain d'entente et donc à une décision (Le Dantec & Do, 2009). Certains chercheurs se sont penchés sur le processus de formation et d'évolution des valeurs au sein de la co-conception (Halloran et al., 2009 cité dans (Détienne, Baker, & Bail, 2019)). Les valeurs agissent alors comme des objets de négociation entre les parties impliquées et jouent un rôle crucial dans leurs relations.

Chloé Le Bail a exploré ces systèmes de valeurs sous leur dimension sociale et leur rôle au sein des communautés d'habitats groupés. Dans sa thèse, elle aborde la conception de ces habitats selon deux aspects particulièrement intéressants (Le Bail, 2018) :

- « **La dimension sociotechnique** », qui se rapporte à l'objet de la conception lui-même, englobant les solutions techniques et organisationnelles.
- « **La dimension psychosociale ou idéologique** » qui renvoie aux idées et aux valeurs individuelles et collectives. Elle agit comme le liant entre le groupe d'habitants, leur dynamique et méthodologie de collaboration et l'objet de conception (Le Bail, 2018, p. 134).

Dans sa thèse, l'auteure met en évidence l'influence de la dimension idéologique sur les choix sociotechniques à différentes étapes du processus de conception. Par exemple, la phase de recrutement, l'organisation et les processus de prise de décision reflètent les valeurs défendues par les habitants. Les valeurs interviennent dans les projets tant au niveau du processus de collaboration entre les habitants (et leur recherche de consensus) que dans l'objet de conception lui-même.

Elle démontre également que le système de valeurs partagées peut évoluer, entraînant des changements dans le système sociotechnique lui-même, à la suite de conflits liés à ces valeurs. Elle identifie deux types de conflits qui conduisent à de telles évolutions. D'une part, il y a des conflits entre des intérêts rationnels et ceux idéologiques. D'autre part, il y a des conflits entre différentes valeurs revendiquées par le groupe lui-même ou entre un habitant et le groupe.

À la suite de son analyse, elle fixe quatre conditions pour le bon fonctionnement d'un groupe d'habitants (Le Bail, 2018, p. 130) :

- « les membres de la communauté doivent partager des valeurs communes, ces dernières sont un guide d'actions pour les objectifs communs à atteindre ;
- « ils doivent s'impliquer plus ou moins activement dans la vie de la communauté et dans la mise en œuvre de l'action commune, ils doivent contribuer à la construction d'une structure sociale pérenne ;
- « il doit exister des règles pour guider le comportement des individus et la gestion de certaines tâches, leur construction se base majoritairement sur des valeurs de solidarité (confiance, coopération, etc.) et leur évolution dépend uniquement des membres de la communauté ;
- « les interactions sociales sont garantes du maintien des idées et des valeurs communes, ainsi que du remaniement des règles et des procédures ». (Extrait souligné par l'auteure de Le Bail, 2018, p. 130)

Finalement, ces conditions soulignent qu'un fonctionnement efficace d'un groupe ne découle pas automatiquement, mais nécessite plutôt une structuration et une organisation autour de leur objectif commun et de leurs valeurs partagées. La prochaine section se concentrera sur ce domaine en abordant spécifiquement les divers principes et méthodes de gouvernance.

### 3 STRUCTURATION ET ORGANISATION DU GROUPE D'HABITANTS PAR LA MISE EN PLACE DE LEUR GOUVERNANCE

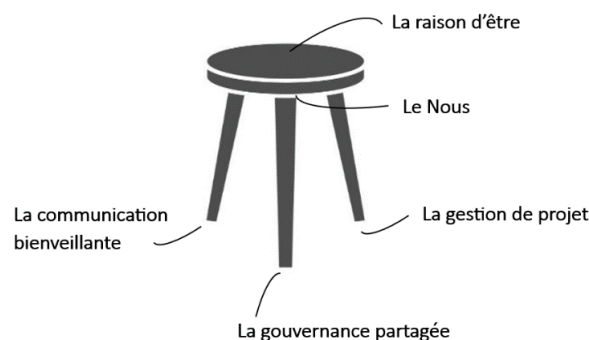


Figure 8: Métaphore du tabouret à trois pieds représentant les trois piliers de l'habitat groupé selon Audrey Gicquel.



Pour représenter les clefs de l'habitat groupé Audrey Gicquel (accompagnatrice et habitante d'un habitat groupé) utilise la métaphore du tabouret à trois pieds. Le socle de ce tabouret serait composé de « la raison d'être » d'un côté et du « nous » de l'autre. Ce « nous » fait référence à la cohésion du groupe d'habitants. Les trois pieds seraient ensuite à l'image des trois piliers d'un habitat groupé, à savoir la communication bienveillante, la gouvernance partagée et la gestion de projet (Gicquel, YouTube, 2020). La gouvernance partagée apparaît donc comme un des piliers fondamentaux au projet et à la cohésion du groupe. Nous allons dans les parties suivantes tenter de comprendre comment le groupe d'habitants s'organise et s'autogouverne, ainsi que les outils et les techniques mises en place par les habitants pour y arriver.

### 3.1 Projet en autopromotion et comportements d'autogouvernance

Le groupe d'habitants qui entreprend un projet d'une telle envergure a besoin très tôt de s'organiser et de prendre des décisions. Pour cela il est nécessaire de définir une gouvernance au sein du groupe, qui soit partagée avec tous les membres. Une des thématiques que nous avons choisi d'aborder dans ce mémoire est donc celle correspondant aux comportements d'autogouvernances des groupes d'habitants. Selon un bon nombre d'études portant sur les causes d'échecs de projets comme ceux-là, la principale cause serait imputable au facteur humain et au groupe lui-même (relation, divergences entre les membres, désaccords, incompréhension, différence d'appréciation...) (Marandola & Lefebvre, 2009). Un bon nombre de ces conflits peuvent déjà être évités en instaurant un système de gouvernance solide qui viendra structurer le groupe (fréquences et déroulement des réunions, processus de prise de décision, répartition des tâches, etc. (Eeman, 2009 ; Dethier, 2019). Le groupe d'habitants doit donc trouver rapidement une cohérence, un mode de fonctionnement interne.

Selon l'auteur Christian Diana-Leafe, peu de groupes parviendraient à survivre longtemps sans structure de gouvernance et méthode de prise de décision solide (Diana-Leafe, 2015, p. 83).

Comme souligné dans le cours de Dr Christophe Breuer, la gouvernance est un concept complexe qui englobe une nébuleuse de concepts parfois ambigus, couvrant des domaines d'application variés et évoluant en fonction des enjeux sociétaux (Breuer, 2022). Il convient donc dans un premier temps de clarifier ce que nous désignons sous le terme de gouvernance. La conception de la gouvernance adoptée dans ce mémoire est similaire aux définitions utilisées pour la gouvernance d'entreprise :

*« Le gouvernement d'entreprise peut se définir comme l'ensemble des règles qui régissent la manière dont les entreprises sont contrôlées et dirigées. Il répartit les droits et les obligations des différents intervenants au sein de l'entreprise, tels que les actionnaires ou les dirigeants, et pose les règles et les procédures de prise de décision. » ( La finance pour tous, 2013)*

Ou encore,

*« La gouvernance de l'organisation est le système par lequel une organisation prend des décisions et les applique en vue d'atteindre ses objectifs. La gouvernance de l'organisation peut comprendre à la fois des mécanismes formels de gouvernance, reposant sur des processus et des structures définies, et des mécanismes informels, émergeant en fonction des valeurs et de la culture de l'organisation, souvent sous l'influence des personnes qui dirigent l'organisation » (ISO 26000, 2010).*

Dans ce mémoire, le terme « gouvernance » englobe donc tous les aspects liés à la répartition du pouvoir, aux règles et aux pratiques au sein d'un groupe. Il s'agit notamment de comprendre l'origine et la mise en œuvre de ces règles et outils, d'identifier les acteurs qui portent les décisions et les mécanismes de coordination et de partage d'informations au sein du groupe. Il englobe également les processus de prise de décision. La gouvernance est donc un concept qui va nous permettre de mieux



comprendre les relations générales entre les acteurs (ici entre les futurs habitants), mais également entre eux et les intervenants extérieurs (comme l'architecte).

Dans le cadre des habitats groupés, c'est l'équilibre dans l'exercice du pouvoir qui est recherché par le groupe. Cette recherche d'équilibre se traduit par l'application d'un mode de gouvernance juste et participatif et par des méthodes de prises de décisions qui répartissent le pouvoir également entre les membres (Diana-Leafe, 2015). Christian Diane-Leafe évoque l'apparition de conflits structureaux, c'est-à-dire de conflits issus des déséquilibres dans l'exercice du pouvoir, si le groupe n'instaure pas rapidement une telle gouvernance et une telle méthodologie rapidement (Diana-Leafe, 2015).

Comme mentionné précédemment, il existe plusieurs approches pour la création d'un habitat groupé, mais nous nous concentrons spécifiquement sur celle qui émane de l'initiative des habitants eux-mêmes. Dans le cas de l'autopromotion collective, Perrine Dethier évoque et étudie les comportements d'autogouvernance qui apparaissent chez les habitants engagés dans leur projet commun de création d'un logement collectif (Dethier, 2019). Elle décrit tout d'abord l'autogouvernance comme une forme « *d'auto-organisation intentionnelle* » (Dethier, 2019, p. 58).

Elle fait référence à la capacité d'une entité ou d'un groupe à se gouverner de manière indépendante et dans un objectif commun. Cela implique que les membres de l'entité ou du groupe aient le pouvoir de prendre des décisions et d'établir leurs propres règles, sans dépendre d'une autorité supérieure (Buck & Endenburg, 2004). Elle mentionne notamment l'« *absence d'une structure gouvernementale dans l'initiative et dans la prise de décision* » (Dethier, 2019, p. 58).

La thèse de Perrine Dethier souligne également deux notions essentielles pour la mise en place de l'autogouvernance : la coordination et la participation (Dethier, 2019, p. 61). Elle réalise le continuum de collaboration suivant en se basant sur les travaux de Torres, G. W. et Margolin, F. S. (Torres, 2003) :

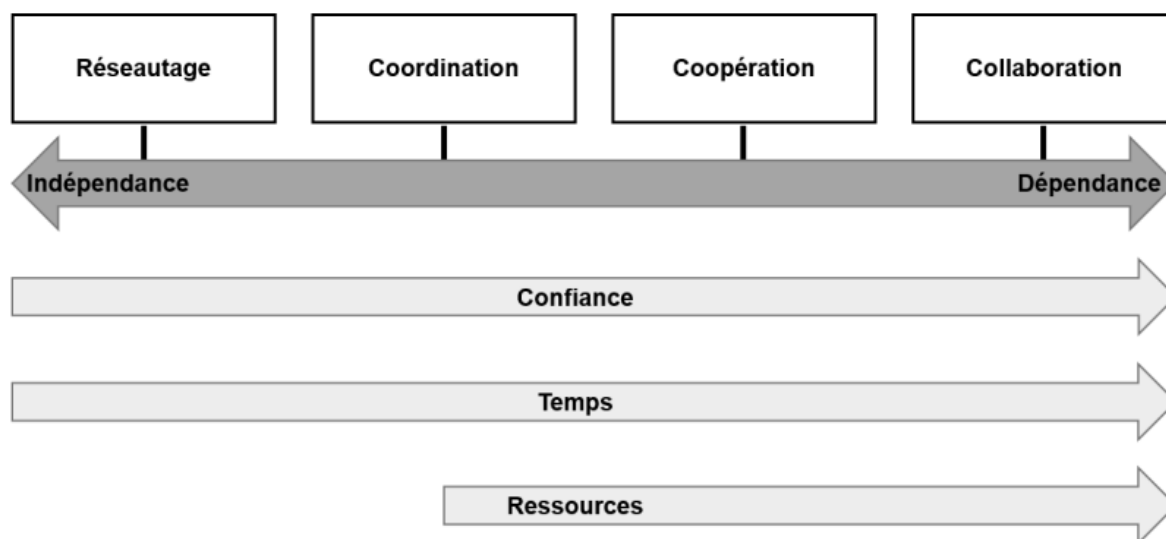


Figure 9: Le continuum de collaboration selon Perrine Dethier (Dethier, 2019)

La coordination entre les habitants, définie comme « *l'échange d'information et la modification de ses activités pour le bénéfice mutuel des organisations en vue d'atteindre un objectif commun* » (Himmelman, 1995 cité par (Dethier, 2019)) serait le niveau minimum indispensable dans le cadre de l'autogouvernance.

Dans le cadre des habitats groupés, l'autogouvernance se manifeste la plupart du temps par une volonté de créer des structures de gestion horizontales, où les décisions sont prises de manière collective et

participative, et où chaque membre dispose d'une voix égale. Cela favorise l'autonomie, l'engagement et la responsabilité individuelle au sein de l'organisation (Buck & Endenburg, 2004). L'étude approfondie de ces questions opérationnelles présente un intérêt réel, car elles peuvent « *mettre le groupe à l'épreuve tant sur le plan matériel que sur le plan des valeurs* » (Biau, Orazio, Iosa, & Nez, 2012).

### 3.2 Les outils et techniques pour développer les pratiques collaboratives et l'intelligence collective

Comme nous venons de l'évoquer, concevoir ensemble, c'est également penser aux manières différentes et plus justes de bâtir les relations. Des outils efficaces en termes de communication, de prise de décision et de résolution de conflits se sont naturellement forgés au sein des groupes d'habitants. Les techniques les plus couramment utilisées reposent toutes sur le développement de l'intelligence collective, visant à favoriser la collaboration, la cohésion, favoriser l'engagement des individus et leur participation active et à améliorer la qualité des décisions collectives (Gicquel, 2021). L'intelligence collective est un concept qui désigne la capacité des groupes, des communautés ou des organisations à mobiliser et à exploiter de manière efficace les connaissances, les compétences et les idées de tous leurs membres en vue d'atteindre des objectifs communs. Elle repose sur le principe que la collaboration et la synergie entre les individus permettent de générer des solutions, des idées et des résultats qui dépassent souvent les capacités d'un individu seul (Frimousse & Peretti, 2019) (Gréselle-Zaïbet, 2007). Ainsi, « *l'intelligence collective est identifiée comme un levier essentiel pour transformer durablement les organisations et fonder une performance durable* » (Frimousse & Peretti, 2019, p. 99).

Souvent synonymes d'efficacité dans les équipes au sein des entreprises, les apports de l'intelligence collective apparaissent donc comme indispensables dans un contexte comme celui que nous étudions (Gréselle-Zaïbet, 2007). L'intelligence collective peut être favorisée par le biais de diverses méthodes et outils, tels que la mise en place d'une structure de gouvernance, les prises de décisions participatives ou encore des outils de communication adaptés (Servigne, 2011). Dans les prochaines sections de ce mémoire, nous examinerons en détail certains outils et méthodes couramment utilisés dans les projets d'habitat groupé.

#### 3.2.1 Les prises de décision participatives

« *Décider, c'est effectuer un choix parmi plusieurs possibilités, plusieurs solutions, propositions, actions... en vue d'atteindre une perspective porteuse de satisfaction, en vue de résoudre un problème, une situation de manière satisfaisante.* » (PHILOCIT-9).

Une prise de décision implique la présence d'un ou plusieurs acteurs décisionnaires dans le groupe. Il y a différentes manières de prendre des décisions. Elles peuvent être prises par une seule personne, par une minorité, une majorité ou de manière collective. L'un des premiers choix qu'un groupe devrait faire serait d'établir les règles qui régiront le processus de prise de décision. (Diana-Leafe, 2015 ; PHILOCIT-9). La structure que l'on retrouve le plus souvent dans les organisations classiques est hiérarchique. Dans cette dernière, les décisions sont prises de manière unilatérale par les responsables hiérarchiques à chaque niveau de la structure. Il y a donc un « chef », qui détient la responsabilité ultime de la prise de décision. C'est un mode de prise de décision qualifié de "solitaire", car il ne repose pas sur une concertation ou une implication directe des membres exécutants de l'organisation (Delstanche, 2014). Évidemment, il existe des modèles moins radicaux et plus justes visant à une répartition du pouvoir entre les membres d'un groupe.

### 3.2.1.1 Les prises de décisions démocratiques : le vote

Le vote à la majorité s'affirme aujourd'hui comme principal mode de prise de décision dans nos démocraties modernes. Une décision est prise par les membres de la majorité et la minorité a l'obligation d'obéir à ces décisions, tant qu'elles s'établissent dans le respect du cadre constitutionnel (Girard, 2014). Lorsque l'on aborde la question de l'équité individuelle dans les prises de décision, le concept de démocratie vient naturellement à l'esprit. Beaucoup d'associations reposent sur ces principes et sur le schéma selon lequel un individu représente une voix (Girard, 2014).

Bien que les principes fondamentaux que la démocratie véhicule représentent une bonne base de départ, ils ne sont pas toujours suffisants pour gouverner un groupe et possèdent des limites. Dans l'ouvrage "Cohabiter pour vivre mieux", les auteures soulignent que le vote démocratique ne constitue pas une solution parfaite dans le contexte des habitats groupés (Marandola & Lefebvre, 2009, p. 73). En effet, derrière l'unanimité d'une décision pourrait se dissimuler un manque ou un déséquilibre de connaissances important entre les membres du groupe, et aller clairement à l'encontre des véritables souhaits individuels de chacun. Les expériences communautaires et les réflexions des spécialistes de la communication suggèrent donc d'autres techniques favorisant l'intelligence collective d'un groupe (Marandola & Lefebvre, 2009).

### 3.2.1.2 Le consensus avec unanimité

La prise de décision par consensus est une approche selon laquelle une décision est prise après que tous les membres d'un groupe se soient mis d'accord sur une solution qui convient à tous. Contrairement au vote majoritaire où une décision peut être adoptée même si une partie du groupe est en désaccord, le consensus vise à parvenir à un accord qui reflète l'acceptation et le soutien de tous les participants. Autrement dit, une décision consensuelle est une décision collective à l'unanimité (Gastil, 1993). Il repose sur la discussion et sur l'argumentation (Renz, 2006). De cette manière, l'auteur le définit à la fois comme un objectif final (la décision finale) que comme un processus (la façon d'y arriver).

Cette méthode prend du temps et met en jeu des compétences communicationnelles de la part des participants (Renz, 2006). Elle est largement représentée dans les communautés d'habitat participatif, notamment pour les valeurs qu'elle reflète (Renz, 2006). Chloé Le Bail met en avant certaines de ces valeurs telles que l'équité, la durabilité ou encore la bienveillance. Elle favoriserait donc l'ouverture du dialogue essentiel à la construction d'une communauté solide (Le Bail, 2018). Cependant, plusieurs auteurs mettent en garde contre les difficultés auxquelles les groupes d'habitants peuvent être confrontés lorsqu'ils adoptent la prise de décision par consensus (Diana-Leafe, 2015 ; Le Bail, 2018). Chloé Le Bail mentionne spécifiquement l'impossibilité d'atteindre un consensus lorsque celui-ci remet en question les idéologies et les valeurs des participants en regard d'une question spécifique. La particularité de ce processus est que toute personne peut bloquer une proposition pour n'importe quelle raison qui lui importe. L'auteur Christian Diana-Leafe souligne que l'utilisation de l'unanimité dans certaines communautés peut avoir des conséquences négatives, notamment entraîner des conflits et un découragement parmi les habitants. Après avoir passé des années au sein des communautés, il a observé que le consensus pouvait conduire à des « réunions trop longues, frustrantes, épuisantes, qui ne mènent nulle part et qui suscitent les pires comportements chez les gens » (Diana-Leafe, 2015, p. Chap 6). Il évoque notamment les répercussions des blocages des propositions de la part des habitants, qui engendreraient le « décès prématuré » des propositions. Il observe trois raisons pour lesquelles les gens peuvent bloquer une proposition de manière inappropriée :

- La raison d'être ou les objectifs de la personne qui bloque diffèrent avec ceux des autres membres du groupe.

- La proposition est en désaccord avec les valeurs personnelles d'un individu, plutôt qu'avec les valeurs fondamentales du groupe.
- La personne « *désire peut-être inconsciemment de l'attention, même si elle est négative* » (Diana-Leafe, 2015, p. Chap 6)

Dans tous les cas, un blocage inopportun des propositions fragilise le moral et la dynamique du groupe. En fin de compte, plusieurs notions semblent essentielles pour l'utilisation du consensus. Tout d'abord, il est crucial que le groupe partage un objectif commun. De plus, Tim Hartnett, cité dans (Diana-Leafe, 2015), souligne que plus le groupe est petit et homogène, plus il sera possible d'atteindre un consensus. Il met également en avant l'importance d'une bonne dynamique de groupe en insistant sur la notion de confiance :

*« Les participants doivent se faire mutuellement confiance et accorder beaucoup de valeur à leurs relations [...] Ils doivent apprendre à participer d'une façon responsable...et doivent faire passer les intérêts supérieurs du groupe avant les leurs »* (Tim Hartnett cité dans (Diana-Leafe, 2015, p. Chap 6).

En raison des difficultés évoquées précédemment, l'auteur ne recommande plus le consensus unanime dans les groupes, mais plutôt d'autres variantes existantes, telles que le consentement.

### 3.2.1.3 Le consentement

Si le consensus parfait semble finalement assez théorique et difficilement atteignable, le consentement, lui, permettrait d'enrichir le groupe. Il vise en effet à prendre en compte les objections de chaque individu, en creusant davantage pour comprendre les raisons derrière chaque « non » ou chaque « oui » (Delstanche, 2014). Le consensus cacherait souvent des oppositions non déclarées, qui seraient le fruit de décisions prises à cause de la lassitude de certains négociateurs (Delstanche, 2014).

Le consentement est un mode de prise de décision qui ne cherche pas le consensus et sa décision parfaite décidée à l'unanimité (lorsque tout le monde dit « oui »). Pour qu'il y ait consentement, il faut que personne n'ait d'objection et donc que personne ne dise « non ». Cela peut alors éviter des situations cristallisées dans la recherche d'une solution parfaite qui n'aboutirait jamais, comme évoqué dans la section précédente (WELL, 2020). Dans cette démarche, le groupe travaille à partir d'une première formulation de proposition apportée par l'un des membres. Cette dernière est alors améliorée collectivement par un premier tour de table en prenant en compte les craintes et les objections argumentées de certains, jusqu'à trouver le consentement lorsqu'il n'y a plus d'objection majeure. Pour qu'une objection soit prise en compte et que la proposition initiale puisse être modifiée, il est nécessaire qu'elle soit argumentée de manière pertinente et qu'elle soit en accord avec l'objectif commun établi. (Delstanche, 2014).

La réussite de cette méthode repose également sur des valeurs essentielles telles que la tolérance, le respect et l'écoute. Ces valeurs sont indispensables pour garantir un processus harmonieux, bienveillant et constructif. Bien mis en place, il permet d'utiliser les divergences en termes de besoins et d'opinions de chacun et d'utiliser le pouvoir de l'intelligence collective pour atteindre un objectif commun (Delstanche, 2014, WELL, 2020).

Les auteurs mettent en garde sur la durée de mise en place d'un tel processus, dont les utilisateurs doivent être conscients : « *Cette méthode implique également d'accepter de perdre du temps maintenant pour en gagner plus tard, car l'expérience montre que ce dispositif demande du temps pour être mis en œuvre* » (WELL, 2020).

### 3.2.2 Améliorer la communication au sein d'un groupe avec la CNV

« La manière dont les organisations vont gérer leur communication va déterminer l'image qu'elles donneront d'elles-mêmes et qui, en conséquence, dans une très grande mesure, va déterminer leur succès » (Delstanche, 2014, p. 18).

La Communication Non Violente (CNV) permet, comme son nom l'indique de communiquer sans violence. Bien que cela puisse sembler évident, son application pratique ne l'est pas toujours. C'est pourquoi il a été nécessaire que quelqu'un développe une méthode d'apprentissage et de diffusion de cette approche. En s'inspirant du psychologue Carl Rogers qui, dans les années septante, prône une approche centrée sur la personne, c'est Marshall Rosenberg, psychologue américain, qui est le fondateur de la CNV. Il en donne la définition suivante : « *Le langage et les interactions qui renforcent notre aptitude à donner avec bienveillance et à inspirer aux autres le désir d'en faire autant.* » (Barthelémy & Pennec, 2018). Elle vise donc à favoriser des échanges respectueux et empathiques entre les individus, et à éviter les conflits, la violence verbale ou physique, et toute forme de domination. L'idée principe est donc d'encourager l'empathie envers soi-même et envers les autres, afin de communiquer avec autrui sans lui nuire et en tenant compte des besoins de chacun. En effet, la CNV repose sur l'idée que les comportements agressifs et les conflits résultent souvent de besoins non satisfaits et mal communiqués. On parlera également de communication consciente ou empathique (Delstanche, 2014, p. 18).

Le processus de la CNV se compose de quatre éléments clefs (Delstanche, 2014, p. 18) :

- **Observation** : La situation est décrite brièvement, de manière à être perçue par chacune des parties concernées et sans ambiguïté. Cette observation se fera sans jugement.
- **Sentiment** : Chacun est invité à exprimer ses sentiments, ses émotions ressenties face à la situation et est invité à exprimer ses émotions, sans blâmer les autres.
- **Besoins** : Les besoins de chacun par rapport à la situation sont identifiés. L'idée de la CNV est de satisfaire mutuellement ses besoins personnels et les besoins d'autrui pour établir des relations saines.
- **Demande** : Enfin, chacun est invité à formuler et exprimer une demande concrète, claire et réaliste pour répondre aux besoins identifiés. Ces dernières seront formulées de manière toujours positive, de façon à encourager la coopération plutôt que la confrontation entre individus.

La mise en place d'une communication bienveillante constitue donc un outil pratique pour cultiver des relations saines, tant sur le plan individuel que collectif. Cet outil essentiel ne peut cependant pas suffire à lui-même et est souvent couplé avec la mise en place d'une gouvernance partagée (Delstanche, 2014, p. 18).

### 3.2.3 La mise en place d'une gouvernance juste et partagée

La conception et la vie en communauté dans un habitat groupé peuvent rapidement devenir laborieuses et épuisantes sans la mise en place d'un processus de gouvernance juste et harmonieux pour gérer le projet et organiser le « faire ensemble ». Beaucoup de collectifs décident de mettre en place une gouvernance partagée, dans le but de travailler ensemble de manière efficace, respectueuse et collaborative. Une telle gouvernance favorise le développement d'un environnement où les besoins et les opinions de chacun sont pris en compte (Diana-Leafé, 2015). La gouvernance partagée semble donc être un des facteurs de succès et de durabilité du projet d'habitat groupé. Le concept de gouvernance partagée englobe un large éventail de pratiques diverses et variées. C'est le résultat d'un processus

d'évolution et d'exploration de différentes idées et approches. Elle reflète le désir de favoriser une prise de décision collective et inclusive au sein des organisations. Les fondements de la gouvernance partagée peuvent donc être retracés sur près d'un siècle, mais le terme a gagné en popularité grâce à l'Université Du Nous (UDN) aux alentours de 2010 (Gouvernance Cellulaire, s.d.).

Étant donné la difficulté à trouver une définition précise et qui fait consensus de la gouvernance partagée, et dans le but de faciliter la suite de l'étude, nous utiliserons le terme "partagée" pour désigner l'ensemble des modes de gouvernance qui cherchent à répartir équitablement le pouvoir décisionnel et la responsabilité entre les membres d'une organisation, et ce de manière participative. Une gouvernance qui implique activement tous les acteurs concernés dans les processus décisionnels et qui développe leur autonomie. Celle-ci s'oppose donc aux modèles de gouvernance traditionnels basés sur une hiérarchie rigide et une concentration du pouvoir. C'est ainsi que nous catégoriserons la sociocratie et la démocratie profonde en tant que gouvernance partagée, même si cela est à prendre avec certaines précautions. En effet, certains auteurs insistent sur le fait que la sociocratie précède la gouvernance partagée diffusée par l'Université du Nous de plusieurs dizaines d'années, et qu'il est surprenant de lire que la sociocratie est un mode de gouvernance partagée (TAVERNIER, 2020). Dans notre étude, nous avons choisi de nous concentrer exclusivement sur deux formes de gouvernance : la sociocratie et la démocratie profonde, qui sont largement mentionnées dans les ouvrages traitant de l'habitat groupé participatif. Il est donc intéressant de comprendre les principes fondamentaux de ces deux approches pour la suite de notre recherche.

### 3.2.3.1 La sociocratie : un modèle de fonctionnement en intelligence collective

Le terme sociocratie fait référence à un mode de prise de décision et de gouvernance qui permet à une organisation ou à un groupe de s'auto-organiser. Elle est comparée au fonctionnement d'un organisme vivant, car l'ensemble des composantes de l'organisation exerce un pouvoir sur la gestion de l'ensemble (Buck & Endenburg, 2004, p. 3). Ce terme signifie la gouvernance du «socios», du latin « *compagnon, associé* », autrement dit « *des personnes qui entretiennent des relations significatives entre eux* » (Buck & Endenburg, 2004, p. 3). Elle fait donc référence aux dynamiques collaboratives et aux relations interpersonnelles.

C'est Auguste Comte (1798-1857), un philosophe français considéré comme l'un des pères fondateurs de la sociologie qui évoque le terme pour la première fois dans ses œuvres au 18e siècle. Après cette première apparition, le mot semble avoir été mis de côté pendant près d'un siècle avant d'être réutilisé par Kees Boeke au cours du 20e siècle. C'est en s'inspirant des travaux du pédagogue hollandais Kees Boeke que Gerard Endenburg a finalement développé la méthodologie que l'on connaît aujourd'hui (Buck & Endenburg, 2004 ; Delstanche, 2014).

En application depuis plus de trente-cinq ans, cette méthode a aujourd'hui dépassé le stade expérimental. Elle a notamment généré un fort intérêt aux Pays-Bas, utilisée dans divers profils d'organisations, et s'est ensuite répandue à travers le monde (Buck & Endenburg, 2004).

Le fonctionnement de ce mode de gouvernance développé par Gerard Endenburg se base sur les quatre règles fondamentales suivantes (Buck & Endenburg, 2004 ; Delstanche, 2014) :

- **Le fonctionnement par cercle** : Le principe circulaire est la première règle de la sociocratie moderne. L'organisation se structure en cercles semi-autonomes. Chaque membre du groupe fera partie d'un cercle, fonctionnant autour d'une raison d'être et d'un but commun. La disposition circulaire symbolise l'égalité entre les membres du groupe, tous placés à équidistance les uns des autres. Deux des fondements de la sociocratie se réfèrent à la définition du cercle. Premièrement le cercle est fermé. Même si les différents cercles d'un groupe peuvent être reliés entre eux, ils forment un tout, une entité à part entière. Ils disposent donc d'une

certaine autonomie en ayant la liberté par exemple de prendre certaines décisions d'orientation. Deuxièmement chaque point du cercle est à égale distance du centre. Bien que dans la plupart des organisations, la figure du chef se retrouve au centre, en sociocratie l'ensemble des individus faisant partie d'un cercle est équivalent. En sociocratie le centre du cercle renvoie à la raison d'être du groupe et donc à l'objectif commun des individus composant le cercle. Cela implique également que, sans but commun, le cercle disparaîtra (Buck & Endenburg, 2004 ; Delstanche, 2014).

- **Le consentement** : Dans une organisation sociocratique, le mode de prise de décision privilégié est le consentement (voir définition partie 3.2.1.3). Pour qu'une décision soit adoptée, il faut que chaque membre du cercle ait donné son consentement (Buck & Endenburg, 2004). Cependant, toutes les décisions à prendre au sein des cercles ne sont pas de mêmes importance et nature. Les décisions quotidiennes ne requièrent pas forcément le consentement. Philippe Delstanche distingue dans son livre deux catégories de décisions (Delstanche, 2014) :
  - Les décisions à « *caractère stratégique, ou décision d'orientation* », qui sont celles qui vont avoir un impact important sur les individus du cercle et qui sont celles qui nécessitent le consentement (Delstanche, 2014, p. 79).
  - Les décisions opérationnelles qui sont « *nécessaires à l'exécution d'une tâche, et qui auront un éventuel impact sur l'opération et non sur les individus* » qui ne requièrent pas forcément le recours au consentement (Delstanche, 2014, p. 79).D'autres modes de prise de décision, telle que la majorité, peuvent quand même être utilisés dans une organisation sociocratique, à condition donc que cela ait été décidé par consentement préalable des membres du cercle.
- **L'élection sans candidat** : Le principe est dans le nom : personne ne présente sa candidature, les responsables seront donc choisis sans candidatures préalables. L'attribution de personnes à des fonctions spécifiques se fait par consentement, en prenant en compte l'avis de chaque individu lors d'une discussion ouverte. Ainsi, la décision de désigner la personne la mieux adaptée pour remplir cette fonction est prise collectivement, après que la personne elle-même ait également donné son consentement. Chaque choix doit être étayé par des arguments présentés de façon toujours positive. Il s'agit de voter en faveur d'une personne et donc de mettre en valeur la personne concernée plutôt que de voter contre quelqu'un : « *L'intelligence collective choisit toujours la personne la plus apte à la fonction* » (Delstanche, 2014, p. 82).
- **Le double lien** : Cela signifie que chaque cercle est lié à son cercle de niveau supérieur par au moins deux personnes. Il permet d'établir deux connexions entre un cercle autonome et la structure hiérarchique supérieure d'une organisation. Ces deux liens assurent une communication ascendante et descendante. Le premier lien, appelé "lien ascendant", permet au cercle autonome d'être représenté par un membre qui participe aux réunions du niveau hiérarchique supérieur. Le deuxième lien, appelé "lien descendant", permet au niveau hiérarchique supérieur de désigner une personne qui participe aux réunions du cercle autonome. Le double lien favorise la communication, la coordination et l'alignement entre les différents niveaux de l'organisation (Buck & Endenburg, 2004 ; Delstanche, 2014). Il faut noter que la sociocratie ne remet pas nécessairement en cause la hiérarchie et est principalement utilisée dans les entreprises privées, le plus souvent encadrée par des facilitateurs professionnels (Delstanche, 2014).

Ainsi, par sa structure en cercle et à sa pratique concrète du débat non conflictuel ainsi que de la prise de décision par consentement, la sociocratie permettrait également une gestion efficace des conflits entre individus. Dans son livre, Philippe Delstanche explique plusieurs concepts et principes qui sous-



tendent la démarche sociocratique. On y retrouve l'équivalence, l'intelligence collective, la culture et les valeurs, la présence d'un objectif commun, etc. Le concept de culture et de valeurs attire plus particulièrement notre attention car il reflète un ensemble de notions dont nous avons évoqué précédemment. Selon l'auteur, une des conditions nécessaires à une organisation pour mettre en place un tel mode de gouvernance est le partage entre tous les membres de certaines valeurs humanistes comme le respect, la tolérance, l'écoute, la bienveillance et l'empathie.

Ainsi, « *c'est l'adhésion à ces valeurs, le partage de ces valeurs, qui sera constitutive de la culture de l'organisation. Cette culture n'est en définitive que l'ensemble de ces valeurs partagées et surtout la manière concrète dont elles sont réellement vécues au sein de l'organisation* » (Delstanche, 2014, p. 129).

Enfin, il est courant de lire que la mise en place d'un tel processus peut requérir un investissement significatif en termes de temps et qu'un niveau élevé d'engagement et même une conviction profonde en ses objectifs sont requis pour ce mode de fonctionnement. Ce modèle serait donc davantage adopté par des associations portant des idéaux forts, humanistes ou humanitaires (Ammiar, 2022).

### 3.2.3.2 La démocratie profonde

La démocratie est la gouvernance du demos, du grec « peuple » (Buck & Endenburg, 2004). C'est un système de gouvernement dans lequel le pouvoir est exercé par le peuple. L'idée fondamentale de la démocratie est que les citoyens ont le droit de participer aux décisions politiques qui les concernent. Ainsi les caractéristiques comme le respect des droits fondamentaux et des libertés individuelles sont essentiels à la démocratie.

La notion de "démocratie profonde" n'est pas un concept largement reconnu ou défini de manière universelle. Nous tenterons de donner quelques caractéristiques principales qui émergent de ce concept, dans le but de mieux appréhender les éléments qui le sous-tendent. Une démocratie peut être considérée comme profonde pour sa nature participative et inclusive. En effet, elle cherche à étendre la participation démocratique en impliquant les citoyens de manière plus directe dans la prise de décision, en promouvant l'engagement et la participation active (Pruitt & Thomas, 2007).

Il s'agirait d'une « *méthodologie de facilitation basée sur l'hypothèse selon laquelle les voix des minorités et la diversité des points de vue renferment une sagesse qui a de la valeur pour l'ensemble du groupe* » (Pruitt & Thomas, 2007, p. 235). En d'autres termes, elle permet l'intégration des voix minoritaires par bonification et amendements. Ainsi, l'ensemble des points de vue sont pris en compte et exprimés lors des prises de décisions (Pruitt & Thomas, 2007 ; Chaput, 2023).

La démocratie profonde possède donc des similitudes avec la sociocratie. Dans les deux cas, il s'agit de nouveaux paradigmes qui mettent l'accent sur la collaboration et l'interaction. Les deux permettent également une meilleure résolution des conflits. Elles s'apparentent toutes les deux à la prise de décision par consentement, un idéal à atteindre (Chaput, 2023). La principale différence entre les deux, c'est que la sociocratie peut s'apparenter à quelque chose de plus strict, en termes de méthodologie par exemple, puisque par exemple les positions doivent être toutes argumentées. En démocratie profonde, l'émotionnel voir l'irrationnel sont mis en avant, quand c'est nécessaire, avec des débats qui peuvent ressembler au débat mouvant. Elle met en œuvre des outils qui vont utiliser l'espace, et des outils davantage dédiés à l'émotionnel (Chaput, 2023). Finalement, les différents modes de gouvernance doivent être davantage perçus comme des boîtes à outils qui peuvent être complémentaires.



## 4 SCHÉMA DE SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DE L'ART

### CONCEPTION D'UN HABITAT GROUPÉ EN AUTOPROMOTION

- ▶ Définition de l'habitat groupé : 1.1 L'habitat groupé : de quoi s'agit-il ?
- ▶ Définition du terme « conception » : 2.1 Focus sur la phase de conception du projet
- ▶ Définition et choix de l'autopromotion : 1.2.1 Les différents degrés de participation au projet des futurs habitants
- ▶ L'habitat groupé en Belgique : Introduction & 1.1 L'habitat groupé : de quoi s'agit-il ?

#### LE SYSTÈME DE VALEURS

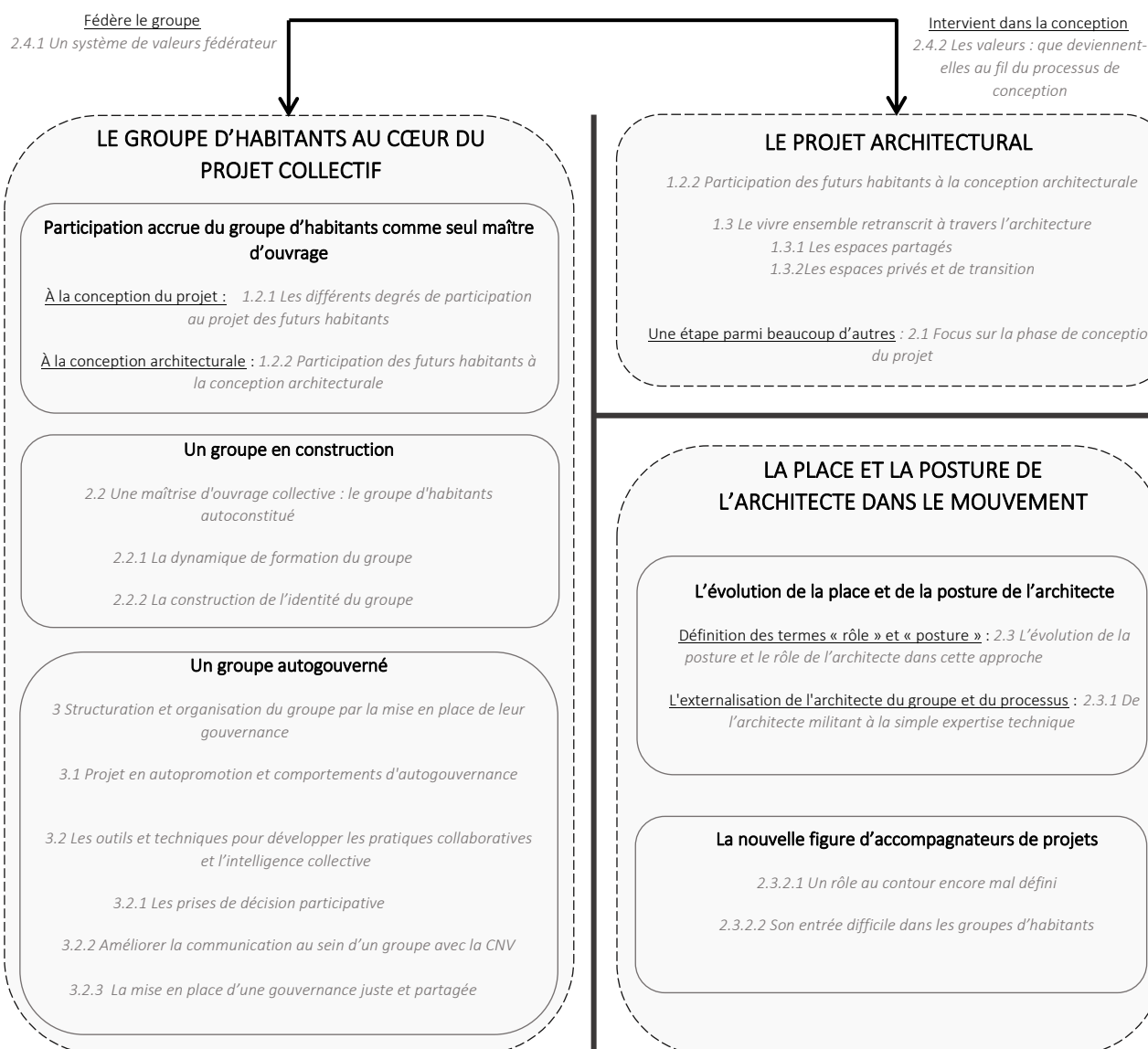


Figure 10: Schéma de synthèse de l'état de l'art

## 5 CONCLUSION ET PERSPECTIVES DE L'ÉTAT DE L'ART

À travers cette étude approfondie de la littérature existante, notre objectif était de définir l'habitat groupé et de comprendre les aspects liés à cette notion. Ceci nous a permis de mettre en évidence la diversité des typologies de projets partageant un trait commun : le désir de participation des habitants. À différents niveaux, l'habitant s'implique dans l'élaboration et la conception de son projet et de sa vision de la vie en communauté. Il s'agit également d'un mode d'habitat qui favorise le vivre-ensemble, ce qui s'exprime notamment à travers son architecture.

Parmi les différentes formes que peut revêtir un tel projet, de nombreux habitats groupés sont conçus en autopromotion. Les habitants, en tant que seul maître d'ouvrage, occupent une position centrale dans le projet et bénéficient d'une influence accrue pour le façonner à sa guise. Un tel montage de projet se révèle souvent complexe. Entre l'émergence de la première aspiration à concevoir et sa réalisation, plusieurs étapes jalonnent le parcours. La formation, construction du groupe constitue l'une des étapes initiales essentielles. En effet, la réussite du projet y semble grandement en dépendre. Liés par un socle de valeurs communes, les futurs habitants doivent se confronter et surmonter ensemble de multiples épreuves durant plusieurs années. Les projets en autopromotion collective se distinguent par des systèmes d'acteurs et des processus décisionnels plus complexes. Le groupe doit donc parvenir à une cohésion et à un mode de fonctionnement interne efficaces. Dans cette optique, il est nécessaire que le groupe s'auto-organise rapidement. L'implémentation d'outils appropriés et d'une gouvernance équitable et partagée permettent au groupe de relever les défis inhérents à l'autopromotion collective.

