



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Lab'
2051

2020 - 2024

Les communs dans la construction et l'aménagement



Le Lab2051



2050 représente l'horizon de nos politiques publiques pour atteindre nos ambitions en faveur de la transition écologique des territoires, pour une France sobre, résiliente, inclusive et créatrice de valeurs. Le Lab2051 nous projette dans le monde d'après. Il s'adresse aux collectivités et aux aménageurs et vise à lever les obstacles à l'innovation urbaine et favoriser le passage à l'échelle. Piloté par la sous-direction de l'aménagement durable du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le Lab2051 réunit tous les acteurs nécessaires à la résolution d'une problématique donnée : les services de l'État concernés par les réglementations, les différents niveaux de collectivités, les établissements publics locaux, les aménageurs publics et privés, les opérateurs de l'État, le monde académique, les entreprises... Depuis 2023, il accompagne en particulier, au travers d'incubations de 6 à 12 mois, les programmes d'innovation Démonstrateurs de la ville durable (DVD) de France 2030 et Engagés pour la Qualité du Logement de Demain (EQLD).

Dispositif apprenant, le Lab2051 se déploie de manière à la fois agile et structurée, dans une posture «think tank - do tank», en apportant une expertise ciblée au service des composantes innovantes de chaque projet et sur une mise en réseau des acteurs publics, privés et des usagers à toutes les échelles : bâtiment, quartier, ville et territoire.

7 thématiques déjà incubées entre 2018 et 2022 : autoconsommation collective, construction bois, habitat modulaire et transitoire, BIM-CIM, utilisation du standard international, ISO 37101, IBA en France, rénovation énergétique bâtiment basse consommation.

6 thématiques incubées entre 2023 et 2024 : bioclimatisme, nature en ville, communs et aménagement, mixité et réversibilité, économie circulaire dans l'aménagement, économie d'un aménagement durable, répondant ainsi aux besoins prioritaires identifiés dans les projets DVD et EQLD.

Le lancement d'une nouvelle vague d'incubations du Lab2051 est prévue à l'automne 2024.

L'intégralité des travaux du Lab2051 est disponible sur le site du ministère : www.ecologie.gouv.fr/lab2051

Juin 2024

Publié par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), la sous-direction de l'aménagement durable (AD), le bureau des opérations d'aménagement (AD5), Tour Séquoia - 92055 Paris La Défense CEDEX

Directeur de la publication : Philippe Mazenc, Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature

Rédaction et coordination éditoriale : Membres du groupement IULAB : Dominique RENAUDET – Neoclides, François-Laurent TOUZAIN – 360

Merci à l'ensemble des participants aux ateliers qui ont contribué à la réalisation de ce rapport.

Sous la direction d'Isabelle MORITZ, adjointe à la cheffe du bureau villes et territoires durables
Contact : Lab2051@developpement-durable.gouv.fr

Le Lab2051

2050 représente l'horizon de nos politiques publiques pour atteindre nos ambitions en faveur de la transition écologique des territoires, pour une France sobre, résiliente, inclusive et créatrice de valeurs. Le Lab2051 nous projette dans le monde d'après. Il s'adresse aux collectivités et aux aménageurs et vise à lever les obstacles à l'innovation urbaine et favoriser le passage à l'échelle. Piloté par la sous-direction de l'aménagement durable du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le Lab2051 réunit tous les acteurs nécessaires à la résolution d'une problématique donnée : les services de l'État concernés par les réglementations, les différents niveaux de collectivités, les établissements publics locaux, les aménageurs publics et privés, les opérateurs de l'État, le monde académique, les entreprises ... Depuis 2023, il accompagne en particulier, au travers d'incubations de 6 à 12 mois, les programmes d'innovation Démonstrateurs de la ville durable (DVD) de France 2030 et Engagés pour la Qualité du Logement de Demain (EQLD).

Dispositif apprenant, le Lab2051 se déploie de manière à la fois agile et structurée, dans une posture "think tank- do tank", en apportant une expertise ciblée au service des composantes innovantes de chaque projet et sur une mise en réseau des acteurs publics, privés et des usagers à toutes les échelles : bâtiment, quartier, ville et territoire.

7 thématiques déjà incubées entre 2018 et 2022 : autoconsommation collective, construction bois, habitat modulaire et transitoire, BIM-CIM, utilisation du standard international, ISO 37101, « IBA » en France, rénovation énergétique bâtiment basse consommation.

6 thématiques incubées entre 2023 et 2024 : bioclimatisme, nature en ville, commons et aménagement, mixité et réversibilité, économie circulaire dans l'aménagement, économie d'un aménagement durable, répondant ainsi aux besoins prioritaires identifiés dans les projets DVD et EQLD.

Le lancement d'une nouvelle vague d'incubations du Lab2051 est prévue à l'automne 2024.

L'intégralité des travaux du Lab2051 est disponible sur le site du ministère : <https://www.ecologie.gouv.fr/lab2051>

TABLE DES MATIÈRES

1	DÉROULÉ DE L'INCUBATION, DÉFINITIONS ET TYPOLOGIE DES COMMUNS	4
1.1	INTRODUCTION : Les communs dans l'aménagement, enjeux et problématique du Lab2051	5
1.2	Définitions et périmètre retenus pour l'incubation.....	7
1.3	Les communs dans les projets incubés : vers une typologie	10
1.4	Portraits des projets incubés	19
1.5	Bongraine - Aquitanis	20
1.6	Iéna Mexico - La fabrique des quartiers	26
1.7	Les tiers-lieux Axès - Logeo Seine	33
1.8	Ville Capable - Modus Ædificandi	37
1.9	Quartus Briançon	42
1.10	Les Halles en Commun - Territoires Rennes.....	48
1.11	« Des hameaux légers pour des territoires plus sobres, résilients et inclusifs » - Commana.....	53
2	PRISE DE RECUL HISTORIQUE ET PROSPECTIVE.....	58
2.1	Enseignements de l'histoire des communs pour l'aménagement d'aujourd'hui ...	59
2.2	Enjeux prospectifs autour des communs dans l'aménagement.....	75
2.3	Intervention orale de Raphaël Besson, 18 octobre 2023, le Havre	79

1 DÉROULÉ DE L'INCUBATION, **DÉFINITIONS ET TYPOLOGIE** **DES COMMUNS**



La Courrouze, Rennes, 14 juin 2023
Credits : 360

1.1 INTRODUCTION : LES COMMUNS DANS L'AMENAGEMENT, ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DU LAB2051

Les communs urbains, qui consistent en une relation organisée et durable entre une communauté et des ressources en milieu urbain (un lieu, de l'eau, de l'énergie...), sont une modalité essentielle de la transition écologique.

