



Utop, une utopie en marche dans l'habitat parisien

PAR MARTHE DE LA TAILLE-RIVERO ¹

Comme le soulignait Jean Haëntjens dans son article en ouverture de ce numéro spécial, on assiste, depuis les années 1970, à l'émergence de nouvelles propositions urbaines émanant non pas de théoriciens visionnaires mais, de plus en plus, d'associations, de collectivités, d'entreprises ou de citoyens décidant de prendre l'avenir de leur ville en main. Marthe de La Taille-Rivero présente ici l'une de ces initiatives, celle d'un collectif de citoyens parisiens qui est en train de mettre en œuvre un projet d'habitat participatif. Elle montre ainsi comment une vision utopique d'un habitat partagé entre amis est en passe de devenir réalité puisque au terme d'une série d'étapes administratives, financières, techniques, etc., le projet Utop a été entériné par la mairie de Paris et traduit en projet architectural (respectueux de l'environnement et soucieux de créer du lien avec les habitants du quartier). Si tout se passe comme espéré, l'ensemble immobilier devrait voir le jour d'ici deux ans, concrétisant alors une forme nouvelle d'utopie urbaine. S.D. ■

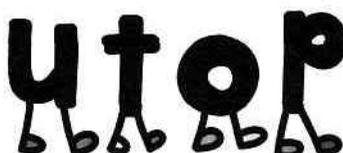
L'association Utop est née « au son des trombones et des trompettes », comme le rappelle l'une de ses fondatrices qui joue du tuba dans une fanfare militante. Les 22 adultes qui la composent sont pour la plupart des artistes, musiciens,

plasticiens, acteurs, techniciens du cinéma, des couples avec ou sans enfants, des personnes d'âge et d'origine diverses engagées, à un titre ou un autre, dans l'action culturelle et sociale. « Nous sommes, disent-ils des ménages aux revenus

1. Spécialiste des fondations d'entreprises et de l'entrepreneuriat social, membre du comité de rédaction de *Futuribles* et conseillère scientifique de *Futuribles International*.



moyens, tous confrontés à la grande difficulté de se loger à Paris. Nous partageons une même envie d'imaginer un mode d'habitat qui nous ressemble et nous rassemble. »



Imaginer un mode d'habitat qui nous ressemble

Ils ont répondu au premier appel à projets lancé par la mairie de Paris en mai 2014, ouvrant à l'habitat participatif trois îlots fonciers dans l'est de Paris. Au terme d'un processus de sélection qui s'est étalé sur près de deux ans leur candidature a été retenue pour la parcelle dite « 9 rue Gasnier Guy / 46 rue Sorbier » un terrain en pointe à la confluence de deux rues, dans le XX^e arrondissement.

Selon l'ouvrage collectif édité après les premières assises sur ce thème organisées à Strasbourg en 2010 ², l'habitat participatif « met à contribution l'imagination collective pour trouver des alternatives et faire évoluer le mode de production de la ville [...] Dans ces laboratoires d'innovation, des groupes d'habitants deviennent les entrepreneurs au cœur de la conception et de la gestion de leur lieu de vie. »

Paris n'est pas la seule ville française à se lancer dans cette expérience. Strasbourg, Reims, Lyon ou Montreuil l'ont précédée. Une di-

zaine de collectivités locales, dont la région Île-de-France se sont mises

en réseau en 2010 pour monter un dispositif d'appel à projets. La loi ALUR ³, en 2014, en consacrant le terme d'habitat participatif et en donnant un statut aux coopératives d'habitants, a facilité ce type d'opération.

L'habitat participatif c'est d'abord l'initiative d'un groupe de personnes qui mettent en commun leurs aspirations et leurs ressources, et conçoivent collectivement, accompagnées par des professionnels du secteur, leurs futurs logements, mais aussi, comme l'affirment les membres d'Utop dans la préface de leur dossier, de nouvelles façons d'habiter la ville, en phase avec leurs modes de vie. « Notre projet c'est une voie vers plus de solidarité, de compréhension et d'humanité dans nos quartiers. C'est inventer une nouvelle façon de vivre à Paris. »

Du rêve partagé entre copains de vivre dans un habitat qui incarne leurs valeurs, à la faisabilité d'un projet urbanistique et architectural, la route est longue et semée d'obstacles. Elle est jalonnée par des dizaines de réunions dans leurs logements exigus ou les bureaux de leurs partenaires, des centaines d'heures de travail collectif, des discussions acharnées, beaucoup de rendez-vous, des litres de café, des moments de doute et d'espoir. Une route qui ne peut aboutir que si les

2. *Le Livre blanc de l'habitat participatif 2011*, Strasbourg : éd. Éco-quartier de Strasbourg, 2011.

3. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



pionniers qui l'empruntent sont solidement accompagnés par des professionnels engagés dans ces nouvelles formes d'utopie urbaine.

Une sélection en trois temps

La mairie de Paris avait donné le cadre et le *tempo* de leur aventure en trois actes. Le premier acte a débuté avec son appel à projets, une innovation pour la ville en quête d'une troisième voie entre l'habitat traditionnel et l'habitat social. Mille personnes ont répondu et 350 ont participé à la première réunion publique.

Dès le départ, la mairie avait précisé ses exigences. Parmi ses critères décisifs figurait la cohésion de groupes offrant diversité et mixité sociale, mélangeant les générations, les professions et les savoir-faire. « C'est un projet de vie reposant sur des valeurs communes au groupe, une réflexion sur une autre forme d'économie, participative, solidaire », observe Pierre Herviou, le chargé de mission qui a coordonné l'opération à la Direction du logement de la mairie de Paris. Dans le dossier devait figurer aussi une esquisse architecturale et une ébauche de montage immobilier.

Pour épauler les candidats, la ville a fait appel à deux cabinets d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) chargés de faire l'interface tout au long de l'opération entre eux et ses services. Ceux-ci ont facilité la constitution des groupes, les ont informés sur les exigences du dossier et les ont aidés à le réaliser. Six ateliers se sont tenus à leur initiative dans les mairies des deux quartiers

concernés au long de l'année 2014. La ville leur a également confié la création et la gestion sur Internet d'une plate-forme participative.

Trente groupes ont déposé un premier dossier. Un jury *ad hoc* de 20 personnes comportant des représentants des conseils de quartier des arrondissements concernés a retenu en décembre 2014 quatre candidats par parcelle, 12 au total, dont Utop.

La phase deux a couru sur l'année 2015. Les 12 groupes devaient, après avoir choisi un cabinet d'architecte, constituer un dossier en trois parties : la présentation des membres du collectif et son projet de vie, le projet architectural, le montage juridique et financier. Ils devaient aussi fournir une maquette et une vidéo.

Le jury s'est réuni à nouveau le 2 février 2016 pour désigner les trois attributaires des parcelles, dont Utop, ainsi qu'un groupe suppléant au cas où le lauréat ferait défaut au cours de la troisième phase. « La dimension sociale et humaine des projets a fait la différence, commente Pierre Herviou. Nous voulions des dossiers innovants, vraiment expérimentaux, avec une approche différente de la ville. Pour la mairie de Paris c'est aussi un terrain d'expérimentation et nous apprenons avec eux. » « La qualité de la présentation orale d'Utop, la force de leur projet de vie ont emporté la décision », conclut Sébastien Jolis, conseiller technique à l'habitat.

Les Parisiens ont pu découvrir récemment l'ensemble des dossiers, sélectionnés ou non, au pavillon de l'Arsenal, lors de l'exposition « Réinventer Paris ». Dans la vidéo de présentation d'Utop, ils ont vu dé-



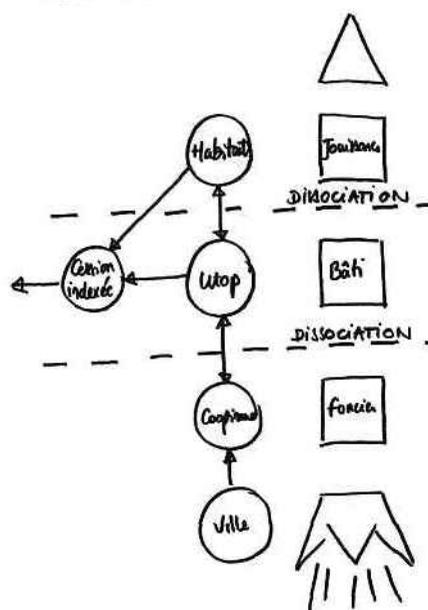
filer en musique, d'un pas vif et joyeux, les 22 utopiens et leurs huit enfants, certains jouant de la trompette ou du trombone, d'autres avec un bébé dans les bras ou tenant un arbuste en pot.