L'état de l'art a également mis en évidence l'importance des valeurs humaines au sein du mouvement, des acteurs impliqués et du projet lui-même. Ces valeurs, perçues d'abord comme fédératrices pour le groupe, peuvent intervenir également tout au long du processus de conception. Bien entendu, un projet de cette envergure implique un jeu complexe d'acteurs.

Nous avons notamment examiné le rôle et la posture de l'architecte au sein du mouvement. Il s'agit de l'acteur central du processus de conception architecturale. Il a longtemps été considéré comme un acteur central du mouvement aux côtés des habitants. L'architecte engagé et militant prêt à se sacrifier pour son projet des années 70 semble cependant peu à peu s'effacer du processus pour être relégué au rang d'expert technique.

Parallèlement, une nouvelle figure émerge au sein du mouvement, celle de l'accompagnateur de projet. Ce dernier apporte une aide aux futurs habitants en les guidant à travers les différentes étapes du processus. Son rôle peut être similaire à celui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou apporter une dimension sociale forte et un accompagnement humain du groupe. Toutefois, les contours de sa place et de son rôle ne sont pas clairement définis et ils ne sont pas toujours acceptés par les futurs habitants.

## 6 FORMULATION DES QUESTIONS DE RECHERCHE

L'État de l'art nous a permis de mettre en évidence la complexité du montage d'un projet d'habitat groupé en autopromotion. Deux défis majeurs émergent : le premier concerne l'émergence et la construction d'un groupe soudé et de son identité. Le deuxième défi réside dans la conception d'un projet d'habitat groupé complexe, qui nécessite la gestion de multiples étapes parfois ardues auxquelles le groupe doit faire face. Ces étapes requièrent souvent des compétences solides et une base solide sur laquelle s'appuyer. Ce qui rend cette situation particulière, c'est que le groupe en construction, parfois encore vulnérable, doit assumer pleinement le rôle de maître d'ouvrage et devient ainsi l'acteur principal de la conception de l'habitat. Ainsi, les futurs habitants sont confrontés au défi de concilier la construction de leur groupe et de leur projet de manière simultanée, en s'appuyant sur un système de valeurs communément partagées. Le premier objectif de notre recherche est donc de comprendre comment ces deux éléments se développent en parallèle, et d'appréhender leurs enjeux et leurs impacts mutuels. Dans cette optique, nous proposons une première question principale :

**QR1 : Comment les futurs habitants, dans un temps et un budget limités, arrivent-ils à construire simultanément un groupe et un projet commun complexe, tout en s'appuyant sur un système partagé d'idées et de valeurs ?**

Afin de fournir des éléments de réponse, notre recherche se concentre sur des points et des étapes spécifiques. Tout d'abord, nous avons examiné comment le groupe d'habitants se forme autour d'un système de valeurs partagées et évolue tout au long du projet, ainsi que les impacts de cette évolution sur la dynamique de groupe et le projet. Nous avons également constaté que l'établissement d'une gouvernance partagée au sein d'un groupe nécessite la participation de tous les membres et peut être un processus long et fastidieux. Cela nous a amené à formuler deux questions secondaires supplémentaires : l'implication individuelle des habitants varie-t-elle et comment les éventuelles différences impactent-elles le processus ? La mise en place d'un mode de gouvernance partagée dans un temps limité est-elle compatible avec la recherche d'efficacité et de résultat ? Enfin, nous avons vu que les habitants ne sont pas seuls pour faire face aux nombreuses étapes inhérentes aux projets. Ils ont effectivement la possibilité de bénéficier de l'aide de divers accompagnateurs. Nous avons examiné l'émergence de ces accompagnateurs dans les projets au cours des dernières années dans notre état de l'art. Il nous a donc semblé intéressant d'analyser comment et quand les accompagnateurs interviennent dans les cas étudiés, quels sont leurs impacts sur le processus de conception et comment les habitants les perçoivent.

Nous avons choisi d'introduire un deuxième axe de recherche afin de nous focaliser davantage sur un des acteurs du processus qui suscite notre intérêt : l'architecte, ainsi que sur l'étape de conception architecturale. Dans notre revue de littérature, nous avons mis en évidence une évolution des rôles et de la posture des architectes dans ces projets et au sein du groupe d'habitants. Nous avons également vu que l'architecte doit répondre à une demande spécifique pouvant parfois casser les « codes » que l'on connaît aujourd'hui. De plus, l'architecte doit faire face à une maîtrise d'ouvrage collective qui place l'utilisateur comme acteur principal de la conception de son habitat. L'architecte est donc au cœur d'une dynamique collective unique, qui se distingue des schémas habituels des projets d'habitation « classiques ». Cela laisse entrevoir la possibilité, tant pour les habitants que pour les architectes de générer des solutions novatrices et spécifiques au fil du processus de conception architecturale. Ainsi nous avons développé une deuxième question de recherche principale :

**QR 2 : Comment les architectes abordent-ils les défis liés à la maîtrise d'ouvrage collective et en quoi leurs stratégies impactent-t-elles le processus de conception et de collaboration avec les habitants ?**

Afin de répondre à cette deuxième question de recherche, nous avons dans un premier temps examiné de près le rôle et la posture que prennent les architectes par rapport au groupe d'habitants et au processus lui-même. Nous avons tenté notamment de nous positionner par rapport aux deux postures mentionnées dans l'état de l'art : celle de l'architecte militant des années 70 et celle du prestataire technique des années 2000. De plus, une particularité de la maîtrise d'ouvrage est qu'elle est collective. L'architecte doit faire face à plusieurs individus et donc une diversité de besoins et d'envies. Nous avons donc également examiné comment les besoins et les envies des habitants ont été pris en compte par les architectes et comment ils leur ont été communiqués. Enfin, une grande partie de notre réponse porte sur l'impact et les limites de la mise en place de groupes de travail, propres à une gouvernance partagée au sein du groupe d'habitants, sur le processus de collaboration entre l'architecte et les résidents. Nous avons porté une attention particulière à la question de l'intégration et à la participation des habitants dans le processus de conception architecturale, afin de déterminer s'il existait des déséquilibres ou des inégalités.

Voici finalement un tableau récapitulatif de l'ensemble des questions principales et secondaires de notre recherche :

*Tableau 2 : Récapitulatif des questions principales et secondaire de notre recherche*

<b>QR 1</b>	<b>Comment les futurs habitants, dans un temps et un budget limités, arrivent-ils à construire simultanément un groupe et un projet commun complexe, tout en s'appuyant sur un système partagé d'idées et de valeurs ?</b>
	Comment se construit et évolue le groupe d'habitants ?
	Comment l'implication individuelle des habitants varie-t-elle et comment les éventuelles différences impactent-elles le processus ?
	La mise en place d'un mode de gouvernance partagée dans un temps limité est-elle compatible avec la recherche d'efficacité et de résultat ?
	Comment et quand la figure d'accompagnateur intervient-elle dans les cas étudiés ? A-t-elle un impact sur le déroulement de la conception et comment sont-ils perçus par les habitants ?
<b>QR 2</b>	<b>Comment les architectes abordent-ils les défis liés à la maîtrise d'ouvrage collective et en quoi leurs stratégies impactent-t-elles le processus de conception et de collaboration avec les habitants ?</b>
	Quels sont la place et le rôle de l'architecte dans le groupe ?
	Comment les besoins et envies des habitants sont-ils pris en compte et communiqué aux architectes ?
	En quoi la mise en place de groupes de travail, propre d'une gouvernance partagée au sein du collectif impacte-t-elle le processus de collaboration entre l'architecte et les habitants ?
	L'ensemble des habitants sont-ils suffisamment intégrés dans le processus de conception architectural ou des déséquilibres apparaissent-ils ? Quelles sont les limites d'une telle organisation ?

# MÉTHODOLOGIE ADOPTÉE POUR RÉPONDRE AUX QUESTIONS DE RECHERCHE

## 1 MÉTHODOLOGIE ET MISE EN OEUVRE

Ce chapitre est consacré à la description de la méthodologie adoptée pour aborder les questions de recherche. Pour proposer une méthodologie pertinente, nous avons réalisé une analyse approfondie de l'état de l'art concernant les méthodes qui ont attiré notre attention :

- **L'étude qualitative**, qui nous permet de décrire en profondeur la nature du phénomène en explorant la manière dont il est perçu et vécu par les personnes qui y sont directement impliquées (Richie & Lewis, 2003).
- **L'étude de cas**, avec laquelle nous sommes au plus proche du terrain, au cœur du phénomène étudié. Elle offre une opportunité unique d'obtenir des données de grande valeur dans leur contexte réel (Barlatier, 2018).
- **L'entretien semi-dirigé et son analyse thématique des données**, qui nous permet d'étudier en détail le point de vue des participants en le replaçant dans un contexte et historique personnels (Richie & Lewis, 2003). Cela nous permet également de confronter les divers points de vue et de recueillir des données plus sensibles, sans qu'elles soient altérées par certaines craintes ou réserves liées à la présence d'autres participants.

### 1.1 L'étude qualitative

Il est difficile de trouver une définition de l'étude qualitative qui ferait consensus. Il existe en effet une diversité d'approches et de méthodes en fonction des disciplines et domaines de recherche (Richie & Lewis, 2003). Bien que les définitions ne soient pas unanimes selon les auteurs, la plupart s'accordent sur certaines caractéristiques communes. La recherche qualitative reposerait sur des données difficiles à quantifier, en utilisant une méthode d'analyse souple et principalement inductive. Elle s'appuierait également sur « *l'expérience de la vie quotidienne et le sens commun qu'elle cherche à systématiser* » (Nguyên-Duy & Luckerhoff, 2006, p. 8). Pour beaucoup de chercheurs, c'est la méthode d'analyse des données qui caractériserait l'étude qualitative et non pas les données obtenues en tant que telles, puisqu'elles pourraient également être quantifiées (Strauss & Corbin, 1990). Les questions relatives à la subjectivité et à la réflexivité semblent occuper une place centrale dans les recherches à son sujet. Selon certains chercheurs, « *la recherche qualitative adopte aussi une posture subjectiviste que l'on associe souvent au paradigme interprétatif* » (Nguyên-Duy & Luckerhoff, 2006, p. 9).

Une approche qualitative permet de répondre à des questions de recherche abordant le "comment" et le "pourquoi" d'un phénomène, contexte ou expérience (Islam & Aldaihani, 2012, p. 2). Il semblerait donc difficile de traduire ce genre de réponses en chiffres avec une analyse quantitative. Les données qualitatives peuvent donc être utilisées pour « *présenter la nature ou les caractéristiques d'un phénomène* » ou « *décrire la signification que les gens attachent à une expérience, un événement, une circonstance ou un autre phénomène* » (Traduction libre de Richie & Lewis, 2003, p. 27). Pour résumer, les méthodes qualitatives se distinguent par leur capacité à représenter les phénomènes tels qu'ils sont vécus de l'intérieur, par les participants de l'étude. Elles s'appuient sur des données détaillées et précises employées par la population elle-même. Elles permettent ainsi de décrire en profondeur la

nature de certains phénomènes en explorant la manière dont ils sont perçus et vécus par les personnes qui y sont directement impliquées (Richie & Lewis, 2003).

Dans le cadre de ce mémoire traitant des caractéristiques du montage d'un projet en autopromotion, et des dynamiques d'interactions entre acteurs vus par les acteurs eux-mêmes, l'analyse qualitative nous a semblé être la plus adéquate et tout à fait justifiable. L'objectif ici est de comprendre en profondeur le phénomène étudié, de se plonger dans l'histoire et les expériences des participants en y intégrant ses aspects subjectifs. Les données recueillies dans le cadre de ce TFE sont donc riches en détails et en contextes ; les quantifier n'aurait pas permis d'en saisir toute leur complexité. Cependant, il serait tout à fait envisageable de combiner cette approche avec une davantage quantitative et de les utiliser de manière complémentaire.

## 1.2 L'étude de cas comme méthode d'investigation et de recherche

Dans notre recherche, l'étude de cas nous a semblé être une méthode d'investigation adaptée et pertinente. Le but de cette section est de justifier notre choix, en fournissant une perspective globale et éclairée sur cette approche, en décrivant les raisons et les moyens d'utiliser cette méthode. L'étude de cas est une méthode largement utilisée par les chercheurs (Barlatier, 2018). Le chercheur Robert K. Yin la caractérise comme une méthode d'exploration « *d'un phénomène contemporain dans son contexte réel, en particulier lorsque les frontières entre le phénomène et son contexte ne sont pas clairement établies* » (Traduction libre de Yin R. K., 1981, p. 59). Cette approche méthodologique permet au chercheur de comprendre le fonctionnement et le comportement en situation réelle d'une personne, d'un événement, d'un groupe d'individus ou d'une organisation en récoltant un nombre suffisamment important d'informations sur celui-ci (Berg, 2000 cité dans Barlatier, 2018). Elle permet donc l'analyse de phénomènes complexes, qu'ils soient nouveaux ou déjà étudiés lors de recherches antérieures, afin d'en enrichir ses connaissances ou d'appuyer ce qui était déjà connu (Barlatier, 2018). L'un de ses principaux avantages est de permettre au chercheur d'être au plus proche du terrain, au cœur du phénomène étudié. Elle offre une opportunité unique d'obtenir des données de grande valeur dans leur contexte réel (Barlatier, 2018). C'est pour cette raison que nous avons opté pour cette méthode pour notre étude.

Il faut veiller à faire la distinction entre le type d'étude, la méthode de collecte des données et la stratégie de recherche. L'étude de cas peut être menée aussi bien en étude qualitative que quantitative (Barlatier, 2018). Elle n'impose pas l'utilisation d'une forme spécifique de la donnée ni l'utilisation d'une méthode de collecte des données particulière. Les éléments peuvent être recueillis sur le terrain, à partir de documents d'archives, de rapports oraux, d'observations, d'interviews ou de toute combinaison de ces sources (Yin, 2003 cité dans Barlatier, 2018).

Selon Robert K. Yin, cette approche diffère de celle des études expérimentales contrôlées où les scientifiques ont la possibilité de tester leur hypothèse dans des conditions cliniques prédéfinies en laboratoire. La méthode de l'étude de cas, quant à elle, permet d'explorer un phénomène dans son contexte réel, où le chercheur n'a donc aucun contrôle sur l'environnement et/ou les variables (Yin, 2003 cité dans Barlatier, 2018). L'auteur mentionne également plusieurs designs de recherche pouvant être utilisés par les chercheurs. Il peut s'agir d'une étude de cas multiples, ou bien d'un cas simple, unique. C'est aux chercheurs de choisir le design le plus adapté pour chaque recherche, qui constitue un élément déterminant pour la suite. La recherche avec plusieurs cas d'étude est par exemple conseillée pour des recherches dont l'objectif tend à la compréhension d'un phénomène visant à être généralisé (Yin, 2009 cité dans Barlatier, 2018). Notre recherche visant à comprendre davantage un phénomène précis qui est celui du montage en autopromotion d'un habitat groupé participatif, nous avons jugé plus adéquate l'utilisation d'un design à cas multiple. Un des défis inhérents à cette méthode

de l'étude de cas est lié à la quantité de données à collecter et à traiter. Il convient au chercheur de trouver un nombre de cas adéquat et gérable étant donné le temps imparti et ses ressources. Par exemple, une accumulation de données trop importante pourrait avoir un impact négatif sur la qualité et la finesse des résultats d'analyse (Stake, 1995 cité dans Barlatier, 2018).

De plus, l'étude de cas peut adopter une approche soit « holistique », c'est-à-dire qu'elle comprend une unité d'analyse seulement, soit « encastrées » et comprendre plusieurs unités et donc niveaux d'analyse. Dans ce cas la complexité et la quantité de données à collecter sont plus importantes. Les sous-unités étudiées peuvent être étudiées séparément ou bien il est possible d'effectuer des comparaisons entre elles (Yin, 2009 cité dans Barlatier, 2018). Prenons l'exemple d'un design à cas multiples qui comprend plusieurs cas comme unités d'analyse. Ces derniers peuvent être soit des cas holistiques, soit des cas encastrés. Les différents designs de recherche sont synthétisés dans la figure ci-dessous :

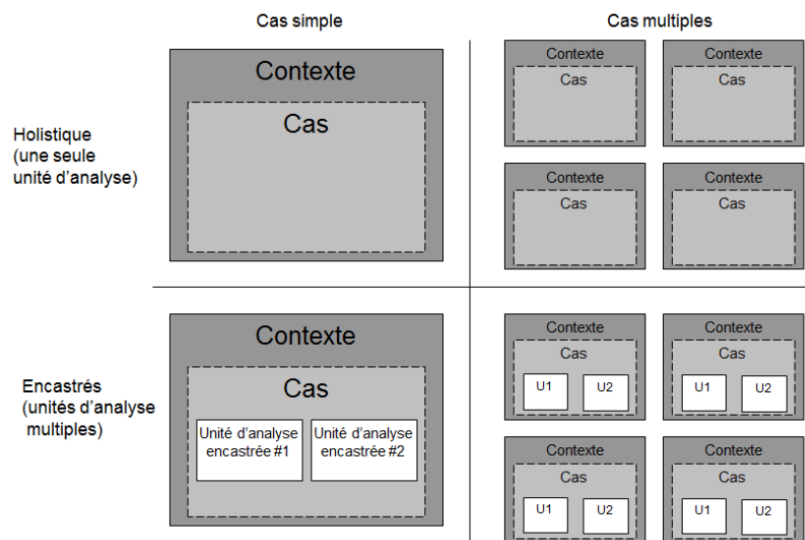


Figure 11: Les différents designs de recherche d'étude de cas selon Yin, 2009 cité dans Barlatier, 2018

Dans notre recherche, nous avons finalement opté pour une approche de conception à cas multiples, en sélectionnant plusieurs cas d'étude et leur contexte respectif. Pour chaque cas étudié, nous avons choisi deux unités d'analyse, en portant une attention équivalente aux « acteurs habitants » des projets et aux architectes impliqués. Voici donc le récapitulatif du design choisi, dont les cas étudiés seront présentés dans les parties 1.5.3 à 1.5.5.

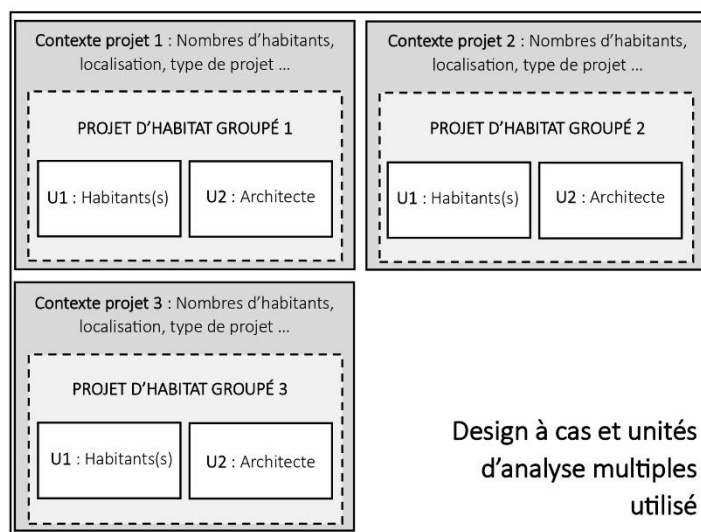


Figure 12: Design adopté dans notre recherche



## 1.3 L'entretien semi-dirigé

### 1.3.1 Fondamentaux de la méthodologie

Après avoir justifié le choix de la recherche qualitative et de l'étude de cas, il est nécessaire d'expliquer celui de la méthode de collecte de données que nous allons utiliser. En effet, il existe différentes manières de générer de la donnée. L'une des principales dans le cadre de la recherche qualitative est l'entretien (Richie & Lewis, 2003). L'entretien ou l'interview est une méthode couramment utilisée dans les domaines des sciences sociales et humaines (Cardon, 1996 ; Perrier, 2001). Svend Brinkmann définit l'interview comme une *"pratique conversationnelle où la connaissance est produite à travers l'interaction entre un interviewer et un interviewé (ou un groupe d'interviewés)"* [Traduction libre] de (Brinkmann, 2014, p. 1008). Cette approche a pour objectif de recueillir une description détaillée du quotidien de l'individu interrogé. Cela permet d'obtenir des données à interpréter pour décrire un phénomène (Brinkmann, 2014, p. 1008).

Certaines discussions relatives à la subjectivité de la méthode dans la littérature nous ont conduit à prendre diverses précautions. Selon certains chercheurs, la subjectivité découle du chercheur lui-même lorsqu'il procède à l'analyse des données collectées, ce qui peut limiter sa fiabilité. Ils préconisent donc la réalisation du traitement des données par différents chercheurs, afin de limiter l'impact de la subjectivité sur les résultats (Perrier, 2001). Les conditions de réalisation de ce travail ne nous permettaient pas de faire intervenir plusieurs chercheurs. Nous avons donc pris plusieurs précautions afin de limiter un maximum le caractère subjectif de l'analyse et respecter le critère de reproductibilité de l'étude, un élément clé de la recherche scientifique. Nous avons pour cela utilisé une méthode d'analyse rigoureuse en établissant des grilles d'analyses communes aux différents entretiens (voir partie 1.4 de la méthodologie).

Les entretiens peuvent être de différentes formes. Ils peuvent être individuels et approfondis ou bien utiliser des groupes de discussion, on parle alors de focus groupes. Les auteurs Richie et Lewis citent trois facteurs clés sur lesquels se baser pour choisir entre les deux (Richie & Lewis, 2003) :

- le type de données recherchées,
- le sujet traité
- la nature du groupe d'étude.

L'utilisation des focus groupes aurait pu être intéressante pour percevoir des dynamiques de groupe et d'interaction entre les participants. Cette méthode aurait pu être justifiable dans le contexte de recherche de ce TFE. Cependant, nous avons fait le choix de réaliser des entretiens individuels approfondis, car ils placent l'individu au centre de l'information. Contrairement au groupe de discussion, il permet d'étudier en détail le point de vue du participant en le replaçant dans un contexte et historique personnels (Richie & Lewis, 2003). Cela nous a permis de confronter les divers points de vue et de recueillir des données plus sensibles, sans qu'elles soient altérées par certaines craintes ou réserves liées à la présence d'autres participants. De plus, d'un point de vue pratique, nous n'avions pas suffisamment de participants pour chaque projet pour réaliser un focus groupe.

Il existe trois types principaux d'entretien approfondi : l'entretien dirigé, l'entretien semi-dirigé et l'entretien libre. Chacun possède ses propres caractéristiques dans la manière dont il est planifié et dont il sera mené par la suite (Keteke & Roegiers, 1996).

Dans l'entretien dirigé, le chercheur aura préparé ses questions à l'avance, qu'il va suivre et poser dans un ordre bien précis. L'avantage de cette méthode est qu'elle permet un recueil rapide des informations, mais elle peut vite devenir particulièrement laborieuse. En effet, elle ne laisse pas



beaucoup de flexibilité au chercheur pour interagir et approfondir l'expérience de chaque individu. Le discours est souvent non continu et peu fluide pour suivre l'ordre des questions. À l'opposé se trouve l'entretien libre. Dans ce dernier, aucune question n'est préparée à l'avance, le discours est libre et continu. Les informations recueillies peuvent être davantage qualitatives et précises. Cependant, le recueil de données qui ne seraient pas nécessairement pertinentes dans le cadre de l'enquête peut rendre leur analyse plus difficile. Le risque est d'obtenir des données difficilement comparables entre les entretiens (Keteke & Roegiers, 1996 ; Imbert, 2013).

Enfin, l'entretien semi-directif nous a semblé être le plus approprié dans notre situation, car il permet au chercheur de conserver une certaine flexibilité d'interaction avec la personne interviewée (Brinkmann, 2014). Dans ce dernier, le chercheur structure son entretien par thèmes, dont l'ordre sera plus ou moins respecté selon les réponses obtenues. Pour se faire, il réalise préalablement un guide d'entretien, avec quelques points de repères clefs, voire des questions formulées s'il le souhaite, par thèmes. Cela permet d'obtenir des informations de bonne qualité orientées vers le but recherché et dans un temps raisonnable. De plus, le classement préalable des réponses par thèmes simplifiera l'analyse transversale des données, tout en laissant une certaine flexibilité dans le processus d'entretien (Keteke & Roegiers, 1996 ; Imbert, 2013). Il nous a donc semblé pertinent d'utiliser cette méthode pour permettre d'adapter l'entretien en fonction des besoins spécifiques de l'étude et de recueillir des données plus riches et nuancées.

### **1.3.2 Méthodologie mise en œuvre : Préparation des entretiens**

Afin de préparer nos entretiens semi-directifs, nous avons réalisé deux guides d'entretien, un pour chaque unité d'analyse (architecte/habitant). Ces guides ont été réalisés préalablement aux interviews et parallèlement à nos recherches de cas d'étude et à la rédaction de notre état de l'art. Nous avons veillé à ce qu'ils soient les plus détaillés et précis tout en restant aisément consultables. En effet, le but est de pouvoir revenir dessus rapidement lors de nos interviews. Pour cela, nous avons mis en évidence une série de thèmes clefs à aborder absolument et facilement repérables dans le guide. De ces thèmes nous avons choisi de formuler une série de questions à poser pour nous aider davantage. Nous avons veillé à ce que ces questions soient neutres, claires et sans ambiguïté pour notre interlocuteur. L'ordre chronologique des sujets et des questions est élaboré de manière à anticiper un déroulement potentiel de l'entretien, et en suivant une logique potentielle de progression de la discussion. Cependant, le guide est flexible, les enchaînements et la formulation des questions peuvent être modifiés et adaptés en cours d'entretien selon sa dynamique propre. Le guide est en outre évolutif et adaptable. À partir des premiers tests d'entretiens, nous avons pris la liberté d'améliorer notre guide en y ajoutant par exemple de nouveaux aspects ou en détaillant, reformulant certains points. De plus, afin d'alléger du mieux possible l'entretien, nous l'avons adapté à la personne et au projet à qui il était destiné. Par exemple, si certains thèmes étaient déjà suffisamment abordés dans la littérature existante à propos du cas étudié, alors ce dernier serait plus rapidement abordé dans notre entretien. Certains thèmes et questions se retrouvent à l'identique au sein des deux guides d'entretien, tandis que de nouveaux peuvent apparaître ou disparaître chez l'un et chez l'autre. Les guides d'entretien sont consultables en annexes 1 et 2.

Les entretiens ont été enregistrés avec l'accord des participants et faisant suite à la signature d'une fiche de consentement que vous retrouverez également en annexe 3. Cela nous a permis de réaliser une retranscription fidèle de chaque discours utilisé pour l'analyse. Finalement, en complément de la liste des questions rangée par thème, nous avons procédé à des prises de notes durant les entretiens. L'objectif était de mettre en évidence certains points et de pouvoir revenir rapidement sur certains passages sans avoir à réécouter systématiquement tout l'enregistrement.

## 1.4 Méthode d'analyse thématique de contenu

### 1.4.1 Fondamentaux de la méthodologie

Une fois les données collectées par le biais des entretiens semi-dirigés, l'analyse thématique de contenu s'est présentée comme une méthode privilégiée pour explorer en profondeur les discours des participants. Cette méthode est présentée par Clarke et Braun comme la méthode fondamentale de l'analyse des données qualitatives (Clarke & Braun, 2013). Les chercheurs y accordent un grand intérêt en raison de sa grande adaptabilité à une variété d'ensembles de données qualitatives et de sujets de recherche (Ciesielska & Jemielniak, 2018).

En fait, il existe une diversité d'approches et de méthodes qui varient principalement dans leur raisonnement et la façon de déterminer les thèmes (Ciesielska & Jemielniak, 2018). Le chercheur peut par exemple opter pour une approche méthodologique inductive ou déductive comme nous le développerons par la suite (Ciesielska & Jemielniak, 2018). Quel que soit le raisonnement adopté par le chercheur, l'ensemble des méthodes d'analyse thématique ont pour objectif l'identification, la structuration et l'interprétation de thèmes issus des données qualitatives récoltées afin d'en tirer les messages clés ou les éléments importants (Ciesielska & Jemielniak, 2018).

L'analyse thématique s'effectue en plusieurs étapes. Il est tout d'abord nécessaire de retranscrire les enregistrements réalisés. La première étape est donc de retranscrire mot pour mot les entretiens pour constituer un corpus de référence pour l'ensemble de l'analyse. Pour cela, nous avons opté pour la méthode proposée par Bernier et Perrault (1987). Ainsi, notre objectif était de rester fidèle au contenu sans reproduire intégralement les paroles de l'interlocuteur. Par conséquent, nous avons modifié voire supprimé les hésitations, les erreurs de langage ou de formulation, les répétitions de mots (Perrault, 1987). L'étape de retranscription nous a également permis de nous familiariser avec les données, en les lisant ou en les écoutant attentivement plusieurs fois. Nous avons pu développer une première compréhension globale approfondie des contenus. Les retranscriptions sont disponibles en annexe 5.

Nous avons ensuite procédé au codage des données obtenues. Celui-ci vise à examiner méticuleusement les retranscriptions des entretiens en classant les données qualitatives brutes ligne par ligne à l'aide d'une grille d'analyse (Andreani & Conchon, 2005). Concrètement, nous avons découpé le texte en morceaux, puis avons attribué à chaque passage une catégorie présente dans notre grille d'analyse. Cette grille nous a permis de catégoriser les données par thèmes. On distingue deux grandes méthodes d'élaboration de cette grille d'analyse. Ces dernières dépendent de l'approche méthodologique adoptée par le chercheur, qui peut être inductive ou déductive comme évoqué précédemment. En choisissant un raisonnement inductif, le chercheur opte pour une approche « ascendante » du codage. On parle également de codage ouvert puisque les thèmes de la grille d'analyse sont fixés à partir du verbatim recueilli lors de l'étude en question, et non définis à l'avance (Andreani & Conchon, 2005). Avec une approche déductive et davantage « descendante », le chercheur conçoit sa grille d'analyse avant de procéder à l'analyse des données. Les catégories d'analyses sont donc déterminées préalablement en se basant sur les objectifs de sa recherche et l'analyse de la littérature. On parle alors d'une démarche et d'un codage fermé selon une démarche déductive (Andreani & Conchon, 2005).

Il est également important pour le chercheur de déterminer les unités de codage à utiliser, également appelées "unité d'analyse". Cette unité est l'élément spécifique qui sera extrait et codé lors du processus d'analyse. Elle peut être de différente forme ; un segment de texte, une phrase, un paragraphe. Les sensations, les émotions, les images mentales peuvent également être codées avec des unités d'analyse dites psychologiques (Andreani & Conchon, 2005).

Dans notre recherche, nous avons opté pour un codage fermé avec comme unité d'analyse des groupes de mots ou paragraphes directement piochés au sein des verbatims. L'ensemble des retranscriptions font l'objet d'une lecture active durant laquelle chaque passage ayant un lien avec un thème d'analyse préalablement défini est repéré et reporté dans la grille d'analyse. Même en adoptant une démarche déductive, il était essentiel que la liste des thèmes demeure constamment ouverte. En effet, les auteurs affirment que la liste de thématique se figera seulement au moment de la rédaction du rapport (Bernard & Ryan, 2003). En d'autres termes, si certains passages du verbatim ne correspondent à aucune thématique préalablement établie, nous avons modifié la liste dès que jugé pertinent, plutôt que de déformer ou d'exclure des passages de l'interview. L'objectif étant, rappelons-le, de rendre compte fidèlement du contenu de l'objet étudié.

## 1.4.2 Construction de la grille d'analyse

La grille d'analyse s'est donc construite dans un premier temps à partir de nos recherches bibliographiques, de nos axes de recherches et sur base des thèmes utilisés dans le guide d'entretien. Les thèmes ont été retravaillés après la retranscription des enregistrements, une fois que nous étions davantage familiers avec les données. Certains ont donc été fusionnés, d'autres déplacés ou reformulés dans le but d'obtenir une grille lisible et cohérente. De plus, afin de faciliter la lecture de la grille et son analyse transversale, nous avons fait le choix de créer une grille unique pour l'ensemble des cas d'étude et unités d'analyses (architecte et habitant(s)). Nous avons pour cela légèrement ajusté les libellés des thèmes afin qu'ils puissent être applicables aux deux unités d'analyse lorsque cela était possible. Finalement, comme mentionné précédemment, la liste des thèmes et sous-thèmes a été ajustée et affinée tout au long du processus de codage pour s'assurer de leur adéquation et de leur fidélité aux informations contenues dans les données. Le tableau ci-dessous présente les thèmes obtenus et leurs sous-thèmes correspondants. L'ensemble de la grille complétée est disponible en annexe 4.

Tableau 3: Thèmes et sous-thèmes issus de notre analyse thématique

THÈMES	SOUS-THEMES
<b>GÉNÉRALITÉS</b>	Situation actuelle du projet
	Durée de la conception
	Nombre d'architectes ayant travaillé sur le projet
	Le parcours / profil de l'interviewé
<b>L'ARCHITECTE</b>	Ses expériences en habitat groupé
	Ses missions dans le projet
	Le contrat et son financement
	La patte architecturale de l'architecte
<b>LE COLLECTIF D'HABITANTS</b>	La création du groupe / les figures d'initiateurs
	L'évolution du groupe durant la conception et l'impact sur le processus
	Méthode de recrutements des membres
	Les valeurs et objectifs du groupe
<b>L'ARRIVÉE DANS LE PROJET</b>	Les profils dans le groupe
	Valeurs personnelles /intérêt pour l'habitat groupé
	Son arrivée dans le projet en question
<b>INVESTISSEMENT ET PARTICIPATION DURANT LA CONCEPTION DU PROJET</b>	Les craintes / espoirs par rapport au projet
	Investissement et implication personnelle en termes de temps
	Différence d'implication dans le groupe
<b>LA GOUVERNANCE AU SEIN DU GROUPE</b>	Participation à la conception architecturale des habitants
	Les groupes de travail
	Prise de décision collective
	Prise de décision par les groupes de travail
	Les réunions au sein du groupe
	Gouvernance
Rétrospective sur la gestion du groupe et l'impact sur le déroulement du processus de conception	

<b>LES GRANDES ÉTAPES COLLECTIVES</b>	Choix de l'architecte / Attentes vis-à-vis de l'architecte Forme juridique Choix du site Choix de l'appartement
<b>LA RELATION USAGERS / ARCHITECTES</b>	Première rencontre avec l'architecte Rencontre de l'architecte avec les habitants autres que le groupe de travail architecture La fréquence de communication avec l'architecte Le rôle d'intermédiaires entre l'architecte et le groupe Les outils / supports de communication sur le projet entre architecte et habitant Les réunions avec l'architecte Communication des besoins du groupe au début du projet Le poids de la parole de l'architecte sur les décisions
<b>LA CONCEPTION ARCHITECTURALE</b>	Les envies des habitants au début du projet au niveau architectural Le travail en interne du groupe sur l'architecture Les envies/demandes de la part des habitants à propos de leur logement Concession / regret par rapport à la conception ? Différence avec les autres projets "classiques"
<b>LES FIGURES D'ACCOMPAGNATEURS</b>	Les figures d'accompagnateurs et leur rôle dans le processus Le rôle qu'il a joué dans le groupe L'impact qu'il a eu sur la conception Le point de vue des habitants quant à ces accompagnateurs
<b>CONFLITS / DÉSACCORDS</b>	Les conflits/ désaccords au sein du collectif Les conflits/ désaccords avec l'architecte et autres professionnels Ce qui s'est moins bien déroulé
<b>BUDGET</b>	Le budget
<b>RÉTROSPECTIVE PAR RAPPORT AU PROJET</b>	Ce que le projet leur a apporté / Ce qui s'est bien déroulé Le rapport investissement/résultat = coût/bénéfice État d'esprit pour l'avenir

Après avoir codé l'ensemble des verbatims dans la grille d'analyse, nous en avons dégagé les idées principales reliées au contexte de recherche et aux objectifs de l'étude. Pour cela nous avons procédé à une analyse transversale du tableau, entre unité d'analyse d'un même cas d'étude, et entre les différents cas d'études. Pour une lecture globale des données, nous avons également étudié les relations entre les thèmes. Cela nous a permis d'interpréter les résultats et de développer une compréhension approfondie du phénomène étudié.

## 1.5 Terrains et contacts retenus

### 1.5.1 Recherche de projets et prise de contact

L'une des premières étapes essentielles du processus a été la recherche des cas d'étude. Nous avons adopté différentes stratégies de recherche afin de maximiser nos chances d'obtenir un nombre suffisant d'entretiens. Dans un premier temps, nous avons établi des critères de recherche larges pour recueillir un maximum de projets. Notre recherche portait sur des projets d'habitat groupé en Belgique, accessibles depuis Liège et situés dans une région francophone. Ces projets devaient être réalisés en autopromotion par les futurs habitants, et il était impératif que nous puissions interroger à la fois les habitants et l'architecte responsable du projet. De plus, il était essentiel que les habitants interviewés aient participé au processus de conception et ne soient pas arrivés ultérieurement dans l'habitat groupé.

Pour recruter les participants, nous avons utilisé plusieurs méthodes. Tout d'abord, nous avons consulté des sources pertinentes telles que le site internet de « Habitat et Participation » et « habitat groupé solidaire », qui met à disposition une base de données regroupant les habitats groupés dans toute la Belgique (Habitat Groupé Solidaire, s.d.). En nous appuyant sur les descriptions déjà disponibles sur le site et en effectuant des recherches complémentaires sur Internet lorsque le cas semblait intéressant,

nous avons sélectionné plusieurs projets. Nous avons répertorié ces projets dans un tableau Excel puis cherché à identifier les contacts potentiels pour chacun d'entre eux ainsi que leurs coordonnées de contact. Enfin, nous avons rédigé un message concis et personnalisé expliquant l'objectif de notre recherche et notre intérêt pour leur projet, que nous avons envoyé à chaque contact. Une première demande a été réalisée en utilisant le courriel, puis lorsque cela été nécessaire, par téléphone. Nous avons pris soin de contacter à la fois les habitants et les architectes. Finalement, grâce à cette démarche, nous avons sélectionné et contacté 12 projets, et nous avons reçu 5 réponses positives parmi lesquelles nous avons finalement retenu 2 cas d'étude (voir justification dans la partie suivante 1.5.2). Enfin, notre troisième cas d'étude a été accessible grâce à l'aide de notre promotrice, Catherine Elsen et à son réseau de contacts, que nous remercions.

### 1.5.2 Critères de choix pour cas d'études

Nous avons finalement retenu trois cas d'études d'habitats groupés ayant été conçus par le groupe d'habitants en autopromotion en Belgique. Deux d'entre eux ont été construits, le troisième s'est arrêté au stade de la conception. Outre le fait qu'il s'agit de trois projets réalisés en autopromotion en Belgique et donc que les habitants en ont été les uniques maîtres d'ouvrage, nous les avons également sélectionnés en tenant compte du nombre d'habitants impliqués dans chaque projet. Un certain nombre des projets que nous identifions comptaient en effet moins d'une dizaine de ménages. Notre étude s'intéresse entre autres aux interactions, à la coordination et à l'organisation des différents habitants. Il est certain que leur nombre allait impacter les résultats obtenus. Un groupe de cinq personnes s'organise différemment qu'un groupe de trente. Par conséquent, il a été considéré comme approprié de choisir des groupes de taille relativement homogène et suffisamment importante, afin de faire émerger des problématiques liées à la gouvernance et aux modes de coordination. De plus, en choisissant des groupes de taille assez grande, nous avons implicitement et délibérément choisi des formes d'organisation et de gouvernance relativement homogènes et surtout comparables. En effet, dans les trois cas, la participation des habitants au processus de conception était sectorielle. Autrement dit, l'ensemble des habitants étaient organisés en groupes de travail thématiques, avec des tâches et des responsabilités complémentaires. C'est un modèle qui est généralement utilisé lors des montages d'habitats groupés de taille suffisamment grande. Comme nous l'avons souligné dans notre revue de la littérature, ce mode de participation des résidents au projet peut être caractéristique d'une gouvernance basée sur la sociocratie. En effet, l'ensemble des groupes semble appliquer ce mode de gouvernance d'après les différentes sources qu'ils ont mises à notre disposition.

De plus, étant donné que nous avons utilisé des entretiens comme base de nos analyses, il semblait plus judicieux de se concentrer sur des projets récemment achevés. Cela garantirait que le maximum d'informations reste accessible. Nous avons également privilégié les projets dans lesquels nous avions la possibilité d'interroger plusieurs habitants. Il était intéressant de pouvoir confronter les points de vue au sein d'un même groupe.

Finalement, puisque notre intérêt porte sur le processus de conception plutôt que sur la vie des résidents dans ce mode d'habitat, nous avons délibérément exclu la finalisation et concrétisation du projet comme critère de sélection. Ainsi, nous avons jugé opportun d'inclure dans notre sélection des cas d'étude des projets qui ne sont pas arrivés au bout de leur processus, quelle qu'en soit la raison. Au contraire, cela nous a permis de mettre en évidence les problématiques rencontrées et de pointer les principales difficultés auxquelles un tel projet peut être confronté. Ainsi, le troisième projet diffère des deux autres car il n'a pas été finalisé et donc construit, mais s'est arrêté à la phase de conception.

Enfin, avant de procéder aux interviews, il a été essentiel de se renseigner au maximum et de se familiariser avec les projets grâce à une première recherche bibliographique. Cela a été rendu possible

notamment grâce aux divers documents fournis par les groupes en ligne : site internet, témoignages divers, écrits etc. Notons que nous avons fait le choix d’anonymiser les projets et les personnes interviewées en utilisant des pseudonymes afin de protéger leur identité et de préserver toute confidentialité. Dans les sections suivantes, nous allons exposer de manière concise chaque projet, en présentant le contexte, le groupe impliqué et les habitants interviewés. En voici un premier aperçu :

Tableau 4: Récapitulatif des trois cas d'études sélectionnés et des personnes interviewées

	CAS D'ÉTUDE 1	CAS D'ÉTUDE 2	CAS D'ÉTUDE 3
<b>Nom du projet utilisé</b>	Projet 1 – Groupe 1	Projet 2 – Groupe 2	Projet 3- Groupe 3
<b>Dates (début du projet – premier aménagement)</b>	2010 - 2016	2013 - 2021	2017
<b>Lieu</b>	Région de Bruxelles-Capitale	Région wallonne	Région wallonne
<b>Nombres de logements</b>	18	14	12
<b>Habitant(s) interviewé(s) Et appellation</b>	Claire Caroline Martin Simon	Andrès Georges	Florence
<b>Architecte interviewé</b>	Laurent	Jules	Laura

### 1.5.3 Cas d'étude 1

#### 1.5.3.1 Présentation du projet

Le projet 1 est un habitat groupé situé dans un cœur d'îlot à Bruxelles. Le projet est constitué de 18 appartements de tailles variables. Les superficies sont comprises entre 50 et 150 m<sup>2</sup>. C'est en 2010 qu'un des futurs habitants du groupe 1 a décidé d'initier son propre habitat groupé en réunissant un noyau de personnes intéressées. Six ans après, en juin 2016, les premiers habitants ont aménagé sur le site. En six ans, l'habitat groupé a vu le jour tout en respectant les objectifs budgétaires. Le projet 1 fut donc un succès. Pour leur projet, les habitants ont fait appel à un cabinet d'architecture situé à Bruxelles. Le projet comprend deux bâtiments indépendants : l'un situé à front de rue qui s'élève en R+4 pour assurer une continuité avec le front bâti, et l'autre à l'intérieur de l'îlot. Les deux bâtiments sont reliés entre eux par un jardin commun d'une surface de 400 m<sup>2</sup> environ. C'est par ce jardin et par un grand passage couvert que se font les entrées aux logements. Les habitants ont également accès à des espaces communs : une laverie, une chaufferie, un garage à vélos et un réfectoire commun, un espace en mezzanine qui peut servir de chambre d'ami ou de zone de jeux pour les enfants. La conception globale des espaces et leur agencement ont été conçus de manière à favoriser les interactions et les liens entre les habitants. Dans le cadre de ce projet, les logements ont été livrés casco, offrant ainsi à chaque résident la possibilité de réaliser les aménagements selon ses propres préférences, que ce soit par le biais de l'autoconstruction, du choix d'un architecte d'intérieur ou d'une entreprise spécialisée.