En effet, à l'heure où des ressources considérées jusque là comme abondantes (le sol fertile, le bâti...) se raréfient, il convient de développer de nouvelles coopérations pour les gérer de manière équitable, au plus près des besoins, et de manière durable, en s'appuyant sur les infrastructures et les services mis en place par l'action publique, en dépassant et mettant en réseau l'action d'individuelle.

Ainsi les communs urbains font partie des nouvelles composantes de nombreux programmes d'aménagement tels que des locaux collectifs, des jardins partagés, du stationnement mutualisé...

Les aménageurs et les collectivités façonnent ainsi de nouveaux cadres de vie, plus mutualisés, qui correspondent aux contraintes et aspirations actuelles et qui doivent, autant que possible, durer. Se faisant, ils sont confrontés à de nombreuses difficultés : comment s'assurer de la prise en main pérenne de ces communs par des futurs usagers qui ne sont pas encore présents ? Quels véhicules juridiques choisir, pour la réalisation, la propriété ou la gestion ? Comment ne pas exclure des bénéficiaires avec des montages et règles trop complexes, des charges financières trop lourdes ?

Modalités de l'incubation

Un webinaire de lancement a permis de préciser la méthode, les produits de sortie visés, et le calendrier de cinq ateliers, d'une durée de 2h, au cours desquels ont été présentés de manière approfondie un ou deux projets engagés dans la création de communs. Ces présentations ont permis de faire interagir les participants sur les difficultés rencontrées et de collecter des documents opérationnels en vue d'alimenter la boîte à outils :

Date de l'atelier	Projets incubés ou ayant été présentés	Maîtrise d'ouvrage	Dispositif(s) dont le projet est lauréat ¹
24 février 2023	Bongraine	Aquitanis	DVD
24 mars 2023	Iéna Mexico	La fabrique des quartiers	DVD

¹ Un aperçu des projets, au delà des fiches réalisées dans le présent rapport, est disponible dans le dossier de presse du lancement du programme : <https://www.banquedesterritoires.fr/demonstrateurs-de-la-ville-durable-nouvelle-etape-pour-les-laureats>

25 avril 2023	Axès	Logeo Seine	EQLD
24 mai 2023	Ville Capable Citadelle Briançon	Modus Ædificandi Quartus	EQLD EQLD
14 juin 2023	Halles en communs Hameaux légers	Territoires Rennes Hameaux légers	DVD

Les ateliers du Havre, de Marseille et de Rennes se sont déroulés dans les locaux des porteurs de projet.

Entre les ateliers, un appui individuel a été fourni aux porteurs de projets rencontrant des difficultés opérationnelles. Les documents en résultant, telle une note relative aux enjeux de montage contractuel produite par le cabinet d'avocats spécialisé en questions urbaines émergentes LexCity, sont également dans la boîte à outils. Ont également été conduits des échanges bilatéraux avec d'autres acteurs ayant travaillé récemment sur les communs: l'ANCT, la 27ème Région, le PUCA, l'ADEME, la Fondation de France, le Sens de la Ville...leurs productions ont été relayées lors des ateliers et sont pour certaines mentionnées dans la boîte à outils.

En octobre 2023, un séminaire de restitution du rapport chez l'un des participants de l'incubation, Logeo Seine, au Havre.

1.2 DEFINITIONS ET PERIMETRE RETENUS POUR L'INCUBATION

DEFINITION DES COMMUNS

Nous avons retenu, pour conduire cette incubation, la définition d'Elinor Ostrom, économiste, politologue et professeure d'université, dont les travaux portant sur la théorie de l'action collective et la gestion des biens communs ainsi que des biens publics font référence, selon laquelle les communs sont des *ressources, gérées collectivement par une communauté qui établit des règles et une gouvernance dans le but de préserver et pérenniser cette ressource.*

PERIMETRE DE L'INCUBATION : ESPACES COMMUNS DANS L'AMENAGEMENT

Ainsi que l'énonce le portail en ligne des communs (<https://lescommuns.rg/>) : des logiciels libres aux jardins partagés, de la cartographie à l'énergie renouvelable, en passant par les connaissances et les sciences ouvertes ou les AMAPs et les épiceries coopératives, **les « Communs » sont partout !** Le Lab2051 adressant spécifiquement les questions d'aménagement et de construction, les communs abordés dans l'incubation sont compris dans ce périmètre.

Les **communs énergétiques**, souvent rencontrés, notamment autour de la production et de la consommation d'énergie solaire issue de panneaux photovoltaïques, n'ont pas été traités, car une **incubation dédiée** consacrée au passage à l'échelle de **l'autoconsommation collective** autour de l'intégration du photovoltaïque dans une stratégie locale de production et de consommation d'énergie renouvelable est actuellement en cours de déploiement

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Lab2051_Autoconsommation_collective_Incubation.pdf

COURT GLOSSAIRE

Ce court glossaire propose les définitions des notions **clés d'exclusivité** et de **rivalité** permettant de caractériser des biens communs, ainsi que les catégories qu'elles ont permis à Elinor Ostrom - théoricienne de référence des biens communs - de définir.

Exclusivité

Il s'agit de la propriété d'un bien dont un individu peut en interdire l'accès ou la propriété à un autre individu.

Rivalité

Il s'agit de la propriété d'un bien dont la consommation par un individu va en priver l'usage ou l'accès à un autre individu.

Bien commun

Un bien commun est un bien rival et non exclusif (voir les notions d'exclusivité et de rivalité ci-dessus). Sa consommation par un individu en diminue la quantité disponible pour les autres individus, entraînant ainsi une concurrence, et son accès est libre. Il peut s'agir de toilettes publiques, de parkings sur la voie publique.

Bien à péage ou de club

Un bien à péage est un bien non rival et exclusif. Sa consommation par un individu n'en diminue pas la quantité disponible pour les autres individus, n'entraînant pas ainsi une concurrence, et son accès est réglementé. Il peut s'agir d'une voie à péage.

Bien privé

Un bien privé est un bien rival et exclusif. Sa consommation par un individu en diminue la quantité disponible pour les autres individus, entraînant ainsi une concurrence, et son accès est réglementé. Il peut s'agir d'un appartement.

Bien public ou bien collectif

Un bien public ou collectif est un bien non rival et non exclusif. Sa consommation par un individu n'en diminue pas la quantité disponible pour les autres individus, n'entraînant pas ainsi une concurrence, et son accès est libre. Il peut s'agir de trottoirs même si ces derniers peuvent se trouver ponctuellement encombrés et demander une régulation.