La phase trois est en cours. Elle s'achèvera à l'automne 2016 avec la remise de l'avant-projet sommaire (APS) précisant le montage juridique et financier, le projet architectural et la proposition d'achat de la parcelle. Elle se conclura par une réunion du Conseil de la ville de Paris décidant de la vente des terrains.

Dès lors, Utop, devenu en mai 2016 une société coopérative d'habitants regroupant une quinzaine de ménages, pourra solliciter le permis de construire. Si tout se passe bien, ses membres pourront entrer en possession en 2018 des 17 logements prévus, ainsi que du jardin et des espaces partagés.

Plus de deux ans se sont écoulés depuis que le noyau dur des fondateurs d'Utop a décidé de se lancer dans l'aventure entre deux répétitions de leur fanfare. « Le nom d'Utop s'est tout de suite imposé parce que l'un d'entre nous, un comédien, avait monté un spectacle sous ce titre et que cette idée nous semblait un rêve utopique, mais nous voulons que notre rêve marche et que notre utopie se réalise ! Au départ, nous nous demandions comment faire pour loger dans un espace privé tout en gardant une vie collective et une ouverture sociale. Nous avons une volonté partagée d'espaces communs, d'ouverture sur le quartier, un engagement social. Par exemple, on a tous été d'accord pour réserver des logements à des associations travaillant dans le domaine de l'in-

sertion. Nous ne voulions transiger sur rien de ce qui nous paraissait important. »



Le modèle antispéculatif d'Utop :
une fusée à trois étages

En marche vers la réalisation !

« Notre chance ça été de rencontrer Coopimmo qui a très bien compris nos exigences », estime Pascale Grillandini, un des piliers du groupe. L'espoir de passer du rêve à la réalité est en effet venu de Coopimmo, un promoteur immobilier HLM (habitations à loyer modéré) sous forme coopérative, spécialisé dans la réalisation de programmes d'accession sociale.

Partenaire essentiel, Coopimmo est au cœur du montage de l'opération dans laquelle il s'est engagé de façon durable en signant le 13 avril 2016 une convention avec Utop. C'est Coopimmo qui se porte acqué-



reur du terrain (vendu au prix d'environ 1 800 euros le mètre carré) grâce à un prêt de la Caisse des dépôts assorti d'une garantie de la ville de Paris, et qui se charge de la construction, dont le coût est évalué à 2,6 millions d'euros, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

Utop, futur propriétaire du bâtiment, finance sa réalisation par Coopimmo en faisant appel à plusieurs sources : un petit apport en capital de ses membres, la part étant fixé à 1 500 euros par futur habitant, quelle que soit la taille de l'appartement qui lui sera attribué, l'achat sur plan de trois logements par des bailleurs sociaux et surtout un emprunt locatif social auprès d'une banque privée. La coopérative des habitants sera, elle, collectivement propriétaire du bâti, ses membres ayant à titre individuel un « droit d'usage ». Coopimmo reste propriétaire du terrain qu'il donne à bail à Utop pour 60 ans. Ce démembrement du foncier, séparant la propriété du sol et celle du bâti, est la clef de la faisabilité du projet.

« C'est un groupe sympathique mais avec peu de ressources, souligne Christian Chevé, le directeur général de Coopimmo, dans les bureaux qu'occupe sa société à Champigny (la commune, rappelle-t-il, d'où l'abbé Pierre, confronté au plus grand bidonville de la région parisienne a lancé son appel aux pouvoirs publics en 1954). Nous lui apportons l'ingénierie financière et juridique, la crédibilité. Notre convention de partenariat avec Utop est l'équivalent d'un bail d'habitation. Nous sommes membres associés de leur coopérative. Nous faisons équipe avec eux. Nous assurons

la maîtrise d'ouvrage et nous engageons sur un projet, un prix et un délai. Cette expérience fait partie de notre recherche-développement, de notre volonté d'innover. »