#### 1.5.3.2 Présentation des personnes interviewées

Dans le cas d'étude 1, nous avons eu l'occasion de mener des entretiens avec trois habitants actuels qui ont participé à la conception du projet, ainsi qu'avec l'un des architectes responsables de sa réalisation. La possibilité d'interroger plusieurs habitants s'est avérée extrêmement bénéfique pour notre recherche, car cela nous a permis de confronter différentes perspectives et points de vue. En effet, les trois habitants entretiennent des relations différentes avec le projet. Certains font partie du groupe

d'initiateurs, tandis que d'autres ont rejoint le projet ultérieurement. De plus, chacun d'entre eux avait des rôles et des responsabilités spécifiques dans le projet.

Les entretiens se sont déroulés sur le lieu d'étude à Bruxelles, nous permettant ainsi d'effectuer une visite rapide des lieux.

La première personne interrogée, que l'on nommera Claire, a fait partie avec son mari du noyau d'initiateur du projet. Après avoir rejeté à plusieurs reprises des propositions d'habitat groupé qui ne correspondaient pas pleinement à leurs attentes, ils ont finalement décidé de se lancer dans cette aventure, poussé par l'engouement de leur ami Pierre pour ce type de projet qui en sera d'ailleurs le fondateur. Claire et son mari Simon habitent aujourd'hui dans leur habitat groupé avec leurs deux enfants.

La deuxième habitante, originaire de Liège, a rejoint le projet légèrement plus tard durant ce que le groupe appelle « la première vague » d'élargissement. Caroline était attirée par les valeurs à la fois environnementales et de solidarité écrites dans la charte du groupe dans laquelle elle se retrouvait complètement. Elle y occupe actuellement un appartement 1 chambre.

Enfin, nous nous sommes entretenus avec Martin. Cet ingénieur agronome a entrepris des études complémentaires en gestion, en conception de gestion de projets innovants et s'est développé professionnellement autour de l'intelligence collective et la facilitation. C'est par ce biais-là qu'il rejoint le groupe déjà formé du projet 1, durant la deuxième vague de recrutement. Son profil a été particulièrement intéressant, car il faisait partie du groupe de travail architecture et a donc joué un rôle central dans le développement architectural et été en étroite collaboration avec l'architecte. Durant cet entretien, Simon, le mari de Claire était présent dans la salle où se déroulait l'interview, les interventions de Simon ont donc également été retranscrites.

Nous avons également pu interviewer l'un des deux architectes ayant participé au projet, Laurent. Il possède une solide expérience dans le domaine de l'habitat groupé, notamment grâce à son projet précédent, désigné sous le nom de "[projet 4]", qu'il a conçu et au sein duquel il réside actuellement.

## 1.5.4 Cas d'étude 2

### 1.5.4.1 Présentation du projet

Le projet 2 est un habitat groupé participatif intergénérationnel situé en Région wallonne. C'est en 2013 que le groupe encore en constitution, sous l'impulsion de Georges, a commencé à travailler sur le projet. Les travaux ont débuté le 12 février 2020 et se sont achevés après plus de 18 mois de chantier marqués par une interruption due à la période de la pandémie de COVID-19. Huit ans après les premières discussions, le premier habitant a pu emménager le 21 novembre 2021. Le projet est implanté sur un terrain enclavé très proche d'un centre-ville. L'un des désirs exprimés par les habitants du groupe 2 était de résider en ville, afin de renforcer leur autonomie et de profiter de la facilité d'accès aux transports en commun ainsi qu'à l'ensemble des services offerts dans un environnement urbain.

Le terrain, d'une superficie approximative de 4500 m<sup>2</sup>, bénéficie d'une exposition sud-est. L'habitat est constitué de 14 logements de tailles différentes, afin d'accueillir un public diversifié, avec des configurations allant de 1 à 4 chambres. Il comporte plusieurs blocs de logements reliés entre eux par un ensemble de passerelles. Bien que chaque unité familiale dispose de son logement individuel, l'architecture a été méticuleusement conçue pour favoriser les interactions entre les résidents et faciliter des moments de convivialité. Le projet 2 met à disposition des habitants un lot d'espaces collectifs tels qu'une grande salle commune avec une terrasse et une cuisine fonctionnelle, un local de rangement, un atelier et un grand jardin avec potager et diverses dépendances (préau, garage vélos,



local poubelle...). Ces espaces sont conçus dans le but de promouvoir un mode de vie communautaire, tout en cultivant le respect de l'environnement. Les habitants partagent une vision à l'image de leur projet architectural, axée sur la bienveillance et l'ouverture aux autres. Ce bâtiment est le fruit du travail de deux cabinets d'architecture qui se sont succédé sur le projet.

#### **1.5.4.2 Présentation des personnes interviewées**

Dans le cadre de mon étude, nous avons eu l'occasion de réaliser deux entrevues en rapport à cet habitat groupé participatif. Là encore les entretiens se sont déroulés au sein même de l'habitat, nous offrant ainsi l'opportunité d'effectuer une brève visite des lieux accompagnée de diverses explications en compagnie de Andrès que nous remercions.

Un premier contact a donc été établi avec l'un des résidents faisant partie du noyau d'initiateur de ce projet, à savoir Andrès qui réside avec son épouse dans l'habitat groupé. Il a fait appel à Georges, le fondateur du projet, pour l'assister dans ses réponses et me permettre d'obtenir un éventail d'informations plus large. En effet, en tant que membre de la cellule technique (groupe de travail architecture), Georges a représenté le groupe tout au long de la construction auprès des architectes et les entrepreneurs. Ainsi, notre entretien s'est déroulé en compagnie de deux personnes, ce qui diffère légèrement des autres entretiens, mais a été mené de manière similaire et en suivant le même guide.

La deuxième entrevue a été réalisée avec l'un des architectes d'un cabinet situé en Région wallonne en charge du projet, que l'on nommera Jules. Diplômé architecte à la fin des années 80, il a d'abord été contacté par le « project manager » du groupe 2 avec qui il avait déjà collaboré. Lors de cette procédure en appel restreint, Jules n'avait pas été sélectionné par le groupe 2. C'est donc Gabriel, d'un premier cabinet d'architecture qui a été choisi et qui est intervenu à la suite de l'acquisition du terrain. Suite à des divergences financières survenues avant la phase de réalisation, les habitants ont décidé de se séparer de leur premier architecte Gabriel. Ils ont alors sollicité Jules pour reprendre le projet une fois le permis d'urbanisme obtenu. Jules, en collaboration avec un autre architecte du cabinet, est parvenu à adapter le projet afin de respecter le budget initial de ses clients, leur permettant de réaliser des économies considérables, sans pour autant altérer ou modifier la vision initiale de Gabriel.

### **1.5.5 Cas d'étude 3**

#### **1.5.5.1 Présentation du projet**

Notre dernier cas d'étude diffère des deux précédents, car il est resté au stade de projet. Malgré les efforts considérables en termes de temps et d'énergie investis, ainsi que les réussites et les échecs rencontrés en cours de route, les membres du groupe 3 ont finalement décidé de mettre un terme au projet. Cette décision a principalement été motivée par les difficultés rencontrées par le groupe pour recruter des membres prêts à s'engager et à investir dans le projet. Confronté à une contrainte temporelle qui jouait en leur défaveur, le groupe a finalement éclaté, les membres ne se sentant plus en mesure de continuer leur chemin ensemble. Ce projet a tout de même réussi à atteindre l'étape de l'obtention du permis d'urbanisme, démontrant ainsi la résilience du groupe face aux nombreuses épreuves de la conception durant plus de 5 ans. Ce projet se distingue également par sa localisation, étant donné qu'il est le seul à être implanté en campagne périurbaine. Le rêve du groupe 3 était de réaliser un projet comprenant 12 logements, dont deux adaptés aux personnes à mobilité réduite, avec un ensemble d'espaces communs, tout en accordant une attention particulière à l'écologie. Ce dernier a pris forme sur papier grâce à l'aide de trois architectes d'un cabinet d'architecture de la Région wallonne. Conscient de l'impact de la construction sur l'environnement, ce cabinet place les questions écologiques et les différentes thématiques du développement durable au cœur de ses projets. Les



architectes ont donc répondu à la demande en proposant un ensemble de 12 appartements, rassemblés dans un bâtiment compact de trois niveaux plus les combles. Cette architecture simple et compacte offre une solution plus respectueuse de l'environnement en réduisant notamment la consommation de matériaux, et en permettant des économies grâce à l'utilisation de techniques de préfabrication. Les rencontres entre les habitants sont encouragées grâce à l'aménagement d'une entrée commune avant d'accéder à leurs logements privés, ainsi qu'à un ensemble d'espaces partagés comprenant une buanderie, une salle commune, une cuisine commune, des espaces extérieurs avec leurs équipements (parking, garage à vélos, espaces de compostage, outils de jardin, etc.), un bureau, une chambre d'amis et une salle de bains commune. Sur le terrain se trouvait déjà deux bâtiments que les futurs habitants avaient décidé de conserver et rénover en aménageant des ateliers.

### 1.5.5.2 Présentation des personnes interviewées

J'ai eu l'opportunité de réaliser deux entretiens en rapport avec cet habitat groupé. Le premier s'est effectué avec l'une des trois architectes en charge du projet, Laura. Avec un diplôme d'ingénieur civil architecte en poche, Laura est dotée d'une expertise affirmée dans le domaine du développement durable des bâtiments à ossature bois. Nous avons également eu le privilège d'échanger avec Florence, l'une des fondatrices du projet, qui occupe entre autres le poste de chercheuse universitaire.

Voici un schéma synthétique présentant les diverses personnes interrogées pour chaque projet, ainsi que le moment où elles ont intégré le projet.

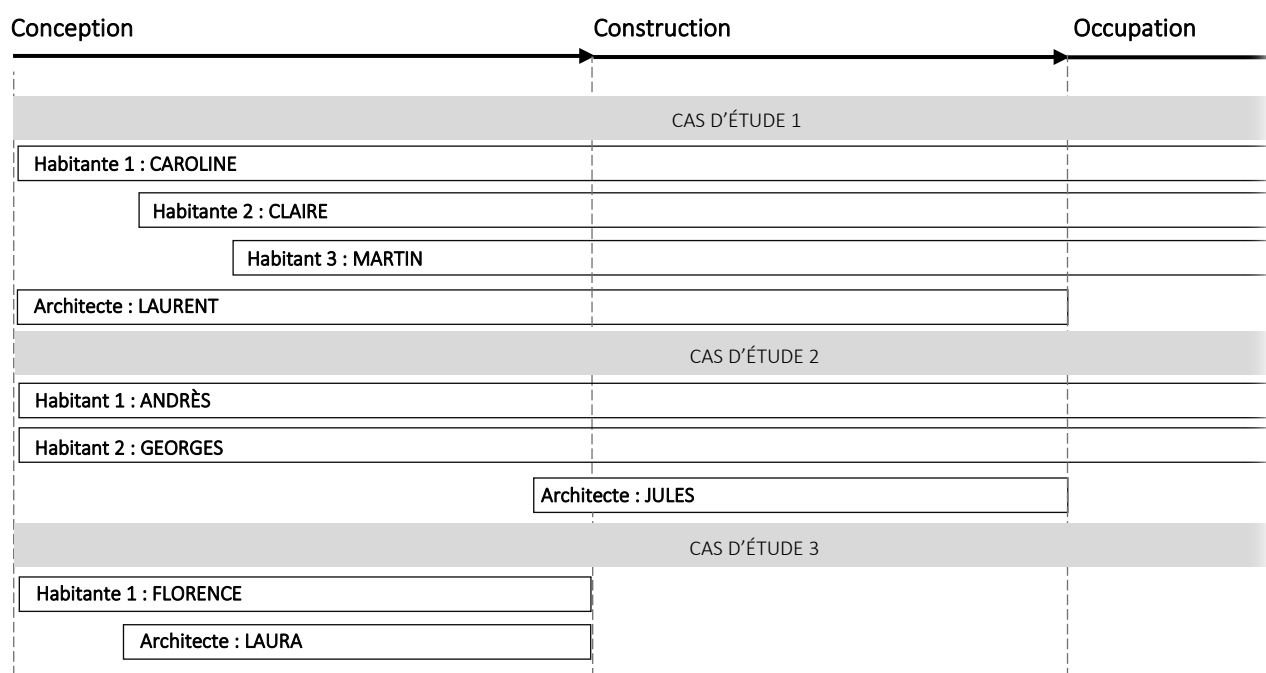


Figure 13: Schéma synthétique des personnes interrogées par projet et leurs arrivées dans le projet

## 2 SCHÉMA SYNTHÈSE DE LA MÉTHODOLOGIE

Voici finalement un schéma qui résume les diverses étapes et la chronologie des différentes méthodes mises en place par la suite :

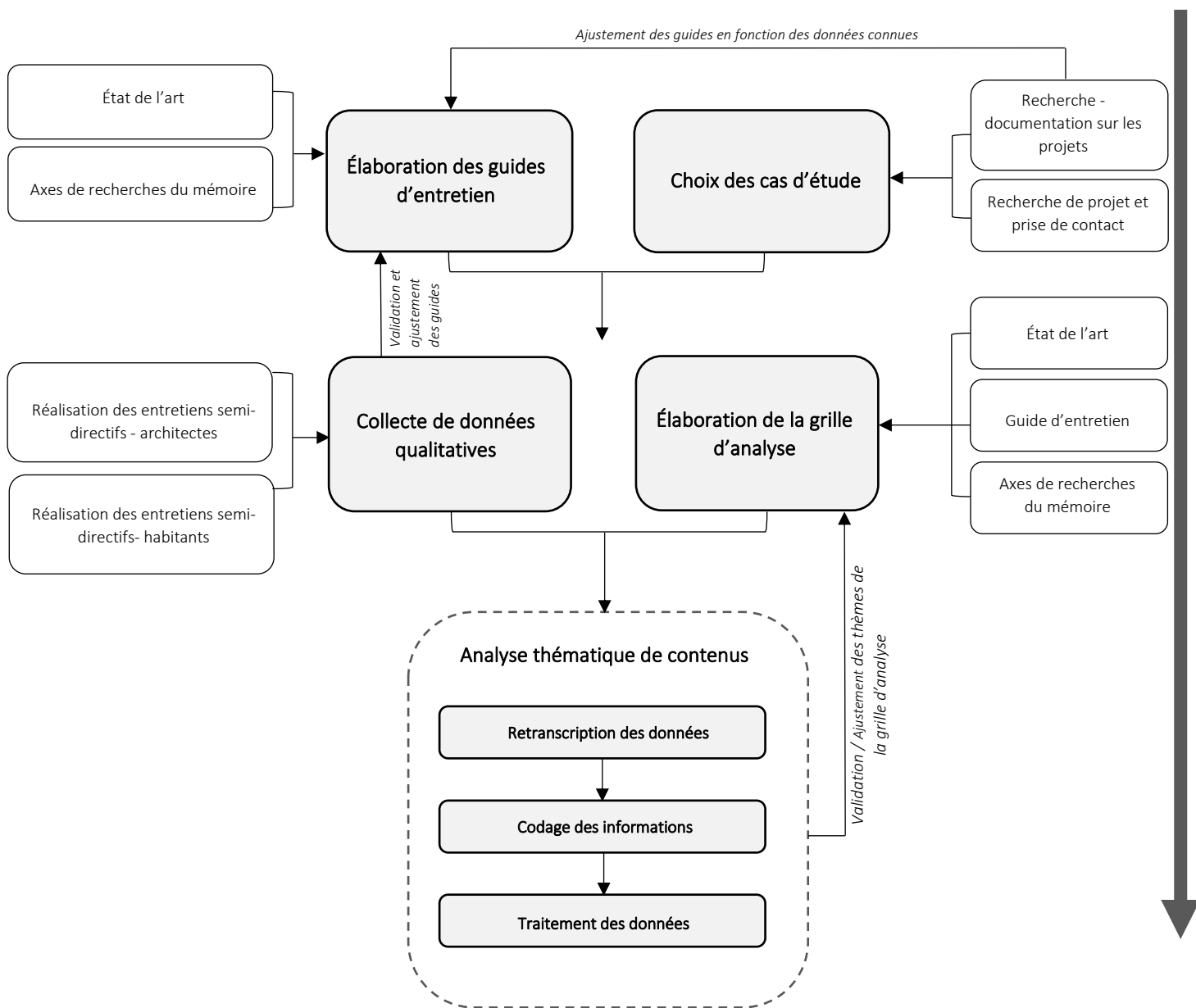


Figure 14: Schéma de la méthodologie

# RÉSULTATS

## 1 ÉMERGENCE ET ÉVOLUTION D'UN PROJET COLLECTIF : LE SENS DU COLLECTIF COMME ENJEU

### 1.1 La Genèse des projets : Le noyau d'habitants au cœur du projet

La phase de développement initial et de construction du groupe constitue la première étape essentielle de tout projet d'habitat groupé en autopromotion (voir partie 2.2.1 de notre état de l'art). À l'origine de chaque projet étudié réside un petit noyau de 4 à 6 habitants, qui a constitué le point de départ de leur longue histoire. Dans le projet 2, les habitants identifient « *Le groupe de 5/6 personnes à l'initiative du projet, qui se connaissaient et qui a donné la "pulsion" de départ.* » (Georges, Projet 2).

Bien que dans les projets 1 et 2, ce premier groupe restreint d'habitants soit composé d'un cercle d'amis ou de connaissances, ce n'est pas toujours le cas. En effet, dans le projet 3, à la différence des deux autres projets, les habitants ne se connaissaient pas entre eux auparavant. L'origine du projet 3 remonte à la rencontre de deux individus, jusqu'alors inconnus l'un de l'autre, au moyen de la plateforme en ligne Habitat et Participation. Parmi eux, Florence, qui avait déjà tenté de se joindre à des groupes préexistants. Après avoir essuyé plusieurs refus, cette dernière a pris la décision de lancer sa propre initiative d'habitat groupé. Elle nous fait part, dès cette étape-là, de problématiques quant à une certaine forme de sélection de profils lors du processus de recrutement des membres d'un groupe.

*« donc j'avais à l'époque 55 ans et donc quand un groupe s'ouvre pour ouvrir, en général heu.. ils cherchent ... ce sont souvent des gens de de 50 à 60 ans qui démarrent un groupe d'habitats groupés et ils cherchent des jeunes et donc quand ils s'ouvrent, ben moi avec mon profil de 55 ans, pas d'enfant que j'amenaient avec moi, etc... Je ne les intéressais pas »* (Florence, Projet 3).

C'est donc sur la plateforme Habitat et Participation que Florence a eu l'opportunité de rencontrer une résidente, Maryse, animée par la même démarche. Saisissant cette occasion, elles ont alors décidé de se réunir. Maryse avait déjà réussi à regrouper trois individus qui partageaient une vision commune. C'est ainsi que le premier noyau de cinq habitants initiateurs s'est formé pour le projet 3.

Certaines figures se démarquent au sein de ces noyaux d'habitants : celles des fondateurs à proprement parler. Chaque groupe s'est formé grâce à l'élan d'une personne qui a pris l'initiative de demander aux autres "on se lance ?". C'est ainsi que Pierre a sollicité son amie Claire et son mari ainsi que deux autres de ses amis pour constituer le premier groupe restreint du projet 1. Pierre est un passionné, convaincu du co-habitat ; il a même réalisé un documentaire en 2010, inspiré par le modèle danois. C'est Georges qui a assumé ce rôle dans le projet 2, motivé par "un vieux rêve" qu'il avait toujours nourri. L'expression qu'utilise Christian Diana-Leafé dans son livre concorde parfaitement avec les profils de ces deux fondateurs : ils sont décrits comme des « *âmes passionnées* », poussés par leur rêve et leurs convictions (Diana-Leafé, 2015).

### 1.2 La phase d'élargissement du groupe : stratégies et défis

L'enjeu pour le noyau initial d'habitants réside ensuite dans la recherche d'autres individus intéressés à se joindre au projet. Afin de recruter de nouveaux membres, il est important pour le groupe de

présenter et de transmettre de manière convaincante leur vision de l'habitat groupé. Les membres du groupe 1 avaient, au début de leur projet, organisé des soirées de rencontres ouvertes à tous. L'objectif était de permettre à la fois aux personnes les plus motivées, à celles qui souhaitaient simplement découvrir et même à celles qui avaient des doutes sérieux de se rencontrer. Le bouche-à-oreille a été très fructueux, se traduisant par une importante affluence à chaque événement. Lors de ces soirées, ils diffusaient le film réalisé par Pierre afin de permettre à tous les participants de partager un imaginaire commun, comme nous l'explique Claire du projet 1. Les habitants du projet 1 nous parlent ensuite de « vagues » pour décrire les différentes phases d'élargissement. Il y en a eu 3 au total. Une première visait le recrutement d'une douzaine de familles. Les phases ultérieures d'élargissement ont permis au groupe de se densifier davantage afin de rendre le projet financièrement viable. Ainsi, l'habitat compte aujourd'hui 18 logements et familles. L'élargissement de la communauté s'est effectué grâce à l'utilisation de diverses stratégies et canaux. Les modalités de cooptation sont rarement explicitement formulées, mais le processus semble finalement se dérouler de manière naturelle comme nous l'explique Claire.

*« ça s'est fait naturellement, c'est à dire les gens partaient, venaient et donc ne restaient que les gens qui avaient envie de rester là. Je veux dire, on n'a pas choisi. Le groupe ne s'est pas dit, voilà, toi tu restes. Non, ça s'est fait, enfin voilà. »* (Claire, Projet 1)

Au fil du temps, on a pu constater un durcissement dans le processus de cooptation du groupe 1. Martin nous explique que durant la troisième phase, les candidatures ont été retenues sur base de critères tels que la diversité intergénérationnelle, linguistique et le niveau de diplôme, *« Il y a aussi la dimension coup de cœur, mais voilà »* (Martin, Projet 1). Le groupe a également adopté une stratégie consistant à ne pas former un groupe complet dès le début. Cette approche permettait de bénéficier d'une certaine "marge de manœuvre" dans le choix des appartements comme nous le présente Claire. Lors de la réalisation des plans, chaque membre pouvait ainsi envisager deux ou trois options d'emplacement différentes.

Pour le groupe 2, le recrutement s'est principalement effectué par le bouche-à-oreille et par le réseau de connaissances mutuelles. Les derniers membres ont rejoint le projet grâce à des démarches de publicité sur le site d'Habitat et Participation.

Alors que les étapes de recrutement se sont déroulées sans difficulté apparente dans les deux premiers projets, le groupe 3 a rencontré des obstacles significatifs lors de ces mêmes étapes de recrutement. Malgré leurs efforts pour attirer de nouveaux membres, que ce soit lors des salons de l'habitat groupé ou via leur site web, le groupe n'a jamais réussi à dépasser le nombre de neuf participants. Florence évoque la difficulté d'attirer des individus et de les "convaincre" lorsqu'il s'agit d'un projet encore au stade préliminaire, basé uniquement sur une vision commune. Les individus peuvent avoir du mal à se projeter dans un projet où rien n'est encore certain, tant sur le plan temporel et économique.

*« quand est-ce que je vais y entrer ? Moi je veux bien y entrer, mais je veux savoir si c'est dans 6 mois... Ben quand on aura les sous, quand on aura tout décidé... avec ça, vous n'attirez pas les gens »* (Florence, Projet 3).

Elle constate également qu'un projet comme celui-ci suscite véritable intérêt qu'auprès d'un public spécifique :

*« vous vous retrouvez soit avec des célibataires, pas toujours bien dans leur peau parce que ce genre de groupe dit qu'il est un peu novateur comme celui-là, surtout avec l'aspect social, vous attirez des tas de gens mal dans leur peau qui sont en train de décider à changer de vie et tout, mais qui du coup sont très instables »* (Florence, Projet 3) .

Elle pointe également la difficulté à attirer un certain public cible d'un segment d'âge déterminé :

*"un jeune couple, ils sont en plein dans le lancement de leur vie professionnelle. Le soir, ils veulent le voir, leur enfant et pas le mettre en garde. Et donc des gens de 25 à 40 ans, vous n'en avez pas, ils n'ont pas le temps de faire ça. [...]il n'y avait pas assez de personnes avec de l'énergie, donc vous n'avez pas les jeunes, vous avez les plus anciens, mais dont certains savent difficilement gérer l'informatique et donc elle est partout." (Florence, Projet 3).*

Cette remarque soulève alors la question de l'existence d'un profil d'habitant « type » au sein de ces groupes. Ils sont a priori composés de membres aux profils variés, avec des parcours de vie, des intérêts et des expériences différentes. Cependant, malgré cette diversité apparente, chaque groupe tend à s'homogénéiser sur plusieurs critères. Certains de nos cas d'étude confirment donc les recherches de Véronique Biau et Marie-Hélène Bacqué, qui soulignent que « *les logiques d'agrégation combinées aux critères financiers produisent des groupes relativement homogènes socialement* » (Bacqué & Biau, 2010, p. 29). En effet, dans les projets 1 et 2, tous les ménages se situent soit dans une tranche de revenu modeste, mais bénéficient d'emplois stables leur permettant d'obtenir un prêt immobilier, soit dans une tranche de revenu moyen à élevé. De plus, nombreux sont ceux qui possédaient des biens immobiliers qu'ils ont pu vendre afin de financer leur projet.

Andrès, habitant du projet 2 nous confie son souhait initial qui était non seulement d'avoir un groupe intergénérationnel, mais aussi de représenter des classes sociales diverses. Cependant, il constate avec regret que cette intention n'a pas été réalisée, et il fournit une explication rationnelle à cet égard : *"Mais ça provient du fait que pour construire, il faut le payer et pour le payer, ben vous devez avoir des sous. Nous par exemple, on a vendu notre maison et puis il nous restait un terrain et on a dû le vendre très vite* » (Andrès, Projet 2).

Contrairement aux deux autres groupes, celui du projet 3 semble très hétérogène d'un point de vue social avec *"des profils très différents au niveau argent"* comme nous l'explique Florence.

Une homogénéisation sur le plan culturel s'est également manifestée dans le groupe 1 comme nous en fait part Claire :

*« dans notre groupe, ça, c'est un des regrets, c'est qu'il y avait..., il y avait beaucoup qui poussaient pour un groupe mixte, mi-français mi-néerlandais. Et finalement, en réalité, il n'y a que 2 couples néerlandophones et une hollandaise qui du coup n'est pas là puisqu'elle est partie sur un projet en Colombie. Donc ça a mis une locataire et donc ça fait 2 sur les ouais 17 ou 18 unités donc du coup eux ils sont un peu ...c'est un peu comme si on l'a ... enfin surtout un des groupes néerlandophones qui est plus âgé, qui a 60 ans et qui ne parle pas très bien français et qui du coup eux ont rejoint le projet un peu genre sur la fin, en croyant qu'on était vraiment ... [...] donc ça, je pense qu'on a un peu déconné " (Claire, Projet 1)*

En même temps que les groupes se formaient et s'élargissaient, il devenait crucial pour eux de définir leur projet et de développer rapidement une identité solide afin de progresser dans leur projet.

### **1.3 Définir le projet commun et forger l'identité du groupe**

Les motivations des habitants pour adhérer aux projets sont diverses. Elles sont pour la plupart basées sur des valeurs fortes qui peuvent être classées en deux catégories : les valeurs humaines et les valeurs environnementales. Nous avons recueilli ces motivations lors de nos entretiens avec les habitants, et les avons répertoriées dans ce tableau :

Tableau 5: Motivations des habitants autour de valeurs fédératrices

Habitants	Verbatim	Valeurs fédératrices
(Florence, Projet 3)	« je trouve vraiment que c'est l'avenir ... au niveau écologique, c'est clair. Et puis ça recrée de la solidarité entre les gens. Ça force les gens à se parler entre générations »	- Environnementales - Humaines : solidarité, intergénérationnalité
(Claire, Projet 1)	« c'est comme ça qu'on a vu son docu et quand moi j'ai vu son docu, j'ai fait « Ah bah ouais, ça m'a trop fait <b>rêver</b> quoi ».	
(Caroline, Projet 1)	« Bah moi, j'aimais beaucoup le concept, à la fois environnemental et de solidarité, les services qu'on peut se rendre entre voisins. »	- Environnementales - Humaine : solidarité
(Martin, Projet 1)	« j'ai adoré le groupe et je me suis dit, mais en fait il y a là un projet de vivre ensemble d'une sorte de communauté au sens strict du terme, à savoir des gens qui partagent des choses, pas nécessairement une communauté religieuse, une secte ou quoi que ce soit, mais un groupe avec des valeurs, une charte »	- Humaine : communautaire, partage
(Andrès, Projet 2)	« parce qu' à mon âge en tout cas, entrer dans cette nouvelle famille parce que c'est comme ça que c'est, c'est extraordinaire. [...] Ce que je savais, c'est qu'il y aurait une grande proximité entre les membres et cela me plaisait bien. »	- Humaine : solidarité, partage
(Georges, Projet 2)	« c'est un vieux <b>rêve</b> qu'on a depuis qu'on est...qu'on se connaît »	

On relève également, à plusieurs reprises, l'usage de l'analogie du rêve dans la représentation qu'ont les habitants de leur projet. Ce choix lexical suggère une connotation d'idéalisme, d'aspirations profondes qu'ils avaient vis-à-vis de leur projet.

Les habitants expriment donc tous des motivations diverses basées sur des valeurs fortes. Il est essentiel pour eux de mettre rapidement en commun leur vision, leurs objectifs afin de pouvoir porter leurs valeurs, leurs « rêves » à travers leur projet. Chaque projet possède sa propre identité. L'enjeu pour les habitants est de pouvoir communiquer et partager leurs aspirations de manière claire et explicite. Mettre à l'écrit sa vision et les valeurs communes du projet apparaît comme une étape clef de chaque groupe.

C'est la charte qui joue ce rôle dans les trois cas étudiés. Selon un des habitants du projet 1, la charte d'un habitat groupé est fondamentale, à l'image d'un business modèle au sein d'une entreprise. Dans un certain nombre de situations, notamment lors de conflits, elle établit les droits et obligations des copropriétaires. Elle permet également de présenter le projet à de futurs partenaires lors des phases d'élargissement du groupe. C'est en partie en découvrant la charte du projet 1 que Caroline a su que ce dernier lui correspondait : *« on m'a montré la charte du projet et j'y corresponds...enfin, je m'y retrouvais complètement »* (Caroline, Projet 1). Tout au long du processus de recrutement du projet 1, chaque participant devait souscrire pleinement à cette charte. Comme indiqué dans notre revue de littérature, la construction du groupe d'habitants repose sur cette vision commune et ces valeurs partagées, d'où l'importance de les formaliser très tôt dans le processus :

*« ça c'était vraiment la première chose qu'on a faite. [...] c'est vraiment la base parce que c'est juste une page avec nos valeurs. [...] c'est ça qui a fait que tout le groupe s'est rassemblé. Enfin, à chaque fois que le groupe, parce que le groupe a bougé, que des gens ont rejoint en tout cas le projet, c'était vraiment la Charte, elle, elle était, c'était vraiment la base. C'est vraiment le projet, qu'est-ce qu'on rejoint comme projet. »* (Claire, Projet 1).

La formalisation des raisons d'être du projet est un processus exigeant qui engage les valeurs essentielles du groupe. Il représente la première véritable occasion pour les habitants de confronter leurs points de vue et de les expliciter. Cela peut donner lieu à de longues discussions et débats comme nous l'évoque Florence : *« je peux vous dire que sur le mot équité, ça a pris des dizaines de réunions minimum »* (Florence, Projet 3).

Les habitants du projet 2 soulèvent un deuxième défi inhérent à cette notion de valeurs : savoir quand et comment les concrétiser. Chaque individu peut avoir sa propre interprétation et position par rapport à une valeur comme le met en évidence Georges :

« *Les valeurs, il y a parfois.. de la coupe aux lèvres, il y a parfois une distance qui est assez importante, donc je dis ça en souriant, mais c'est compliqué, y a rien à faire.* » (Georges, Projet 2)

Il y a également la question de la temporalité qu'évoquent Andrès et Georges en nous parlant de leurs valeurs et de leur charte :

« *Toutes les valeurs qu'il y a dans la charte sont communes pour eux, comme pour nous. [...] Nous pouvons être d'accord sur une valeur, mais cette valeur est-ce qu'il faut la réaliser immédiatement ou bien est-ce qu'il faut se donner un peu de temps ? Ça c'est différent.* » (Andrès, Projet 2)

et

« *Alors les valeurs c'est toujours ça le problème, mais je comprends le point de vue de de de Andrès hein c'est une question ...c'est une question de timing évidemment, mais la difficulté c'est de transposer les idées, de transposer ce vers quoi on tend et ce vers quoi on veut aller de de le transposer et de le concrétiser dans la vie de tous les jours. Et ça, c'est plus compliqué.* » (Georges, Projet 2)

Comme clairement exprimé par Georges dans cet extrait final, il est impératif de "transposer" les valeurs afin qu'elles prennent forme. Plusieurs orientations très concrètes s'offrent à un groupe, telles que l'établissement de leur structure juridique, qui permettent cette concrétisation.

#### **1.4 Le choix de la structure juridique : une étape cruciale pour concrétiser les valeurs**

Un groupe a besoin très tôt de définir sa structure juridique. Comme nous l'avons évoqué dans notre état de l'art, aucune forme n'est parfaitement adaptée et les habitants doivent faire preuve de créativité (ASBL Habitat et participation, 2017). Nous voyons effectivement à travers nos cas d'étude que les groupes jonglent entre ces différentes formes, les combinent afin de tirer profit des avantages de chacune. C'est un travail considérable par lequel les habitants doivent passer et qui peut nécessiter une aide extérieure malgré une expertise dans le groupe :

*"Bon, il y a plusieurs juristes dans le groupe, mais aucun des juristes du groupe ne voulait porter la responsabilité de structurer le projet. On s'est appuyé sur vraiment des gens qui étaient spécialisés dans cette matière-là quoi."* (Georges, Projet 2)

Georges en tant que juriste connaissait très bien les différents choix qui s'offraient à eux. Dans ce projet, ils ont opté pour trois formes juridiques distinctes, représentant trois niveaux de décision. En premier lieu, ils ont créé une fondation, qui est propriétaire du terrain et qui concentre des droits de superficie. Le terrain a donc été acheté en indivision par les 6 ou 7 personnes qui étaient présentes pour compte d'une personne morale, la fondation. Le nom de leur copropriété a finalement donné le nom à leur projet. Cet acte de copropriété fixe les règles, les droits de chacun entre les parties privatives, les parties communes, la manière dont les décisions se prennent, etc. Enfin, ils ont créé le conseil des habitants réunissant toutes les personnes qui ont un droit d'habitat dans le projet.

Jules, l'architecte responsable de leur projet, souligne l'expertise et les compétences du fondateur Georges, notamment en ce qui concerne le montage juridique du projet :

« *c'est un dur hein Georges, en affaires et mentalement. Donc voilà, il a vraiment structuré un truc impeccablement pour moi quoi. Pour arriver à faire un montage, je dirais, qui était légal et financier pour permettre au dossier d'aboutir quoi, ça, c'est un travail énorme quoi. Et là, tout ça sur base, on va dire*



*de l'idéologie, hein, qui est dans la formule de leur fondation, qui sont leurs idées de base" (Jules, Architecte, projet 2)*

Le groupe 3 a lui opté pour une coopérative. Ce choix offrait au groupe d'habitants un contrôle sur le prix des biens immobiliers. Cela leur permettait donc une flexibilité et une adaptation des prix en fonction des objectifs et des valeurs du groupe. Un des objectifs principaux de leur coopérative, tel qu'énoncé sur leur site Internet, était « *la démonstration d'un système solidaire qui, dans le respect de la nature, permet à chacun de se loger et d'acquérir des réflexes de décisions participatives et responsables pour le groupe, la société* ». Grâce à la liberté juridique offerte par la coopérative, ils ont pu introduire des caractéristiques novatrices dans leur habitat groupé, notamment au niveau de la définition du loyer. En effet, il était prévu que la part du loyer de chaque individu ne soit pas basée sur les mètres carrés utilisés, mais plutôt sur leur revenu. Ils ont également (comme l'ensemble des trois projets) créé une ASBL en parallèle.

Après des débats intenses au sein du groupe pour choisir entre une copropriété ou une coopérative, les habitants du projet 1 ont finalement opté pour la solution sécuritaire comme nous l'explique Claire :

*« la sécurité parce que ce n'était encore pas très connu par exemple... Il n'y avait pas encore à Bruxelles beaucoup de souplesse juridique, que maintenant, maintenant c'est possible. Mais à l'heure, alors où nous on a fait, c'était un peu voilà. Ouais, on ne savait pas trop. Donc du coup voilà, par sécurité. On a pris la copropriété classique. » (Claire, Projet 1)*

La forme juridique apparaît comme un élément supplémentaire, aux côtés de la charte et d'autres documents tels que le règlement d'ordre intérieur, qui permet de matérialiser de manière formelle leur vision, leurs valeurs et leur projet commun. Comme l'explique Martin : « *Formellement, on est une copropriété. Avec les valeurs d'une charte et tout ça, mais qui sont un complément, quoi.* » (Martin, Projet 1)

La sélection de la forme juridique peut devenir une source de conflit en cas de désaccords ou d'incompatibilités, car elle met en jeu les valeurs au sein d'un groupe. Cette situation peut finalement aboutir au départ d'un de ses membres, comme en témoigne l'exemple concret du groupe 1 :

*« Il y en a un il poussait vraiment pour la fondation parce qu'il avait plus de moyens et par contre il n'y a pas forcément de besoin d'espace mirifique et donc du coup il s'était dit moi je veux vraiment pouvoir...que des gens qui ont moins de moyens, mais qui ont plus d'enfants ou qui ont plus besoin d'espace puissent avoir des espaces plus grands et donc il voulait vraiment pousser à la fondation qui aurait permis plus d'équité. Mais ce qui est marrant, c'est que du coup, c'est parce que lui, il voulait ça qu'on a reposé la question, mais il est quand même parti. » (Claire, Projet 1)*

## **1.5 Un groupe en constante évolution : les impacts sur sa dynamique interne**

Un aspect important à prendre en compte est la dynamique évolutive de la composition des groupes, que nous avons également mise en évidence dans la partie 2.2.1 de notre état de l'art. Des départs et des arrivées se sont produits tout au long du processus de conception dans les trois projets étudiés.

*« La taille du groupe, elle a oscillé entre 20 et 30, hein ? On est à l'heure actuelle, 27 adultes, 30 adultes. Elle a oscillé entre 20 et 30 jusqu'à la fin. Et avec des départs, il y a eu beaucoup de mouvements quoi. » (Claire, Projet 1)*

Les groupes sont constamment en mouvement du début à fin. Après avoir étudié les arrivées par les méthodes de recrutement des nouveaux arrivants, il est pertinent de se concentrer également sur les

départs. Par conséquent, afin de mieux appréhender les raisons qui les motivent, nous avons choisi de recenser et d'analyser les départs d'habitants des groupes évoqués lors des entretiens.

Voici un tableau récapitulatif :

Tableau 6: Départs habitants survenus au cours du projet évoqué lors des entretiens

Projet	Verbatim	Cause des départs
Projet 1	« il y avait <b>des personnes</b> intéressées qui à un moment donné n'étaient pas encore prêtes en fait à se lancer dans un emprunt dans un ...ou alors au moment où on a trouvé ce terrain-ci ils se sont dit non, en fait, ça ne me convient pas. » (Caroline, Projet 1)	-Engagement financier -Choix du terrain
Projet 1	« C'était le débat parce que je me souviens, il y avait <b>une personne</b> qui a dû, qui a du coup quitté le projet. Parce que cette personne voulait vraiment prendre le modèle de la Fondation donc où il y avait une structure commune qui était propriétaire en fait. » (Caroline, Projet 1)  « il y en a un il poussait vraiment pour la Fondation [...] qui aurait permis plus d'équité. Mais ce qui est marrant, c'est que du coup, c'est parce que lui, il voulait ça qu'on a reposé la question, mais il est quand même parti. Mais je crois qu'il s'en est pris plein... [...] la tête » (Claire, Projet 1)	-Choix de la forme juridique incompatible avec ses valeurs
Projet 1	« il y a eu un clash à un moment quand même et où <b>plein de gens sont partis</b> . C'est qu'on avait décidé qu'on était en copropriété classique. Et puis je ne sais pas 6 mois plus tard on est revenu avec la question. Et du coup il y en a dans le groupe qui ont dit "Ah, mais moi un groupe qui revient sur une discussion qui avait été clôturée ?" Enfin voilà, ils ne sentaient pas donc là il y a eu beaucoup de monde qui est parti du groupe. »	-Reconsidération d'une décision actée
Projet 2	« <b>Une personne</b> qui s'est retirée et qui n'est pas restée quoi. À cause d'un désaccord sur la manière de concevoir et de travailler. Bon bah il ne se retrouvait pas dans cette façon de faire du groupe et donc il a préféré quitter quoi. » Georges, Projet 2  « Et il n'était pas fait pour habiter en habitat groupé. Il voulait avoir des responsabilités qui ne correspondaient pas du tout à des possibilités qu'il avait et, et c'était très clair pour tout le monde qu'il se trompait. On ne vient pas à un habitat groupé pour dire moi, moi je veux faire comme si et je veux avoir telle responsabilité et telle...non. Il se trompait. » (Andrès, Projet 2)	-Vision du projet incompatible avec celle du groupe  - Valeurs divergentes entre la personne et le groupe  - Approche du travail et de la gestion de groupe incompatible avec la gouvernance instaurée dans le groupe
Projet 3	« Vous attirez des tas de gens mal dans leur peau qui sont en train de décider à changer de vie et tout, mais qui du coup sont très instables et donc bah petit à petit on a réussi à les mettre dehors en 2/3 réunions qui allaient même les décourager » (Florence, Projet 3)	-Instabilité financière et émotionnelle -Implication demandée -Forme d'exclusion de la part du noyau restant

Les départs peuvent survenir à différentes étapes du processus. Certaines personnes ont choisi de quitter le groupe avant tout engagement. Nous pouvons regrouper ces départs en deux principales catégories de motifs. La première catégorie concerne les divergences au niveau des valeurs prioritaires. Ces différences sont perceptibles à travers des éléments concrets tels que le choix du statut juridique ou la gouvernance et l'approche organisationnelle du travail. La seconde est liée à l'implication requise voire l'engagement nécessaire au montage d'un tel projet.