Classification des biens d'après Elinor Ostrom

	Rivalité forte	Rivalité faible
Exclusivité forte	Bien privé	Bien à péage ou de club
Exclusivité faible	Bien commun	Bien collectif

Classification des droits des acteurs associés à leur position d'après Elinor Ostrom²

Catégories d'utilisateurs	Utilisateurs membres de la "communauté" du commun			Utilisateurs extérieurs
Sous catégories	Propriétaire (Owner)	Possesseur (Proprietor)	Détenteur de droits d'usage et de gestion (Claimant)	Utilisateur autorisé (Authorized User)
Accès et extraction	X	X	X	X
Gestion	X	X	X	
Exclusion	X	X		
Aliénation	X			

² SCHLAGER, Edella, OSTROM, Elinor, « Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis », *Land Economics*, vol. 68, n° 3, Août 1992, p. 249-262, traduit et cité par ORSI, Fabienne, « Elinor Ostrom et les faisceaux de droits : l'ouverture d'un nouvel espace pour penser la propriété commune », *Revue de la régulation*, n°14, 2013, en ligne, <https://journals.openedition.org/regulation/10452>, consulté le 4 septembre 2023, s. p..

1.3 LES COMMUNS DANS LES PROJETS INCUBÉS : VERS UNE TYPOLOGIE

PROPRIETES ET ESPACES

➔ Tragédie des communs, limites planétaires et aménagement

Dans le cadre de l'aménagement, les communs se situent à l'intersection de plusieurs disciplines. En effet, leur projet, leur mise en place et leur gestion font intervenir des expertises différentes, notamment juridiques, sociologiques, économiques, écologiques, environnementales, agricoles, urbanistiques et architecturales. Il s'agit d'un réel défi pour les aménageurs désireux de produire des espaces ou des lieux communs qui soient pérennes et pris en charge par les communautés d'usagers intéressés. Par ailleurs, régulièrement les communs appartiennent ou sont susceptibles d'appartenir au domaine de **l'économie sociale et solidaire (ESS)** car ils cherchent à établir au quotidien des rapports de solidarité et de réciprocité entre leurs usagers, en particulier les habitants, en instituant des formes de propriété et de gouvernance collectives en articulation avec l'action publique³. En ce sens, un accompagnement spécifique est indispensable pour déterminer au mieux les **modèles de gouvernance** à choisir (association, coopérative, mutuelle, etc...) ainsi que les **montages économiques et financiers**⁴.

Pour l'aménageur, il s'agit de cerner dans un premier lieu la notion de commun. Si elle puise ses origines dans les communs ruraux existants sous l'Ancien Régime et ayant progressivement disparu au cours de la Révolution industrielle, elle a connu un réel regain d'intérêt depuis les années 1960 et 1970, qui coïncident aussi avec la création du Club de Rome en 1968 et la parution de son rapport en 1972 intitulé *The Limits to Growth* ou *Rapport Meadows*. Ce travail alerte déjà sur les **limites de la croissance économique**, de la **disparition des ressources** et de **l'altération de l'environnement**, invitant à imaginer et mettre en place des modèles de développement qui n'aient pas comme unique perspective la croissance économique confondue avec l'augmentation annuelle du Produit Intérieur Brut (PIB). Ce rapport utilise l'article *The Tragedy of the commons* du biologiste Garrett Hardin (1915-2003) paru en 1968, en l'élargissant à une macrodimension, celle « des entités planétaires (la Terre, les océans, l'atmosphère), afin de souligner l'exigence de leur gestion concertée à des fins de viabilité, d'apaisement des conflits et de développement »⁵.

³ ALIX, Nicole, « L'économie sociale et solidaire et les communs : les tendances à l'œuvre et les enjeux de coopération », dans BARBIER, Jean-Claude (dir.), *Économie sociale et solidaire et l'État. À la recherche d'un partenariat pour l'action*, Paris, Institut de la gestion publique et du développement économique, 2017, p. 43-62.

⁴ C'est le cas du projet Juristes Embarqués, porté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), France Tiers Lieux et la 27ème Région. Il consiste en une recherche-action sur la créativité réglementaire pour les tiers-lieux créateurs de communs, en ligne, <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/juristes-embarques-la-creativite-reglementaire-pour-les-tiers-lieux-createurs-de-communs-510>, consulté le 29 juillet 2023.

⁵ LOCHER, Fabien, « Les pâturages de la Guerre froide : Garrett Hardin et la "Tragédie des communs" », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, n°60, 2013, p. 7-36.

Par la suite, Elinor Ostrom (1933-2012), prix Nobel d'économie en 2009, se distingue de Hardin et de ses conclusions hostiles à une gestion en commun des ressources. Hardin ne laisse en effet « le choix qu'entre l'appropriation privée ou le contrôle direct par la puissance publique », au risque sinon de voir fatalement les ressources surexploitées et donc dégradées⁶. Pour décrire cette « **tragédie des communs** », Hardin reprend l'exemple des pâtures communes déjà mobilisé par William Forster Lloyd (1794-1852) qui introduit ce concept de dégradation des communs, se faisant ainsi le défenseur des enclosures et de la privatisation des terres qui accompagne « un véritable changement de conception de la propriété elle-même [qui est désormais] conçue comme privée et exclusive »⁷. Selon cet exemple, chaque éleveur, se sentant en compétition, va être incité à faire paître un troupeau de plus en plus nombreux de peur d'être exclu de la ressource. Les travaux d'Elinor Ostrom ont permis de s'éloigner au contraire de cette vision fataliste de la dégradation des biens communs. Selon elle, cette situation est loin d'être inéluctable et dépend notamment « des modes d'organisation et de gouvernance mis au point/en usage dans les sociétés concernées »⁸.