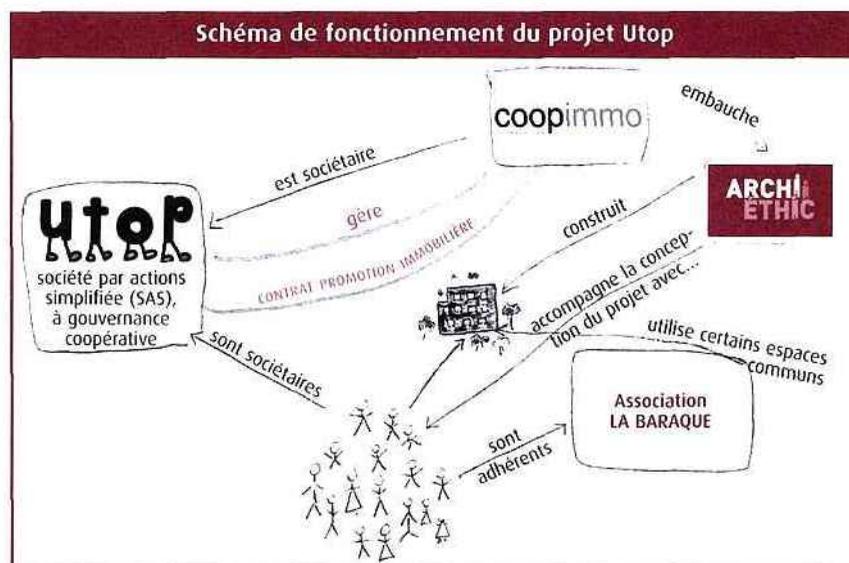
Les habitants membres de la coopérative Utop lui verseront à échéance régulière une redevance incluant les éléments classiques d'un loyer (provision pour travaux, charges). Coopimmo, le compagnon indissociable de leur histoire, se chargera de la gestion financière.

Leur seconde chance a été de rencontrer, grâce à Coopimmo, le cabinet d'architectes Archi Ethic, fonctionnant lui aussi sous forme coopérative, et lui aussi orienté vers ces nouvelles formes d'habitat social.

Thomas Huguen, le jeune architecte en charge du projet, intervenu dès le début de la phase 2, ne compte pas son temps. « Nous faisons de l'éducation populaire pratique en construisant le projet architectural en synergie avec les habitants. Ils se sont organisés en commission et chacun a des attributions. L'important, c'est qu'ils soient acteurs de la programmation architecturale, nous faisons de la coconstruction. Ce sont eux les maîtres d'œuvre. »

Programmation : la mise en forme d'un rêve

Avec eux il a consacré plus de 15 séances de travail, dont aucune n'a duré moins de cinq heures, et quelques *week-ends* à définir le « mode d'habiter » de chaque famille et le projet architectural. Les grandes lignes étaient claires dans leur principe. Des logements mo-



dulables pour s'adapter à l'évolution des situations familiales et optimiser le rapport entre espaces privés et espaces collectifs ; des locaux mutualisés tels une buanderie réduisant, outre sa fonction conviviale, la place de l'électroménager dans chaque appartement, une chambre d'amis, un garage à vélos, un atelier de bricolage communs, un toit végétalisé accessible à tous les utopiens, et surtout « La Baraque », la grande salle au rez-de-chaussée accessible de la rue. Pour la gérer, Utop va créer une association avec des habitants du quartier, chargée d'organiser ou d'accueillir fêtes, repas, ateliers, activités sociales ou culturelles : tout ce qui crée du lien.

Au rez-de-chaussée, seront aussi installés un espace de *coworking*, un bureau pour l'association d'éducation populaire « Postures » et une salle de répétition insonorisée pour les musiciens, ces divers espaces étant accessibles à la location. Comme La Baraque, ils ouvriront sur le jardin, petit mais paysagé, à une

extrémité duquel sera installée une *give box* pour les dons et le troc avec le voisinage. Tout ceci, plus les 17 appartements répartis sur sept niveaux, devant tenir dans une surface plancher d'à peine 400 mètres carrés. Une gageure ! Les arbitrages sur les surfaces attribuées à chaque composante du projet sont parfois difficiles. Grâce à la cohésion du groupe et aux dons pédagogiques de l'architecte, ils ont jusqu'à présent toujours abouti.

Les habitants d'Utop ne veulent pas partager seulement des espaces mais des services : l'abonnement Internet, une camionnette, des achats groupés — une liste qui s'étoffera au fil de leur vie partagée... L'immeuble, lui, répondra à tous les *musts* de la construction contemporaine dite responsable : haute qualité environnementale, économies d'énergie, développement durable, recyclage, végétalisation ; les futurs habitants tiennent au bois en façade et à une haie fruitière les séparant de la rue pour que les passants puissent



grappiller au passage mûres ou framboises selon la saison.