Nous avons par la suite examiné les potentielles conséquences de ces départs sur le groupe dans son ensemble et sur le projet. Pour les habitants du groupe 1 et 2, les départs semblent avoir été plutôt bien acceptés. De plus, aucune mention d'un quelconque impact négatif sur le processus de conception n'a été relevée. Au contraire, certains résidents y voient plutôt une opportunité de se libérer d'un profil qui ne correspondait pas à leurs attentes :

- « *En fin de compte, ceux qui sont partis sont partis, et c'est très bien, car ils se sentaient mal à l'aise* » (Claire, Projet 1)
- « *Ce n'est pas le plus agréable évidemment, c'est toujours un peu moche d'avoir quelqu'un qui veut descendre du train quand même. Mais voilà, il a, il avait pris la décision de descendre du train. Bon. Ben il descendait du train.* » (Georges, Projet 2)
- « *donc bah petit à petit on a réussi à les mettre dehors en 2/3 réunions qui allaient même les décourager* » (Florence, Projet 3)

Dans le cadre du projet 3, l'instabilité du groupe en matière d'effectif semble avoir entraîné des répercussions significatives sur différents aspects du projet. Tout d'abord, Florence évoque certaines difficultés sur le plan financier : « *Nous ne recevons pas suffisamment de nouvelles arrivées, notamment des personnes aisées sur le plan financier* » (Florence, Projet 3).

Elle évoque également des problèmes liés à l'accueil régulier des nouveaux membres dans le groupe qui avaient du mal à s'aligner avec les décisions existantes : « *C'est épuisant pour un groupe d'avoir tout le temps des gens qui arrivent et qui remettent en cause plein de choses* » (Florence, Projet 3). Comme souligné dans la thèse de Chloé Le Bail, l'arrivée d'un nouveau membre peut en effet constituer un facteur de remise en question des règles de fonctionnement du groupe et des valeurs communes (Le Bail, 2018).

Suite à cela, le groupe a pris l'initiative de mettre en œuvre diverses mesures, telles que la mise en place d'un contrat pour les nouveaux adhérents. Ce contrat visait à officialiser leur adhésion au groupe. En le signant, ils acceptaient de se conformer à un ensemble de conditions préalablement établies, s'engageant ainsi à ne pas les remettre en question ultérieurement. Il est évident que le mouvement constant des membres du groupe a fortement impacté le processus de conception de ce projet. Cette situation a entraîné des conséquences significatives à la fois sur le montage financier et sur le fonctionnement interne du groupe 3.

Enfin, il est intéressant de souligner que le noyau initial d'habitants évoqué en partie 1.1 n'est pas nécessairement celui qui a mené les projets jusqu'à leur terme. Dans les projets 1 et 3 par exemple, sur les cinq membres du noyau initial, seuls trois sont allés jusqu'au bout. Les fondateurs, également identifiés dans la partie 1.1 sont quant à eux restés jusqu'à la fin du processus dans l'ensemble des projets.

Pour clore cette première partie, nous avons créé ci-dessous un schéma de synthèse qui illustre l'évolution des trois groupes pendant la conception de leur habitat.

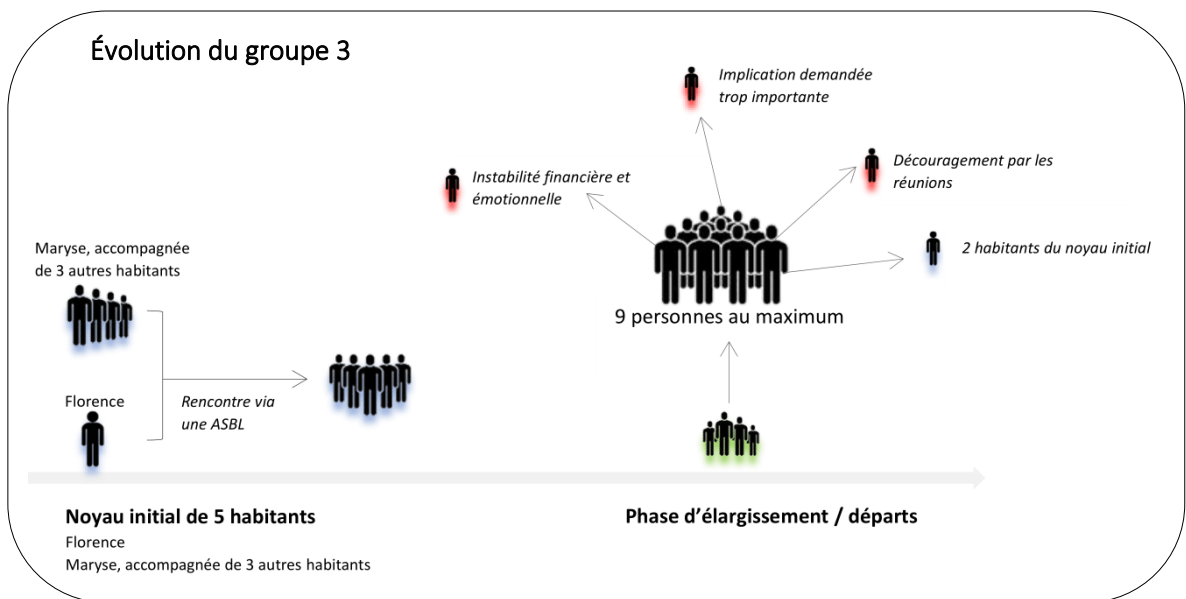
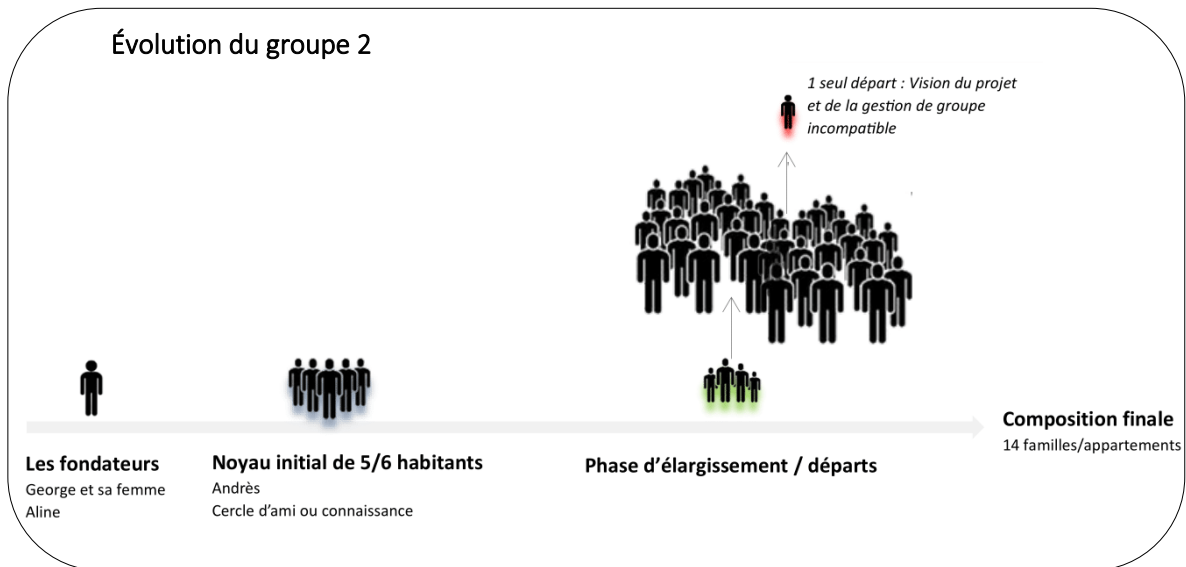
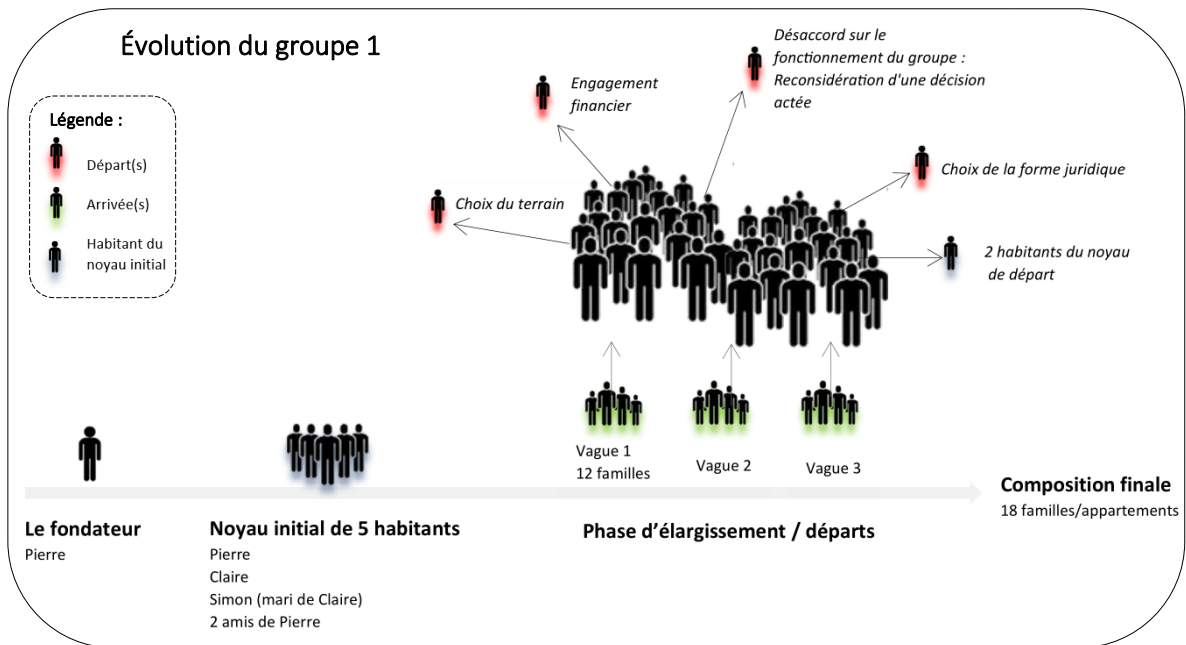


Figure 15: Schéma de synthèse de l'évolution des groupes

## 2 VERS UNE GOUVERNANCE JUSTE ET PARTAGÉE : LES LIMITES ET LES DÉFIS DE L'AUTOGOUVERNANCE

La rédaction de la charte constitue une occasion précieuse de mettre par écrit les stratégies et les moyens nécessaires pour atteindre un objectif commun. Elle offre les premières réponses quant à la manière dont les futurs habitants vont concrétiser leur projet en collaborant et en prenant des décisions collectives. Les chartes des trois cas d'études évoquent le mode de fonctionnement des groupes, basé sur la sociocratie en tant que système de gouvernance. Celle du projet 3, disponible sur leur site internet, détaille spécifiquement la pratique de la sociocratie, la gouvernance par cercles, le processus de prise de décisions et l'élection sans candidat.

Voici par ailleurs un extrait de celle du projet 2 :

*« Le conseil des habitants pilote la vie de l'Habitat et prend ses décisions en recherchant en priorité l'adhésion de tous conformément aux principes de la sociocratie et de la « communication non-violente » (CNV). Au cas où il est nécessaire de recourir à un vote, celui-ci se déroule suivant la règle de « un(e)homme/femme, une voix » (Extrait de la charte issu du site internet du projet 2).*

La gouvernance par sociocratie et la communication non violente se retrouvent également dans la charte des habitants du projet 1. Nous avons donc cherché à comprendre pourquoi l'ensemble des groupes semblait se tourner vers des choix similaires comme la sociocratie et ses outils. Nous avons également examiné quand et comment ces règles et ces outils de gouvernance ont été mis en place, ainsi que les limites et les défis inhérents à leur mise en place.

### 2.1 Les outils et les méthodes pour soutenir l'intelligence collective et la gouvernance partagée

#### 2.1.1 Leur mise en place

Motivés par des valeurs fortes telles que l'équité et le respect, les habitants des 3 cas d'études ont unanimement décidé d'établir une gouvernance partagée en utilisant certains outils issus de la sociocratie. Rappelons que le terme sociocratie fait référence à un mode de prise de décision et de gouvernance qui permet à une organisation ou à un groupe de s'auto-organiser. Ce dernier repose sur 4 principes de base : Le fonctionnement en cercle, la prise de décision par consentement, l'élection sans candidat et le principe du double lien.

Comme le mentionne Florence du projet 3, le poids de chaque individu dans le groupe ne reposait pas sur leur contribution financière. Au contraire, chacun des membres était considéré comme égal et avait un poids équivalent dans le processus décisionnel. Dans l'ensemble des projets étudiés, les habitants ne prétendent pas avoir atteint une mise en place parfaite, qui respecte toutes les règles d'une gouvernance spécifique. Leur objectif était plutôt de trouver les outils pertinents, adaptés à leur projet et à leur groupe, tout en respectant leurs valeurs. Ainsi, bien que tous prétendent avoir utilisé la sociocratie, chaque groupe l'a appliquée et adaptée selon ses propres besoins et spécificités.

Au sein du groupe 1, la gouvernance basée sur la sociocratie a été mise en place dès les premières étapes du projet. En effet, cette approche était déjà intégrée et formalisée dans la charte qui a été rédigée très tôt dans le processus. Bien que Martin ait rejoint le groupe après l'élaboration de la charte,

il a indéniablement joué un rôle essentiel dans l'implémentation des techniques et outils de gestion au sein du groupe. Il a apporté au groupe une expertise approfondie dans les domaines de l'intelligence collective, de la facilitation et des dynamiques de groupe, résultant de son parcours professionnel axé sur ces domaines. Il disposait d'une panoplie d'outils et de méthodes qu'il a pu intégrer avec succès au groupe à son arrivée. Parmi ceux-ci, il cite la démocratie profonde, qui a enrichi la structure préexistante de la sociocratie. Il nous explique que la sociocratie et la démocratie profonde se présentent comme un ensemble d'outils et de méthodes visant à soutenir l'intelligence collective et la gouvernance partagée. Il définit alors la gouvernance partagée comme un système de gouvernance dans lequel une autorité unique, telle que les fondateurs ou les détenteurs de l'initiative, décide de créer des espaces d'interaction allant de la simple consultation à la concertation et à la co-décision avec d'autres parties prenantes. Il ajoute que pour assurer une bonne gouvernance partagée, il est essentiel que tout cela soit formalisé, décidé et suivi de manière rigoureuse.

La sociocratie s'est également rapidement imposée pour les habitants du projet 2. Andrès souligne que dès le début, le groupe a activement recherché des alternatives à la démocratie. La sociocratie leur est apparue comme une alternative prometteuse, notamment pour son processus de prise de décision qui se révèle plus respectueux de chacun, contrairement aux processus dictatoriaux ou démocratiques. Le discours d'Andrès met en évidence le rôle central du fondateur Georges dans cette orientation du groupe. Bien que la décision ait été prise collectivement et en accord avec les valeurs du groupe dans son ensemble, il est clair que Georges a exercé une grande influence sur ce choix. Andrès affirme : *« depuis le début, surtout, Georges ne voulait pas que nous fassions des décisions démocratiques parce que dans les démocratiques, il y a les gagnants et les perdants et on ne voulait pas et donc on a eu le modèle de la sociocratie »* (Andrès, Projet 2). Ils ont découvert la sociocratie par le biais d'une rencontre avec un autre fondateur d'habitat groupé, qui avait donc une expérience approfondie et pratique de cette approche. Le groupe a par la suite sollicité l'aide d'une professionnelle qui leur a proposé des alternatives à la démocratie, dans le sens de la sociocratie.

Enfin, l'implémentation de ces outils et méthodes dans les groupes nécessite un temps d'apprentissage et de mise en pratique pour être instaurée de manière efficace. Elle s'est donc faite de manière progressive au cours de l'avancement des différents projets comme l'illustre Martin, habitant du projet 1, à travers l'utilisation de deux métaphores :

*« la Sociocratie ce n'est pas...comment dire ? Ce n'est pas comme installer un désodorisant dans une salle et puis avant, ça sentait ce que ça sentait, puis après ça sent le désodorisant. La sociocratie, c'est une pratique. C'est un peu comme du sport, quoi. »* (Martin, Projet 1)

Dans la partie 2.3 de nos résultats, nous constaterons que la mise en place de ces outils peut parfois représenter un défi considérable pour les habitants. Confrontés à l'urgence d'adopter des méthodes de travail efficaces et rapides, ils peuvent rencontrer des difficultés à les maîtriser pleinement.

### **2.1.2 Les prises de décisions participatives**

La grande majorité des habitants des trois cas d'études évoquent la prise de décision par consensus. Toutefois, il semble y avoir une certaine confusion entre le consensus unanime et le consentement.

Florence du projet 3 mentionne l'utilisation d'un processus de prise de décision par consensus. Elle évoque une approche dans laquelle la décision prise est celle avec laquelle tout le monde peut vivre, même si ce n'est pas nécessairement leur premier choix, dans le but de faire progresser le groupe. Cette description est semblable à celle du consentement. En réalité, elle semble considérer les décisions par consentement comme une forme de consensus, mais un consensus qui met l'accent sur l'absence d'objection significative plutôt que sur l'obtention d'unanimité totale.

Au sein de la communauté du projet 1, Claire et Caroline abordent également le consensus en nous fournissant la définition du consentement. Martin, quant à lui, parle de gestion par consentement. Cette approche, qui fait partie des outils de la sociocratie et de la démocratie profonde, permet notamment d'inclure les minorités dans le processus de prise de décision. Il nous explique que pour instaurer ce type de processus décisionnel dans leur groupe, les habitants commençaient par identifier la position majoritaire. Ils invitaient ensuite les minorités à exprimer leurs ressentis concernant la situation et à indiquer ce dont elles auraient eu besoin pour pouvoir y adhérer. Si les minorités ne pouvaient pas vivre avec la proposition telle que présentée, alors le groupe identifiait leurs besoins et cherchait à apporter des ajustements à la proposition initiale afin de la rendre viable pour tous. Les habitants évoquent également avoir utilisé la méthode « *des petits pas* » pour prendre certaines décisions. Dans cette méthode, les participants se positionnaient physiquement dans l'espace en fonction de leur position par rapport à la question posée. Ensuite, chacun avait l'opportunité d'exprimer les raisons derrière sa prise de position. Au fil des échanges, les individus pouvaient se déplacer, se rapprocher ou s'éloigner des différentes solutions en fonction des arguments avancés par les autres. L'objectif ultime était de parvenir à la situation où l'ensemble du groupe se serait retrouvé finalement sur la même position.

Les habitants du projet 2 nous font part de leur utilisation d'un consensus dans lequel le groupe s'engageait à trouver des alternatives en cas de désaccord jusqu'à parvenir à une solution qui convenait à tous. Ainsi, leur approche telle qu'énoncée semble davantage se tourner vers l'unanimité plutôt que le consentement.

La frontière entre la quête de l'unanimité par consensus et le consentement de la sociocratie se présente donc comme ambiguë. Dans les trois cas étudiés, les habitants emploient le terme "consensus" pour décrire une décision qui soit acceptable pour l'ensemble des membres du groupe. Celle-ci s'oppose donc aux approches basées sur la majorité-minorité qui pourrait diviser le groupe sur la base d'un seul vote. Que ce soit à travers un véritable consentement ou un consensus unanime, l'objectif est de consacrer du temps à l'écoute et à la compréhension des motivations de chacun. Les habitants aspirent à établir un mode de prise de décision juste et équitable, offrant à chacun la possibilité d'être entendu et garantissant que les voix des minorités ne soient pas négligées. La philosophie de chaque structure décisionnelle est ainsi étroitement liée à celle de la structure juridique.

Enfin, tant les habitants du projet 2 que ceux du projet 1 mentionnent tout de même une utilisation occasionnelle du vote. Il aurait été employé dans des situations spécifiques, notamment lorsqu'il était nécessaire de prendre rapidement des décisions complexes ou difficiles.

### 2.1.3 Les groupes de travail et les réunions

Chacun des groupes des trois cas d'étude a fait le choix de se diviser en sous-groupes désignés sous les termes de « *groupe de travail* », « *cercle* » ou encore « *cellule* ». Nous adopterons pour la suite de notre mémoire l'appellation de "groupe de travail" pour désigner l'ensemble de ces groupes dans les divers projets. À l'exception du groupe 3 qui fait référence spécifiquement aux "cercles" propres à la sociocratie, il n'est pas clairement établi si les autres groupes font effectivement référence à ces mêmes cercles et à leur fonctionnement tel que décrit dans le paragraphe 3.2.3.1 de notre état de l'art. C'est pour cette raison que nous avons choisi le terme générique de « groupe de travail ».

Cette organisation en groupes de travail a permis aux habitants de ne pas avoir à se réunir constamment avec l'ensemble du groupe pour travailler sur tous les sujets. Le contraire aurait été une dépense de temps et d'efforts considérables et cela n'aurait pas été productif. Grâce à ce système, chaque groupe de travail peut fonctionner de manière semi-autonome afin de se répartir les tâches et la charge de travail. Comme nous l'explique Claire du projet 1, les groupes de travail ne fonctionnaient pas tous



simultanément avec la même intensité. Il arrivait qu'à certains moments, des groupes avaient davantage de travail que d'autres. Cette répartition pouvait évidemment s'inverser à d'autres moments. La charge de travail était ainsi répartie et équitable dans le groupe. Nous avons tenté de représenter les différents groupes de travail associés aux trois projets ainsi que les personnes interviewées qui en faisaient partie. Cette représentation repose toutefois sur les souvenirs parfois imprécis des habitants et la disponibilité de la documentation à disposition. Par conséquent il est possible que certains groupes de travail manquent ou portent une dénomination différente que celle présente sur les schémas ci-dessous :

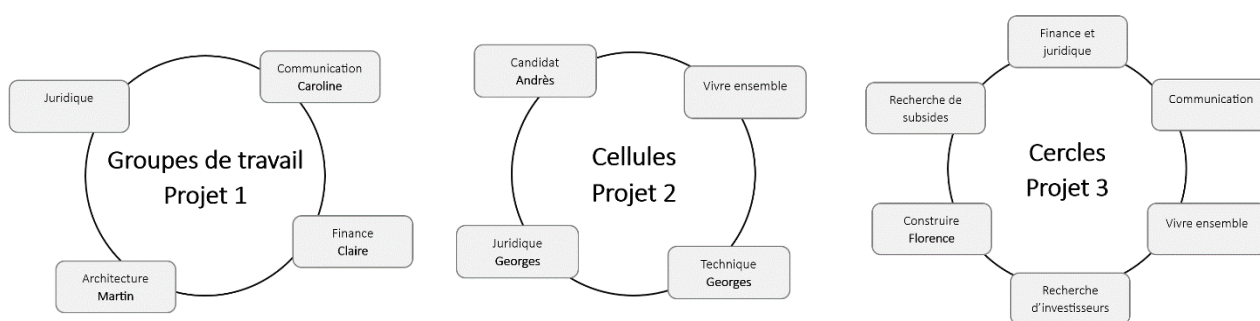


Figure 16: Groupes de travail mis en place dans les projets 1, 2 et 3

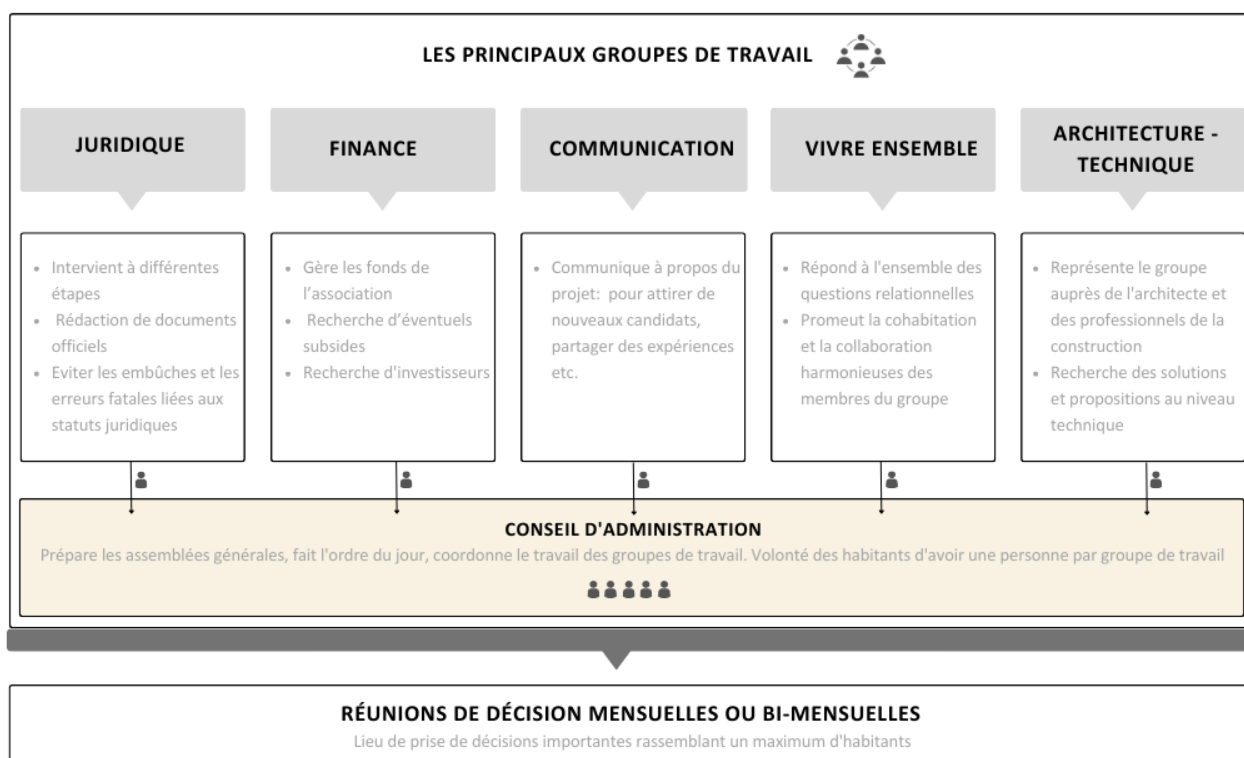
Cette structure a été mise en place à des moments différents selon les groupes. Cependant, pour qu'une telle division puisse être envisagée il semble nécessaire que le groupe possède un nombre suffisant de membres. En effet, chaque groupe de travail doit être constitué d'un effectif minimum d'habitants pour pouvoir fonctionner de manière efficace. Ainsi, au tout début de leur projet, le travail s'effectuait de manière collective pour les habitants du projet 2. En effet, avec seulement 6 ou 7 membres, le groupe considérait que cela était insuffisant pour mettre en place des divisions. Leurs groupes de travail ont ensuite été créés au fur et à mesure des besoins. Par exemple, lorsqu'ils ont dû chercher des candidats, ils ont constitué une « cellule candidat » composée de 6 personnes, dont André. La mise en place d'une « cellule technique » s'est rapidement imposée à eux lorsqu'ils ont entamé la collaboration avec l'architecte. Le groupe avait en effet besoin d'être représenté auprès de l'architecte pour assurer une bonne communication entre eux et vis-à-vis de ce dernier.

Dès le début, le groupe 1 a été initié à la notion de groupes de travail par Stéphane, leur accompagnateur. Celui qu'ils considèrent comme leur "coach", a joué un rôle essentiel dans l'organisation et la structuration du groupe. C'est lui qui leur a fourni des conseils sur le fonctionnement optimal du groupe, en définissant les rôles de chaque groupe de travail et en établissant la fréquence des réunions. Les réunions regroupant un grand nombre de personnes étaient peu efficaces. Dans cette optique, ils ont estimé qu'un effectif de 4 à 6 personnes par groupe de travail était optimal. Les groupes de travail étaient attribués en fonction des envies et des préférences individuelles. Chaque participant était tenu de rejoindre un groupe de travail, voire deux groupes compte-tenu de leur nombre limité. Il y avait en effet une vingtaine d'individus pour cinq à six groupes de travail.

Enfin dans le cadre du projet 3, plusieurs groupes de travail ont été mis en place dans le souci de respecter au mieux le principe des cercles sociocratiques. Cependant, avec un groupe n'atteignant jamais un effectif supérieur à neuf personnes et un total de 6 cercles, Florence a réalisé qu'ils n'étaient pas suffisamment nombreux pour assurer le bon fonctionnement de chacun de ces 6 groupes.

Les groupes de travail ainsi formés se distinguent à la fois par leur appellation au sein des groupes (cercle, cellule, groupe de travail) et par leur nombre. Cependant, on remarque qu'un certain nombre

d'entre eux se retrouvent à travers les différents cas d'études et remplissent des fonctions similaires. Après analyse, nous avons identifié cinq groupes de travail principaux qui englobent l'ensemble des fonctions essentielles. Ces derniers sont représentés dans la figure ci-dessous. Par exemple, le « cercle construire et entretenir », le « groupe de travail architecture » ou encore la « cellule technique » sont trois appellations faisant référence à une même fonction : celle de représenter les groupes auprès des architectes. Nous allons tout particulièrement nous intéresser, dans la suite de notre travail, à l'impact de la mise en place de ce groupe sur l'ensemble du processus de conception architecturale et sur les interactions entre l'architecte et les habitants. Les résultats de cette analyse seront présentés dans la section 3.4 et 3.5 de notre mémoire.



Légende :  Évoqué uniquement dans le groupe 1

Figure 17: Structure organisationnelle des groupes d'habitants

Les groupes de travail doivent ensuite se réunir pour travailler collectivement. Il est essentiel de centraliser les informations des différents groupes de travail et de les faire parvenir à l'ensemble des habitants. Il peut être difficile pour les habitants de déterminer immédiatement une fréquence idéale pour leurs réunions. Florence nous fait remarquer qu'au début, le groupe complet se réunissait systématiquement toutes les semaines lors de réunions d'informations et de décision. Ils ont finalement constaté que les sous-groupes de travail ne disposaient pas de suffisamment de temps pour leur permettre d'avancer sur leurs tâches entre deux réunions. Par conséquent, les réunions étaient moins efficaces. Ils ont alors décidé, en réponse à ce problème, de diminuer le nombre de réunions et de les espacer sur une base mensuelle. Elles devenaient par conséquent toutes des réunions de décision. Les habitants du projet 2 avaient également mis en place des réunions régulières avec l'ensemble du groupe. Elles étaient l'occasion pour chaque groupe de travail de présenter leurs résultats et d'exposer leur progression au groupe, toutes les deux semaines environ. L'ensemble des décisions étaient prises avec l'ensemble des membres du groupe lors de ces réunions. Les membres des groupes 1 et 3 ont

évoqué des protocoles stricts concernant les réunions et leur organisation. Voici un ensemble de règles établies par le groupe 3, présentées dans leur contrat de participation tel que proposé sur leur site internet.

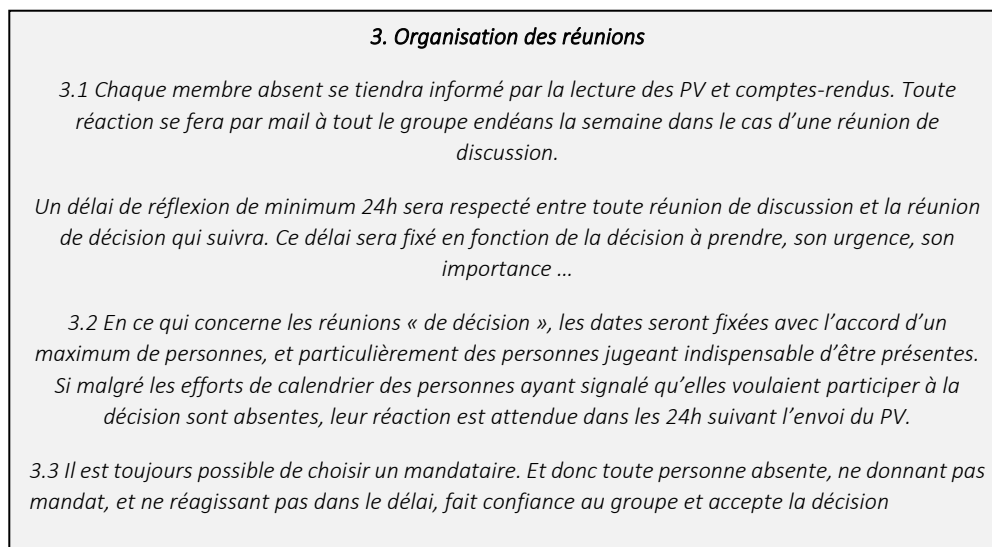


Figure 18: Extrait du « contrat de participation » du groupe 3 issu de leur site internet

Le groupe 1 dispose également d'une structure organisationnelle bien définie, mise en place avec l'aide de leur coach Stéphane. Comme pour l'ensemble des groupes étudiés, les habitants se réunissaient lors de réunions plénières qu'ils appelaient "assemblée générale". Il convient de distinguer les réunions durant lesquelles les décisions étaient prises des autres. C'est durant les assemblées générales que le groupe se réunissait une fois par mois pour prendre les décisions. Ces réunions étaient préparées en amont lors du conseil d'administration. Celui-ci avait pour objectif d'établir l'agenda et l'ordre du jour des prochaines assemblées générales, de coordonner les groupes de travail et de les encourager à avancer dans leurs tâches. Après les réunions, les membres du conseil d'administration rédigeaient et envoyaient un procès-verbal à l'ensemble des habitants. Ce document dressait un constat des discussions, et des décisions qui avaient été prises lors de l'assemblée générale. Les cinq membres du conseil d'administration se réunissaient chaque semaine. Ces membres avaient un statut officiel reconnu par le moniteur. C'est pour cette raison, d'après Martin, que les habitants ont organisé des élections pour élire les membres parmi les candidats volontaires. Il explique également la raison pour laquelle ils n'ont pas opté pour des élections sans candidat, conformément aux principes de la sociocratie :

*« j'ai en tête qu'on n'était pas dans un processus d'élection sans candidat, à savoir, tout le monde peut proposer tout le monde. Mais plutôt dans une espèce de, comment dire de... d'acter les bonnes volontés et donc se proposer, qui voulait et en général, on informait tout le monde et on allait surtout chercher des énergies en plus si jamais il n'y en avait pas assez quoi. » (Martin, Projet 1)*

Les habitants ont essayé, dans la mesure du possible, que chaque groupe de travail soit représenté lors des conseils d'administration par au moins une personne. Si ce n'était pas le cas, les membres des groupes de travail pouvaient être conviés à participer au conseil d'administration selon le sujet abordé. Chaque groupe de travail devait rapporter régulièrement son avancée aux membres du conseil. La structure organisationnelle mise en place, avec des groupes d'autorité supérieurs interconnectés, se rapproche de celle proposée par la sociocratie. Bien que le principe du double lien ne soit pas respecté, il existe néanmoins un lien direct entre les groupes de travail et le conseil d'administration. Parmi les

différents projets étudiés, il est notable que le numéro 1 soit le seul à avoir mentionné un groupe intermédiaire entre les groupes de travail et l'ensemble des habitants.

À plusieurs reprises, le groupe 1 mentionne avoir fait appel à un facilitateur lors des réunions plénières. Martin, qui a lui-même occupé ce rôle avant de rejoindre officiellement le groupe, nous explique en détail cette fonction. Son rôle consistait à faciliter les discussions, veiller à ce que chaque membre puisse s'exprimer, s'assurer que les questions soient bien formulées et que chacun comprenait les enjeux qui y étaient liés.

Finalement, dans chacun des projets, les décisions importantes étaient prises collectivement lors des réunions plénières en mettant en place les méthodes évoquées dans la partie précédente. Les habitants des projets 1 et 2 semblent s'accorder sur le fait qu'un groupe de travail n'avait pas à lui seul le pouvoir de prendre de décisions. À l'inverse, le groupe 3 a voulu donner davantage d'autonomie à ses cercles, tel que le préconise la sociocratie. Cette approche avait pour objectif d'éviter des débats interminables sur des questions mineures.

*« Il y avait toute une série de choses sur lesquelles on voulait donner l'autonomie au cercle pour que justement, on ne discute pas de la couleur de ceci ou d'acheter ça à 10€ quoi ; donc là si c'est dessous de 150€ je crois, il n'y avait pas besoin de revenir au groupe. Mais il y avait des choses qui demandaient l'accord de tout le groupe. »* (Florence, Projet 3)

La tenue de ces réunions exige une participation régulière et intense de la part des résidents :

*« On est à la réunion, 172 ou quelque chose comme ça, donc ça vous donne une idée du genre de réunion, des réunions de 3h »* (Florence, Projet 3)

Les habitants du groupe 1 devaient s'engager à participer aux réunions tout au long du projet. S'ils n'étaient pas en mesure de participer aux réunions de décisions, ils avaient la possibilité de donner procuration à un autre participant. Cette stratégie a également été mise en place par le groupe 3, dans lequel les absents pouvaient désigner un mandataire. Il était indispensable que la majorité des résidents soient représentés. Comme le souligne Caroline du groupe 1, si un nombre important d'habitants n'était pas présent, le groupe pouvait discuter, mais pas prendre de décisions. Le groupe 3 a finalement établi un seuil de présence de 80% pour qu'une décision soit considérée comme valide. Les 20 % absents physiquement et n'ayant pas désigné de mandataires se devait alors de faire confiance au groupe et d'accepter la décision. Cette mesure a été mise en place en réponse aux absences répétées d'un certain nombre de personnes lors des réunions, ce qui entravait la progression du groupe.

Pour finir, Claire du projet 1 souligne que certains groupes de travail étaient moins attirants que d'autres comme le montre ce verbatim :

*« Après il y a des groupes où on est obligé de se ... un peu .....moins motivants que d'autres hein. Par exemple moi j'ai fait partie du groupe finance. Ce n'est pas que j'adore la finance, je suis hyper nulle en finance, mais il fallait bien des gens donc voilà il faut après un peu de dévotion. »* (Claire, Projet 1)

Dans ce sens, l'architecte du groupe 1, Laurent, mentionne qu'au début de la conception de son projet d'habitat groupé dans lequel il vit actuellement, il y avait une forte demande pour rejoindre le groupe architecture, qui était impossible à satisfaire. Ceci démontre clairement l'attraction plus forte des participants envers le groupe architecture. Malgré cette situation, aucun des cas étudiés ne nous a signalé de difficultés majeures concernant les choix et la répartition des habitants au sein des groupes de travail.

## 2.2 La mise en place d'une gouvernance partagée dans un temps limité : bénéfiques et limites

Les méthodes et les outils visant à instaurer une gouvernance partagée et à favoriser l'intelligence collective sont souvent peu familiers du grand public. Lorsqu'ils se lancent dans des projets collectifs, les habitants doivent rapidement s'approprier ces outils tout en étant déjà engagés dans leur travail. S'ils sont bien mis en place, ils constituent les clefs d'un projet collaboratif réussi ; à l'inverse, le processus peut vite devenir laborieux.

Il est indéniable que le groupe 1 a su pleinement s'approprier ces outils. Selon Claire, cette réussite découle en partie de la volonté que tous les membres partageaient de concrétiser le projet, plutôt que de s'enliser dans des positions divergentes. Leur objectif partagé les a animés, les incitant à déployer tous leurs efforts pour le réaliser. La mise en pratique de l'intelligence collective appliquée à la gouvernance partagée a permis aux habitants, selon Martin, de développer des valeurs d'empathie et de considération envers tous. Au fur et à mesure du projet et à force de pratique, une réelle qualité d'écoute s'est développée. Il évoque la nécessité de trouver un équilibre entre ses propres aspirations et ce qui est bénéfique pour l'ensemble du groupe. Selon lui, ces outils ont joué un rôle crucial dans la réussite du projet, car ils ont permis de repérer les tensions avant qu'elles ne se transforment en conflits, en organisant les confrontations :

*« Et donc on a vraiment avec cette gouvernance partagée développé une culture de se dire les choses. Ce qui pour moi crée de la résilience. On a un groupe qui a, qui a moins de risques d'exploser quoi. »* (Martin, Projet 1)

Le groupe a finalement réussi à maintenir une structure horizontale. Parvenir à une autogouvernance harmonieuse et efficace est un processus progressif qui demande du temps et se construit pas à pas. Il n'est pas immuable et peut se transformer et évoluer au fil du temps pour correspondre au mieux aux valeurs et aux aspirations du groupe, comme le souligne Claire :

*« nous on se pose tout le temps la question de est-ce que notre fonctionnement il est encore assez vivant? En tout cas, on n'essaie pas de s'ankyloser, on n'aime pas du tout quand ça se ouais... Voilà, on veut de la vie en tout cas et donc du coup on cherche à bouger et à toujours requestionner »* (Claire, Projet 1)

C'est dans cette perspective de remise en question permanente que les habitants ont été amenés à reconsidérer une décision déjà prise. Comme le montre le tableau 6, cela a entraîné le départ d'un des habitants. Les divergences qui remettent en cause le fonctionnement interne du groupe semblent donc aboutir à des situations parfois irréconciliables.

C'est avec un certain recul et avec prudence que les habitants du projet 2 abordent le sujet de la sociocratie. Ils la considèrent comme un objectif à atteindre, mais reconnaissent les défis liés à sa mise en œuvre quotidienne :

*« En fait la Sociocratie et l'air du temps ne se rejoignent pas et je pense surtout qu'on est tous beaucoup trop pressés, tout doit aller tout de suite. On veut tout, tout de suite, et il faut que tout soit résolu immédiatement et on ne laisse pas le temps au temps et donc là il faut un peu...Et là c'est parfois un peu, c'est long, c'est fastidieux ».* (Georges, Projet 2)

Les répondants mettent en évidence la propension à basculer rapidement vers des prises de décision peut-être plus rapides comme le vote. Finalement, les résidents semblent n'avoir qu'effleuré partiellement la pratique de la sociocratie. Bien qu'ils aient mis en place sa méthode de prise de décision, d'autres aspects tels que les élections sans candidats, les cercles sociocratiques ou le double lien entre les cercles ne sont jamais mentionnés. En effet, les groupes de travail semblent avoir été mis

en place de manière spontanée. Ils ont émergé pour répondre aux enjeux de conception, sans être spécifiquement établis selon les principes de la sociocratie.

Le groupe 3 lui n'a jamais réussi à trouver un réel équilibre dans son fonctionnement. Florence souligne en particulier les difficultés récurrentes rencontrées pour prendre et faire valoir les décisions. Ces situations ont fortement ralenti la progression du groupe, le laissant pris dans des débats incessants et stériles autour d'un même sujet. Ceci est particulièrement observable au niveau des cercles de travail. Les décisions prises par un des cercles étaient fréquemment remises en cause et discutées par les autres cercles. L'autonomie des cercles en était fortement impactée. Or, en sociocratie, les cercles fonctionnent de manière semi-autonome, comme un sous-système de l'organisation. Ils doivent donc être en mesure de prendre des décisions sur un certain nombre de points. Elle souligne également l'impact des absences répétées d'habitants lors des réunions, qui bloquaient l'avancement du groupe en remettant en cause les décisions. Tous ces facteurs ont fortement impacté la dynamique du groupe et le développement du projet. De plus, un problème majeur évoqué était que le groupe cherchait l'unanimité du consensus au lieu du consentement propre à la sociocratie. Parvenir au consentement et à un équilibre nécessite d'avoir un objectif commun, ce qui n'était pas le cas pour le groupe selon Florence. Par-là, elle requestionne les fondements et les valeurs prioritaires du groupe, suggérant qu'ils seraient en partie la cause de l'échec de l'application de la sociocratie. Cette divergence au sein du groupe entre les valeurs prioritaires est également mise en évidence dans ce passage :

*« Enfin je veux dire moi je suis très ingénieur linéaire. Et parmi tous ces gens et ceux qui s'occupent le plus de sociocratie, eux, c'est le plaisir du chemin de la réunion parfaite, et cetera, et cetera. Mais, nous c'est l'aboutissement, on était vraiment entre dichotomies entre les personnes concrètes orientées solutions et les personnes bien-être, je ne veux pas qu'on me presse, je sens une pression pas possible, ce n'est pas possible quand on me fait de la pression et je me cabre et donc je dis non. »* (Florence, Projet 3)

Dans le groupe 3, la sociocratie n'a finalement pas apporté l'aide escomptée et n'a pas été suffisamment bien mise en œuvre pour définir les décisions et permettre au groupe d'avancer.