S'interrogeant sur les régimes de propriété et en adoptant une approche comportementale et empirique pour l'analyse des organisations sociales, ses travaux ont été mobilisés dès les années 1980 pour imaginer de **nouvelles territorialités décentralisées** grâce à son affinement du concept de bien commun et mettre en valeur des fonctionnements économiques appartenant à l'ESS⁹. En prenant en compte la **notion de rivalité** en complément de celle d'**excluabilité**, elle caractérise mieux les différences entre biens communs, privés, collectifs ou à péage. L'excluabilité, l'exclusivité ou l'exclusion « renvoie à la possibilité pour un individu A de priver d'accès ou de propriété un individu B »¹⁰. Cette notion permet ainsi de faire la différence entre un bien privé et un bien public, à savoir un bien qui est propriété d'un agent qui exclut de son accès les autres agents, et de l'autre un bien propriété qui est propriété de tous les agents qui donc ne peuvent être exclus de son accès. La rivalité en revanche « se réfère à la possibilité pour un individu A de priver de consommation ou d'usage un individu B »¹¹, c'est-à-dire qu'elle caractérise le degré de compétition qui existe entre les agents économiques dans l'accès à un bien. Selon Ostrom, le **régime de propriété d'un bien commun est ainsi caractérisé par une exclusivité faible et une rivalité forte**, lorsque la propriété d'un bien privé est caractérisée par une exclusivité et une rivalité fortes, celle d'un bien public par une exclusivité et une rivalité faibles et celle d'un bien à péage par une exclusivité forte et une rivalité faible.

⁶ PÉREZ, Roland, SILVA, François, « Gestion des biens collectifs, capital social et auto-organisation : l'apport d'Elinor Ostrom à l'Économie sociale et solidaire », *Management & Avenir*, n°65, 2013, p. 94-107.

⁷ ORSI, Fabienne, « Elinor Ostrom et les faisceaux de droits : l'ouverture d'un nouvel espace pour penser la propriété commune », *Revue de la régulation*, n°14, 2013, en ligne, <https://journals.openedition.org/regulation/10452>, consulté le 4 septembre 2023, s. p.

⁸ *Ibidem*.

⁹ ISAURRALDE, Magdalena, « L'approche comportementale de l'action collective chez Elinor Ostrom : quels prolongements pour l'économie sociale et solidaire ? », *Revue Française de Socio-Économie*, n°15, 2015, p. 97-115.

¹⁰ *Ivi.*, p. 104.

¹¹ *Ibidem*.

Ostrom souligne la particularité des comportements des individus dans le cadre de la gestion d'un commun. Contrairement aux grands groupes d'individus, dans un groupe de petite taille ou intermédiaire, elle remarque « la capacité des individus insérés dans des communautés locales à résoudre des problèmes d'action collective, en construisant de manière relativement autonome des systèmes de règles, des "modes de gouvernance" adaptés aux problèmes précis auxquels ils sont confrontés »¹². Ses travaux explorent les **particularités des règles, normes et institutions qui accompagnent ou régissent des communs**. Leurs processus de construction, d'adoption et de transformation, sans être totalement horizontaux, possèdent un rôle mais aussi des processus de construction, d'adoption et de transformation différents. Tous les agents par ailleurs n'entretiennent pas forcément le même rapport avec le bien mis ou géré en commun mais ces faisceaux de règle qui permettent le fonctionnement imbriqué de tous ces intérêts. Par exemple, les cas peuvent varier de l'utilisateur autorisé qui bénéficie d'un droit d'accès et de prélèvement au propriétaire qui bénéficie entre autre d'un droit de gestion, d'exclusion et d'aliénation en passant par les éventuelles figures du propriétaire sans droit d'aliénation ou d'un simple détenteur de droits d'usage et de gestion. Il est ainsi possible de décliner à chaque niveau ou situation « **une grammaire combinatoire qui permet de construire une très grande variété de configurations institutionnelles et de régimes de propriété** »¹³, en adéquation avec les ressources disponibles et les montages juridiques et réglementaires autorisés, à l'instar des projets incubés. À chaque situation spécifique - ressource, communauté, besoin, service attendu - peut ainsi correspondre un régime de gestion particulier.

Dans le cadre de ces prescriptions réglementaires ad hoc, **un commun révèle d'un régime mixte qui oscille entre propriété privée et propriété collective**. Il n'est pas non plus tenu de garantir forcément ou nécessairement un accès libre et universel. Ostrom relève d'ailleurs la continuité historique de ces régimes mixtes, en notant leur ubiquité dans les systèmes de logement par exemple, qu'ils soient sociaux ou non. Ainsi peuvent appartenir aux communs les parties d'un immeuble en indivision ou en copropriété et qui nécessitent, dans un cas comme dans l'autre, des règles et une entente spécifique entre tous les intéressés afin qu'elles fournissent les prestations et les services attendus : propreté, accès, éclairage... Les analyses d'Ostrom ne se limitent pas à la seule gestion d'équipements ou de ressources mais s'étendent au fonctionnement des espaces "corporatifs". Elle envisage, dans une vision prospective qui résonne avec les projets incubés durant le Lab, que « les lieux où de nombreux individus vont travailler, vivre et jouer dans le siècle prochain seront dirigés et gérés par des systèmes mixtes de droits de propriété individuels et communautaires »¹⁴.

A titre d'exemple, certains projets incubés comportent une composante d'agriculture urbaine : ces initiatives marquent une continuité certaine avec des expériences passées,

¹² ORSI, Fabienne, *op. cit.*, s. p.

¹³ Ibidem.

¹⁴ OSTROM, Elinor, « Private and Common Property Rights », dans BOUCKAERT, Boudewijn, GEEST, Gerrit De (dir.), *Encyclopedia of Law and Economics*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, 1999, p. 332-379, cité et traduit par ORSI, Fabienne, *op. cit.*, s. p.

tels les jardins de l'abbé Lemire ou le modèle de la garden-city, bien qu'ils soient déclinés à une moindre échelle. C'est le cas des potagers urbains prévus dans l'opération rue Gachet à Marseille avec Quartus Résidentiel en maître d'ouvrage et Matthieu Poitevin Architecture en maître d'œuvre. Des modes de gestion similaires se retrouvent dans des tiers lieux. L'opération Les Halles en Commun dans le quartier de la Courrouze à Rennes prévoit ainsi des espaces de coworking opérant selon ce modèle.