Les réunions de programmation architecturale avec Archi Ethic ont alterné avec celles consacrées au montage juridique et financier avec Coop-immo, et celles organisées par la ville de Paris ; le groupe, pour faire face à cette lourde charge de travail, s'était divisé en quatre sous-groupes : juridique et financier, projet de vie, projet culturel et environnement.

Une volonté d'exemplarité

Porteurs d'un rêve en marche, les membres d'Utop ont pris conscience dès l'origine des risques de conflits ou de dérives qu'inclut un tel projet, et ont voulu s'en prémunir. Vis-à-vis de leurs partenaires techniques d'abord : « nous ne voulons pas nous laisser infantiliser mais garder la maîtrise du projet et assumer pleinement notre rôle de maître d'œuvre puis, le bâtiment achevé, de maîtrise d'usage », affirment-ils dans leur dossier.

À l'intérieur du groupe surtout. Sa composition évolue au fil du temps. Comment s'assurer de l'identité de vue des nouveaux entrants ? Comment éviter les conflits dans la gestion quotidienne des lieux ?

Dans leur règlement de vie commune, ils ont prévu de façon assez



Maquette de présentation du projet Utop - © Archi Ethic

détaillée les règles censées assurer la bonne gouvernance et préserver l'harmonie du groupe. Sept commissions intitulées « balai brosse », « main verte », « tuyau / perceuse » ou « calepin »..., coordonnées par des référents mais prenant leurs décisions à l'unanimité, seront responsables de la gestion du quotidien. Le Conseil des habitants se réunira tous les mois.

Pour verrouiller toute tentative de spéculation par un des membres de la coopérative, une exigence du cahier des charges de la ville partagée par Utop, le règlement prévoit que les parts sociales, transmissibles aux enfants, ne peuvent être cédées qu'à leur valeur nominale.

Deux ans au moins séparent encore les membres d'Utop de l'entrée dans les lieux et quelques incertitudes pèsent encore sur la bonne fin de leur démarche. D'importants travaux de soutènement vont être entrepris pour rendre le terrain constructible compte tenu de l'état du sous-sol. Ils seront en partie pris en charge par la ville. Les négociations pour obtenir le prêt bancaire indispensable au financement de la construction sont encore en cours.



Malgré les obstacles qu'il reste à franchir, les membres d'Utop sont confiants et ne limitent pas leur ambition à la seule réussite de leur projet. Le groupe souhaite qu'il soit exemplaire et reproductible afin que d'autres s'en inspirent pour se lancer à leur tour dans l'aventure. Ils ont donc souhaité le regard extérieur de sociologues et de chercheurs pour observer leurs travaux, suivre leur histoire, la raconter et si possible la modéliser.

Tous les trois ans, la métropole lilloise, qui s'intéresse aussi à l'habitat participatif, choisit un thème pour une grande saison artistique et culturelle déployée pendant quelques mois dans toute la région des Hauts-de-France. La dernière, à l'automne 2015, a été consacrée aux « Renaissance urbaines », illustrées par l'exemple de quelques villes phares en plein renouveau à l'échelle internationale.

« À l'image de la Renaissance au XVI^e siècle, nous vivons une époque agitée d'où sont en train d'émerger

un nouveau monde, de nouvelles manières de construire les villes, de nouvelles formes d'expression urbaine », peut-on lire en prélude au catalogue présentant cette opération.

Dans le maillage de l'urbanisme parisien qu'elle n'a pas la prétention de révolutionner, l'utopie *bottom-up* du groupe Utop reste modeste. Nul ne peut prévoir avec certitude les évolutions du projet au cours du temps, ni l'état d'esprit dans 60 ans, à l'expiration du bail, des successeurs des fondateurs, même si des formules juridiques sont déjà prévues pour les guider. Utopique au départ pour des raisons économiques, ce projet l'est aussi par son pari sociologique sur le bon fonctionnement du groupe à long terme et la pérennité de ses idéaux.

Quel que soit l'avenir de ces initiatives, dussent certaines d'entre elles échouer, elles infusent et diffusent un état d'esprit qui, par petites touches, peut faire évoluer les formes et l'esprit de l'habitat contemporain. ■