## 2.3 L'implication et la contribution dans le groupe : un équilibre délicat à trouver entre tous les membres

### 2.3.1 L'implication en termes de temps

Des projets comme ceux-là se révèlent extrêmement exigeants en termes de temps à investir pour les futurs habitants. Ils demandent une implication considérable des habitants sur plusieurs années consécutives. Ces sujets sont régulièrement soulevés lors des entretiens avec les habitants. Cette « *contrainte* » temporelle opère une première sélection parmi les membres d'un groupe. En effet, tous les individus ne sont pas disposés ou en mesure de consacrer autant de temps au projet, comme Claire le souligne :

*"je continue d'encourager moi tous les gens qui veulent. Après, je sais que ce n'est pas possible pour tout le monde dans le sens, ça demande beaucoup d'investissements. Justement, c'est ça le défaut un peu, c'est que ça demande beaucoup, beaucoup d'investissements et tout le monde n'est pas prêt à pouvoir s'y consacrer"* (Claire, Projet 1)

Il peut être complexe pour les personnes extérieures de véritablement appréhender le niveau d'implication exigé par un tel projet. Florence met en évidence la difficulté que le groupe a rencontrée pour recruter des personnes réellement prêtes à s'impliquer pleinement :

« *« ah, mais je ne peux pas juste m'asseoir et donner un peu de mon argent et que ce soit tout prêt ? » Ben non, vous ne pouvez pas... »* (Florence, Projet 3)

Même avec des connaissances sur le sujet, les habitants semblent avoir eu du mal à appréhender réellement la quantité de temps nécessaire pour mener à bien le projet. Celui-ci est souvent sous-estimé comme nous l'explique Martin, habitant du projet 1, en faisant une analogie avec le mariage ou la parentalité, dans lesquels les individus sous-estiment la quantité de temps requise lorsqu'ils se lancent dans ces engagements.

Une gestion efficace du travail au sein du groupe et une répartition équitable des tâches permettent de répartir le temps de travail entre tous les habitants et de trouver un équilibre. Bien que cela puisse sembler simple en théorie, c'est loin de l'être dans la pratique. L'expertise au sein du groupe 1 et la présence de Stéphane, leur accompagnateur d'habitat groupé, ont amené les habitants à mettre en place rapidement des outils efficaces permettant une répartition égale du travail. Chaque membre du groupe était tenu de s'impliquer dans les groupes de travail et de s'engager à y prestre au moins 100 heures par an. S'ils n'en avaient pas les disponibilités, les futurs habitants avaient la possibilité d'intégrer le groupe moyennant une contrepartie financière en échange du travail accompli par le collectif. L'argent ainsi généré était dédié à l'aménagement des espaces communs. Martin est néanmoins conscient de la sélection inhérente à cette règle, qui peut restreindre l'accès au groupe à certains individus :

*« On peut imaginer quelqu'un en situation précaire, qui a deux emplois et qui n'a pas beaucoup de temps, mais qui ne gagne pas bien sa vie. Qui pourrait dire ; ben je ne pourrais pas payer et je n'aurais pas de temps où là voilà... »* (Martin, Projet 1).

Bien que la comptabilisation des heures ne soit pas une tâche agréable à réaliser au sein du groupe, qui a d'ailleurs décidé de ne plus le pratiquer aujourd'hui, elle est considérée comme un élément clé de la réussite du projet. Grâce à cet autocontrôle des membres et de leur comportement, un bon équilibre a été trouvé au fil du temps. Aucune discordance ni disparité ne se manifeste à cet égard, les efforts au sein du groupe sont décrits comme étant idéalement répartis entre tous les membres. En revanche, cette équité n'est pas observée dans les deux autres cas d'étude.

Comme mentionné précédemment, le recrutement de nouveaux participants s'est révélé être un défi majeur pour le groupe 3. Il était essentiel de recruter de nouveaux membres afin de garantir la viabilité du projet. Florence souligne alors l'impératif de ne pas exclure les personnes disposant de moins de temps à consacrer, compte tenu de leur situation particulière. Les habitants ont tenté d'établir une quantité d'heures précises par personne, à l'instar de ce qu'a réalisé le groupe 1. Cependant, en raison des trop grandes disparités entre les membres et du manque d'effectifs, ils n'ont pas pu réellement instaurer un tel système. En l'absence de contrôle sur l'implication individuelle, le groupe a fait face à des obstacles significatifs découlant d'inégalités marquées. Malgré la lourde charge de travail à accomplir, seules 3 ou 4 personnes étaient mentionnées comme étant réellement actives parmi les 9 membres. Il s'avère que ces membres en question étaient ceux du noyau de départ. Les fortes disparités ont inévitablement entraîné une fragilisation du groupe et de sa cohésion telle que le souligne cet extrait :

*"à un moment, si c'est quand même toujours les mêmes qui donnent et de leur temps et de leurs compétences et de leur argent... Ils estiment que ça commence à faire beaucoup, quoi. Et donc il y a... il y a eu des dissensions là-dessus"* (Florence, Projet 3).

Le groupe de projet 2 n'est pas non plus parvenu à atteindre une équité parfaite, comme en témoigne Georges, son fondateur, qui souligne la présence d'"éléments moteurs" (Georges, Projet 2). Deux personnes semblent se détacher du reste du groupe en termes de temps investi et de tâches accomplies. Il s'agit de Pascal et George, le fondateur.



*"pour Pascal et moi, ça a été un travail très très très intense, hein. C'était presque un temps plein, au moins le chantier lui-même, hein ? J'étais ici pratiquement tous les jours. C'était beaucoup, beaucoup de travail, mais bon, voilà, je l'ai fait avec plaisir. Et ça, ça a bien fonctionné, ça a bien fonctionné."* (Georges, Projet 2)

L'attention se concentre rapidement sur un individu en particulier, à savoir le fondateur Georges. Celui-ci évoque le fait qu'en tant que membre fondateur des débuts, il a assumé une part substantielle de la réflexion, de la mise en place des procédures, des instruments et des outils nécessaires au bon fonctionnement du projet. Il attribue ainsi son degré d'investissement à sa position de fondateur. Le deuxième architecte, Jules, insiste également sur l'immense travail du fondateur et souligne à plusieurs reprises son engagement et ses efforts au nom du groupe. Il met également en avant l'importance de ce genre de profils au sein d'un groupe : des individus pragmatiques, mentalement solides et versés dans les affaires, capables d'assurer la réalisation sans accroc d'un projet d'une telle envergure :

*« Ceux qui sont que idéalistes, mais alors ils deviennent utopiques alors quoi alors. Bah ok moi j'aime bien, c'est beau l'utopie hein c'est beau en tout cas dans des romans, etc, c'est génial et même dans certains projets il y en a qui finissent quand même à passer le cap quoi et plus rester une utopie, mais voilà ici enfin Georges et l'équipe de travail avaient bien trop les pieds sur terre que pour partir là-dedans. »* (Jules, Architecte, projet 2)

Les deux habitants interviewés du projet 2 n'ont cependant mentionné aucun conflit ou tension découlant de ces disparités d'implication évidentes.

### **2.3.2 L'engagement financier : une condition essentielle à la réalisation des projets**

La question budgétaire est abordée rapidement dans le processus. Une mobilisation financière des résidents est exigée très tôt afin de donner véritablement vie au projet. Cette contribution financière acte en quelque sorte l'engagement concret des individus envers le projet. Afin de prévenir l'inclusion de participants superficiels, qu'ils nomment *« les touristes de l'habitat participatif »*, le groupe 1 a demandé une contribution financière à chaque nouvel arrivant :

*"on a donné aussi un petit pécule du genre de 100€. Et puis après, jusqu'à 500, je crois pour les nouveaux, pour payer tout ce qui était expert à vie, tout ça. Ça, c'était quand même utile d'avoir un pot commun."* (Claire, Projet 1)

Cela garantissait que les grandes décisions ne soient pas influencées par des individus qui ne se seraient pas engagés de manière concrète. Au cours de la conception, le groupe 3 a été confronté à des difficultés résultant du manque d'investissement et surtout du désengagement financier des personnes impliquées. L'un de leurs objectifs essentiels était de créer un projet socialement inclusif, sans exclure quiconque en raison de contraintes financières. Après de nombreux efforts, ils ont réussi à élaborer un plan financier solide et viable. Grâce à la mobilisation des investisseurs, à l'appui de la SAWB et à une base financière prévue pour couvrir un tiers du projet, le montage financier du projet semblait prometteur. Cependant, il s'est avéré que cette base financière sur laquelle reposait le projet n'était pas suffisamment solide. Elle s'est affaiblie au fur et à mesure de l'avancement du projet en raison du départ de certaines personnes et du désengagement financier d'autres. La stabilité financière du projet était alors mise en péril :

*« mais il y en a une qui a revendu sa maison et alors qu'elle avait dit qu'elle mettrait l'argent dans le projet, et elle l'a donné à ses enfants. C'est son droit hein, mais je veux dire, avec des gens comme ça...et donc à refaire je fais signer un papier ou je fais mettre en en banque l'argent de côté »* (Florence, Projet 3).

Finalement, la réalisation d'un projet d'habitat groupé en autopromotion requiert une assise financière solide. Sans cela, Florence souligne à juste titre les difficultés rencontrées pour réaliser leurs objectifs. Cette situation soulève la question de l'universalité des projets, à savoir s'ils peuvent être accessibles à tous, y compris aux moins fortunés. C'est précisément ce que souligne Andrès lorsqu'il évoque les obstacles rencontrés pour former un groupe socio-économiquement diversifié :

« *Mais ça provient du fait que pour construire...il faut le payer et pour le payer, ben vous devez avoir des sous.* » (Andrès, Projet 2)

Certains habitants, tels qu'Andrès et Martin, sont allés jusqu'à vendre leur bien immobilier afin d'obtenir les ressources financières nécessaires au projet.

Malgré une assise financière plus ou moins solide dans les groupes, les habitants se retrouvent ensuite engagés dans des démarches souvent longues pour compléter leur capital et obtenir les fonds nécessaires. L'un des défis réside dans l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès des banques, comme en témoignent les résidents du projet 1. Convaincre les banques d'apporter leur soutien à un projet de cette nature, qui est souvent mal compris, peut s'avérer particulièrement difficile. Une autre stratégie adoptée par les résidents à plus faibles revenus a été de collaborer avec le fonds du logement. Là encore les habitants mentionnent quelques difficultés en raison de leurs procédures standardisées et inadaptées à ce genre de projet. Ils n'étaient pas toujours en mesure de satisfaire à toutes les exigences demandées.

Le montage financier est une étape à la fois essentielle et ardue pour les habitants. L'objectif de cette partie n'est pas cependant de détailler les stratégies financières de chaque groupe, mais de mettre en évidence l'investissement financier des habitants au nom de la communauté. À certaines étapes clés de la conception, plusieurs habitants ont bénévolement choisi d'investir leurs propres ressources financières. Deux personnes du groupe 3 ont par exemple accepté d'investir sur le plan architectural pour le groupe. Caroline du projet 1 nous explique également que la solidarité financière entre habitants a primé à de nombreuses reprises. Elle est par exemple apparue lors de l'achat du terrain :

« *Mais du coup les un million on a tout mis sur la table. Tous ceux qui avaient des économies, on a mis un pot commun et donc ça, on l'a donné au propriétaire* » (Claire, Projet 1)

Finalement, malgré les efforts déployés par les habitants pour obtenir des financements, il apparaît incontournable, à un moment précis, que les habitants puisent dans leurs propres ressources économiques au bénéfice du collectif.

### **3 LES ARCHITECTES FACE AUX DÉFIS D'UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE COLLECTIVE**

#### **3.1 Le choix de l'architecte par la maîtrise d'ouvrage : des critères pragmatiques**

Dès les premières étapes, chaque groupe était confronté à la nécessité de choisir un architecte ou un cabinet d'architecture. C'est une décision cruciale et déterminante pour l'ensemble du projet architectural. Parmi les trois groupes étudiés, le processus de sélection collectif ne semble pas avoir posé de problème ni généré de conflit. Chacun a élaboré sa propre stratégie de recherche et ses critères de sélection que nous allons détailler. L'architecte est intervenu à différents moments selon les projets, et donc à des étapes de réflexion et progression différentes selon les groupes.

Par exemple, avant l'arrivée de leur architecte, le groupe 3 avait déjà réalisé un travail considérable de réflexion visant à définir précisément leur programme, leur vision, leurs besoins et souhaits concernant leur habitat. Ils avaient consigné toutes ces informations dans un document à l'intention des architectes. Ce document a permis d'établir une base solide de compréhension mutuelle et de collaboration entre les membres du groupe et les architectes. L'un des critères essentiels de sélection était donc que les architectes prennent pleinement connaissance de ce document et acceptent de s'y aligner. Les deux membres du groupe de travail construction ont donc initié leurs recherches en ligne afin d'identifier des architectes ayant déjà réalisé des projets d'habitats groupés ou qui manifestaient une ouverture pour ce type de projet. Parmi les architectes identifiés, ils en ont sélectionné trois qui semblaient correspondre à leurs critères. Ils leur ont alors adressé le document préalablement rédigé. Les trois architectes ont ensuite été reçus sur le site du projet le même jour par les deux membres du groupe. Le choix s'est orienté naturellement vers un des cabinets d'architecture, principalement en raison de son approche pragmatique de gestion du groupe. Forts de leur expérience, les architectes souhaitaient en effet limiter le nombre d'habitants avec lesquels travailler et être en contact tout au long du projet. Cette approche était celle qui leur semblait la plus réaliste et qui était en adéquation avec les groupes de travail déjà implémentés par les habitants eux-mêmes. Les habitants ont également été attirés par les valeurs véhiculées par le bureau d'architecture, notamment par le fait qu'il fonctionnait en coopérative, tout comme le groupe 3. Florence a mentionné plusieurs critères importants pour eux durant leur sélection, tels que le partage d'une vision commune de la société, la proximité géographique et une approche sobre en termes d'architecture. Les deux autres cabinets retenus ont été rapidement écartés de leur sélection. L'un d'entre eux se montrait peu réactif aux courriels et aux appels téléphoniques avant même la première rencontre. Lorsque l'architecte de ce cabinet s'est présenté sur le terrain, il était évident qu'il n'avait pas pris connaissance du document envoyé par le groupe. Il manifestait une volonté de mener le projet selon ses propres idées, sans prendre en considération les attentes du groupe. Le deuxième cabinet proposait une approche basée sur des réunions impliquant tous les membres du groupe pour réfléchir au projet. Cependant, le groupe 3 avait déjà consacré de nombreuses heures à réfléchir à ses souhaits et les avait consignés par écrit. Par conséquent, ils ne souhaitaient pas que des intervenants extérieurs viennent altérer l'idée qu'ils avaient construite avec autant de détermination. De plus, l'organisation proposée par ce cabinet leur paraissait peu réalisable en raison du nombre élevé de réunions et de participants impliqués. À la différence de nombreux autres choix auxquels le groupe 3 était confronté, celui concernant l'architecte n'a posé aucun problème. Les membres ont rapidement et de manière unanime validé ce choix.

Dans le projet 1, la sélection de l'architecte s'est déroulée plus en amont et dès les premières étapes du projet, parallèlement à la formation du groupe. Le terrain pour le projet n'était pas encore sélectionné. Le groupe n'étant pas encore au complet à ce moment-là, les habitants qui sont arrivés par la suite ont dû accorder leur confiance au premier noyau d'habitants concernant le choix de l'architecte, comme l'explique Caroline. Claire, qui a fait partie du noyau initial d'habitants, nous explique qu'ils ont rencontré quatre bureaux d'architectes. Leur critère de sélection principal s'est révélé être la sécurité. Finalement, ils ont opté pour le bureau d'architectes avec lequel Stéphane, leur coach, avait déjà collaboré et qui avait une expérience solide dans le domaine de l'habitat groupé. De plus, ils savaient que ce bureau avait une bonne maîtrise du budget et des compétences techniques en matière d'écologie. Cette décision a été prise lors d'une assemblée générale avec tous les habitants, mais ce sont les membres du conseil d'administration qui ont rencontré les architectes, et non pas les membres du groupe de travail architecture. Lorsqu'ils ont choisi leur bureau d'architectes, ils ont également opté pour leur approche et méthode de travail. Claire nous explique que parmi les quatre bureaux présélectionnés, l'un d'entre eux privilégiait un processus de travail collaboratif impliquant tous les membres du groupe. Ces méthodes l'avaient véritablement séduite, car elle estimait qu'il était préférable de faire travailler l'ensemble du groupe. Cependant, étant donné que le bureau était spécialisé dans les ossatures bois, ils ont finalement opté pour la sécurité des choix techniques.

Laurent, architecte du projet 1 fait preuve d'un certain pragmatisme opérationnel dans le montage de ses projets. Il nous explique qu'il n'est pas envisageable pour lui de travailler directement avec l'ensemble du groupe. Dès les premières réunions, il a alors proposé au groupe 1 de choisir une équipe de travail qui joue l'intermédiaire entre eux et le reste du groupe :

*"Au niveau de la conception quand on fait des habitats groupés comme ça, on communique clairement sur le fait que vous avez choisi des architectes. On ne va pas jouer l'atelier d'architecture tous ensemble, ça c'est... Moi je suis l'architecte, j'ai 20 ans de bagage. Je sais à peu près comment il faut faire pour avoir des logements de qualité, mais je ne fais pas un atelier participatif où on se retrouve autour d'une table avec un paquet de post-it ". (Laurent, Architecte, Projet 1)*

Tout comme le groupe 3, celui du projet 2 a désigné son architecte après avoir trouvé le terrain. Ils ont commencé par faire une première sélection en se basant sur des recommandations et leurs connaissances. Ils ont dressé une liste et ont retenu quatre bureaux d'architectes. Ils leur ont ensuite soumis un cahier des charges et un questionnaire détaillant leur projet et leurs besoins. Ce questionnaire leur permettait d'évaluer si les architectes s'inscrivaient dans une approche et une démarche qui correspondaient à leurs besoins. Il englobait ainsi aussi bien des questions techniques, concernant notamment le choix d'une société de construction en paille, que des aspects liés à l'organisation et à la gestion. Suite à cela, des rencontres ont été planifiées avec les architectes sélectionnés. L'une des attentes principales du groupe était de pouvoir établir un dialogue avec l'architecte, de permettre à leur cellule technique d'avoir une entière liberté d'échanges avec lui. À la suite de ce processus, le groupe a pris la décision de poursuivre avec leur premier architecte Gabriel. Comme mentionné précédemment, les habitants ont finalement rompu leur collaboration avec cet architecte en raison de divergences survenues avant la phase de réalisation pour des raisons principalement financières. Les habitants mentionnent l'idée initiale imaginée par cet architecte qui les a immédiatement enchantés : *"c'est un homme qui avait une belle, une belle conception de l'architecture en tout cas que moi j'aime beaucoup". (Georges, Projet 2)*

L'architecte avait pleinement saisi leurs envies et avait conçu un projet architectural qui répondait parfaitement à leurs attentes. Cependant, dès que les habitants sont entrés dans la phase de concrétisation du projet et ont pris connaissance des choix techniques avec leurs implications budgétaires, ils ont rapidement rencontré des difficultés. À ce stade, ils ont préféré ne pas s'engager dans le chantier avec Gabriel. Une fois le dossier de permis obtenu, ils ont entamé des négociations pour mettre fin au contrat. Les habitants ont ensuite fait appel à Jules pour reprendre en charge le projet. Ce dernier a essayé de comprendre au mieux le projet imaginé et la vision de Gabriel. Tout l'enjeu pour lui était de revenir dans le budget initialement prévu par les habitants en trouvant des pistes d'économie sans dénaturer le projet initial. À son arrivée, l'estimation du coût dépassait le budget initial des habitants d'un million d'euros. C'est dans ce contexte délicat que Jules a été choisi par les habitants, non seulement pour ses compétences techniques, mais également pour ses aptitudes d'adaptation et de communication. Leur collaboration s'est avérée fructueuse suscitant des retours extrêmement positifs de la part tant des habitants que de l'architecte impliqué dans cette expérience commune.

Finalement, dans tous les cas d'étude examinés, le choix des architectes s'est principalement axé sur des considérations pragmatiques telles que les compétences techniques et organisationnelles (notamment liées à la manière de gérer et de collaborer avec le collectif).

## 3.2 L'architecte face à l'expertise du groupe et à l'accompagnateur

### 3.2.1 L'expertise habitante

Au sein des groupes, plusieurs membres avaient des connaissances susceptibles de soutenir le développement du projet. Beaucoup ont mis à profit leur expérience et leurs compétences professionnelles pour le projet. Dans le projet 3, il y avait à notre connaissance plusieurs juristes, dont Georges le fondateur. Jules, leur architecte, souligne avec éloge les compétences que Georges a mises au service du groupe tout au long du projet :

*« Moi, ce que je trouve, a bien marché, c'est la rencontre notamment avec Georges quoi, avec quelqu'un, je veux dire de ce niveau-là, de cette compétence-là quoi, et d'avoir surmonté on va dire des difficultés de tout type quoi, hein ? Qu'elles soient techniques comme au niveau budgétaire, au niveau organisation, au niveau même esthétique, architecture, etc, dans un contexte qui était compliqué au niveau fatalement budget et nombre de, on va dire d'interlocuteurs quoi. »* (Jules, Architecte, projet 2)

Georges mentionne également des compétences d'autres membres dans le domaine du social notamment. Ces compétences sociales se retrouvent dans le groupe 1, avec notamment Martin. Il s'est en effet développé professionnellement autour de l'intelligence collective, la facilitation, les dynamiques de groupe. Autant de points qui ont été utiles au groupe. Les habitants mentionnent également une multitude d'autres compétences en communication, comptabilité, informatique, etc. qui ont énormément servi. Ils insistent cependant sur le fait qu'il n'y avait pas de profil spécialisé dans la construction, comme par exemple un architecte. Claire met en évidence le rôle qu'un tel profil aurait pu avoir au sein du groupe : *"Si parmi nous il y avait eu des architectes, ils auraient remis en question beaucoup plus de choses quoi. Enfin, je crois."* (Claire, Projet 1).

Dans chacun des 3 projets, les habitants sont capables, à leur manière, de contribuer au groupe par leur compétence, professionnelle ou non. Deux catégories de savoirs semblent essentielles au bon déroulement du projet : les compétences humaines et sociales d'une part, et les compétences techniques d'autre part. Les deux sont importantes au sein d'un groupe et interagissent mutuellement. L'objectif est de trouver un équilibre entre l'aspect humain et l'aspect technique, orienté solutions. Chaque membre se forme progressivement dans le domaine où il est le moins à l'aise tout au long du projet.

Parmi les architectes interviewés, Jules du projet 2 est le seul à aborder l'expertise habitante et son impact sur leur collaboration. Il souligne tout d'abord la qualité humaine des membres du groupe et la capacité d'écoute des deux parties, ce qui a permis d'éviter tout conflit :

*« ce sont des personnes [...] intelligentes et qui sont quand même bien réfléchies quoi. On a affaire à des gens qui ne sont pas des impulsifs [...]. Donc voilà, ils acceptent d'écouter et que le dialogue soit ouvert et ça, c'est à partir du moment où autant le bureau que le client accepte de parler et comprene et écoute l'autre, etc. Ben voilà, en principe, on ne se dispute pas, et ça a été le cas quoi donc voilà. Ça a parfois été long, la discussion, etc. mais il y a eu zéro dispute, je crois quoi. »* (Jules, Architecte, projet 2)

Jules fait également référence à plusieurs reprises à l'expertise et aux compétences des individus avec lesquels il a interagi, en mettant particulièrement en avant celle de George, le fondateur.

*« Georges quoi, avec quelqu'un, je veux dire de ce niveau-là, de cette compétence-là, quoi et d'avoir surmonté on va dire des difficultés de tout type quoi, hein ? Qu'elles soient techniques comme au niveau budgétaire, au niveau organisation, au niveau même esthétique, architecture, etc, dans un contexte qui*

*était compliqué au niveau fatalement budget et nombre de, on va dire d'interlocuteurs quoi. » (Jules, Architecte, projet 2)*

Néanmoins, il mentionne les difficultés auxquelles ils ont parfois été confrontés pour faire entendre leur voix auprès des habitants, en particulier avec Léo, le deuxième jeune architecte chargé du projet. Il évoque des moments de tension liés aux choix techniques. En effet, les habitants semblaient parfois vouloir imposer leurs propres décisions techniques, cherchant à réaliser encore plus d'économies. Lorsque ces choix allaient à l'encontre de la qualité du projet, les architectes ne pouvaient accepter. Jules devait donc intervenir auprès de Léo pour appuyer l'importance de sa décision. Il explique que leur engagement dans le projet, leur expérience professionnelle et leur investissement les ont parfois poussés à remettre en question leurs propres choix. Jules considère le métier d'architecte comme un service qu'il rend à ses clients. Il souligne l'importance cruciale de la communication entre l'architecte et le client pour assurer le bon déroulement du projet. Il est ouvert aux discussions et aux ajustements sur tous les aspects du projet. Cependant, il estime que certains des choix des habitants auraient eu des conséquences trop lourdes et engendré des problèmes. Dans de telles situations, il refuse catégoriquement de les valider : *« il faut quand même savoir où s'arrêtent les responsabilités de chacun, quoi. Et ça ce n'était pas toujours clair quoi pour eux quoi, hein ? Ils investissent tellement dans le projet qu'ils auraient presque joué à l'architecte hein pour certains choix, mais à un moment donné ça faut savoir dire stop quoi. Donc là on l'a dit, quoi aussi, à un certain moment, ça on ne fait pas quoi. Et ça, c'était parfois un peu tendu parce que là, et c'est vrai que c'est compliqué parce que c'est leur bâtiment, c'est eux qui vont, qui en sont propriétaires et qui vont y habiter. Nous, entre guillemets, on est à leur service, hein, comme je dis, mais on est aussi responsables des choix quoi donc là il faut garder la limite au bon ordre, quoi. » (Jules, Architecte, projet 2).*

### **3.2.2 Les figures d'accompagnateurs**

Comme évoqué précédemment, les habitants du projet 1 ont décidé très tôt de faire appel à un accompagnateur d'habitat groupé, leur « coach » Stéphane. Il les a guidés dans leur démarche tout au long du projet, et cela malgré l'expertise déjà présente au sein du groupe. Rappelons que Stéphane, en raison de ses nombreuses expériences, a développé une expertise solide dans le domaine de l'habitat groupé. Il a accompagné avec succès le groupe d'un autre projet de la région Bruxelloise dont il fait désormais partie. Il a également apporté sa contribution au développement de plusieurs autres habitats groupés. C'est en partie grâce aux connaissances de Pierre, le fondateur, que le groupe a eu conscience très tôt de l'importance de faire appel à un tel accompagnateur. Lors de ces voyages, Pierre a rencontré de nombreux habitats groupés qui stagnaient, car leurs réunions n'étaient pas efficaces. Ayant conscience de cette problématique, Pierre s'est rendu directement au salon de l'habitat groupé, où il a fait la rencontre de Stéphane, comme nous l'explique Claire. Comme l'évoquent les habitants interviewés, lorsqu'une personne se lance dans ce genre de projet, il y a une multitude d'étapes à franchir et de directions à prendre. Il est extrêmement difficile, lorsqu'il s'agit d'une première expérience, de déterminer avec précision les étapes à franchir et les orientations à prendre étape par étape. Stéphane, en tant que coach, a accompagné les habitants pas à pas tout au long du projet. Il était, par exemple, chargé d'établir les grandes échéances, de déterminer les moments où les habitants devaient s'engager et signer des documents importants et solliciter des financements auprès de leur banque. Il fixait des balises temporelles et les documents formels qu'il fallait finaliser par étape (documents pour le notaire, pour les plans d'architecte, document d'engagement des 100 heures à prester, document de réservation d'un appartement et). Il a donc joué un rôle essentiel dans le développement du projet comme nous en parle Claire :

*"Stéphane est magique. [...] donc c'est un entrepreneur déjà. Donc déjà, il a un fonctionnement très efficace, très rationnel"* (Claire, Projet 1)

Il participait à l'ensemble de leurs assemblées générales, dans lesquelles il pouvait également jouer le rôle de facilitateur comme nous l'explique Caroline : *" on peut dire qu'il était facilitateur dans le sens où, à un moment donné, parfois, il disait, bon, là, vous discutez trop, il faut vraiment arriver à une décision et donc on savait qu'il était temps quoi, mais ce n'était pas lui qui allait vraiment distribuer la parole entre nous."* (Caroline, Projet 1)

Laurent, leur architecte, connaissait très bien Stéphane. Ils avaient déjà collaboré sur un projet commun d'habitat groupé dans lequel ils vivent tous les deux. Il décrit Stéphane comme un pragmatique et met en avant ses qualités :

*« on a eu ce qu'on appelle notre grand Schtroumpf, Stéphane, qui est quelqu'un qui n'a aucun talent et aucun savoir, sauf celui de ça en fait, faire travailler les gens ensemble, ce qui me semble admirable. Voilà, et donc on a eu Stéphane qui était vraiment le pilote des groupes de travail au sein du [projet 4] et qui continue à animer l'ensemble et il était désigné par les membres du [groupe1] pour également les accompagner dans le processus de conception du projet. »* (Laurent, Architecte, Projet 1)

Il n'était pas nécessairement présent lors de toutes les réunions entre les habitants et l'architecte. Cependant, il a joué un rôle crucial en agissant comme "tampon" et médiateur, notamment lors de situations de crise majeure, telles que celle survenue au début du chantier. Une fois les travaux entamés, les habitants et l'architecte ont réalisé que la présence d'une nappe phréatique entraînait des coûts supplémentaires considérables. C'est à ce moment-là que l'importance de Stéphane, selon les propos de Laurent, prend tout son sens. Il était là pour apaiser les esprits et encourager la réflexion en disant : *« on se calme, on réfléchit, on va trouver des solutions. »* (Laurent, Architecte, Projet 1)

Les habitants du projet 2 semblaient davantage réticents à l'idée de solliciter l'aide d'une personne extérieure au groupe, lorsque cela sortait du cadre purement technique. Andrès met en évidence les limites du travail d'accompagnateur. Selon lui, un tel profil ne devrait pas exprimer ses propres positions personnelles sur une question, mais simplement jouer un rôle de médiateur et d'aide pour que les habitants parviennent à un accord. C'est ce qu'il met en évidence lorsqu'il nous évoque l'intervention d'Albert dans leur groupe :

*"ce n'était pas un bon exemple parce que ce monsieur-là faisait un habitat groupé pour d'autres que lui, lui ne faisait pas partie, donc c'est très facile de dire j'aime bien ci, j'aime bien ça, etc pour vous et, mais lui n'était pas impliqué, du tout, du tout. Et il voulait même nous aider à faire notre habitat groupé, mais quand nous n'avons pas été tout à fait d'accord avec lui sur l'avenir de notre habitat groupé, il n'est plus jamais venu."* (Andrès, Projet 2)

Les habitants mentionnent également l'intervention d'une dame venue de Flandre, que l'on nommera Élise, qui leur a proposé des alternatives à la démocratie s'inspirant de la sociocratie. Enfin, sur un plan davantage technique, ils ont fait appel à plusieurs accompagnateurs techniques, notamment leur assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), Thomas. Le groupe a décidé de l'engager afin de bénéficier de solutions techniques pour lesquelles ils n'étaient pas sûrs que leur architecte puisse les fournir pour des raisons techniques ou économiques. Les habitants témoignent d'un certain détachement à l'égard de l'architecte, allant même jusqu'à exprimer une certaine méfiance envers ses propositions :

*« parce qu'il faut bien voir les choses comme elles sont, l'architecte à un budget et évidemment, il a intérêt qu'il monte et nous avons intérêt à ce qu'il soit les plus bas possibles. »* (Andrès, Projet 2)



Thomas les a accompagnés tout au long de la phase de conception, y compris dans le choix de l'architecte. Les habitants semblaient satisfaits de son travail. Cependant, George souligne que les difficultés sont survenues lorsque le groupe a dû collaborer avec les différentes entreprises après la fin de la phase de gros œuvre. Il évoque notamment la mauvaise gestion du planning de Thomas. Les habitants ont décidé de mettre fin à leur collaboration à ce moment-là et d'embaucher un planificateur de chantier afin d'assurer la coordination du projet.

Selon Jules, leur architecte, l'AMO a été d'une grande aide à plusieurs égards. Par exemple, c'est grâce à lui qu'ils ont pris conscience de l'impact financier qu'aurait l'installation de coursives en béton sur le chantier. Il exprime le malaise et la frustration qu'il a ressenties au départ de l'AMO. Il explique que ce départ est probablement dû à sa volonté excessive de s'investir dans le projet, en dépassant peut-être les attentes des résidents. Jules souligne également les répercussions que cela a eu sur le déroulement du projet et insiste sur l'importance du rôle de l'architecte dans cette situation :

*« Ben voilà, il y allait rempli de bonnes attentions et voulait vraiment porter le projet à 200% quoi. Et que finalement, on lui a retiré sa mission à un moment donné. Ça a été compliqué, même pour nous, parce que voilà, c'est toujours...c'est triste on va dire de voir une équipe qui s'éclate un peu, quoi. Ça a été dangereux même hein, parce que voilà, il fallait bien qu'on reste bien solide derrière quoi donc ça, c'est une phase du projet, moi que je n'ai vraiment pas apprécié quoi ce moment-là, quand le Project manager est parti, où qu'on l'a fait partir quoi. » (Jules, Architecte, projet 2)*

Enfin, Laura, l'une des architectes responsables du projet 3, indique n'avoir eu aucun contact avec un accompagnateur lors des réunions avec les habitants. En effet, le groupe d'habitant a fait appel occasionnellement à une coach spécialisée en gestion de groupe, Céline. Cette coach intervenait lors des réunions plénières où des décisions importantes devaient être prises, mais ne participait jamais aux réunions avec les architectes. Florence, habitante du projet, mentionne également le rôle joué par W.alter et SAWB en tant que coach financier. Bien qu'ils n'aient pas été en contact direct avec les architectes, ces figures d'accompagnateurs ont eu un impact positif indirect sur la collaboration entre les habitants et les architectes. Ils ont permis au groupe d'avancer sur plusieurs points, de sorte que lorsque les habitants revenaient vers les architectes, ils disposaient de réponses claires et précises.

Finalement, les accompagnateurs peuvent assumer de nombreux rôles différents. Camille Devaux a tenté d'esquisser plusieurs typologies afin de catégoriser cet accompagnement. Comme nous l'avons mentionné et défini dans notre état de l'art, un classement peut être réalisé selon la temporalité de leurs interventions (ponctuelles ou suivi global) et selon les domaines d'expertise (humain ou technique). Rappelons qu'à ces quatre types s'ajoute un cinquième, toujours imaginé par l'auteure, à savoir un accompagnement global qui engloberait à la fois les aspects humains et techniques tout au long du projet. Ce dernier type d'accompagnement sera désigné par la lettre "E". Voici un rappel des différentes catégories répertoriées (Devaux, 2013):

Tableau 7 : Différents types d'accompagnement selon Camille Devaux (Devaux, 2013)

Champ Temporalité	Interventions ponctuelles	Suivi global
Humain	A	C
Technique	B	D

Nous avons tenté de répertorier les principales figures d'accompagnateurs que nous avons identifiées lors de nos entretiens en utilisant une échelle inspirée des travaux de Camille Devaux (Tableau 7).

Tableau 8: Les accompagnateurs présents dans les projets.

Projet	Pseudonyme	Catégorie	Appellation de sa fonction par les habitants / l'architecte	Rôle(s) évoqués
1	Stéphane	E	Coach	Aide à la prise de décision Aide à la programmation des étapes du projet Aide à la structuration et à l'organisation du groupe Aide au niveau juridique, documents formels à réaliser, etc..
1		A	Facilitateurs	Faciliter ponctuellement une réunion
2	Albert	?		Aide à la mise en place de certains outils comme la sociocratie, sinon peu évoqué car rapidement parti
2	Élise	A		Mise en place d'outils alternatifs à la démocratie Aide à la prise de décision
2	Thomas	D	AMO / Project Manager	Appel aux auteurs de projets tant architectes qu'ingénieurs Aide au niveau de la définition du budget Aide technique au niveau de la construction (choix matériaux, etc)
2	Denis		Coordinateur de chantier	Gestion du chantier
3	Céline	A	Coach	Facilite les réunions Aide à la mise en place des outils de la sociocratie
3		B	W.Alter / SAWB	Aide au montage du plan financier

Cette tentative de catégorisation confirme qu'il est extrêmement difficile de classer et de définir de manière précise les rôles et les durées d'intervention de chaque accompagnateur.

### 3.3 L'architecte face à la diversité des besoins et envies d'une maîtrise d'ouvrage collective

Il est essentiel que les architectes prennent en considération les envies et les besoins de chaque habitant. Étant en contact uniquement avec le groupe de travail architecture, il est donc nécessaire qu'ils élaborent des outils permettant de comprendre cette diversité de besoins. Deux des architectes ont indiqué avoir mené des entretiens individuels avec chaque famille à des moments clés.

C'est le cas des architectes du projet 3 qui ont, dès le commencement, pris l'initiative de rencontrer individuellement les habitants, famille par famille. Comme mentionné précédemment, les habitants avaient déjà consacré du temps à réfléchir et à travailler sur divers aspects de leur projet. Ils avaient préalablement recueilli et consigné leurs souhaits concernant leur bâtiment dans un cahier des charges. Leurs attentes étaient très précises, tant sur le plan technique avec l'utilisation de la technique de construction en paille de chez Pailletech, que sur le plan fonctionnel de leur habitat. Les résidents exprimaient leur volonté de disposer de logements individuels de taille réduite et identique, afin de favoriser des espaces communs généreux. Ils attachaient une grande importance aux pièces communes, qu'ils voulaient dès l'entrée pour inviter aux rencontres. Malgré la clarté et la précision de leurs exigences dans le document initial, les architectes ont tout de même pris l'initiative d'acheminer un questionnaire individuel à chaque membre du groupe et de procéder à des entretiens individuels en parallèle. L'objectif était de saisir en profondeur les désirs des habitants, en les interrogeant de manière individuelle pour éviter toute influence du groupe. Il s'agissait d'explorer leur mode de vie dans leur habitat actuel, pour saisir pleinement leurs aspirations futures. Leur intention était de détecter

d'éventuelles divergences entre les habitants qui pourraient ne pas avoir été apparentes dans le retour global. Il s'est avéré que le groupe était relativement en accord sur les préférences énoncées. Par la suite, les architectes n'ont pas jugé nécessaire de re-rencontrer individuellement chaque famille lors des discussions détaillées sur les logements individuels. Laura nous explique que leur demande était tellement précise qu'il n'y avait pas vraiment de latitude pour qu'ils commentent l'organisation du logement en tant que tel.

Les architectes du projet 1, en collaboration avec le groupe de travail architecture, ont également élaboré et distribué aux habitants un questionnaire individuel au début du projet. Il était davantage axé sur des éléments pratiques, essentiellement liés aux besoins fonctionnels des habitants. Il abordait des aspects tels que le nombre de chambres souhaitées, les types de pièces désirées, les mètres carrés requis, et d'autres éléments de cette nature. Les architectes ont également encouragé les futurs habitants à mesurer les dimensions de leurs logements actuels, afin de leur faire prendre conscience de l'espace dans lequel ils vivaient et de leurs réels besoins. Laurent compare l'étape suivante à un Rubik's Cube, où il devait jongler avec les différents volumes et mètres carrés pour réussir à les agencer de manière optimale afin que tout s'emboîte correctement dans un même logement. À la différence du bureau du projet 3, les architectes du projet 1 n'ont pas organisé de rencontres préliminaires avec les habitants. Leur première interaction individuelle s'est déroulée à une étape intermédiaire du projet, lors de la sélection des appartements. Les habitants ont alors soumis leurs préférences en proposant un ou plusieurs emplacements pour leur logement parmi les propositions élaborées par les architectes. Ces derniers examinaient la faisabilité des choix des habitants en fonction de leurs besoins. Ils réalisaient des esquisses pour illustrer le potentiel de chaque option ou, le cas échéant, proposaient une alternative. Ces échanges permettaient ainsi de trouver des solutions appropriées en tenant compte à la fois des souhaits des habitants et des contraintes architecturales. Une fois ces réunions individuelles terminées, si les habitants avaient des remarques ou des questions à adresser aux architectes, ils devaient passer exclusivement par le groupe d'architecture. Contrairement aux deux autres projets où les habitants exprimaient clairement leur volonté d'avoir des appartements identiques avec un potentiel similaire, ceux du projet 1 présentaient une grande hétérogénéité.

Les habitants du projet 1 nous ont fait davantage remonter des envies personnelles qu'ils avaient concernant leur logement individuel et qui n'ont pas forcément été prises en compte. Claire et son époux Simon nous mentionnent un souhait relatif aux dimensions de leurs fenêtres au rez-de-chaussée. Ils ont clairement exprimé leur préférence de ne pas installer de portes-fenêtre dans leur pièce de nuit qui s'ouvre sur le jardin. Lors d'une réunion avec l'ensemble du groupe, Claire et son époux Simon ont directement exposé leur demande aux architectes. Elle n'a cependant pas été prise en compte. Ils avaient la possibilité de déplacer légèrement les fenêtres selon leurs préférences, mais les architectes ont refusé de les modifier pour des raisons esthétiques : *« ah ben après en fait on reçoit un plan et puis on voit "Ah c'est ça qui est prévu". Et là et alors là ils nous disent juste qu'on ne peut pas avoir d'influence sur la taille des fenêtres. [...] Et donc c'est plein de gaspillage de...et tout ça parce que ça ne correspond pas à leurs projets architecturaux d'ensemble, que si on avait mis des fenêtres plus petites, ce n'était pas beau. »* (Caroline, Projet 1)

Martin s'est également retrouvé dans une situation similaire concernant les dimensions et les matériaux de ses fenêtres. Malgré sa participation au groupe de travail architecture en lien direct avec les architectes, il semble qu'il n'ait pas été consulté ou qu'il n'ait pas eu l'opportunité de faire valoir son point de vue dans cette décision : *"bah j'ai envie de dire, j'ai un peu été mis devant le fait accompli. Il y a Marc avec du profil Alu aussi, mais pourquoi nous ils mettent béton et vous alu ? Je ne comprends pas."* (Martin, Projet 1)

Lorsqu'on interroge les habitants et les architectes du projet 2 et 3, ces derniers mettent en avant principalement leur réflexion sur la manière de vivre ensemble à travers l'architecture et les espaces

communs. Les désirs individuels des habitants concernant les logements semblent relégués au second plan : « *et ça, c'était su dès le départ et là, on était tous bien d'accord que justement pour des questions de... Il n'était pas question de dire moi je veux mon appartement et je voudrais ma cuisine, j'aimerais bien avoir un coin cuisine ici parce que ça, je voudrais bien avoir...on, non, on s'est mis encore une fois d'accord par consensus, non non on fait comme ça.* » (Georges, Projet 2)

Contrairement aux deux autres projets, le groupe 2 semble ne pas avoir été sollicité pour des rencontres famille par famille avec l'architecte.