→ Communs et aménagements

Le projet BISCOTE (BienS Communs et Territoires) porté par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) rend compte, dans son rapport de 2021 Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne, de la complexité, de l'intrication et de l'imbrication des différentes initiatives pouvant relever des communs, en identifiant trois niveaux inclus les uns dans les autres, du plus restreint ou spécifique ou plus lâche ou général. C'est « la matriochka des initiatives relevant des communs »¹⁵. Le **premier niveau**, le plus spécifique, correspond à la **gestion de biens communs** dans un sens matériel et qui nécessite une coordination entre les usagers, comme dans le cas d'une pâture ou d'une réserve de pêche. « Les règles ici se définissent non pas à partir des droits de la propriété privée mais à travers un **faisceau de droits partagés** (droit d'accès et de prélèvement, droit de gestion, droit d'exclusion, droit d'aliénation) distribués au sein de la communauté de manière croissante en fonction de la position de chacun »¹⁶. Le **deuxième niveau**, susceptible d'inclure le premier, correspond à « **un commun en tant que dispositif articulant une ressource, une communauté et des règles** », permettant d'inclure un spectre plus large de ressources communes et « d'assouplir voire de s'extraire de certaines contraintes comme la rivalité et la non-exclusion »¹⁷. Ce niveau est celui généralement utilisé pour désigner les communs urbains et auquel par exemple peut appartenir l'exemple historique du lavoir. Finalement, le **troisième niveau**, susceptible d'inclure les deux niveaux précédents, se réfère au **bien commun dans un sens plus philosophique**, incluant ainsi les actions et initiatives collectives et citoyennes attachées à la préservation et à l'accès à des biens relevant d'un niveau politique plus général. Cela inclut les politiques d'hygiène publique menées au cours du XIXe siècle qui relèvent aujourd'hui de la santé publique, comme par exemple la pollution atmosphérique ou le réchauffement climatique.

Si elles permettent de définir une hiérarchie entre des niveaux de communs qui correspondent à peu près à une dimension croissante des communautés concernées à la fois démographique et spatiale, les distinctions proposées sont toutefois à nuancer et leur caractère imbriqué ne doit pas en effacer leur porosité. Cette imbrication des communs renvoie à l'enchevêtrement des espaces urbains. Une focale concentrée sur la gestion en commun des ressources permet de **dépasser la frontière entre la ville et la campagne qui relève souvent des imaginaires culturels, historiques ou administratifs**.

¹⁵ KEBIR, Leïla, WALLET, Frédéric, Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne, Paris, Édition PUCA, Collection Réflexions en partage, 2021, 94 p., en ligne, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-communs-a-l-epreuve-du-projet-urbain-et-de-l-a2239.html>, consulté le 5 août 2023, p. 51-55.

¹⁶ *Ivi.*, p. 52.

¹⁷ *Ivi.*, p. 52-53.

C'est l'exemple historique de Pierre Leroux et de son *circulus*, aujourd'hui c'est le souci d'un retour du maraîchage. C'est le cas également de la gestion des réserves d'eau douce car tout au long de leurs cycles et de leurs cours intervient une succession très variée d'usagers et d'acteurs, de règles et d'institutions, d'espaces ruraux ou citadins. **Introduire des communs dans l'aménagement**, selon l'étendue des initiatives, **c'est réfléchir à la cyclicité des ressources, de leur entretien et de leur usage** qui peut dépasser les frontières de la zone qui fait l'objet d'une intervention architecturale. Les communautés associées à la gestion d'un commun peuvent ainsi interférer avec les ressources d'autres communautés dans d'autres espaces, chacune ayant ses règles et la prise en compte de cette contingence peut également nécessiter des règles spécifiques. Il s'agit potentiellement d'un renouvellement et d'un **redimensionnement progressif des méthodes de gouvernance et de projet urbain où le local doit pouvoir discuter avec le global et inversement** dans des espaces délibératifs, démocratiques, juridiques, réglementaires et normatifs agissant dans les deux sens, top-down et bottom-up. Ceci « pour prendre en compte le réseau de complémentarités institutionnelles dans lequel est inséré tout système de communs, à travers les relations, marchandes et non marchandes, du commun et des différents individus et groupes qui le constituent, avec le reste de la société »¹⁸.

COMMUNS ET AMENAGEURS

➔ Les communs, espaces et corps intermédiaires

Les communs sont ainsi associés à un écosystème économique, juridique et réglementaire complexe et très souvent spécifique qui associe le **triptyque ressources, communautés et règles**. Leur intégration dans le cadre d'une opération d'aménagement suppose de les « loger dans les interstices entre politiques publiques et logiques économiques de marché, là où certains besoins sociaux ne sont pas ou mal satisfaits »¹⁹. Il s'agit pour l'aménageur de faire coopérer et **cohabiter un modèle de gestion et un régime de propriété alternatifs** avec des régimes et modèles privés ou publics. Les organisations spatiales et architecturales qui en résultent doivent permettre l'articulation de ces différents types, sans s'arrêter à une sectorisation ou à une juxtaposition des formes et des fonctions qui pourraient s'avérer être trop ségrégatives et qui s'opposeraient de fait au rôle que pourraient jouer un ou des communs urbains au sein d'une opération. En effet, de part l'ubiquité et l'imbrication des ressources, des communautés et des institutions qui peuvent intervenir autour des communs, ceux-ci possèdent une **très forte plasticité et peuvent occuper les vides d'un espace fragmenté** entre lieux privés et lieux publics, à la fois corps et espaces intermédiaires. C'est le cas d'une cage d'escalier, d'une cour d'immeuble ou d'un parterre fleuri par un collectif dans le cadre d'une résidence.

¹⁸ ORSI, Fabienne, *op. cit.*, s. p.

¹⁹ DIGUET, Cécile, « Les communs urbains, une notion pour repenser l'aménagement territorial ? », *Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme - Île-de-France*, n°813, 2019, en ligne, https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2019/07/nr_813_web.pdf, consulté le 29 juillet 2023, s. p.

Les dimensions des communs urbains ne se restreignent toutefois pas à ces exemples domestiques. Elles dépendent de l'étendue spatiale des ressources et des communautés qui y sont attachées ainsi que du fonctionnement et de la viabilité économique des projets qui sont mis en place. Ceux-ci ainsi sont susceptibles d'interférer avec les services urbains en réseau - eau potable, assainissement, déchets, électricité, télécommunication, transport, etc. - voire de s'y substituer partiellement et localement comme à Naples pour la manutention ordinaire d'une rue²⁰. De semblables initiatives interrogent l'agencement des réseaux car elles constituent des « formes de renouvellement de l'attachement des citoyens au service public » lorsque leur invisibilisation ainsi que « la prise en charge par l'État ou les municipalités de ces services [en a] fait oublier la dimension de biens communs »²¹. Potentiellement le paysage urbain peut voir son architecture transformée avec cet outil « revivifiant la démocratie locale et [instaurant] une production urbaine partagée »²². Il s'agit là d'un **réel défi** non seulement pour les pouvoirs publics mais aussi pour les aménageurs, les urbanistes et les architectes qui doivent **inventer des formes et des espaces aptes à fonctionner selon ce modèle**.

→ Les enjeux des communs pour l'aménageur

Face à ce caractère transverse et plastique des communs urbains, il est difficile de pouvoir lister précisément des caractéristiques permettant de les définir. Toutefois, grâce aux retours des projets incubés durant le Lab, une liste a été dressée afin d'aider à identifier les enjeux relatifs au fonctionnement d'un commun, en particulier du point de vue de l'aménageur :

- La ou les **communautés** concernées : composition (sociologie, démographie), histoire, moyens, besoins,
- La ou les **ressources** qu'il s'agit de gérer en commun,
- Les **règles** existantes ou envisagées entre la communauté et la ressource :
 - **L'identité et les valeurs** du commun,
 - Le type de **lien entre la communauté et la ressource** : propriété, usage, préservation...
 - Le **modèle économique** du commun, comme dispositif d'allocation de ressources rares, qu'il soit marchand ou non,
 - Les **modalités d'adaptation** du commun face à l'évolution des ressources, de la communauté, de l'environnement, ou des dysfonctionnements,

²⁰ RANOCCHIARI, Simone, MAGER, Christophe, « Bologne et Naples au prisme des biens communs : pluralité et exemplarité de projets de gestion "commune" de l'urbain », *Développement durable et territoires*, n°1, 2019, en ligne, <https://journals.openedition.org/developpementdurable/13238#tocto2n2>, consulté le 10 août 2023.

²¹ JEANNOT, Gilles, « Les communs et les infrastructures des villes », dans CHATZIS, Konstantinos, JEANNOT, Gilles, NOVEMBER, Valérie, UGHETTO, Pascal, *Les métamorphoses des infrastructures, entre béton et numérique*, Bruxelles, Peter Lang, 2017, p. 341-350.

²² DIGUET, Cécile, *op. cit.*, s. p.

- Le **lieu ou le territoire** d'implantation, permettant d'apprécier les **relations** - matérielles et immatérielles - qu'établit le commun avec son environnement - matériel et immatériel.
- La **temporalité** de création et d'existence du commun : temporaire, pérenne...

Les familles d'actions de l'aménageur ou du constructeur souhaitant développer un commun

Les ateliers du Lab nous ont amené à considérer les communs de l'aménagement selon les trois étapes ci-dessous.

1 Programmation du commun, incluant le diagnostic	3 Accompagnement de la communauté concernée dans la prise en charge du commun, notamment par préfiguration du fonctionnement : économie, gestion, évolution, animation
2 Conception et réalisation de la ressource qui est l'objet du commun - dans le cas où celle-ci n'est pas préexistante	

Nous retiendrons ce découpage pour structurer la boîte à outils issue des ateliers de l'incubation.

➔ Identifier ressource et communauté, entre diagnostic et projet

Au sein du triptyque ressource, communauté, l'identification des ressources et des communautés concernées est particulièrement déterminante pour envisager la prise en charge d'un commun par l'aménageur. Trois cas de figure peuvent se rencontrer lors de la mise en place d'une opération, comme les projets incubés durant le Lab ont pu le rapporter, sans que ceux-ci soient exclusifs les uns par rapport aux autres, des communs de différente nature associée à différentes communautés pouvant coexister, sans que là encore celles-ci soient exclusives l'une de l'autre :

- Commun **existant** et **non institutionnalisé**
- Commun **inexistant** avec **présence des ressource et communauté**
- Commun **inexistant** avec **présence** (effective ou programmée) **de ressource** et **absence de communauté**

Le premier cas est lorsque le **commun est préexistant** à l'opération d'aménagement mais est dépourvu de reconnaissance institutionnelle et administrative. La communauté, déjà présente, a su identifier les ressources à gérer en commun et à établir des règles sans que la propriété de cette ressource ou de ces règles n'aient été dûment formalisées. Ce cas est susceptible d'apparaître lorsque l'opération d'aménagement prend place dans une **zone déjà occupée** et il a pour ambition de **maintenir les résidents présents** et de **pérenniser leurs communs** en donnant les assises

légales et réglementaires nécessaires pour une reconnaissance institutionnelle. Il s'agit d'un travail de compréhension de l'état des lieux du terrain, d'identification de la nature de la ressource, de son propriétaire et de l'organisation existante du commun, afin d'accompagner les populations concernées vers un modèle formalisé.

Le deuxième cas qui peut être rencontré est celui d'une **communauté existante, de ressources potentiellement disponibles pour la mise en place d'un commun**, sans que celui-ci existe, ou qu'il existe d'une manière non formalisée par la communauté. Là encore, il s'agit d'un travail de compréhension de l'état des lieux du terrain et d'accompagnement des populations concernées pour **coconstruire un projet avec un modèle de gestion et des services fournis** qui correspondent aux besoins identifiés.

Enfin le troisième cas, celui de la "**tabula rasa**" pour ainsi dire, est lorsqu'il existe le projet de la mise à disposition d'une **ressource susceptible d'être gérée** en commun mais que la **communauté n'existe pas**. Il s'agit alors pour l'aménageur d'identifier la ou les communautés susceptibles d'être intéressées par la ou les ressources qu'il estime devoir implanter, leurs modèles de gestion et les services fournis, à l'instar des habitants d'un futur quartier. Dans des processus habituels de projet de type "predict and provide" ou "decide and provide", les futurs habitants risquent de se dissocier du commun fourni par l'opération, ce qui peut conduire à son abandon. Le défi est de parvenir à mettre en place des processus qui convoquent et font **coopérer toutes les parties prenantes**, en ayant recours à des méthodes de concertation avec les usagers potentiellement identifiés **pour co-concevoir et co-produire les espaces urbains et réglementaires**. Ces parties-prenantes peuvent être identifiées avec l'avancement du projet, en partant des plus amples et déjà existantes, notamment au niveau des collectivités vers les plus spécifiques, par exemple des collectifs issus du voisinage ou de milieux sociaux susceptibles d'intégrer - ou d'interagir avec - le futur quartier. Cela peut permettre la mise en place d'un processus de type "co-decide, co-prevent and co-provide" capable d'absorber des boucles itératives au fur et à mesure de l'identification des besoins et des ressources allouables à des niveaux de plus en plus fins.

TPOLOGIE DES COMMUNS URBAINS ISSUE DES PROJETS INCUBES

Tous ces éléments ont été réunis sous forme matricielle. Cette grille de lecture se veut en quelque sorte un support analytique pour appréhender la très grande variété de configurations et de régimes de propriété qui peuvent se rencontrer au sein des communs.

Les cellules à **fond vert** correspondent à des situations rencontrées durant l'incubation. Les autres cellules de la matrice pourront faire l'objet d'accompagnement ultérieurs.