Finalement, tous les groupes ont effectué en interne un travail de mise en commun de leurs réflexions avant de travailler directement avec l'architecte. Les discussions et le travail préliminaire des habitants étaient principalement axés sur les besoins pratiques et fonctionnels, plutôt que sur les aspects purement architecturaux : *"le caractère architectural pur non, là, on n'avait pas d'avis, mais on savait ce qu'on voulait en gros. C'était une pièce à casser évidemment, mais qu'on voulait tant de logements qu'on voulait a priori, autant d'espaces collectifs, ça on savait"* (Georges, Projet 2)

### **3.4 Les habitants intermédiaires entre l'architecte et le groupe : une position délicate, mais essentielle**

#### **3.4.1 Leur importance dans la réussite du projet**

Que ce soit par nécessité au fil de la conception ou par volonté de s'aligner au mieux avec les principes de gouvernance sociocratique, tous les groupes d'habitants se sont organisés en groupes de travail au fil de leur projet. Le groupe de travail « architecture » (ou « construction »), composé d'habitants agissant en tant qu'intermédiaires entre l'architecte et le reste du groupe, semble être incontournable aussi bien pour les habitants que pour les architectes dans leur collaboration.

Les architectes ayant déjà travaillé sur ce type de projets sont unanimes quant à la nécessité de cette structuration. Dès le début, ils encouragent les habitants à s'organiser de cette manière, comme l'a fait Laurent du projet 1 ou certains architectes expérimentés du cabinet du projet 3. Tous les architectes s'accordent à dire qu'il serait complexe d'interagir avec l'ensemble du groupe. Les architectes Laura, du projet 3, et Jules, du projet 2, étaient moins familiarisés avec les projets d'habitat groupé. Ils n'avaient pas encore acquis une expérience significative de la dynamique d'une maîtrise d'ouvrage collective. Cependant, Jules avait déjà exprimé sa condition de ne pas être en contact direct avec l'ensemble du groupe. Par conséquent, le groupe de travail architecture instauré préalablement par les habitants a été perçu comme une solution idéale par ces architectes. Cette approche permettait de centraliser les retours des habitants pour une prise en compte globale par l'architecte. Selon Jules, ce mode de fonctionnement a été très efficace : « *et c'était vraiment'. C'était très clair' c'est ça que je dis, le groupe de travail enfin Pascal et Georges étaient vraiment très pro quoi à ce niveau-là quoi et ça nous a bien aidé.[...]Et là-dessus on remettait les plans à jour, on leur renvoyait, etc., ça se fait assez simplement et même de façon banale quoi* » (Jules, Architecte, projet 2).

Finalement, les architectes reconnaissent unanimement que la mise en place de groupes restreints d'habitants en tant que contacts privilégiés a été l'un des éléments clés pour la réussite du projet. Laura affirme même que cette approche pourrait être réutilisée à l'avenir, si elle venait à collaborer avec d'autres groupes.

### 3.4.2 Neutralité et influence des habitants intermédiaires du groupe de travail sur la conception

La position d'intermédiaire revêt une importance primordiale pour les architectes, mais n'est pas toujours facile à défendre pour les habitants qui en font partie. Il est légitime de se questionner sur la manière dont ils parviennent à transmettre de façon juste et neutre les informations de l'architecte au grand groupe, alors même qu'ils en font partie intégrante. Les membres du projet 1 et 3 soulèvent alors une multitude de questions concernant la neutralité et l'influence du groupe intermédiaire sur les processus décisionnels. Certaines de ces situations mettent en évidence les limites inhérentes à cette position d'intermédiaire.

Le groupe 3 a exprimé clairement sa volonté d'accorder aux groupes de travail une certaine autonomie sur un certain nombre de petites décisions. Cependant, les décisions jugées importantes devaient être prises collectivement. La question qui surgit est de savoir comment déterminer quelles décisions sont considérées comme importantes et nécessitent l'implication de tout le groupe. Il est possible que ce qui est considéré comme une question non importante par le groupe puisse être perçu comme important par d'autres habitants. Cela peut être dû à des divergences de priorités, d'intérêts ou d'expertise. Cependant, il convient de noter qu'aucun désaccord ou conflit de ce type n'a été abordé durant notre entretien avec Florence, habitante du groupe 3.

Les habitants des deux autres groupes semblent être formels sur le fait que les décisions ne pouvaient pas être prises par les groupes de travail eux-mêmes. Elles étaient préparées par les groupes de travail et validées lors des réunions plénières. Dans ce sens le rôle du groupe architecture se limitait donc à des discussions et réflexions avec les architectes. Il convient alors de se questionner sur l'impartialité des habitants lors des échanges, ainsi que sur l'influence implicite qu'ils peuvent avoir sur les décisions et les choix.

Les habitants du projet 1 évoquent à plusieurs reprises que lorsque les membres du groupe de travail architecture revenaient vers le collectif, c'était pour les confronter à des décisions déjà très précises, avec des possibilités de choix restreintes (exemple : Chauffage au sol ou radiateurs ? Briques ou crépi ?).

Comme l'a souligné Martin (membre du groupe de travail architecture), il est fort probable que certaines décisions aient été influencées, dans la mesure où ils ont choisi les questions à poser et les choix proposés au groupe. Cette réalité ne peut qu'influencer inévitablement la décision finale. Il nous explique également que lors des discussions avec les architectes, il y avait certains détails qui pouvaient échapper au groupe de travail, car les membres n'y étaient pas forcément sensibles. Ainsi, les architectes leur présentaient des choix prédéterminés sans solliciter nécessairement leur avis sur la question vu qu'ils n'y prêtaient pas forcément attention. C'est lors des discussions ultérieures avec le groupe qu'ils prenaient conscience qu'il existait effectivement plusieurs possibilités auxquelles ils n'avaient pas réellement réfléchi et discuté avec les architectes : *« et puis parce que nous on ne demandait pas à enfin, on ne présentait pas tout, ben les autres étaient un peu mis devant le fait accompli du fait que nous n'avons pas réalisé qu'il y avait des options, quoi. »* (Martin, Projet 1)

Il y a manifestement eu une certaine ambiguïté au sein du groupe quant à l'autonomie réelle octroyée au groupe de travail architecture comme le met en évidence le verbatim suivant : *« ce n'est pas très clair pour moi si on avait vraiment délégation, mais il y a quand même à mon avis, il y a dû avoir quelques endroits où indirectement on a choisi ce qu'on présentait comme question aux autres quoi. »* (Martin, Projet 1)

Martin aborde ces aspects de manière réfléchie et avec une certaine prise de recul sur le sujet. Au moment de la conception, il n'avait pas nécessairement conscience de son influence sur les orientations du projet. D'ailleurs, il souligne qu'il n'a jamais eu l'intention de priver le groupe de son pouvoir

décisionnel. Simon, présent lors de notre entretien avec Martin, a réagi instantanément à la question et s'est montré nettement plus catégorique : *"moi qui ne faisais pas partie du groupe, j'ai eu l'impression qu'il y a plein de décisions qui se prenaient sans en entendre jamais parler. D'un coup, on découvrait « Ah ok ». « On ne rentre pas dans les détails ça sera comme ça ». « D'accord, pourquoi en fait ? » « Bah parce qu'on a choisi ça »."* (Simon, Projet 1)

Georges, membre du groupe de travail architecture du projet 2, nuance également ses propos concernant la question des prises de décision :

*"Non, non, non, on ne prenait pas de décision, mais bon, quand on faisait des rapports au groupe, on percevait quand même bien les possibilités, etc. »* (extrait souligné par l'auteure de Georges, Projet2)

De plus, les architectes entretenaient une relation plus étroite avec les membres des groupes de travail architecture grâce à leurs échanges réguliers. Ils étaient donc au courant de leurs positions sur certaines questions, comme le souligne Jules, architecte du projet 2 : *"le résultat des votes oui. Oh on savait juste que ça avait été simple ou pas simple quoi, mais on ne connaissait pas qui ou quoi. Enfin, si ce à part, je connaissais moi l'avis de Pascal et Georges. Sinon voilà plus ou moins "* (Jules, Architecte, projet 2).

Si la présence de membres intermédiaires et leur influence indirecte sur le projet semblent acceptées par les habitants de projets précédents, cela a posé beaucoup plus de questionnements au sein du groupe 3. La question de la légitimité des membres de ce groupe de travail s'est avérée être un problème majeur. Les nombreux soulèvements survenus autour de cette question ont considérablement freiné la progression du groupe. Les cercles de travail n'étaient pas en mesure d'atteindre le niveau d'autonomie souhaité. Florence nous explique que la parole des membres du groupe de travail architecture était continuellement contestée, donnant l'impression qu'elle n'était pas légitime. De plus, leur manque de transparence leur était vivement reproché par les autres membres du groupe : *« c'est comme si vous n'aviez pas la légitimité. « Oui, c'est interne et tu n'es pas objective à la fois tu es partie prenante. », donc bref ce n'était pas facile au groupe construction d'imposer. Ce n'était pas imposer notre avis, c'était expliquer notre avis. Eux estimaient déjà qu'on était subjectifs »* (Florence, Projet 3).

### 3.4.3 Participation des habitants au processus de conception inégale

Les habitants faisant partie du groupe architecture étaient au premier plan de la conception architecturale. Ils assistaient régulièrement à des réunions avec les architectes et d'autres professionnels du domaine. Ils étaient impliqués dans les discussions et pouvaient contribuer activement aux réflexions. En revanche, les autres habitants semblaient être beaucoup moins impliqués dans le processus. Ils participaient aux grandes décisions, mais n'intervenaient pas dans les réflexions préliminaires avec l'architecte, telles que mentionnées dans la partie précédente. On peut dire que cela a créé des inégalités dans la participation au processus de conception architectural. Claire, membre du projet 1 nous évoque sa frustration quant à son implication dans ce processus : *"bah par exemple, moi qui ne pouvais pas faire partie du groupe architecture parce que j'avais déjà trop de groupes par ailleurs, j'ai été frustrée parce que moi j'aurais eu envie d'avoir plus d'influence sur comment ils ont pris des décisions. [...] Donc pour moi un peu plus frustrant. Je crois que j'aurais eu envie de voilà. Je trouvais ça plus intéressant de vraiment faire participer tout le groupe"* (Claire, Projet 1)

Caroline nous confie également qu'elle n'a pas pu suivre la partie architecture au premier plan. Bien qu'elle ne regrette pas de ne pas avoir fait partie de ce groupe de travail, c'est quelque chose qui l'aurait fortement intéressé. Martin, ayant fait partie du groupe de travail architecture, a quant à lui eu le sentiment d'avoir suffisamment participé à la conception. Il évoque de nombreuses occasions durant lesquelles il a pu y contribuer même si la dynamique était davantage axée sur la concertation plutôt que

sur une véritable co-construction d'après ses mots. Cette inégalité apparente au sein du groupe 1 semble être un peu plus nuancée dans le cadre du projet 3. Les habitants avaient déjà poussé la réflexion assez loin en termes de conception architecturale avant de travailler avec l'architecte. Florence nous confie alors que, selon elle, sa contribution à la conception s'est principalement déroulée pendant cette phase-là. Elle s'est donc sentie suffisamment impliquée dans le processus de conception grâce à tout le travail préalable effectué. Il serait pertinent d'interroger une personne n'ayant pas fait partie du groupe d'architecture pour voir si elle se trouve dans la même situation.

Les deux habitants du projet 2 interrogés ont également indiqué avoir été suffisamment intégrés dans le processus de conception. Aucune frustration liée à une participation inégale due à ce groupe de travail n'a été exprimée lors de l'interview.

#### 3.4.4 Les limites de la communication indirecte entre les architectes et le reste du groupe

Il est à noter qu'au cours des trois projets étudiés, les architectes ont dû rencontrer les futurs habitants qui ne faisaient pas partie du groupe de travail architecture. Comme exposé dans la partie précédente 3.3, certains architectes ont organisé des rencontres individuelles. Cela a été le cas dans les projets 1 et 3, afin d'approfondir leur compréhension des besoins et des envies de chaque personne. L'ensemble des architectes sont également intervenus auprès du groupe entier lors d'étapes clefs. Laurent nous indique qu'il rencontrait les habitants collectivement environ tous les 2 à 3 mois. Bien qu'il encourage grandement les groupes à désigner des intermédiaires, il reconnaît néanmoins la nécessité de communiquer directement avec tous à certains moments. Il met donc en évidence les limites de cette communication indirecte impliquant des habitats intermédiaires : *« parce que ça ne peut pas, on ne peut pas mener un projet comme cela en se disant que l'information entre l'architecte et le groupe va passer de façon complète et cohérente via le groupe architecture. »* (Laurent, Architecte, Projet 1)

Ses interventions auprès du groupe entier visaient à fournir une explication claire de leur projet et à offrir aux habitants la possibilité de poser des questions. Claire nous précise qu'il ne s'agissait cependant pas ici de réfléchir collectivement au projet.

L'architecte interrogé du projet 2 évoque également la tenue de réunions avec l'ensemble du groupe. Il mentionne être venu une première fois rencontrer l'ensemble des habitants pour se présenter. Par la suite, les architectes ont organisé des réunions à différentes étapes du projet, notamment pour communiquer les grandes pistes d'économies ou encore pour discuter du choix des matériaux de finition des appartements. Ces réunions ont toujours eu lieu avec l'ensemble du groupe, jamais individuellement.

Les architectes étaient donc conscients des limites de la transmission d'informations par le biais des intermédiaires. Il peut en effet être difficile pour les habitants de restituer fidèlement et clairement les informations qu'ils ont obtenues des architectes auprès du reste du groupe. Les membres du groupe de travail architecture du projet 3 ont été confrontés à cette difficulté, comme l'explique Laura, leur architecte. Elle a constaté que leurs interlocuteurs éprouvaient des difficultés à expliquer clairement les plans, ce qui entraînait une incompréhension et des tensions avec les autres membres. Elle a donc pris l'initiative d'intervenir auprès de l'ensemble du groupe afin de présenter elle-même les plans. C'est à ce seul moment précis que les tensions apparues dans le groupe ont été portées à l'attention des architectes. Florence, en tant que membre du groupe de travail architecture, nous explique que lorsqu'il s'agissait de questions impliquant une compréhension du plan, il était difficile pour eux de se faire comprendre par le groupe. Les aspects relatifs aux matériaux par exemple étaient gérables, mais la lecture du plan posait une réelle difficulté : *« le nombre de gens qui ne savent pas lire un plan et vous avez beau leur expliquer et donc quand elle a réussi à mettre... elle a juste expliqué et répondu à toutes*



*les questions, ce que mo' j'estimais avoir déjà fait, mais bon c'était elle qui le faisait, elle qui le faisait avec les images PowerPoint ou images du plan. Enfin, elle avait déjà, elle des visions 3D qu'elle a pu réussir à mieux faire comprendre, puis elle est partie. Et puis bah 2h après on avait réussi à décider parce que les gens avaient enfin compris comment on se déplaçait dans le bâtiment et tout » (Florence, Projet 3).*

### **3.5 L'architecte face au groupe d'habitants : investissement et perception de l'ébullition du groupe**

#### **3.5.1 Temps de travail et investissement des architectes**

Malgré l'engagement total des architectes dans leur projet en accord avec leurs valeurs personnelles, il est clair que nous sommes loin de la figure de l'architecte militant des années 70, prêts à se sacrifier pour leurs convictions (comme évoqué dans notre état de l'art en partie 2.3.1). Jules nous fait part d'une perspective plus nuancée concernant cette vision. Selon lui, le défi majeur de son projet résidait davantage dans la difficulté budgétaire, trouver les pistes pour réaliser des économies, etc. Le fait que le projet soit un habitat groupé monté par une maîtrise d'ouvrage collective en autopromotion ne semble pas finalement avoir eu beaucoup de répercussions sur son travail et son investissement. Lui et Léo ont investi énormément d'efforts dans le projet, tout comme ils l'auraient finalement fait pour d'autres projets plus traditionnels : *« on s'investit toujours à 100%. [...] Et moi bah voilà quoi c'est un projet parmi les autres que je suis en permanence en fait quoi. »* (Jules, Architecte, projet 2)

Dans l'entretien avec Laura, aucune mention n'a été faite concernant une différence d'investissement en termes de temps entre le projet 3 et d'autres projets plus « classiques ».

Laurent, architecte du projet 1, insiste davantage sur la dimension temporelle exigeante de ces projets. Il met en avant les nombreuses heures passées à rencontrer individuellement chaque habitant pour discuter du choix des appartements, ainsi que les réunions fréquentes avec l'ensemble des habitants. Il mentionne également les contraintes horaires inhérentes aux réunions de groupe, qui se déroulent en dehors de ses heures de travail habituelles. Il devait ajuster son emploi du temps pour accommoder les besoins de la communauté et assurer la participation de tous les habitants. Malgré cela, Laurent reste pragmatique et reconnaît la valeur de son temps et de son engagement en facturant ses heures supplémentaires : *« c'est énergivore, chronophage, mais c'est le pied quoi. [...] mener un projet comme le type du [projet 1] où il faut avoir des réunions en assemblée générale avec tous les membres, tous ces gens travaillent, la grande majorité travaille pendant les heures d'ouverture des bureaux. Et donc oui c'est, c'est chronophage, les réunions avec tout le monde, les réunions avec les groupes techniques se font en soirée ou le week-end. Nous, on l'accepte. On s'est fait payer pour ça. On dit clairement dès le début que c'est bien qu'on leur dédie les samedis, les dimanches, des soirées »* (Laurent, Architecte, Projet 1).

#### **3.5.2 L'architecte préservé de l'ébullition du groupe**

Comme précédemment mentionné, le groupe d'habitants est en constante évolution tout au long du projet. De nouveaux membres rejoignent le groupe, d'autres le quittent. Il se construit progressivement, se réinvente et s'adapte continuellement. Les discussions au sein du groupe y sont intenses et les actions sont entreprises avec une passion et un engagement profond. Les groupes sont continuellement en ébullition. Cette ébullition peut également résulter de débats animés, de conflits d'intérêts ou de

tensions accumulées, et dans de tels cas, elle a un impact négatif sur le groupe. Nous avons observé que si cette agitation n'est pas correctement canalisée, elle peut conduire à des conflits voire à des départs. De telles situations peuvent rapidement détériorer les dynamiques de groupe, comme cela a été observé dans le projet 3. Toutefois, il convient de souligner que les architectes chargés du projet 3 ont été préservés de cette ébullition. Les difficultés auxquelles le groupe était confronté n'ont pas eu d'incidence négative directe sur la collaboration avec l'architecte et sur l'avancement du projet architectural qui a été un succès. Prenons l'exemple des difficultés signalées par les habitants en ce qui concerne le processus décisionnel et les remises en question perpétuelles relatives à la potentielle impartialité du groupe d'habitants intermédiaire. Alors qu'il s'agissait de problématiques majeures pour les membres du groupe, elles n'ont pas été perçues par Laura, l'architecte. Elle nous indique que la présence du groupe de travail architecture et donc d'habitants intermédiaires entre elle et le groupe n'a en rien rallongé le processus de prise de décision, qui a été perçu comme rapide et efficace. Selon elle, la gestion interne du groupe a joué un rôle essentiel dans le bon déroulement de leur collaboration : *« ça ne nous a pas semblé très long, ils étaient assez réactifs, c'était raisonnable. [...] Enfin, quand j'y repense, il n'y a pas eu de souci, vraiment, ça a été fluide et ça s'est bien passé. »* (Laura, Architecte, Projet 3).

Le fait d'avoir des interlocuteurs privilégiés lui a permis d'obtenir une vue d'ensemble sans être directement impliquée dans tous les débats et les tensions qui pouvaient se dissimuler en arrière-plan : *"et nous, on ne participait pas à leurs réunions entre eux, mais on sait bien qu'il y en avait beaucoup que parfois c'était un peu difficile de se mettre d'accord. Mais voilà, nous, on n'a pas trop eu cet aspect-là, vu qu'on avait directement les retours une fois qu'ils s'étaient mis d'accord."* (Laura, Architecte, Projet 3)

Laurent souligne également l'importance cruciale de ces intermédiaires lors des moments de crise et de stress extrême au sein du groupe, tel que celui exprimé dans ce verbatim : *"des moments de galères totaux où c'est la crise intégrale et on se rend compte qu'il y a des rivières qui passent en sous-sol et que du coup, il y a des surcoûts monstrueux et qu'il faut faire des économies. Et on a tout le groupe qui se met en ébullition, qui se dit c'est foutu, c'est fini on en peut plus."*

Finalement c'est grâce à ces habitants intermédiaires, agissant comme des "tampons" au côté de leur accompagnateur, entre lui et le groupe, que Laurent a pu éviter d'être submergé par le stress et la panique collective. Selon Laurent, ces individus ont joué un rôle essentiel en filtrant les informations et les émotions qu'il recevait de la part du groupe.

*« Il y a [Laurie ; habitante membre du groupe de travail architecture], Martin et Stéphane qui pour moi restent dans mes souvenirs, les leaders charismatiques et qui étaient également capables de mettre un frein, en disant attends, là ton petit problème personnel, tu viens m'en parler, tu ne vas pas faire chier les archis avec ça. »* (Laurent, Architecte, Projet 1)

Un autre point notable est que les architectes ne percevaient pas l'évolution interne du groupe en termes d'effectif. Alors que nous avons constaté que cela pouvait compromettre le déroulement du projet du point de vue des habitants, les architectes n'ont guère eu conscience de cette réalité. Ce constat peut-être parfaitement illustré par les propos de Laura, l'architecte du groupe 3 (groupe qui, rappelons-le, a été confronté à plusieurs problèmes en raison de son évolution permanente) : *« ça a un tout petit peu bougé, mais pas des masses et nous, on n'a pas trop ressenti, vu qu'on a toujours les 2 mêmes personnes qui n'ont pas changé. Je ne pense pas qu'il y a des gens qui soient partis il y a 2 ou 3 personnes qui se sont ajoutées. Mais ça n'a pas eu beaucoup d'impact à notre niveau. »* (Laura, Architecte, Projet 3)

Les deux autres architectes interrogés des autres projets affirment qu'ils n'ont eu connaissance d'aucun départ au sein du groupe. Cela démontre que ces départs n'ont eu aucun impact sur leur travail en collaboration avec les habitants. Cela révèle finalement un certain détachement entre les membres du

groupe (qui ne font pas partie du groupe de travail architecture) et les architectes eux-mêmes. Ce constat est renforcé par le fait que les architectes ne semblent pas au courant du rôle des autres membres du groupe dans le projet. Véronique Biau et Anne D’Orazio avaient souligné l’externalisation de l’architecte du groupe et du processus comme évoqué dans notre état de l’art (Biau & D’Orazio, 2013). Ces propos sont clairement illustrés à nouveau par nos observations.

Finalement, bien que les architectes soient préservés des aspects parfois destructeurs de l’ébullition des groupes, ils n’en restent pas moins réceptifs aux aspects positifs qui peuvent en découler. En effet, cette ébullition peut également stimuler la créativité, la réflexion critique et l’innovation, en permettant aux membres du groupe de confronter et d’échanger leurs idées de manière passionnée. Laurent nous confie qu’il garde un excellent souvenir de son projet, et évoque sa perception positive de la dynamique du groupe d’habitants : *« des chouettes gens avec qui j’étais en très bon termes. Non non c’était bien. Il y a une dynamique de groupe dans des projets pareils. Il y a leur vie à eux, je ne sais pas, peut-être qu’il y en a un qui ne supporte pas l’autre. Et ça, je ne veux même pas le savoir. Mais ils ont quand même, ils ont un projet commun, quelque chose qui est de très haute valeur je trouve par rapport à « j’achète mon appartement ». Donc il y a vraiment cette volonté de participation. Il y a une dynamique, il y a une philosophie commune qui fait que c’est bah ce sont des interlocuteurs qui sont super chouettes. »* (Laurent, Architecte, Projet 1)

Jules a également perçu la dynamique positive du groupe, portée par des individus auxquels il accordait une réelle valeur et reconnaissance : *"on s’est tout de suite rendu compte aussi que les porteurs du projet, c’étaient quand même de très belles personnes, comme on dit, donc c’est agréable de travailler avec des gens qui ont, on va dire un idéal et des objectifs de vie, quoi. Voilà qui sont porteurs, quoi."* (Jules, Architecte, projet 2)

# DISCUSSION

## 1 RÉPONSES À LA QUESTION DE RECHERCHE 1

L'État de l'art et nos résultats nous ont permis de mettre en avant les principaux défis auxquels un groupe d'habitants peut être confronté. Cette première partie de la discussion vise donc à apporter des éléments de réponse à la première question suivante :

**QR1 : Comment les futurs habitants, dans un temps et un budget limités, arrivent-ils à construire simultanément un groupe et un projet commun complexe, tout en s'appuyant sur un système partagé d'idées et de valeurs ?**

### 1.1 Un premier défi : Convaincre et rassembler autour d'un socle de valeurs partagées

Nous avons constaté que le défi pour les futurs habitants est de construire un groupe solide capable de faire face à tous les enjeux associés à un tel projet. La difficulté réside dans le fait que le groupe se forme et se consolide alors que le projet lui-même doit progresser. Toutes les étapes complexes d'un tel projet exigent une fondation solide capable de résister à la pression pour ne pas se briser à la moindre épreuve. Les habitants doivent rapidement apprendre à collaborer et pour cela s'organiser et mettre en place des outils et des méthodes adaptés. Il serait sûrement plus efficace pour le montage du projet de désigner un « chef » de groupe, ou d'utiliser le vote comme méthode de prise de décision par exemple. Mais le projet de construction en lui-même et son avancement ne sont pas les seuls enjeux dans ce type de projet. Le sens du collectif et la construction du groupe sont tout aussi importants que celle du projet. Les habitants s'efforcent d'atteindre des idéaux tels que l'écoute attentive, l'empathie et la primauté de l'intérêt du groupe par rapport à leur intérêt personnel. Pour que cela soit réalisable, il est nécessaire que les habitants partagent un objectif commun et des valeurs communes, ainsi qu'une vision partagée. Ce ne sont pas des choses innées au sein d'un groupe, mais plutôt des aspirations à construire ensemble. Il est essentiel de mettre des mots et de définir ces éléments pour les rendre compréhensibles et concrets.

Comme mis en évidence dans le paragraphe 1.3 de nos résultats, les habitants partagent tous un fondement idéologique, bien que relativement vague. Nous avons mis en évidence deux grandes tendances idéologiques communes à l'ensemble des projets : une conscience sociale et écologique. Ces consciences les poussent à remettre en question nos modes de vie actuels, caractérisés par la consommation excessive et l'individualisme. Le groupe a besoin de consolider au fur et à mesure du projet l'image de lui-même, ce qui constitue un premier défi majeur. La rédaction d'une charte qui consigne les valeurs du groupe marque le début de sa concrétisation et de l'émergence d'un cadre pour la dynamique de groupe. Ce document assure le maintien des fondements du projet tout au long de son développement. Il permet aux habitants de se recentrer sur l'essentiels du projet lorsque cela est nécessaire. De plus, il joue un rôle essentiel lors des phases d'élargissement du groupe en permettant de présenter le projet aux futurs candidats. Nous avons également mis en évidence précédemment que cette phase de développement initial et la construction du groupe peuvent déjà représenter un défi majeur pour les projets. L'enjeu principal est de convaincre de futurs habitants potentiels uniquement à partir d'une vision du projet, d'objectifs et d'un socle de valeurs. Les habitants déploient différentes stratégies de recrutement tout au long de la vie de l'habitat. Cette ou ces phase(s) de recrutement

est/sont primordiale(s) pour tout le groupe afin de rendre le projet réalisable sur un plan financier.

Dans cette première étape, des conflits initiaux se manifestent entre des intérêts principalement d'ordre pragmatique et des intérêts d'ordre idéologique, comme cela a également été souligné dans la thèse de Chloé Le Bail (Le Bail, 2018). Par exemple, dans le cas du groupe 2, des contradictions ont émergé entre les perspectives financières et idéologiques. Initialement, l'objectif était de favoriser l'inclusion sociale, mais les contraintes économiques inhérentes à un tel projet ont finalement conduit à la participation de personnes financièrement stables. Le socle de valeurs que les groupes souhaitent atteindre peut donc être mis à l'épreuve dès cette première phase de recrutement compte-tenu d'intérêts pragmatiques.

Le groupe n°2 semble avoir relégué certaines valeurs au second plan pour faire progresser le projet. Il est légitime de se questionner si l'établissement de valeurs immuables dès les premières étapes ne pourrait pas, en réalité, entraver les habitants eux-mêmes dans la poursuite du projet. À l'image du groupe 1 au niveau culturel, et du groupe 2 en termes d'inclusion sociale, la diversité au sein d'un groupe se construit progressivement avec le temps, et souvent après l'achèvement du projet. Cela souligne un autre défi lié au socle de valeurs : celui de la temporalité. Il est possible d'être en accord avec une valeur, tout en choisissant de ne pas l'appliquer immédiatement. Il peut être nécessaire de prendre le temps. Au contraire, certaines valeurs se doivent d'être appliquées immédiatement dans l'intérêt du groupe. Contrairement au projet 1 et 2, le groupe 3 s'est laissé moins de flexibilité et de temps et s'est efforcé tout au long du projet de respecter scrupuleusement les valeurs et objectifs qu'il s'était fixés.

Motivé par des valeurs fortes, le groupe 3 a volontairement inclus des personnes provenant de milieux économiques très diversifiés. Cependant, pour des raisons pragmatiques, le groupe a également accepté des familles qui avaient peut-être moins de disponibilités et de temps à consacrer au projet. Par conséquent, cela a entraîné la formation d'un groupe socialement extrêmement hétérogène. Parallèlement, le groupe s'est fixé des objectifs très précis au niveau du projet architectural, auxquels ils étaient fermement attachés et qu'ils ne souhaitaient pas remettre en question. Cependant, malgré les réflexions des architectes, il leur était impossible de respecter ces objectifs tout en restant dans leur limite budgétaire. En effet, sans un capital nécessaire et un engagement financier de la part de chacun, il était extrêmement compliqué d'arriver au bout d'un projet de cette envergure. Il s'agit d'un équilibre délicat à trouver entre l'adhésion aux valeurs et la prise en compte des réalités pratiques pour assurer la stabilité du projet.

De plus, on peut se demander si l'établissement de valeurs et d'objectifs extrêmement précis et immuables ne pourrait pas représenter un obstacle lors du recrutement. Est-ce que des personnes extérieures seraient prêtes à adhérer à un ensemble de valeurs et d'objectifs très spécifiques sans avoir véritablement leur mot à dire ? Il est certes nécessaire d'exprimer clairement les valeurs et les lignes directrices du groupe, mais il semble également essentiel que ces principes soient suffisamment flexibles pour permettre à des personnes extérieures de s'y reconnaître et de s'approprier le projet. Nous soulevons ainsi un premier défi majeur : celui d'arriver à persuader des personnes extérieures au projet en utilisant des concepts tels que des valeurs et des objectifs qui ne sont pas encore concrétisés, tout en restant suffisamment ouverts afin que chacun puisse y trouver sa place et s'y impliquer pleinement. C'est donc un équilibre à trouver entre une formulation de valeurs et d'objectifs clairs qui guident le groupe, sans être trop spécifique pour permettre à chacun de s'identifier au projet.

## **1.2 De l'idéologie à l'action : la concrétisation des valeurs à travers des outils pragmatiques**

### **1.2.1 La structure juridique**

Afin de ne pas laisser les valeurs au stade de l'idéologie, il est nécessaire de les concrétiser à travers la mise en place d'outils, de méthodes et d'actions tangibles. Nous avons par exemple évoqué l'importance pour le groupe de définir sa structure juridique. En optant pour un modèle juridique spécifique, les habitants expriment déjà leur engagement envers des valeurs et des principes communs, tels que la coopération ou l'équité. C'est donc un moyen concret de protéger et de concrétiser les valeurs et les objectifs partagés par le groupe, en plaçant notamment le curseur entre individu et groupe. Une fois de plus, cela peut engendrer des conflits entre des intérêts pragmatiques et idéologiques. Un exemple concret est celui du groupe 1, où des opinions divergentes ont émergé entre les membres comme évoqué dans la partie 1.4 de nos résultats. D'un côté, certains privilégiaient la sécurité offerte par une copropriété qui était le modèle couramment utilisé, tandis qu'une autre personne insistait sur la création d'une coopérative en raison des valeurs d'équité. Malheureusement, ces désaccords profonds se sont avérés irréconciliables, et la personne défendant la coopérative a finalement choisi de quitter le groupe.

### **1.2.2 Une gouvernance juste et partagée : une utopie atteignable avec de l'expertise et une implication constante des habitants**

#### **1.2.2.1 Une gouvernance partagée : l'implication essentielle de tous les membres**

La mise en place d'outils et de méthodes soutenant une gouvernance partagée est également une opportunité pour un groupe de mettre en application de façon concrète ses valeurs. Les objectifs des groupes visent à encourager la collaboration entre leurs membres, à promouvoir la solidarité et à encourager la responsabilité envers les autres. Cela implique parfois de privilégier l'intérêt collectif par rapport aux intérêts individuels. Nous avons vu que la mise en place d'une gouvernance partagée nécessite que l'ensemble des membres soit prêt à contribuer activement, à participer aux décisions collectives et à soutenir les objectifs communs du groupe. Cela signifie également qu'ils doivent avoir un objectif véritablement commun, partagé par tous, qu'il est nécessaire de définir clairement.

Partager les responsabilités entre les membres d'un groupe nécessite une participation active et personnelle de chacun, notamment par la participation régulière aux nombreuses réunions. Dans les trois projets, certains individus sont allés au-delà de la « simple » implication et se sont investis pleinement au nom du groupe tout au long du processus. On peut alors distinguer l'implication générale des habitants de l'engagement particulier de certains d'entre eux. L'engagement se manifeste lorsqu'une personne se sent émotionnellement investie dans le projet, prend des responsabilités supplémentaires, montre une persévérance à long terme et est prête à faire des sacrifices pour le succès du projet. Cet engagement peut-être également financier. Une chose est certaine, c'est qu'une simple participation passive de la part des habitants est insuffisante pour instaurer un mode de gouvernance partagée et notamment une organisation en groupes de travail. Trouver un équilibre entre la participation, l'implication voire l'engagement de chacun peut être complexe. La mise en place d'outils de contrôle des membres tel que l'a fait le groupe 1 évoqué dans la partie résultat peut être nécessaire. Cependant, un tel contrôle pourrait engendrer davantage d'homogénéisation dans les groupes. L'exclusion de certains profils d'individus ayant moins de temps et de ressources financières en serait une des conséquences inévitables. Ces profils-là seraient-ils finalement incompatibles avec le montage

en autopromotion ? Ainsi se pose la question de l'équité dans "l'accès aux règles". Trouver le juste équilibre entre l'instauration de règles et d'outils de contrôle, d'une part, et la nécessité d'allouer de la flexibilité pour permettre à tous de s'intégrer en fonction de ses capacités et capacité.

### 1.2.2.2 L'importance d'une assistance extérieure

Notre étude a mis en évidence que les outils et méthodes propres à la gouvernance partagée telle que la sociocratie semblent très difficiles à prendre en main rapidement sans expertise et/ou aide extérieure. Sans une connaissance préalable de la sociocratie et de son fonctionnement, il peut être difficile de mettre en place ce système de gouvernance de manière efficace. Pour cela les habitants peuvent recourir à un accompagnement dispensé par des experts. Bien que certains habitants aient l'expertise requise pour mettre en place leur propre outil de gouvernance et de gestion de groupe tel que dans le groupe 1, il semble tout de même essentiel qu'une personne extérieure intervienne en tant que facilitateur. La sociocratie est souvent présentée comme une forme de gouvernance prometteuse pour les groupes d'habitat groupé. L'utilisation de la sociocratie met en évidence la volonté des habitants de favoriser une dynamique horizontale de travail collectif. Les outils et méthodes de gouvernance qu'ils mettent en place reflètent leur engagement commun à atteindre des objectifs partagés. À partir de là, les différents modes de gouvernance, dont la sociocratie, sont davantage à considérer comme des outils et des méthodes à utiliser, en fonction des besoins et des objectifs spécifiques du groupe. Il apparaît important que les groupes maintiennent une certaine flexibilité vis-à-vis des modes de gouvernance et évitent de s'enfermer dans un seul modèle comme la sociocratie. Les groupes doivent davantage s'appropriier les outils, les adapter et de les faire évoluer en fonction de leurs besoins spécifiques tout au long du processus.

## 1.3 L'interdépendance des notions

En conclusion de ces premiers points abordés, nous avons élaboré un schéma pour illustrer l'influence mutuelle des différentes notions évoquées, en nous basant sur l'expérience du groupe 3. Nous avons opté pour l'exemple du groupe 3 afin d'étayer nos arguments, car il s'agit du seul groupe dont le projet n'a pas été mené à son achèvement. Les raisons variées qui ont émergé au cours des entretiens nous ont conduit à la conclusion que les différentes notions mentionnées précédemment (les valeurs fondatrices, la dynamique de formation du groupe, l'implication des habitants ainsi que les outils et méthodes de gouvernance utilisés) semblent toutes interdépendantes. La défaillance d'une seule de ces composantes se répercute sur l'intégralité du système, mettant ainsi en péril l'ensemble du projet. Nous avons également tenté de représenter les éventuelles causes et répercussions des difficultés de recrutement de nouveaux membres du projet 3. Nous tenons à souligner que le schéma présenté est une représentation personnelle qui laisse ainsi place à une interprétation subjective du chercheur des données recueillies lors des entretiens. Un dernier point, qui ne figure pas directement dans le schéma ci-dessous, est intéressant à noter. Une dynamique de groupe difficile à l'image du groupe 3 ne se traduit pas systématiquement à travers le projet architectural ou par une mauvaise collaboration avec les architectes. En effet, en dépit des obstacles que le groupe 3 a rencontrés, le processus architectural en lui-même ainsi que la collaboration avec leurs architectes se sont avérés fructueux et n'ont pas été directement impactés par les problèmes internes.



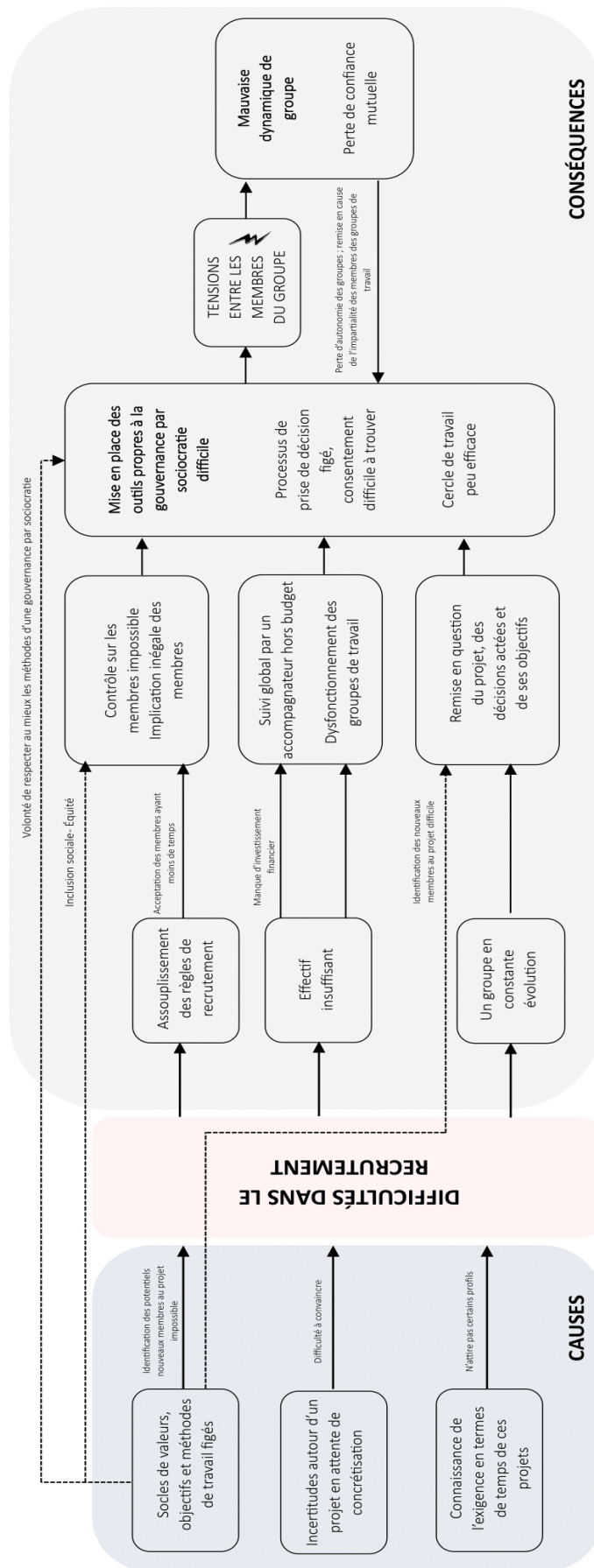


Figure 19: Schéma personnel interdépendance des notions ; causes et conséquences des difficultés dans le recrutement

## 1.4 Un référent pour orchestrer le projet : La clé du succès des projets ?

### 1.4.1 L'accompagnement continu par un référent bienveillant et pragmatique

À la suite de notre analyse, deux personnages nous ont semblé se distinguer dans les groupes 1 et 2. Tout d'abord, Stéphane, l'accompagnateur du projet 1, qui a joué un rôle crucial en guidant le groupe tout au long du processus, étape par étape. Son expertise en matière d'organisation a été précieuse, permettant notamment au groupe de se structurer efficacement en groupes de travail. Il a également informé l'ensemble du groupe des documents officiels à signer et à mettre en place au fur et à mesure tout en assurant le rôle de facilitateur à certains moments spécifiques. Il est décrit comme quelqu'un d'expérimenté, de pragmatique, d'efficace et même de magique. La métaphore du grand Schtroumpf qu'utilise Laurent leur architecte pour le décrire met clairement en avant ses qualités et le rôle qu'il a eu dans le projet. L'utilisation de cette expression dans le contexte réel peut être un moyen affectueux de désigner une personne qui est respectée, ou qui occupe une position de leadership bienveillant et compétent, tout comme le personnage du Grand Schtroumpf dans les histoires des Schtroumpfs. Le terme de leader utilisé ici se réfère à une personne qui a guidé le groupe tout au long de leur projet, et non pas celui qui exerce un contrôle décisionnel supérieur. Il ne fait donc pas référence à une personne qui serait supérieure hiérarchiquement. Finalement, nous avons fait le choix d'introduire le terme de « référent » pour le qualifier. Le dictionnaire nous en donne la définition suivante : « *Se dit d'une personne ou d'un service compétent pour exercer une mission spécifique auprès d'un groupe* » (Larousse, 2023). Nous l'utiliserons donc pour décrire une personne de confiance, une source d'information vers qui les autres membres du groupe peuvent se tourner pour obtenir des conseils, des orientations ou des décisions. On peut dire de Stéphane qu'il s'est positionné en tant que personne « référente » au sein du groupe, sur le plan organisationnel notamment.