Cette grille de lecture pourra être déployée sur les différents projets incubés. Par souci d'ergonomie, elle sera parfois allégée, par suppression des catégories non concernées.

		Situation initiale rencontrée par le constructeur ou l'aménageur souhaitant développer un commun		
		Commun existant et non institutionnalisé	Commun inexistant avec présence des ressource et communauté	Commun inexistant avec présence de ressource et absence de communauté
Ressources <i>Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique</i>	Foncier			
	Bâti - parties communes			
	Eau			
	Déchets			
	Energie ²³			
	Biodiversité			
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires			
	Usagers internes à la communauté			
	Usagers externes à la communauté			
Règles entre les différentes parties prenantes du commun Collectivité, aménageur, constructeur, communauté, usagers...	Règles entre A et B			
	Règles entre B et C			
	...			

²³ Voir le rapport du Lab dédié à l'autoconsommation collective :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Lab2051_Autoconsommation_collective_Incubation.pdf

| 1.4 PORTRAITS DES PROJETS INCUBES

Cette partie décrit les projets ayant été présentés dans le cadre des ateliers de l'incubation, et qui ont été le support d'échanges visant à problématiser les freins rencontrés, à proposer des méthodes et outils pour les lever.

Pour chaque projet sont décrits :

- Les **caractéristiques principales** du projet d'ensemble (aménagement ou construction),
- Le ou les **communs envisagés ou réalisés** (en se plaçant toujours au début du processus, même quand celui-ci était achevé lors de l'atelier, comme c'est le cas pour Logeo, qui a présenté un projet réalisé),
- Les **freins** identifiés,
- L'**apport de l'incubation** pour le porteur de projet,
- Un **mot d'appréciation** du porteur de projet sur sa participation au Lab2051,
- Les **outils partagés** lors de l'atelier.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

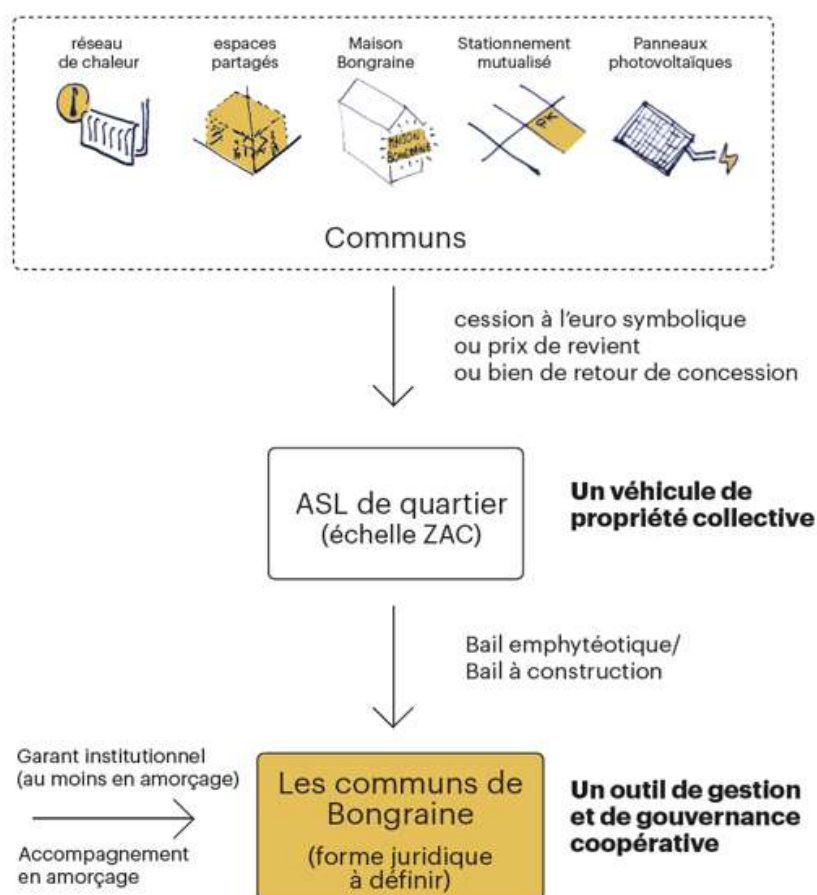
Localisation	Ville d'Aytré, Agglomération de La Rochelle
Etat existant	Le site est une friche urbaine de 35 ha située à 3 km du port des minimes sur un espace protégé et résiduel du passé ferroviaire du territoire.
Programme	<p>La Bongraine est un EcoQuartier prévoyant notamment 800 logements (47% libre, 33% de Logements Locatifs Sociaux (LLS), 20% d'Accession Sociale (AS), dont 130 lots à bâtir) et un tiers-lieux (Maison de Bongraine).</p> <p>Avec une ambition forte de repenser les usages de manière compatible avec la transition écologique, il est ainsi proposé aux futurs habitants de se réapproprier le quartier au travers de "communs" : lieux, énergie et stationnements.</p>
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> ○ Collectivité : Communauté d'Agglomération de la Rochelle ○ Aménageur : Aquitanis ○ Coordination, accompagnement des changements, garant carbone-climat – assistance à maîtrise d'usage : Une Autre Ville ○ Paysage et espaces publics : OLM ○ Montage immobilier et participation : Le Sens de la Ville ○ Architecture : Sathy ○ Innovation et accroche territoriale : Tipee ○ VRD et réseaux : Magéo ○ Etamine ○ Energie : Kairos Ingénierie
Calendrier	Au premier semestre 2023 (période de l'incubation), le projet urbain était défini, la commercialisation des terrains était en cours par l'aménageur, qui devait à ce titre intégrer aux promesses de vente les prescriptions liées à la réalisation, la propriété et à la gestion future des communs.

Economie du projet

Les Maîtrise d'Ouvrage (MOA) des programmes immobiliers transféreront les espaces communs résidentiels à l'Association Syndicale Libre (ASL) ; la Maison de Bongraine sera remise également par l'aménageur sans valorisation financière.

Pour les stationnements, la question reste ouverte. Compte tenu du coût important d'investissement par les MOA immobiliers dans leurs réalisations, il est difficile d'envisager leur transfert à 0€ dans l'ASL. Enfin, des discussions sont toujours en cours pour trouver le bon modèle d'intégration du projet d'autoconsommation collective dans l'outil de gestion et de gouvernance coopérative.