Dans le projet 2, Georges, le fondateur nous a semblé jouer ce même rôle, même si cela n'était pas explicitement reconnu par les habitants. Il s'agit d'un référent informel au sein du groupe, reconnu pour ses compétences, son expérience, sa vision et sa capacité à rassembler les gens autour d'un objectif commun. Son énorme investissement tout au long du projet a été largement perçu par leur architecte Jules qui souligne avec éloge ses compétences. C'est lui qui semble avoir été le moteur du groupe qu'il a mené tant sur des questions techniques, au niveau juridique notamment, qu'au niveau organisationnel. Jules utilise le nom de Georges comme nom propre pour faire allusion à une personne de référence pour ses compétences et ses qualités. Par là il met en avant le statut ou l'importance de cette personne dans un contexte spécifique : « *parce que voilà, il faut qu'il y ait quelqu'un, je ne dis pas qu'il faut qu'il y ait toujours un Georges dans chaque groupe, hein. Mais enfin voilà en tout cas faut pas y aller comme ça, la fleur au fusil quoi.* (texte souligné par l'auteur ; Jules, Architecte, projet 2) »

Florence met explicitement en évidence, dans le projet 3, le manque d'une personne qui jouerait ce rôle de référent dans le groupe. Elle évoque le besoin d'une personne qui acterait les décisions afin que le groupe ne revienne plus dessus et emploie le terme de « leader charismatique ». Selon elle, la présence d'une telle personne aurait pu mettre fin aux débats incessants et permettre au groupe de progresser plus rapidement.

La notion de leader ou de référent soulève des questions sur le pouvoir au sein d'un groupe. Dans son livre, Christian Diana-Leafé aborde cette question du pouvoir au sein des communautés (Diana-Leafé, 2015). Il souligne notamment que, même lorsque l'intention est de partager équitablement le pouvoir, certaines personnes, en raison de leurs rôles, exercent une influence plus importante sur les décisions que les autres. Il évoque notamment le cas des fondateurs, envers qui les membres auraient inconsciemment tendance à se tourner et à accorder davantage de valeur à leurs opinions. Il souligne également que les personnes impliquées dans cette dynamique du pouvoir sont généralement

inconscientes de leur influence et agissent de manière innocente. Ainsi, il considère cette aptitude comme n'étant ni bonne ni mauvaise en soi (Diana-Leafé, 2015). Il met également en évidence la nécessité de distinguer clairement le pouvoir en lui-même de ce qu'il appelle "l'usage autoritaire du pouvoir" (Diana-Leafé, 2015, Chapitre 6). Il nous donne la définition de pouvoir suivante : « *la capacité d'une personne ou d'un système d'influencer d'autres personnes ou d'autres systèmes* » (Istad & Kramer, 2012 cité dans Diana-Leafé, 2015, Chapitre 6).

Ces concepts soulèvent plusieurs pistes de réflexion intéressantes. Tout d'abord, il est pertinent de se questionner sur la nécessité pour les groupes d'avoir une personne "référente", telle que Stéphane ou Georges. Perçus comme des entrepreneurs efficaces et pragmatiques, ils semblent exercer finalement un certain pouvoir sur les autres membres du groupe ; ils constituent ce profil qui serait en mesure de mettre fin aux discussions incessantes fin de faire avancer les choses. De plus, cela suscite des questionnements sur le niveau de pouvoir que devrait avoir la figure d'accompagnateur sur le groupe. Peut-il influencer les choix des groupes et si oui jusqu'à quel point peut-il les influencer ? Nous pouvons nous demander si l'accompagnateur ne serait pas justement là pour prévenir tout déséquilibre de pouvoir au sein du groupe d'habitants en assumant ce rôle de référent. En effet, la position de Georges est plus délicate en raison de son statut au sein du groupe, ce qui engendre des disparités en termes d'investissement et d'horizontalité des membres. Malgré les efforts du groupe 2 pour promouvoir l'égalité entre tous ses membres, y compris dans les prises de décision, on peut se demander si l'influence de Georges, en tant que fondateur, avec ses compétences et son expérience, n'a pas déséquilibré la dynamique horizontale du groupe. L'introduction d'un accompagnateur extérieur au groupe tel que Stéphane dans le projet de 1 permet de maintenir l'horizontalité et la répartition égale du pouvoir entre tous les membres du groupe.

Florence du projet 3 mentionne que lorsqu'ils bénéficiaient de l'intervention occasionnelle de Céline, leur coach en gestion de groupe pour faciliter leurs réunions, le groupe parvenait à prendre des décisions. Cependant, le problème survenait par la suite lorsque ces décisions n'étaient pas concrétisées et que le groupe les remettait en question. La question de la temporalité se pose alors. Faire intervenir ponctuellement un accompagnateur de gestion de projet présente certaines limites. Il peut apporter des solutions superficielles aux problèmes immédiats, mais il ne résout pas nécessairement les problèmes en profondeur. Le projet 3 met en évidence l'importance d'adopter une approche de suivi continue, notamment pour l'accompagnement qui concerne les aspects « humains ».

En fin de compte, cette figure d'accompagnateur, offrant un suivi continu du projet, se révèle être une solution efficace pour mener à bien ce type de projet. Cependant des projets de cette nature s'étendent généralement sur plusieurs années, ce qui implique des réunions nombreuses et intensives des habitants. Faire appel à une tierce personne à chaque réunion entraîne des coûts supplémentaires non négligeables liés à la rémunération de cette personne. Dans le cas du projet 3, où chaque centime compte et où le groupe présente une grande diversité sociale, un accompagnement global représente un coût significatif. Si un suivi constant tout au long du projet est crucial pour sa réussite, mais qu'il est soumis à des contraintes financières, cela peut inévitablement entraîner une homogénéisation sociale. En effet, les groupes disposant de ressources financières plus limitées pourraient rencontrer des difficultés à bénéficier d'un accompagnement régulier.

#### **1.4.2 Le pouvoir et l'acceptation de l'accompagnateur par le groupe**

Nous avons vu dans notre état de l'art que la question de l'acceptation de l'accompagnateur par les habitants est au centre des débats. Il y aurait un rejet de la part des futurs habitants qui, selon Camille Devaux, craindraient une perte de contrôle et d'autonomie (Devaux, 2013). L'accompagnateur apparaît aujourd'hui comme un acteur clé du processus aux côtés des habitants dans la littérature. C'est

également ce que nous avons mis en évidence dans nos résultats. Même si le profil semble de plus en plus accepté par les habitants, les débats initiaux semblent toujours d'actualité. Il est pertinent de remettre la question de perte de contrôle et d'autonomie mentionnée dans la littérature au centre de notre discussion.

Le projet n°2 a mis en lumière les tensions et contradictions susceptibles d'apparaître entre un groupe d'habitants et les figures d'accompagnateurs. En effet, dans ce projet en particulier, les accompagnateurs ont été évincés au fil du processus. Les habitants évoquent une première expérience avec une personne extérieure au groupe, qui avait développé une expertise dans le domaine de l'habitat groupé par son expérience personnelle. Cette personne les a guidés vers des concepts tels que la sociocratie et l'intergénérationnel. Cependant, lorsque des désaccords sont survenus entre les habitants et cet accompagnateur, ce dernier a finalement décidé de partir : *« ce monsieur-là faisait un habitat groupé pour d'autres que lui, lui ne faisait pas partie, donc c'est très facile de dire j'aime bien ci j'aime bien ça, etc. pour vous et, mais lui n'était pas impliqué, du tout, du tout. »* (Georges, Projet 2)

Lors de la phase chantier, les habitants ont également décidé de se séparer de leur assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO). Ils mentionnent des problèmes de mauvaise gestion du planning en justification de cette décision. Leur second architecte Jules, qui était responsable du projet à ce moment-là, nous livre une explication personnelle à ce sujet. Selon lui, l'AMO en question se serait trop impliqué, peut-être au-delà des missions qui lui avaient été déléguées par le groupe. Leur première expérience et les explications de Jules à propos de leur deuxième expérience mettent finalement en évidence le rejet de l'accompagnateur face à leur inquiétude quant à la perte de contrôle et d'autonomie. Il n'est pas question pour eux que l'accompagnateur exerce un quelconque pouvoir sur le groupe.

La position de l'accompagnateur au sein d'un groupe d'habitants est donc délicate. Il doit être en mesure de guider le groupe de manière efficace, que ce soit en termes de choix techniques ou de gestion du groupe. Cependant, pour que cela fonctionne, les habitants doivent être disposés à entendre les solutions proposées par les accompagnateurs. Ils doivent établir une relation de confiance et d'ouverture envers les accompagnateurs afin de favoriser une collaboration fructueuse. Et l'accompagnateur doit lui rester suffisamment neutre et orienter le groupe dans les bonnes directions sans imposer ses décisions. La question soulevée précédemment concernant le pouvoir de l'accompagnateur dans le groupe est également pertinente ici.

### 1.4.3 Limites et perspectives

Au cours de nos entretiens, nous n'avons pas spécifiquement abordé le rôle des accompagnateurs au sein des groupes ni leur acceptabilité, mais cette question s'est rapidement imposée au fil des discussions. Il serait pertinent d'approfondir les recherches sur la relation entre les accompagnateurs et le reste du groupe, notamment en comprenant leur influence et leur position par rapport aux décisions collectives. Il serait également intéressant de connaître comment ils se positionnent par rapport aux valeurs et au groupe fortement engagé sur ses principes, et qui possède parfois déjà une expertise importante. Devraient-ils rester en retrait et simplement proposer des idées aux groupes, ou se positionner en tant que « leader » influent ? Comment peut-on s'assurer que les orientations proposées par les accompagnateurs sont en adéquation avec les valeurs et les objectifs du groupe ? Afin de répondre à ces questions de manière approfondie, il serait judicieux d'inclure les accompagnateurs d'habitat groupé dans nos entretiens, tout comme nous l'avons fait avec les architectes. Cette démarche nous permettrait de mieux comprendre leur perspective et leur positionnement vis-à-vis des groupes et de confronter les deux points de vue habitants/accompagnateurs.

## 2 RÉPONSES À LA QUESTION DE RECHERCHE 2

Dans cette seconde partie, nous abordons de manière plus approfondie le rôle de l'architecte et examinons en détail l'étape de conception architecturale en réponse à notre deuxième question de recherche, ainsi qu'à l'ensemble de ses sous-questions associées :

**QR 2 : Comment les architectes abordent-ils les défis liés à la maîtrise d'ouvrage collective et en quoi leurs stratégies impactent-t-elles le processus de conception et de collaboration avec les habitants ?**

### 2.1 L'architecte, relégué au rang de prestataire ?

#### 2.1.1 L'architecte et l'accompagnateur, deux figures distinctes et complémentaires

Comme évoqué dans la partie de notre état de l'art correspondante, la figure militante de l'architecte des années 70 tend à s'extérioriser du processus et à être relégué au rang de « prestataire » technique dans les récents projets. Lorsque nous évoquons le processus dans ce contexte, nous faisons référence au processus de conception global abordé dans la section 1.4 et non pas que le processus de conception architecturale. Cette constatation se vérifie dans les trois cas d'étude que nous avons analysés. Cette externalisation est tout d'abord visible dans les modalités de recrutement des architectes, évoquées dans la partie 3.1. Les habitants ne semblent plus privilégier aujourd'hui les architectes qui ont consacré leur carrière à l'habitat groupé et qui s'impliquent personnellement dans cette approche. Dans les opérations étudiées, la sélection des architectes s'est principalement basée sur leurs références techniques et pragmatiques. Leur approche très pragmatique en termes de gestion des groupes et leur organisation était un des points essentiels pour rassurer les futurs habitants.

Il est de moins en moins question pour les architectes de collaborer avec l'ensemble du groupe en raison des contraintes pratiques. La plupart semblent alors imposer ce schéma d'organisation parfois déjà mis en place par les habitants. En refusant d'interagir avec l'ensemble du groupe, les architectes imposent dès le début une certaine distance entre eux et l'ensemble du groupe. Cette dynamique a été mise en évidence dans la section 3.5 de nos résultats. La distinction entre les architectes d'aujourd'hui et ceux des années 70 réside précisément dans ce pragmatisme. Bien qu'ils partagent les valeurs véhiculées par le groupe, ils n'en sont plus les moteurs. Comme mis en évidence par Véronique Biau et Anne D'Orazio, l'engagement dans le mouvement de l'habitat participatif des architectes est aujourd'hui relativement faible (Biau & D'Orazio, 2013). Laurent, l'architecte du projet 1, correspond davantage à ce profil militant. En tant qu'habitant d'un habitat groupé qu'il a lui-même conçu, il s'intéresse de près et donne par exemple des conférences à ces sujets. Cependant, il conserve un pragmatisme à la fois dans la mise en œuvre opérationnelle, comme nous l'avons souligné dans la section 3.5.1, et dans sa vision de l'habitat groupé. Pour lui, vivre dans un habitat groupé ne signifie pas nécessairement vivre en communauté : *« moi l'idée que mes voisins cuisinent mon repas, quatre jours par semaine, non. Donc finalement, ils ont dû mettre de l'eau dans leur vin et c'est devenu quelque chose, je ne dirais pas de classique non plus hein, puisque c'est l'autopromotion, c'est de l'habitat groupé avec un mode participatif très poussé. [...] Moi je ne leur en ait pas parlé dès le début, j'ai dit que c'était quelque chose qui allait vraiment être complexe, parce que c'est, c'est aller chercher les gens qui ont cette conviction, cette envie, ce besoin, cette ...voilà et que ça allait être compliqué. Mais moi j'étais prêt à jouer le jeu. Et puis au fil du temps, bah il s'est rendu compte que pour ramener des gens dans le groupe, ça allait être compliqué. »* (Laurent, Architecte, Projet 1)

La position prise par Laurent est ici intéressante, elle questionne la place et le rôle de l'architecte au sein du groupe. Ayant accumulé suffisamment d'expertise par ses projets passés, l'architecte ici sort de sa case de simple prestataire technique attribué par Véraunique Biau et Anne D'Orazio. Il tend à accompagner et à guider les habitants en les sensibilisant aux défis potentiels grâce à son expérience. Finalement, on peut se demander si un architecte possédant une expertise suffisante dans ces types de projets ne pourrait pas remplir le rôle de l'accompagnateur tout au long du processus de conception. Actuellement, cette idée semble peu réaliste, car cela pourrait entraîner des conflits d'intérêt liés à des objectifs et des enjeux parfois divergents. En simplifiant les choses de manière significative, l'objectif essentiel d'un architecte est de concevoir un bâtiment à la fois fonctionnel, esthétique et durable, respectant au mieux les désirs et les besoins des futurs usagers. Dans le cas de l'habitat groupé, ce rôle tend de plus en plus à accompagner les habitants durant le processus de conception architecturale et la construction de leur habitat. Ce qui diffère des projets « classiques » dans ce contexte, c'est que la construction de l'habitat n'est pas le seul objectif pour les habitants. Comme nous l'avons mis en avant dans notre état de l'art et dans nos résultats, le groupe d'habitants a un objectif supplémentaire qui peut parfois prendre le pas sur le projet architectural lui-même : cet objectif est de construire un groupe soudé avec le sens du collectif comme enjeu. L'architecte, en imposant une distance entre lui et le groupe entier choisit délibérément de ne pas s'impliquer dans cet objectif et de se préserver de l'ébullition du groupe (voir partie 3.5 des résultats). Il ne participe pas aux discussions concernant la construction du groupe, pour l'établissement des valeurs, l'écriture de la charte, les formes juridiques, ou toute autre question de cet ordre. Comme le souligne Laurent, c'est une affaire qui ne les concerne pas directement, « *c'est leur popotte* » (Laurent, Architecte, Projet 1). Nous pouvons également imaginer que cela permet d'éviter des conflits d'intérêts d'ordre idéologique et pragmatique pour les architectes. De plus, toutes ces étapes commencent généralement bien avant l'arrivée de l'architecte. Par conséquent, ils sont absents de toutes les phases préliminaires à la conception architecturale que nous avons mentionnées, et qui peuvent déjà nécessiter un accompagnement.

### **2.1.2 L'implication des habitants et l'accompagnement professionnel remettent-ils en question le rôle des architectes dans les projets architecturaux ?**

L'expertise habitante et leur engagement actif pour leur projet nous amènent également à requestionner la place et le rôle de l'architecte dans les groupes. À l'image du groupe 3, les habitants peuvent engager des travaux et réflexions approfondies et collectives à propos de leur projet architectural bien avant l'arrivée d'un architecte dans le processus. Dans ce cas, les architectes qui entament leur collaboration avec le groupe peuvent se retrouver avec un champ d'action et d'expression fortement limité tant les résidents ont déjà minutieusement élaboré leur projet en amont. Dans ce cas l'architecte joue un rôle consultatif et apporte son expertise, mais l'accent est mis sur l'autonomie des habitants. Par exemple, une des conditions établies par le groupe 3 pour sélectionner leur bureau d'architecture était que ce dernier accepte les décisions préalablement prises par les habitants concernant leur projet. Les bureaux qui souhaitaient engager un dialogue et une réflexion collective avec le groupe étaient dès lors automatiquement écartés de leur sélection : « *ils voulaient vraiment nous prendre par la main pour réfléchir à ce qu'on voulait, mais nous, on avait déjà réfléchi à ce qu'on voulait, on voulait ça.* » (Florence, Projet 3)

Comme évoqué précédemment, cette rigidité au niveau de leur envie initiale a entraîné des répercussions au niveau budgétaire, comme le souligne Laura, leur architecte : « *ils avaient des demandes tellement précises que, à moins de revenir en arrière sur cette demande-là, on ne pouvait pas réduire le budget. Et donc on a fait le bâtiment le plus simple possible pour compenser un peu le surcoût du système. Mais voilà, on ne pouvait pas aller plus loin sans changer de système et ça, ça faisait partie*



*de leur demande de base, mais ils ne voulaient pas revenir sur leur principe et leur idéologie. [...] Eux restaient : de toute façon, on veut ce projet-là donc. »* (Laura, Architecte, Projet 3)

Une grande partie de la réflexion sur le projet architectural s'est donc déroulée en amont, et sans la participation de l'architecte, qui est ici davantage relégué au rang de prestataire technique. La prise en compte des conseils experts des architectes dès le début de leur réflexion aurait peut-être empêché les futurs habitants de s'engager et de se projeter dans un projet dont le coût dépassait leurs capacités budgétaires.

Il est apparu dans notre analyse que les groupes d'habitants possédaient une expertise dans divers domaines, bien qu'il s'agisse peu souvent du domaine de la construction. Une chose est certaine : les architectes font face à une maîtrise d'ouvrage très impliquée dans son projet, qu'elle suit de très près. Ces circonstances peuvent engendrer des tensions entre l'architecte et les habitants comme cela est exposé dans la section 3.2.1 des résultats. Finalement, comme dans tout projet dans lesquels les habitants détiennent une expertise et une implication importantes, le défi pour l'architecte est de trouver sa place et un bon équilibre. Au contraire, cette expertise et cette implication des habitants pourraient entraîner chez l'architecte une désolidarisation de son rôle d'expert accompagnateur du projet architectural. Certains habitants du projet 1 ont témoigné d'une situation où il semblerait que l'architecte n'ait pas apporté un accompagnement suffisant lors d'une période critique. À titre d'exemple, certains habitants du groupe 1 ont attribué (en partie) la responsabilité du problème lié à la présence de la nappe phréatique à leurs architectes, comme le montrent ces verbatims : *« Le principal coup dur qu'on ait eu qui pour moi est un petit peu de la responsabilité des architectes [...] Mais on ne peut pas tout maîtriser hein. Mais les architectes n'ont pas vu passer le fait que les tests sur nappe phréatique avaient été mal faits et donc ce n'est qu'au début des travaux qu'on s'est rendu compte qu'il y avait une rivière souterraine qui ne permettait pas de faire ce qu'on avait pensé comme travaux de fondations. »* (Martin, Projet 1)

Une divergence apparaît ensuite entre les propos de l'un des architectes et ceux de ces habitants. Selon l'architecte, le problème aurait été résolu grâce à une communication franche et claire, ainsi qu'en collaborant avec les habitants intermédiaires et Stéphane pour trouver des solutions d'économie. Cependant, lorsqu'on interroge un habitant du groupe architecture sur la résolution du problème, celui-ci évoque des réunions de crise au sein du groupe et mentionne avoir dû s'investir personnellement pour compenser les coûts supplémentaires. Il ne mentionne à aucun moment le rôle joué par l'architecte dans cette situation. Lorsqu'on leur demande, voici leur réponse :

**« Martin :** *Je pense qu'ils nous ont beaucoup laissé gérer tout seuls de notre côté, non ?*

**Simon :** *Je ne sais pas je ne m'en suis pas occupé, j'ai entendu qu'il fallait rester en bon terme avec eux et voilà. »* (Martin et Simon, Projet 1)

En revanche, une autre habitante, qui n'était pas membre du groupe architecture, met en avant les qualités et la performance des architectes face à ces épreuves :

*« C'était vraiment la grosse crise. Et là, les architectes ont été bons. On a, on a réussi à trouver des solutions quoi à reporter ce qui pouvait être reporté. »* (Caroline, Projet 1)

Les rôles des différentes parties ne semblent pas clairement définis dans cet épisode, et il n'est pas de notre intention de déterminer qui détient la vérité dans cette histoire. Cependant, cette situation soulève des pistes de réflexions pertinentes : sous prétexte de l'expertise de la maîtrise d'ouvrage et de son accompagnement, les architectes peuvent-ils être enclins à déléguer certaines de leurs tâches aux groupes et à leurs accompagnateurs ?



### 2.1.3 Limites et perspectives

Actuellement, une nouvelle offre de services émerge, à l'image de la société Coarchi en Belgique (COARCHI, 2023). Ces derniers proposent des services complets, depuis la création d'un réseau d'habitants potentiels en passant par l'assistance dans la formation d'un groupe, jusqu'à la co-conception d'un projet conception architecturale et technique. Pour ce faire ils travaillent en étroite collaboration avec leur propre cabinet d'architectes. Il serait intéressant d'étudier des cas où de telles entreprises de services complets ont été sollicitées, tout en interrogeant ces sociétés elles-mêmes. Une telle approche nous permettrait d'observer comment elles se positionnent par rapport aux différentes questions soulevées précédemment, particulièrement en ce qui concerne le rôle de l'architecte et des accompagnateurs.

## 2.2 Structure en groupes de travail et présence d'intermédiaires : limites et bénéfiques

La mise en place de groupes de travail permet à l'ensemble des habitants de s'organiser et de participer activement aux projets. En utilisant des méthodes telles que les cercles sociocratiques, les groupes veulent favoriser la collaboration, la participation et l'égalité entre tous leurs membres. Ces méthodes qui permettent une répartition du pouvoir dans un groupe se sont révélées efficaces en entreprise ou dans des organisations. Dans notre recherche, nous nous sommes intéressés à la possibilité d'appliquer ces méthodes, en particulier celle de la structuration en groupe de travail, dans le contexte d'un projet architectural. Ce mémoire vise à mettre en évidence les bénéfiques et les limites d'une telle structuration. En effet, dans ce contexte, la structuration en groupes implique la présence d'un groupe de travail architecture, dans lequel une partie des habitants agit comme intermédiaire entre l'architecte et les autres membres du groupe. Nous avons donc essayé de comprendre ce que la mise en place de ces intermédiaires impliquait dans la collaboration entre le groupe et l'architecte. D'un côté se trouvent les habitants qui sont souvent déjà organisés en groupes de travail avant l'arrivée de l'architecte dans le projet. Dans ce contexte, il convient de se demander si les habitants gagnent réellement à conserver cette structuration lorsqu'ils collaborent avec l'architecte sur leur projet architectural. D'un autre côté, nous avons déjà mis en évidence la tendance des architectes à imposer la présence d'intermédiaires afin d'éviter d'interagir directement avec l'ensemble du groupe. Leur présence permettrait de protéger l'architecte des tensions et des débats parfois complexes au sein du groupe (comme mentionné dans la section 3.5.2). En se tenant à l'écart des prises de décision, l'architecte échappe aux longues heures de débat et aux potentiels conflits. Les habitants intermédiaires régulent également les informations transmises à l'architecte et servent de tampon pour éviter les conflits directs entre l'architecte et certains habitants. Dans l'ensemble, cette méthode semble être une solution efficace du point de vue des architectes. Cependant, l'efficacité ne garantit pas nécessairement la qualité de la collaboration. Comme nous l'examinerons dans les sections à venir, bien que la mise en place de groupes de travail semble essentielle pour assurer un travail efficace, ces méthodes de travail présentent plusieurs limites, qui ont un impact sur la qualité de la collaboration entre le groupe d'habitants et les architectes.

### 2.2.1 Prise en compte de la diversité des besoins et des envies personnelles

Comme le souligne Laura, l'une des architectes du projet 3, elle ne disposait que d'une vision globale des envies et des besoins des habitants pour leur habitat. Par conséquent, nous avons voulu examiner si la communication indirecte et globalisée des envies des habitants par le groupe intermédiaire pouvait être compatible avec la prise en compte de leur diversité. On observe deux scénarios distincts dans nos

cas étudiés. Dans le premier, qui concerne les projets 2 et 3, les habitants ne nous mentionnent à aucun moment des préférences personnelles pour leur logement individuel, qu'ils veulent le plus homogène possible. Pour ces habitants, l'importance des espaces partagés et de la façon dont on y vit semble l'emporter sur leurs préférences personnelles.

En revanche, lors de nos interviews des habitants du projet 1, les discussions abordent tout autant les logements individuels qui présentent une grande hétérogénéité que les espaces partagés. Face à cette hétérogénéité des demandes, les architectes ont dû organiser des rencontres individuelles par familles au cours du projet, lors de la distribution des logements individuels (voir partie 3.3 des résultats). Le recueil et la transmission indirecte des envies des habitants semblent avoir des limites et par conséquent être davantage appropriés au projet dont les préférences individuelles convergent vers des logements homogènes. Cependant, dans le cas où les logements présentent une plus grande diversité, comme dans le projet 1, des rencontres individuelles avec les familles semblent inévitables.

C'est également dans ce groupe que certains habitants ont exprimé des regrets et des incompréhensions concernant leur logement personnel (voir section 3.3 des résultats). Cependant, il est intéressant de noter que même les habitants qui ont participé au groupe de travail architecture et qui étaient donc en contact direct avec l'architecte ont été confrontés à ces problèmes. L'un des habitants du groupe de travail architecture nous confie « *avoir été mis devant le fait accompli* » (Martin, Projet 1) concernant certains points architecturaux. C'est précisément ce qui nous conduit à affirmer que les problèmes rencontrés ne résultent pas d'une mauvaise communication entre les habitants du groupe architecture et les autres. D'autres propos viennent soutenir cette affirmation. En effet les deux autres résidents qui ont exprimé des regrets concernant leur logement individuel ne faisaient pas partie du groupe architecture, mais en avaient fait part directement aux architectes lors d'une réunion impliquant l'ensemble du groupe. En réponse à ces revendications formulées par les deux habitants, l'architecte n'aurait pas fourni de justification concrète, des arguments techniques par exemple, qui auraient pu convaincre les habitants. Ces derniers évoquent principalement des raisons d'ordre esthétique : « *et donc c'est plein de gaspillage de...et tout ça parce que ça ne correspond pas à leur projet architectural d'ensemble, que si on avait mis des fenêtres plus petites, ce n'était pas beau.* » (Claire, Projet 1)

L'architecte semble finalement avoir négligé certains souhaits des habitants, pouvant compromettre leur qualité de vie qui est en jeu ici (problèmes d'intimité liés aux vis-à-vis). Il se justifie auprès des habitants par une recherche d'unité esthétique architecturale.

## 2.2.2 Limites et perspectives

Finalement, en voulant explorer les limites d'une communication indirecte sur la prise en compte des envies personnelles des habitants, d'autres axes de réflexions se sont imposés à nous.

Tout d'abord, nous constatons une tendance à l'homogénéisation des logements individuels dans les cas que nous avons étudiés. Il serait intéressant de vérifier cette tendance en examinant davantage de cas d'étude. Cela nous amène également à nous interroger sur le degré de compatibilité entre les projets d'habitat groupé et les divergences des envies des habitants. L'habitat groupé est-il compatible avec une diversité d'envies personnelles ou implique-t-il inévitablement une unité et une conformité des logements ?

Il serait pertinent d'explorer cette homogénéité à travers les perceptions d'un échantillon plus large d'habitants afin de déterminer si elle dissimule des désirs et des besoins non pris en compte. Interroger les habitants sur leur expérience de vie au sein de leur habitat, notamment leur degré d'appropriation de celui-ci pourrait être une piste. Jusqu'à présent, notre étude s'est concentrée sur la phase de

conception, mais il serait intéressant de mettre en perspective cette phase avec la troisième phase (comme illustré dans la figure 2), soit la phase d'occupation.

La deuxième question soulevée ici concerne la prise en compte des envies individuelles des habitants par l'architecte. Les architectes pourraient-ils, au nom de la cohérence du projet, être amenés à négliger les envies et les besoins individuels des habitants alors noyés dans la dynamique collective ?

### 2.2.3 Les groupes d'habitants intermédiaires, une solution à appliquer avec prudence

Nous avons mis en évidence dans les parties 3.4 des résultats les défis rencontrés par les habitants intermédiaires du groupe architecture. Leur mission est par définition toute en « tension ». Il s'agit d'un équilibre à trouver entre assumer des responsabilités et exécuter une part importante du travail, tout en étant transparent vis-à-vis du groupe lorsqu'ils rendent des comptes, tout en évitant d'influer les décisions.

Dans le paragraphe 3.4.2, nous avons abordé la question de la neutralité et de l'influence de ces habitants sur les processus décisionnels. Il convient de souligner que ces habitants intermédiaires entretiennent une relation plus étroite avec l'architecte que le reste du groupe. Ils participent aux réunions et peuvent activement contribuer aux réflexions avec les architectes. Ces derniers ont donc une connaissance plus détaillée des positions des habitants intermédiaires à certains égards, tandis qu'ils n'ont qu'une vue d'ensemble des opinions des autres habitants. On peut imaginer que la nature de leur relation et la connaissance de leurs opinions pourraient orienter les choix proposés par l'architecte.

De plus, les habitants intermédiaires sont responsables de communiquer les informations des architectes à l'ensemble des habitants, qui prendront ensuite des décisions collectivement. Il y aura inévitablement une influence des membres du groupe dans la mesure où ils vont choisir les questions posées et les choix proposés au reste du groupe. De plus, les membres du groupe de travail architecture ne sont pas nécessairement sensibles aux mêmes détails que l'ensemble du groupe lors des discussions avec les architectes. Par conséquent, ils peuvent omettre de solliciter l'opinion du reste du groupe sur de nombreux aspects, ignorant l'importance qu'ils pourraient avoir aux yeux des autres habitants. Il est important de prendre conscience qu'il est inévitable que les membres intermédiaires exercent une influence indirecte sur le projet architectural. Pour que les groupes de travail fonctionnent efficacement, une certaine autonomie leur est indispensable. Bien que cette autonomie ne se traduise pas nécessairement par une prise de décision directe, il est inévitable que les habitants d'un groupe exercent une influence sur celui-ci. De plus, chaque habitant aborde et exerce son travail de manière unique. Chacun possède ses propres sensibilités, méthodes de travail et degrés d'implication. Par conséquent, il est primordial que les autres habitants acceptent cette diversité et aient conscience de l'impact que cela peut avoir sur le projet pour garantir le bon fonctionnement des groupes de travail. Par ailleurs, si on se réfère à la sociocratie et à ses cercles (voir partie 3.2.3.1 de notre état de l'art), les cercles sont considérés comme semi-autonomes, ce qui signifie qu'ils doivent être habilités à prendre des décisions sur certains aspects.

Alors que dans certains groupes de travail qui abordent des questions essentiellement techniques (exemple : groupe de travail finance), il semblerait plus aisé d'exposer et de valoriser les résultats de son travail, dans le cas du projet architectural, cela semble être plus complexe. Pour que les groupes de travail fonctionnent de manière optimale, il semble indispensable que les habitants aient une confiance mutuelle, tant dans leur travail que dans leur transparence vis-à-vis de leur travail. En l'absence de cette confiance, le bon fonctionnement des groupes semble compromis. Pour illustrer ces propos, nous pouvons citer l'exemple du groupe 3. Florence nous explique que les membres du cercle construction

faisaient constamment l'objet de contestations, donnant l'impression que leur parole n'était pas légitime. Leur manque de transparence leur était également vivement reproché par les autres membres du groupe. De toute évidence, les membres ne se faisaient pas confiance mutuellement. Cette observation s'accorde parfaitement avec la proposition de Perrine Dethier (voir figure 9) selon laquelle plus le niveau de collaboration entre les habitants est grand, plus leur interdépendance grandit, et plus la confiance mutuelle devient essentielle. En effet, pour un fonctionnement en sociocratie, une collaboration étroite entre tous les habitants est nécessaire, ce qui implique un certain niveau de confiance.

La situation du groupe 3 est intéressante, car elle met en évidence l'impact de la confiance et donc de la dynamique du groupe sur leur fonctionnement, leur mode de gouvernance et, par conséquent, sur le projet en lui-même. L'inverse est également vérifié. Lorsque les décisions stagnaient, que le groupe était dans l'impasse et que le projet était sérieusement compromis, des tensions surgissaient et fragilisaient la cohésion et la dynamique du groupe. L'importance d'une bonne dynamique de groupe dans le cadre du projet global ne doit pas être sous-estimée. Les activités visant à renforcer les liens, à favoriser la connaissance et la confiance mutuelle et à solidifier le groupe ne doivent pas être reléguées au second plan au détriment des aspects techniques du projet.

Un deuxième aspect que nous avons abordé est celui évoqué dans la section 3.4.3 des résultats, à savoir la participation inégale des habitants au processus de conception architecturale. La structuration en groupes de travail favorise inévitablement une participation plus active des membres dans les sujets de travail abordés par les groupes. Appliqué au groupe de travail architecture, on peut alors affirmer que cela engendre des inégalités dans la participation au processus de conception architecturale. Si ces inégalités ne semblent pas constituer des problèmes majeurs au sein des autres groupes de travail, tels que le groupe financier ou juridique, etc., cela n'est pas toujours le cas concernant le groupe de travail architecture. On constate une plus grande frustration, parmi les habitants du groupe 1 notamment, en raison de leur participation limitée et inégale à la conception architecturale, et de leur manque d'influence sur celle-ci (voir partie 3.4.3 des résultats).

Enfin, nous constatons que la communication indirecte entre le reste des habitants et les architectes présente des limites. Il semble illusoire de croire que l'information circule de manière complète et cohérente entre l'architecte et le groupe via le groupe architecture. Il apparaît inévitable que les architectes interviennent directement auprès de l'ensemble du groupe à des moments clés du projet. La présentation des plans, en particulier, semble nécessiter leur intervention directe. Les architectes possédant déjà une expertise dans ce type de projet semblaient être conscients des limites de la transmission de leurs informations par le biais d'intermédiaires.

En conclusion, la mise en place d'un groupe de travail intermédiaire semble être une solution intéressante, en particulier pour les architectes qui sont ainsi préservés de l'ébullition du groupe. Toutefois, il est important qu'ils soient conscients des limites de cette approche et de la communication indirecte qu'elle engendre avec l'ensemble des habitants via le groupe architecture.

Il convient donc de souligner l'importance de prévoir des rencontres avec l'ensemble du groupe à certains moments essentiels du projet. De leur côté, les habitants qui choisissent ce mode de fonctionnement doivent également être conscients de l'impact que cela aura sur leur participation au projet architectural. Ils doivent accepter le fait que leur participation ne sera pas équitable et qu'ils n'exerceront pas une influence égale sur le projet architectural auprès des architectes. Il est donc essentiel qu'ils aient une confiance solide envers les membres du groupe d'architecture. Certains groupes choisissent de réaliser un travail de réflexion collectif en amont, sans la présence de l'architecte, afin de prévenir cette influence et cette participation inégale au processus. Nous mettons alors les habitants en garde concernant les risques que cela peut également présenter. S'engager et se projeter dans un projet sans avoir consulté les professionnels en amont peut être risqué.

# CONCLUSION GÉNÉRALE

Ce travail de recherche nous a permis d'approfondir notre compréhension des enjeux et des défis inhérents au processus de conception d'un projet d'habitat groupé monté en autopromotion par les habitants. En nous appuyant sur une analyse approfondie de la littérature existante, nous avons mis en évidence un double processus de construction qui se déroule tout au long de cette démarche : d'une part, la formation d'un groupe cohésif, uni par des valeurs fortes, capable de surmonter les étapes complexes de la réalisation d'un projet commun ; d'autre part, nous avons observé la complexité de la construction du projet immobilier lui-même. Nous avons également examiné l'évolution du rôle et de la posture de l'architecte au sein des projets et du groupe d'habitants. Son externalisation du processus a laissé émerger progressivement un nouvel acteur : l'accompagnateur de projet.

Pour examiner de manière approfondie cette double construction en mettant l'accent sur la collaboration entre les architectes et les habitants pendant le processus de conception architecturale, nous avons étudié trois projets réalisés en autopromotion collective en Belgique. Pour ce faire, nous avons mené des entretiens avec les habitants ainsi qu'avec les architectes responsables de chaque projet. Notre analyse a mis en évidence divers défis liés à la formation et à la constitution du groupe, ainsi que les répercussions qu'ils peuvent avoir sur l'ensemble du projet. Nous avons particulièrement mis en évidence les répercussions éventuelles des problèmes de recrutement de nouveaux membres au sein d'un groupe sur l'intégralité du projet. Rassembler et collaborer avec des individus sur base d'idéologie, de valeurs et d'objectifs est un défi en soi. Les habitants à l'initiative doivent arriver à convaincre des personnes extérieures au projet en utilisant des concepts tels que des valeurs et des objectifs qui ne sont pas encore concrétisés, tout en restant suffisamment ouverts afin que chacun puisse trouver sa place et s'impliquer pleinement. Nous avons également souligné l'importance de concrétiser rapidement ces valeurs à travers des aspects pragmatiques tels que le statut juridique et la gouvernance partagée. La mise en place d'outils et de méthodes issus de la gouvernance partagée en un temps limité peut également relever du défi pour les habitants. Bien que ces derniers puissent être de véritables catalyseurs de l'intelligence collective et contribuer à faire progresser le projet, leur mise en place semble extrêmement difficile sans recours à une aide extérieure ou sans expertise préalable. Cela nécessite également une implication significative de la part de tous les habitants ainsi qu'une confiance mutuelle indispensable. Cette étude a également révélé que des difficultés dans la dynamique de groupe et sa construction ne se traduisent pas nécessairement dans le projet architectural et dans leur collaboration avec l'architecte, et inversement.

Dans la seconde partie de notre étude, nous avons mis en évidence l'externalisation de l'architecte vis-à-vis du groupe et du processus, confirmant les propos de notre état de l'art. D'une part, nous avons constaté que les modalités de recrutement de l'architecte semblent principalement se baser sur des critères pragmatiques et non plus pour leur engagement militant. D'autre part, nous avons remarqué une mise à distance que les architectes et/ou le groupe s'imposent entre eux. Les architectes ne se retrouvent plus au cœur de la dynamique collective de la maîtrise d'ouvrage "usagers". Ils peuvent même être écartés des réflexions sur l'architecture qui ont lieu entre les habitants avant même leur implication. Dans ce cas l'architecte joue un rôle consultatif et apporte son expertise, mais l'accent est mis sur l'autonomie des habitants. Cette distance est maintenue par la mise en place de groupes de travail spécifiquement dédiés à l'architecture, dans lesquels une partie des habitants collaborent avec les architectes et joue le rôle d'intermédiaire entre ces derniers et le reste du groupe. Qu'il s'agisse d'une initiative des architectes ou une décision prise en amont par le groupe d'habitants dans le cadre de leur gouvernance partagée, cette structuration en groupes a des conséquences sur leur collaboration et sur le projet architectural. Cette approche permet de préserver l'architecte de l'agitation et de

l'évolution du groupe d'habitants, mais il serait illusoire de penser que les informations peuvent être transmises indirectement de l'architecte au reste du groupe sans difficulté. D'autre part, en adoptant ce mode de fonctionnement, les habitants doivent prendre conscience et accepter l'influence et l'impact des habitants intermédiaires sur les prises de décisions implicites dans la conception architecturale, qui semblent inévitables. La position des habitants intermédiaires peut-être délicate et susciter des tensions, engendrées par la participation inégale au processus de conception architecturale. Enfin, si l'architecte ne semble plus au cœur du projet global porté par l'habitant, l'accompagnateur, qui semble de mieux en mieux accepté se positionne comme un acteur clé dans la réussite des projets. Néanmoins, des interrogations demeurent quant aux limites de leur mission et à la posture qu'ils doivent adopter vis-à-vis des habitants.

### L'habitat groupé : une question d'équilibre ?

Nous aimerions terminer ce mémoire sur le concept d'« équilibre » qui émerge au fil de notre discours, nous invitant à prendre du recul pour appréhender la complexité inhérente à la réalisation de ces projets. La notion d'équilibre est subjective et varie d'une personne à l'autre. Ce qui est équilibré pour une personne peut ne pas l'être pour une autre. Trouver un équilibre est donc un processus qui demande de l'autoréflexion, de l'adaptabilité et parfois des compromis. C'est un processus dynamique qui nécessite une attention constante pour se maintenir et pour s'adapter aux changements...

- *« L'habitat groupé se caractérise par un équilibre délicat entre la sphère individuelle et la sphère collective » p15*
- *« C'est donc un équilibre à trouver entre la formulation de valeurs et d'objectifs clairs qui guident le groupe, sans être trop spécifiques pour permettre à chacun de s'identifier au projet. » p103*
- *« le défi pour l'architecte est de trouver sa place et un bon équilibre » entre la communication indirecte par le biais des habitants intermédiaires et la communication avec l'ensemble du groupe. p112*
- *« Trouver un équilibre entre la participation, l'implication voire l'engagement de chacun peut être complexe. » p104*
- *« Il s'agit d'un équilibre délicat à trouver entre l'adhésion aux valeurs et la prise en compte des réalités pratiques pour assurer la stabilité du projet. » p103*
- *« C'est l'équilibre dans l'exercice du pouvoir qui est recherché par le groupe. Cette recherche d'équilibre se traduit par l'application d'un mode de gouvernance juste et participatif et par des méthodes de prises de décision qui répartissent le pouvoir également entre les membres » p40*
- *« la nécessité de trouver un équilibre entre ses propres aspirations et ce qui est bénéfique pour l'ensemble du groupe » p82*
- *« L'objectif est de trouver un équilibre entre l'aspect humain et l'aspect technique axé sur les solutions. » p89*
- *« Il s'agit d'un équilibre à trouver entre assumer des responsabilités et exécuter une part importante du travail, tout en étant transparent vis-à-vis du groupe lorsqu'ils rendent des comptes, tout en évitant d'influer les décisions. » p115*

....

Finalement, un équilibre est à trouver entre le pragmatisme (des étapes très concrètes du montage d'un projet immobilier complexe) et l'idéologie (des valeurs et des aspirations, les habitants amènent avec eux leurs rêves et leurs idéaux) inhérents à ces projets. Ces deux aspects, en apparence contradictoires, sont en réalité complémentaires et nécessaires l'un à l'autre. Les habitants ne se contentent pas de rêver, et l'idéologie se convertit alors en intelligence collective et en capacité d'agir.

# LIMITES ET PERSPECTIVES GÉNÉRALES

Notre recherche est basée sur l'analyse de 3 études de cas. La taille de cet échantillon limite grandement la représentativité et la généralisation des résultats. Le critère de saturation généralement utilisé pour justifier la taille d'un échantillon en analyse qualitative n'a pas pu être vérifié ici. En effet, l'analyse qualitative de cas d'étude est chronophage, car le type de données obtenu est riche en détails et nécessite une analyse approfondie et rigoureuse. Ce critère semblait donc difficilement atteignable dans le temps imparti de l'étude. Nous souhaitons avertir le lecteur que notre échantillon est limité et repose sur des critères spécifiques définis dans le cadre de cette étude. Il serait donc opportun d'élargir ces critères ou d'augmenter la taille de l'échantillon pour une analyse plus exhaustive. Il serait même tout à fait envisageable de combiner notre approche avec une étude davantage quantitative et de les utiliser de manière complémentaire. Il est également important de noter que, dans notre recherche, nous n'avons pas toujours eu l'opportunité d'interviewer plusieurs habitants pour chaque étude de cas. Cela a limité notre capacité à confronter les points de vue et à obtenir une plus grande diversité d'opinions. Certaines conclusions sont basées sur le point de vue et les expériences d'une seule personne, qui pourraient différer significativement chez d'autres individus. Par conséquent, il serait bénéfique d'élargir notre échantillon pour obtenir des perspectives plus variées et des propos plus nuancés.

Lors de la réalisation de ce travail, nous avons initialement abordé un sujet très vaste, à savoir l'habitat groupé, que nous avons tenté de comprendre dans sa globalité afin de saisir ses subtilités et d'identifier des axes de recherche pertinents. Cependant, cette approche large et exploratoire s'est révélée extrêmement consommatrice en temps et en ressources. Nous réalisons qu'en nous concentrant dès le départ sur un sujet plus précis, nous aurions pu approfondir davantage et de manière plus précise de nombreux aspects. Une des limites de notre étude réside donc dans son ambition en termes de sujets explorés dans le temps imparti. En conséquence, nous nous sommes retrouvés avec un guide d'entretien assez étendu, mettant en lumière une multitude de points et de questionnements qui, pour certains, mériteraient des entretiens distincts et approfondis. Par exemple, il aurait été intéressant de se pencher plus spécifiquement sur l'intégration des habitants dans le processus de conception architecturale qui aurait pu être un sujet à part entière. Nous aurions pu mieux comprendre le niveau de collaboration entre l'architecte et les habitants. Malgré les limites et les aspects non approfondis, notre approche a tout de même contribué à mettre en perspective toutes les notions abordées, ce qui n'aurait pas été réalisable si nous avions examiné seulement l'une d'entre elles. Il aurait également été pertinent de mettre en perspective ce degré de participation avec des groupes d'habitants ayant adopté une organisation et une gouvernance différente. Notre étude s'est concentrée sur un modèle spécifique de fonctionnement interne et de collaboration avec l'architecte. Il serait tout à fait intéressant d'étudier des groupes qui fonctionnent différemment, où tous les habitants collaborent directement avec les architectes par exemple, et non pas seulement le groupe d'habitants intermédiaire.

De plus, notre étude s'est focalisée sur des projets réalisés en autopromotion par des groupes relativement homogènes. Il serait pertinent de se poser les mêmes questions dans le contexte de projets initiés par des promoteurs, où les habitants ne seraient pas à l'initiative. Dans de tels cas, il serait important de comprendre les dynamiques de formation des groupes, leur contribution et leur participation à la conception architecturale, ainsi que leur organisation interne.

Pour finir, il aurait également été pertinent de mettre en perspective la phase de conception avec la phase d'occupation de l'habitat et son appropriation par les habitants. Par exemple, il serait possible d'examiner si la gouvernance au sein du groupe pendant la phase de conception trouve un écho dans la gestion quotidienne de l'habitat. De plus, il serait pertinent d'explorer si des éléments d'analyse



obtenus comme la participation inégale à la conception architecturale, l'homogénéisation des logements individuels chez certains groupes ou la non-prise en compte des demandes individuelles par l'architecte dans une dynamique collective, pourraient potentiellement impacter l'appropriation future des habitats par les habitants et leur épanouissement dans leur vie future.

# BIBLIOGRAPHIE

- Association Habitat groupé. (2014). *Habitats groupés, habitats coopératifs*. Récupéré sur <http://www.caue60.com/wp-content/uploads/2014/07/Depliant-ConstruireSaMaison.pdf>
- La finance pour tous. (2013). *Gouvernance d'entreprise*. Récupéré sur MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE DES FINANCES ET DE LA SOUVERAINETÉ INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE: <https://www.economie.gouv.fr/facileco/gouvernement-ou-gouvernance-dentreprise#>
- Albrech, J. (1988). *Towards a theory of participation in architecture—An examination of humanistic planning theories*. J. Archit. Educ.
- Alstad, D., & Kramer, J. (2012). *The Guru Papers*. Frog Books.
- Ammiar, B. (2022, 12 20). *Les Echos Entrepreneurs*. Consulté le 06 2023, sur <https://business.lesechos.fr/entrepreneurs/management/0702843551112-la-sociocratie-partager-le-pouvoir-pour-collaborer-plus-350481.php>
- Amphoux, P. (2009, Avril 28). Au seuil de l'intimité. *VISO, 2009, European Suisse, deux réalisations hors du commun, Supplément au n°2, pp. 31-55. fffhal-00995550f*.
- Andreani, J.-C., & Conchon, F. (2005). METHODES D'ANALYSE ET D'INTERPRETATION DES ETUDES QUALITATIVES : ETAT DE L'ART EN MARKETING.
- Arrigoitia, M. F., & Scanlon, K. (2017). Of flux or finality? On the process and dynamics of a co-housing group in formation. *Self-Build Homes, Social Discourse, Experiences and Directions*, pp. 115-139.
- ASBL Habitat et participation. (2016). Un habitat collectif? Organisation collective.
- ASBL Habitat et participation. (2017, Juillet 05). Récupéré sur ASBL, coopérative, fondation, copropriété, CLT : les formes juridiques: <https://www.habitat-groupe.be/outils/asbl-cooperative-fondation-copropriete-clt-les-formes-juridiques/#:~:text=du%20patrimoine%20architectural,L'ASBL,on%20porte%20ensemble%20un%20projet>
- Bacqué, M.-H., & Biau, V. (2010). *Habitats alternatifs: des projets négociés ?* ENSA Paris-Val de Seine.
- Bacqué, M.-H., & Carriou, C. (2012). *La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier*.
- Barlatier, P.-J. (2018, Septembre). Les études de cas. (C. B. Science, Éd.) *Les méthodes de recherche du DBA*.
- Barthélémy, M.-L., & Pennec, H. L. (2018). Outil 48. Former à la communication non violente. *La boîte à outils de l'Accompagnement professionnel*, pp. 144-145.
- Bernard, H. R., & Ryan, G. W. (2003). Techniques to Identify Themes. *Field Methods*, 15/1, pp. 85-109.
- Bernes-Lassère, R. (2018). *Habitat Participatif & Organismes Hlm : De l'expérimentation habitante à une production institutionnalisée*.
- Beurthey, R., & Costes, L. (2018). *Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ?* Dans *L'Homme & la Société* 2018/3 (n° 208), pages 269 à 293.
- Biau, V. (2012). Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétences. *Métropolitiques.eu*, fffhal-01250738f.

- Biau, V., & D’Orazio, A. (2013). Les architectes face à l’habitat participatif. Entre militantisme et professionnalisme ? *Cahiers Ramau 6 L’implication des habitants dans la fabrication de la ville. Métiers et pratiques en question*, 165-179.
- Biau, V., Orazio, A. D., Iosa, I., & Nez, H. (2012). *HABITAT EN AUTOPROMOTION Etude de six cas franciliens*. [Rapport de recherche] CRH-LAVUE; PUCA (Plan Urbanisme Construction).
- Boztepe, S. (2007). User value: Competing theories and models. *International Journal of Design*. 1(2), pp. 55-63.
- Braet, L., Debuigne, B., & Gautreau, C. (2010). Panneaux : Les grandes étapes de la création. *1 er salon de l’habitat groupé*. Louvain-la-Neuve. Récupéré sur <https://www.habitat-participation.be/old/rapport/PUBLICATION2010/Exposition%20HG.pdf>
- Bresson, S., & Temmers, L. C. (2014). *L’habitat participatif en Europe: Vers des politiques alternatives de développement urbain?* Métropoles.
- Breuer, C. (2022). *Introduction aux théories de la gouvernance*. Cours Gouvernance urbaine et territoriale ; ARCH2018 .
- Brinkmann, S. (2014). *Encyclopedia of Critical Psychology*, pp. 1008-1010.
- Brinkmann, S. (2014). Interview. In: Teo, T. (eds) *Encyclopedia of Critical Psychology*. Springer, New York, NY. [https://doi.org/10.1007/978-1-4614-5583-7\\_161](https://doi.org/10.1007/978-1-4614-5583-7_161).
- Bucciarelli, L. (1988). Engineering design process. : *Dubinskas, F. (ed.), Making time: culture, time and organization in high technology*. Temple University Press, Philadelphia, PA, 92 - 122.
- Buck, J. A., & Endenburg, G. (2004). *LA SOCIOCRATIE Les forces créatives de l’auto-organisation*. Cambridge Dictionary. (s.d.). Consulté le 06 02, 2023, sur <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/value>
- Cardon, D. (1996). L’entretien compréhensif (Jean-Claude Kaufmann). *Réseaux*, 14(79), pp. 177-179.
- Carriou, C., & D’Orazio, A. (2015). “L’habitat participatif”, quand les institutions militent. *Socio-Anthropologie*, 32, p. 139-154.
- Chadoin, O. (2004). *La ville des individus. Sociologie, urbanisme et architecture, propos croisés*. Paris: In Villes et Entreprises.
- Chaput, O. (2023, 03). *Des décisions inclusives avec la démocratie profonde*. Récupéré sur Les Facilitateurs , YouTube.
- Ciesielska, M., & Jemielniak, D. (2018). *QUALITATIVE METHODOLOGIES IN ORGANIZATION STUDIES. Volume II: Methods and Possibilities*.
- Clarke, V., & Braun, V. (2013). Teaching thematic analysis: Overcoming challenges and developing strategies for effective learning. *The Psychologist* 26(2), pp. 120-123.
- COARCHI. (2023). *CRÉATION ET ACCOMPAGNEMENT DE PROJETS D’HABITATS GROUPÉS*. Récupéré sur <https://www.coarchi.be/fr>
- Colibris *Le mouvement*. (2023). Récupéré sur MONTER UN HABITAT GROUPÉ: <https://www.colibris-lemouvement.org/passez-a-laction/creer-son-projet/monter-un-habitat-groupe>
- Courset, L. (2017). *Les espaces partagés dans l’habitat participatif : état des lieux d’un pilier fondamental de la troisième voie du logement au travers du regard de ses habitants*. HAL Open Science.

- D’Orazio, A. (2017). *S’associer pour habiter et faire la ville : de l’habitat groupé autogéré à l’habitat participatif en France (1977 – 2015)*. Exploration d’un monde en construction.
- Debuigne, B., & Thys, P. (2008 , Février). Habitat groupé et communauté. *La revue nouvelle*.
- Delbuigne, B. (2005). L’habitat groupé : entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics. *LES ECHOS DU LOGEMENT n° 1*.
- Delstanche, P. (2014). *Vers un leadership solidaire: La sociocratie : une nouvelle dynamique pour gérer les organisations*. Edipro Ressource Humaine.
- Denèfle, S. (2015). *L’habitat participatif comme exemplum des évolutions socio-politiques récentes*.
- Dethier, P. (2019). *Le rôle de la culture de l’aménagement du territoire vis-à-vis des attitudes en faveur de l’autogouvernance : application aux comportements pour le développement de l’habitat groupé*. Liège.
- Dethier, P. (2019). *Le rôle de la culture de l’aménagement du territoire vis-à-vis des attitudes en faveur de l’auto-gouvernance : application aux comportements pour le développement de l’habitat groupé*. Liège.
- Détienne, F. D., Baker, M. J., & Bail, C. L. (2019). *Ideologically-Embedded Design: Community, Collaboration and Artefact*. International Journal of Human-Computer Studies 131(7).
- Devaux, C. (2013). *L’habitat participatif : de l’émergence d’une initiative habitante à son intégration dans l’action publique*. Paris.
- Devaux, C. (2015). L’habitat participatif. [https://www.lcdpu.fr/resources/titles/27000100919690/extras/INTRO\\_HABITAT.pdf](https://www.lcdpu.fr/resources/titles/27000100919690/extras/INTRO_HABITAT.pdf); Presses universitaires de Rennes.
- Devaux, C. (2015b). L’habitat participatif : vers la démocratisation de laproduction du logement ? *Lien social et Politiques* 73, pp. 157–175. DOI : 10.7202/1030956ar.
- Devaux, C. (2016). *Habitat participatif et politiques de l’habitat : un mariage par intérêt ?* Revue française des affaires sociales.
- Diana-Leafe, C. (2015). *VIVRE AUTREMENT - ECOVILLAGES, COMMUNAUTES ET COHABITATS: Ecovillages, communautés et cohabitats*. ECOSOCIETE.
- D’Orazio, A. (2012, janvier 16). *La nébuleuse de l’habitat participatif : radiographie d’une mobilisation*. Récupéré sur Métropolitiques: <https://metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>
- Dutrieu, A. (2016). DÉVELOPPEMENT DE L’HABITAT GROUPÉ PARTICIPATIF EN MILIEU RURAL :EXPÉRIMENTATION AU SEIN DU PARC NATUREL RÉGIONAL SCARPE-ESCAUT.
- Eeman, C. (2009). *L’habitat groupé par ses limites*.
- Eisenhardt, K. (1989). Building theories from case study research. *Academy of Management Review*, vol. 14, n°4, pp. 532-550.
- Elsen, C. (2023). *Démarches centrées usagers en architecture et ingénierie*. Liège: Cours Ingénierie architecturale M2.
- Euvrard, A.-L. (2011). *Le livre blanc de l’habitat participatif*. Strasbourg.

- Friedman, B., & Kahn, P. (2003). Human values, ethics, and design. *Jacko, A.J., Sears, A. (Eds.), The human-computer interaction handbook*. L. Erlbaum Associates Inc., Hillsdale, NJ, USA, pp. 1177-1201.
- Frimousse, S., & Peretti, J.-M. (2019). Comment développer les pratiques collaboratives et l'intelligence collective. *Question(s) de management 2019/3 (n° 25)*, p. 99 à 129.
- Gastil, J. (1993). *Democracy in small groups: Participation, decision-making, and communication*. Gabriola Island.
- Giaux, C. (2016). *L'HABITAT GROUPE FAIT POUR DURER ? Essai d'un mode d'emploi*. Bruxelles.
- Gicquel, A. (2020). *YouTube*. Récupéré sur Réussir un habitat participatif - #4 - la gouvernance partagée: <https://www.youtube.com/watch?v=O-YIYB-LqeA&t=129s>
- Gicquel, A. (2021). *Les clés de l'habitat participatif, 2ème édition*. Yves Michel.
- Girard, C. (2014). *La règle de majorité en démocratie : équité ou vérité ?* *Raisons politiques* 2014/1 (N° 53).
- Gouvernance Cellulaire. (s.d.). *Histoire des gouvernances partagées*. Récupéré sur <https://gouvernancecellulaire.org/decouvrir/gouvernance-partagee/>
- Gréselle-Zaïbet, O. (2007). Vers l'intelligence collective des équipes de travail : une étude de cas. *Management & Avenir* 2007/4 (n° 14), p. 41 à 59.
- Habitat et participation*. (2023). Récupéré sur ASBL - Accueil: <https://www.habitat-participation.be/>
- Habitat Groupé Solidaire. (s.d.). *Habitat Groupé Solidaire, Le site des habitats groupés et solidaire en Wallonie et à Bruxelles*. Consulté le 06 29, 2023, sur Carte des habitats groupés: <https://www.habitat-groupe.be/carte-habitats-groupes/>
- Habitat participatif Strasbourg et sa région*. (2023). Récupéré sur Les degrés de participation: <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/decouvrir-lhabitat-participatif/les-degres-de-participation/>
- Habitat\_et\_Participation. (Octobre 2007). *Guide pratique Habitat groupé*.
- Imbert, G. (2013). L'entretien semi-directif : à la frontière de la santé publique et de l'anthropologie. (A. d. Infirmiers, Éd.) *Recherche en soins infirmiers* 2010/3 (N° 102), pp. 23 - 24.
- Islam, M. A., & Aldaihani, F. M. (2012). *Justification for Adopting Qualitative Research Method, Research Approaches, Sampling Strategy, Sample Size, Interview Method, Saturation, and Data Analysis*.
- ISO 26000. (2010). *Lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale, Guidance on social responsibility*. Récupéré sur <https://www.iso.org/obp/ui/#iso:std:iso:26000:ed-1:v1:fr>
- Keteke, J.-M., & Roegiers, X. (1996). *Méthodologie du recueil d'informations. Fondements des méthodes d'observations, de questionnaires, d'interviews et d'études de documents. Méthodes en sciences humaines. 3e édition*.
- Kimmel, L. (2021). *Espaces de Seuil. Recherche sur l'architecture des espaces de seuil exprimant le contexte sociopolitique. Architecture, aménagement de l'espace*. Université Grenoble Alpes.
- L'écho du héron. (2020). *Synthèse juridique pour Habitats Participatifs*. France.
- Lacoin, F. (2018). *Mémoire : architecte et habitat participatif : rôles, postures et évolutions*.

- LaGrange, C. (2008). *Habitat groupé, Ecologien participation, convivialité*. Ed. Terre Vivante.
- LaLibre-Belgique. (2022, 04 29). *Habitat groupé : une manière de se loger et de vivre qui séduit de plus en plus*. Récupéré sur <https://www.lalibre.be/network/entreprises/2022/04/29/habitat-groupe-une-maniere-de-se-loger-et-de-vivre-qui-seduit-de-plus-en-plus-4ZJNVELJ6JHMDBQ7HJLLTWHEC4/>
- Larceneux, F. (2011). *J'habite donc je suis*. Manuscrit auteur, publié dans "Etudes foncières".
- Larousse. (2023, 06 02). *Dictionnaire LARousse*. Récupéré sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/mouvement/53021>
- Larousse. (s.d.). *Valeur*. Consulté le 06 02, 2023, sur Dictionnaire: <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/valeur/80972>
- Le Bail, C. (2018). *La dimension idéologique en conception collaborative. Anticiper un système sociotechnique citoyen innovant pour une gestion durable et partagée des ressources*.
- Le Dantec, C., & Do, E. Y.-L. (2009). *The mechanisms of value transfer in design meetings*. *Design Studies*, 30(2).
- Lee, Y. (2008). *Design participation tactics : the challenges and new roles for designers in the co-design process*. *CoDesign*, 4 (1), 31-50.
- Lefèvre, P., Bonnin, P., Blondel, A., & Kalouguine, V. (1985). Rôle de l'architecte dans un processus de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'oeuvre collectives. [*Rapport de recherche*] 334/86 Ministère de l'urbanisme, du logement et des transports / Secrétariat de la recherche architecturale.
- LégiFrance. (2014, mars 27). *Service public de la diffusion du droit*. Récupéré sur [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000028778394](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028778394)
- Lietaert, M. (2010). Cohousing's relevance to degrowth theories. *Journal of Cleaner Production*, 18(6), 576-580.
- Lietaert, M. (2017). *Comment construire un co-habitat*.
- Luck, R. (2007). *Learning to talk to users in participatory design situations*. *Des. Stud.*
- Marandola, M., & Lefebvre, G. (2009). *Cohabiter pour vivre mieux*. JC Lattès.
- Martineau, A., & Plard, M. (2016). *Notice méthodologique pour réaliser un état de l'art en sciences humaines et sociales*. Angers.
- Matagne, Q. (2020). *L'habitat groupé participatif comme modèle adaptatif d'habitat durable. Réflexion par l'interview et l'analyse de terrain*. Liège.
- Maury, Y. (2009). *Les coopératives d'habitants: Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*. Edition Bruyant.
- McDonnell, J., & Lloyd, P. (2014). *Beyond specification: A study of architect and client interaction*.
- Meiss, P. v. (2007). *De la forme au lieu*. Lausanne : École polytechnique fédérale de Lausanne.
- Menez, F. (2014). *L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable ?*.
- Meyer, A. (2007). *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, Essai de guide pratique*.

- Nguyên-Duy, V., & Luckerhoff, J. (2006). Recherches qualitatives : Constructivisme/positivisme : où en sommes-nous avec cette opposition ? *Numéro 5 : Recherche qualitative en sciences humaines et sociales : les questions de l'heure. Collection hors série " Les actes "*.
- Oxford English Dictionary. (s.d.). Consulté le 06 02, 2023, sur <https://www.oed.com/>
- Perrault, L. B. (1987). Pratique du récit de vie : retour sur l'artiste et l'oeuvre à faire. *Cahiers de recherche sociologique*, 5(2), pp. 29–43. Récupéré sur <https://doi.org/10.7202/1002025ar>
- Perrier, F. (2001). *Méthodes qualitatives: L'approche biographique. Extrait du mémoire de maîtrise*.
- PHILOCIT-9. (s.d.). *Les processus de prise de décision collective*. (wallonie-bruxelles-enseignement, Éd.) Récupéré sur [http://www.wallonie-bruxelles-enseignement.be/docs/PHILOCIT-9\\_%20processus\\_prise\\_decision\\_collective.pdf](http://www.wallonie-bruxelles-enseignement.be/docs/PHILOCIT-9_%20processus_prise_decision_collective.pdf)
- Prost, R., & Chaslin, F. (2014). *Pratiques de Projet en Architecture: Le Tournant Silencieux: Essai*. Infolio: Gollion, Switzerland.
- Pruitt, B., & Thomas, P. (2007). *Le dialogue démocratique – Un manuel pratique*.
- RAHP. (2020). L'accompagnement professionnel : facteur de réussite dans l'habitat participatif.
- Rechak, G. (2020, Septembre 8). *Effet de seuil : pour les architectes, de l'épaisseur de la limite*. Récupéré sur Chronique d'architecture: <https://chroniques-architecture.com/effet-de-seuil-pour-les-architectes-de-lepaisseur-de-la-limite/>
- Renz, M. A. (2006). *Paving consensus: Enacting, challenging, and revising the consensus process in a cohousing community*. *Journal of Applied Communication Research*. 34(2).
- Richie, J., & Lewis, J. (2003). *QUALITATIVE RESEARCH PRACTICE A Guide for Social Science Students and Researchers*. SAGE Publications.
- Robert, L. (s.d.). *Dico en Ligne*. Consulté le 06 14, 2023, sur <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/ideologie>
- Roux, N., & Noûs, C. (2021, Novembre). Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire. *Développement durable et territoires*, Vol. 12, n°2.
- Roux-Pages, I. (2010). *L'architecture participative aujourd'hui*.
- Ruiz, E. (2015). *L'autopromotion, une piste pour l'innovation architecturale, environnementale et urbaine*.
- Sanders, E. (2005). *Information, Inspiration and Co-creation*. In *Proceedings of the 6th International Conference of the European Academy of Design*. Germany, 29–31 March.
- Sanders, E. B.-N., & Stappers, P. J. (2008). *Co-creation and the New Landscapes of Design*.
- Schaff, G., Elsen, C., Petermans, A., Vanrie, J., & Courtejoie, F. (2018). Ageing well in place: associating functional and affective dimensions of older people's home.
- Scharpf, F. W. (1997). *Games real actors play. Actor-centered institutionalism in policy research*, Westview press.
- Schelings, C., & Elsen, C. (2022). *Assessing Participation: Toward Long-Term Experiences, Trajectories and Maturity*, *Architecture 2022*, 2, 518–543. <https://doi.org/10.3390/architecture2030029>. Eckart Lange.



- Serfaty-Garzon, P. (2003). *Chez soi, les territoires de l'intimité*. Paris: Armand Colin.
- Servain, P. (2020). *Faire de l'habitat un espace commun, Le travail d'appropriation habitante dans les habitats participatifs*. Bretagne.
- Servigne, P. (2011). Outils de facilitation et techniques d'intelligence collective. *une publication barricade -outils de facilitation*.
- Site web ASBL Habitat et participation. (2023). Récupéré sur <https://www.habitat-participation.be/habitat-groupe>
- Siva, J., & London, K. (2011). *Investigating the role of client learning for successful architect-client relationships on private single*. *Archit. Eng. Des. Manag.*
- Strauss, A., & Corbin, J. (1990). *Basis of Qualitative Research : Grounded Theory Procedures and Techniques*. . Newbury Park, CA : Sage.
- TAVERNIER, P. (2020, novembre 11). « Gouvernance partagée » et Sociocratie. Récupéré sur CFS : Centre Français de Cosciocratie: <https://www.sociocratie-france.fr/gouvernance-partagee-et-sociocratie/>
- Torres, G. W. (2003). *The Collaboration Primer: Proven Strategies, Considerations, and Tools to Get You Started*. *Health Research and Education Trust*. Chicago.
- Trésor de la Langue Française informatisé. (2023, 05 06). Récupéré sur <http://stella.atilf.fr/Dendien/scripts/tlfiv5/affart.exe?19;s=2958029070;?b=0;>
- Triodos. (2022, Mai 23). Récupéré sur Habitat groupé : au-delà de la propriété privée: <https://www.triodos.be/fr/articles/2022/habitat-groupe-au-dela-de-la-propriete-privée>
- Tummers, L. (2015). *Understanding co-housing from a planning perspective: Why and how?*
- Tummers, L. (2016). *The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research*. TU Delft (NL), Netherlands: *Urban Studies*, Vol. 53, No. 10.
- van der Velden, M., & Mörtberg, C. (2014). Participatory Design and Design for Values. *Van den Hoven J., Vermaas P., van de Poel I. (Eds), Handbook of Ethics, Values, and Technological Design*.
- Vassart, S. (2006). Habiter. *Pensée plurielle 2006/2 (no 12)*.
- WELL. (2020, Juin 1). *Ne cherchez plus le consensus mais le consentement !* Consulté le 06 05, 2023, sur Wallonia e-health Living Lab: <http://well-livinglab.be/Ne-cherchez-plus-le-consensus-mais-le-consentement>
- Yin, R. (2003). *Case Study Research, Design and Methods*. (3. r. Publications, Éd.)
- Yin, R. (2009). *Case Study Research, Design and Methods*. (4. r. Publications, Éd.)
- Yin, R. K. (1981, Mars). The Case Study Crisis: Some Answers. *Administrative Science Quarterly*, Vol. 26, No. 1. , pp. 58 - 65.

# ANNEXES

## 1 ANNEXE 1 : GUIDE D'ENTRETIEN – HABITANT

### PRÉSENTATIONS

- Modalités de l'entretien : durée, enregistrement des données, protection de la vie privée, formulaire de consentement ;
- Nous allons aborder plusieurs aspects du projet (organisationnel, gestion de groupe, conception) qui m'intéressent en tant qu'étudiante en architecture. À travers cette démarche d'interview, je m'intéresse au vécu des différents acteurs.
- Lancement de l'enregistrement

THÈMES ABORDÉS	QUESTIONS(S)
<b>Émergence des projets : constitution des groupes et définition des valeurs collectives</b>	
<b>Information générale sur les acteurs</b>	<p>Pouvez-vous commencer par vous présenter en quelques mots ?</p> <p>Rapidement, pouvez-vous m'expliquer pourquoi avoir choisi de vivre cette « aventure » qu'est la création d'un habitat groupé ? Est-ce que vous aviez certaines craintes avant de vous lancer dans ce projet, ou au contraire pas du tout ? Lesquelles étaient-elles ?</p>
<b>La création du groupe et son évolution</b>	<p>Quand et par quel processus avez-vous adhéré / ou créer le groupe ? (formel / informel ? Rencontre avec tous les membres ? Est-ce qu'il y a des « critères » d'adhésion ?</p> <p>Le groupe a-t-il déjà été amené à évoluer durant la phase de conception ? -Comment l'arrivée d'une nouvelle personne dans le collectif se déroulait ? -Au contraire aviez-vous déjà vécu un départ ? Pour quelles raisons ? Quel souvenir en avez-vous ?</p>
<b>Valeur et investissement</b>	<p>Votre groupe véhiculait-il des valeurs particulières ? - Quand et comment avez-vous fait part de vos propres valeurs au groupe et inversement ?</p> <p>Quelles étaient (au début du projet) vos envies / contraintes concernant votre investissement personnel et votre implication/participation dans la conception de votre habitat ? (temps à y consacrer?) Et finalement, est-ce que ça s'est passé comme ça ? Est-ce qu'il y avait de grandes disparités ?</p>





<p><b>Relation avec l'architecte</b></p>	<p><i>Nous allons maintenant nous concentrer davantage sur la relation que vous aviez avec l'architecte durant tout le processus.</i></p> <p>Pouvez-vous me décrire quelles étaient vos attentes vis-à-vis de l'architecte ? Ce que vous attendiez de lui ? Quelles étaient ses missions décrites dans le contrat ?</p> <p>Est-ce que vous lui aviez fait part de vos valeurs ? (charte) ? Quelle place avez-t-il au sein du collectif ?</p> <p>À quelle fréquence et sous quel format se déroulaient les échanges avec lui/elle ? - - L'ensemble des membres du collectif était-il présent à chaque réunion ou seulement un sous-groupe ?</p> <p>- <u>Si sous-groupe</u> : Donc ce groupe était le « porte-parole », l'intermédiaire entre l'architecte et le collectif ?</p> <p>- Lorsque l'architecte faisait des propositions, ce groupe pouvait-il prendre des décisions avec lui ou attendiez-vous d'avoir l'avis et de concerter tout le collectif avant de lui donner une réponse ? Est-ce qu'il donnait déjà un avis sur les propositions ?</p> <p>- S'il avait besoin <u>d'une réponse rapide</u> ?</p> <p>- Vous arrivait-il de travailler tous ensemble sur la production des plans / dessins avec l'architecte ?</p> <p>Si vous aviez des propositions / envies par rapport au projet ? Comment étaient-elles rapportées à l'ensemble du groupe et à l'architecte ?</p> <p>Le choix de l'emplacement de l'appartement dans le bloc ?</p> <p>Avez-vous rencontré l'architecte famille par famille au moment de la conception de votre logement individuel ?</p> <p>Avez-vous senti une différence d'implication / de participation entre la conception de votre logement individuel et celle des parties collectives ? Si oui pourquoi ?</p>
<p><b>Les outils</b></p>	<p>(si pas évoqué avant) <i>J'aimerais revenir sur les moments d'échanges sur l'architecture</i> quels ont été les supports de vos réflexions / communications tout au long du processus ? Entre vous ? Avec l'architecte ? Avec les autres corps de métier ?</p>
<p><b>Autres acteurs</b></p>	<p>Quels ont été les autres acteurs principaux avec qui vous avez travaillé / été en contact lors de la conception ? Avez-vous rencontré des difficultés avec certains acteurs ?</p>

	Comment est-ce que le projet a été accueilli par la ville et ses habitants ?
<b>Le poids de la voix de chacun et la gestion des conflits</b>	<p>Vous souvenez-vous avoir eu des idées/envies concernant votre habitation qui allaient à l'encontre du reste du collectif ? En avez-vous fait quand même part ? Comment ? Comment a-t-elle été reçue ?</p> <p><u>Entre le collectif</u> : (SI PAS DEVELOPPÉ AVANT) avez-vous en tête une source de désaccord entre vous (collectif) lors de la conception ? Quelles en ont été les conséquences ? Quelles ont été les stratégies pour gérer le conflit ?</p> <p><u>Avec l'architecte</u> : Avez-vous en tête une source de désaccord entre vous (collectif) lors de la conception et l'architecte ? Quelles en ont été les conséquences ? Comment avez-vous géré cela ? (Difficultés relationnelles, communicationnelles ou même des conflits)</p>
<b>Rétrospective</b>	
<b>Rétrospective</b>	<p>Finally comment avez-vous vécu ce long et complexe processus ?</p> <p>Pensez-vous que votre gestion / gouvernance au sein du groupe a contribué au bon déroulement de la conception ?</p> <p>Auriez-vous aimé prendre davantage part à la conception de votre habitat ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Est-ce que vos envies de départ ont été réalisées ?</li> <li>- Est-ce que vous regrettez certains choix ?</li> </ul> <p>Est-ce que vous avez eu l'impression d'avoir fait des concessions ?</p> <p>Si vous deviez me citer une chose : qu'est-ce qui pour vous a été une réussite ?</p> <p>Qu'est-ce que vous aimeriez changer si c'était à refaire ?</p>





	<p>Et le contrat, entre qui et qui était-il signé ? (ASBL, un habitant ?)</p> <p>Est-ce qu'il a pris une forme particulière le fait qu'il s'agisse d'habitat groupé, éventuellement en lien avec une démarche participative propre au projet ?</p>
<p><b>Les valeurs partagées au sein du groupe</b></p>	<p>Le groupe d'habitant prônait certaines valeurs fortes à travers ce projet : saviez-vous dès le départ quelles valeurs le groupe voulait véhiculer ? Comment vous en ont-ils fait part ?</p> <p>Est-ce que c'est vous qui aviez demandé à les connaître ?</p> <p>Aviez-vous pris connaissance de leur charte, s'il y en avait une ? Si oui, à quel moment ils vous en ont fait part ?</p> <p>Comment vous positionniez-vous personnellement vis-à-vis de ces valeurs ?</p> <p>Concernant le groupe, a-t-il été amené à évoluer durant la phase de conception, de travail avec vous? Nouvel arrivant / Départ ?</p>
<p><b>Évolution du groupe</b></p>	<p>Comment viviez-vous ces changements dans votre travail en collaboration avec le groupe ? Est-ce que ça a impacté votre travail ?</p>
<p><b>Les étapes de conception et l'organisation entre acteurs</b></p>	
<p><b>Historique, déroulement, repérage des différentes phases du projet</b></p>	<p><i>Nous allons maintenant entrer plus en détail sur le processus de conception ....</i></p> <p><i>À commencer par une vue d'ensemble, assez global de ce processus et pour cela je vais vous proposer de participer si vous le voulez bien à un petit exercice, plus un petit jeu rapide.</i></p> <p>Rapidement, pourriez-vous m'écrire sur chaque post-it, en essayant de me les replacer dans l'ordre chronologique, ce qui vous a semblé être les étapes clés du processus de conception de cet habitat.</p> <p>Et maintenant... pourriez-vous m'écrire un mot qui vous vient à l'esprit correspondant à ces étapes, peut-être votre ressenti par ex ?</p> <p>Comment s'est déroulée votre première rencontre ? (Avez-vous vu l'ensemble du groupe ou seulement une partie ?) Qu'est-ce qui s'est passé durant cette rencontre ? Où ? Quand ?</p> <p>Comment est-ce que les habitants vous ont-ils présenté le projet ?</p> <p>Comment les habitants vous ont-ils fait part de leurs envies architecturales ?</p> <p>Aviez-vous mis en place des outils particuliers pour mieux comprendre leurs envies/demande ? Si oui lesquels ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Est-ce que c'étaient des outils individuels ou collectifs ?</li> <li>- Si individuels, est-ce qu'ils y avaient des idées/envies divergentes ? Comment avez-vous procédé pour « combiner toutes les demandes » ?</li> </ul>
<p><b>La demande / envies des habitants</b></p>	

	<p>Est-ce que c'est quelque chose que vous mettez en place dans des projets « classique » d'habitat ?</p> <p>Quelle a été votre réaction face à leurs envies ? Est-ce qu'elles vous ont paru claires / complexes / utopiques ?</p>
<p><b>Les moments d'échanges (les réunions) /</b></p> <p><b>Organisation avec le groupe / gouvernance</b></p> <p><b>Prise de décision</b></p>	<p><b><u>Processus collectif de collaboration :</u></b></p> <p>En dehors des moments d'échange durant les réunions, à quelle fréquence <b>communiquiez-vous</b> avec le collectif ? Par quel moyen (un seul habitant ?) ?</p> <p>À quelle fréquence et sous quel format se déroulait <b>les réunions</b> entre vous et le collectif ? Pouvez-vous me décrire une réunion type ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec quels habitants avez-vous travaillé ? Présence de sous-groupes ? Où se déroulait-elle ?</li> </ul> <p>Est-ce que vous aviez rencontré l'ensemble du groupe ?</p> <p>Connaissiez-vous le rôle de chacun des membres du groupe durant la conception ?</p> <p>Ont-ils évoqué à un certain moment avec vous leur organisation dans le groupe ? Leur mode de gouvernance ? De prise de décision ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avez-vous participé à leur organisation, au choix des dispositifs à mettre en place ?</li> </ul> <p>Pensez-vous que la gestion interne au sein de leur groupe a eu un impact sur votre collaboration / travail de conception ?</p> <p><b><u>Espaces communs :</u></b></p> <p>Comment faisiez-vous part de vos nouvelles idées / projet ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comment étaient-elles validées/refusées par le groupe ?</li> <li>- Est-ce que cela avait une répercussion sur la durée du processus ? (est-ce que c'était plus long que pour des projets classiques ?).</li> </ul> <p>Comment le groupe vous faisait-il part de leur avis/propositions sur un sujet collectif ? Avez-vous mobilisé des compétences/outils particuliers relatifs à la participation des habitants dans la conception du projet ?</p> <p>(si pas évoqué plus haut) Quels ont été les supports de vos réflexions / communications sur le projet tout au long du processus ?</p> <p><b><u>Concernant leur habitat individuel</u></b></p> <p>Qu'elles ont été les décisions prises collectivement et qui concernait/impacté directement les logements individuels ?</p>

	<p>Lors de la conception des espaces privés/logements individuels, avez-vous rencontré / travaillé famille / famille ?</p> <p>Avez-vous senti une différence d'implication / de participation entre la conception des logements individuels et celle des parties collectives ?</p>
<b>La place de l'architecte au sein du groupe</b>	<p>Quelle était selon vous la portée de votre voix dans le groupe ? Est-ce que vous avez-vous senti une différence à ce niveau-là par rapport à un projet « classique » ?</p>
<b>Autres acteurs</b>	<p>Y a-t-il eu d'autres acteurs professionnels ou non qui ont joué un rôle clefs (positif ou négatif) sur votre collaboration avec les habitants ? Comment intervenaient-ils ?</p>
<b>La gestion des conflits</b>	<p>Avez-vous en tête une source de désaccord/conflit entre vous et le collectif lors de la conception ? Quelles en ont été les conséquences ? Quelles ont été les stratégies pour gérer cela ?</p> <p>Est-ce que d'autres acteurs extérieurs au collectif ont pu jouer un rôle de facilitation ou au contraire d'aggravation en regard de tel conflit ?</p>
<b>Rétrospective</b>	
<b>Rétrospective</b>	<p>Finally les missions réalisées correspondaient-elles à celle prévue au départ ? (Est-ce qu'il y en a eu d'autres qui se sont ajoutés)</p> <p>Si vous deviez me résumer les principales différences entre votre travail de conception / votre rôle en tant qu'architecte sur un projet « classique » et sur un habitat groupé, lesquelles seraient-elles ?</p> <p>Qu'est ce qui selon vous a bien marché et au contraire moins bien marché dans le processus de conception et les démarches mises en place avec le groupe ?</p> <p>Est-ce que c'est un projet qui vous correspond en termes d'architecture ? Est-ce que vous retrouvez votre « patte architecturale » ?</p> <p>En quoi cette expérience (ou vos expériences d'habitats groupés passés) vous a-t-elle servi (ou ont-elles) d'un point de vue professionnel ? Remarquez-vous des changements dans les manières de produire vos projets ?</p>
<b>Ouverture</b>	<p>Question de clôture : Est-ce que vous vous relanceriez dans un projet de ce type aujourd'hui ? Pourquoi ?</p>

### 3 ANNEXE 3: FORMULAIRE DE CONSENTEMENT HABITANT-ARCHITECTE

## FORMULAIRE DE CONSENTEMENT - PARTICIPATION À UN TRAVAIL DE FIN D'ÉTUDES

### *Accord pour l'utilisation des données récoltées lors d'un entretien*

---

Interviewer : Louise Coniasso

Promoteur : Catherine Elsen

Étudiante à l'Université de Liège

Professeure et chercheuse à l'Université de Liège

[louise.coniasso@student.uliege.be](mailto:louise.coniasso@student.uliege.be)

[catherine.elsen@uliege.be](mailto:catherine.elsen@uliege.be)

---

Vous nous avez communiqué votre intérêt à prendre part au travail de recherche mené par Louise Coniasso, visant à analyser l'autogestion et l'articulation d'un collectif d'habitants au fil de sa participation à la conception d'un habitat groupé. Nous vous en remercions.

En signant le présent formulaire, vous reconnaissez avoir pris connaissance de l'ensemble de ce document, et en particulier des informations suivantes :

- Les entretiens semi-dirigés sont prévus sur une moyenne d'une heure environ.
- L'interview se déroule sur une base volontaire. Vous avez de droit de ne pas répondre aux questions qui vous sont posées ou d'interrompre l'entretien quand bon vous semble et pour tout motif.
- L'entretien sera enregistré pour servir la recherche ; les données seront toujours manipulées dans le plus strict respect de l'anonymat et de la vie privée, et jamais utilisées à des fins commerciales. Nous n'enregistrerons rien sans votre accord ; vous avez le droit de révoquer cette autorisation et d'interrompre l'enregistrement à tout moment.
- Les éventuelles photographies prises durant la session ne seront pas utilisées à des fins commerciales ou publicitaires. De plus, elles ne seront pas diffusées sans l'accord préalable du propriétaire de ces documents. Certaines photos ou autres documents pourraient apparaître au sein du TFE. Cependant, le choix de ces documents et photographies sera soumis à votre approbation avant la publication.
- À moins que vous ne nous donniez la permission d'utiliser votre nom et/ou de vous citer dans le TFE, les informations que vous nous communiquerez seront anonymisées et resteront donc confidentielles, toute post-identification étant de ce fait impossible.

Je, soussigné(e) (prénom, nom), déclare avoir bien pris connaissance et avoir compris les informations reprises ci-dessus. J'ai obtenu des réponses claires et satisfaisantes aux éventuelles questions que j'avais à ce sujet. Je marque mon accord pour participer à cette étude. J'ai reçu une copie de ce formulaire.

*(Cochez toutes les cases adéquates s.v.p.)*

Je donne ma permission pour que l'entretien soit

- Photographié ;
- Enregistré (enregistrement audio).

Je donne la permission pour que les informations suivantes soient incluses dans le TFE :

- Mon nom ;
- Des citations directes issues de l'entretien, associées à mon nom ;
- Des citations directes issues de l'entretien, mais sans association directe à ma personne ;
- Des photographies des documents du projet étudié lors de l'entretien.

Nom du participant : .....

Date et signature du participant

Date et signature de l'étudiant

Si vous avez des questions ou que vous souhaitez des précisions sur l'une ou l'autre modalité de cet entretien, veuillez prendre contact avec Louise Coniasse par mail via l'adresse [louise.coniasse@student.uliege.be](mailto:louise.coniasse@student.uliege.be) ou par téléphone au +336 05 09 99 23