Illustrations





Collectif d'habitants du quartier Bongraine

Crédits : Aquitanis

LE PROJET DE COMMUNS :

Les commons du projet Bongraine, sur la Communauté d'Agglomération de la Rochelle s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Bongraine : des ressources à créer, une communauté à mobiliser, des règles à définir en amont		
Ressources Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.	Foncier	La programmation intègre du stationnement partagé (*).
	Bâti - parties communes	Un tiers-lieu de 200 m ² - la Maison Bongraine – constitue un espace bâti commun. D'autres espaces sont partagés pour le logement.
	Energie	Aquitanis envisage l'installation d'un système d'autoconsommation énergétique via des panneaux photovoltaïques (*).
	Biodiversité	Le projet inclut des espaces extérieurs (*) aménagés.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Les futurs habitants seront à la fois usagers et gestionnaires des commons développés.
	Usagers internes à la communauté	Les visiteurs des habitants, par exemple pour avoir accès aux parkings partagés et aux espaces extérieurs.
	Usagers externes à la communauté	Certains commons ont vocation à être ouverts sur le quartier et à participer de sa vitalité.
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre aménageur et constructeur	Aquitanis contractualise (Promesse puis Acte de Vente) avec des constructeurs.
	Entre constructeur et propriétaires ou locataires	Les constructeurs cèdent à l'ASL les parties communes. L'ASL transfère des droits réels par des baux emphytéotiques ou des baux à construction à la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) ou association Les Commons de Bongraine.
	Entre usagers propriétaires, gestionnaires et externes	Les usagers gestionnaires négocient des règles aux usagers, qu'ils soient propriétaires, locataires, externes.



LES FREINS IDENTIFIES :

Deux freins principaux sont identifiés par l'aménageur :

- Comment contractualiser avec les promoteurs qui devront créer les ressources et en confier la gestion à la future communauté habitante ?
- Comment accompagner la création d'une communauté qui assumera la gestion des communs en autonomie ?



L'APPORT DE L'INCUBATION POUR LE PORTEUR DE PROJET AQUITANIS :

- Les échanges en séance ont conduit à des réflexions sur :
 - ➔ Les enjeux d'une programmation adaptée aux besoins des habitants : la consultation citoyenne, les services d'animation pour la co-programmation et le rôle des AMU (Assistance à Maîtrise d'Usage, modalité récente d'accompagnement, née de la nécessité de s'appuyer sur les expertises des usagers pour définir des projets adaptés) étaient au cœur du débat.
 - ➔ Les enjeux d'un modèle économique adapté à la programmation
 - ➔ Les enjeux de gestion de copropriété : les structures ad'hoc pour gérer les communs (ASL, SCIC) ont fait l'objet d'un approfondissement avec LexCity
- Un éclairage complémentaire aux études déjà menées par Aquitanis, sous forme de note d'analyse pour l'agence 360, établie par le cabinet LexCity a permis de structurer le questionnement quant aux véhicules juridiques à mobiliser dans la création des communs envisagés, notamment par l'analyse des finalités des communs, de leurs modalités (existence d'un modèle économique, évolution de la communauté dans le temps).



LES OUTILS PARTAGES LORS DE L'ATELIER :

- Des outils sur la programmation et la consultation :
 - ➔ Aquitanis a partagé un cahier des charges et un règlement de consultation d'Assistance à Maîtrise d'usage (AMU) pour les communs urbains : [230329 BONG CCTP](#) et [230329 BONG RC](#)
- Des outils sur la gouvernance :
 - ➔ LexCity a produit une note de gouvernance autour de trois rôles d'un pilote (concertation, accompagnement et gestion) suivie d'une grille de lecture permettant l'analyse de la structure juridique la plus adaptée au commun considéré : [230323 Note LexCity](#)

→ Aquitanis a partagé le statut de l'Association les Communs de Bongraine, sa forme de gouvernance et les moyens mis à disposition par ce statut : [230320 BONG Statut association](#)

- Des outils sur la mise en place de services énergétiques (même si en dehors du périmètre du Lab, nous remontons ce livrable rattaché à la stratégie d'ensemble du projet Bongraine) :

Le mot d'Aurélié de Domingo, cheffe de projet aménagement urbain chez Aquitanis :

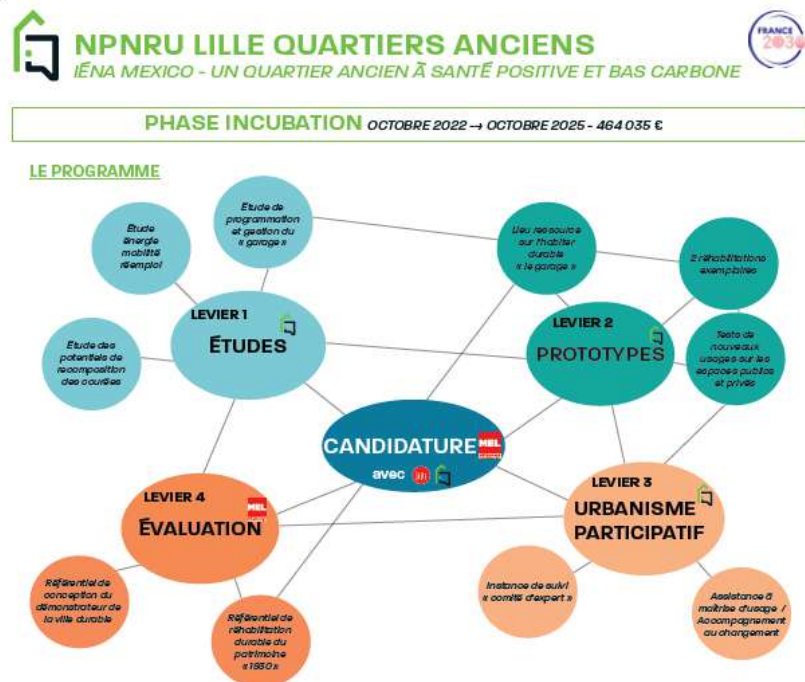
Les communs de quartier répondent à l'ambition d'inscrire systématiquement l'écologie comme enjeu collectif et de le matérialiser dans des objets concrets de production et de mutualisation ainsi que des formes alternatives de gestion et de propriété. Nous avons mobilisé beaucoup d'énergie sur toute l'année 2023 pour trouver les modalités contractuelles et juridiques nous permettant de rendre possibles cette intention. Plusieurs espaces de travail nous ont permis d'aboutir sur une structuration qui nous semble cohérente. Le Lab2051 nous a obligé à préciser nos intentions et à les énoncer de manière plus synthétique. La réalisation de la note juridique de Maître ORTEGA (du cabinet Lexcity) nous a permis de prendre conscience de l'importance d'avancer dans la définition et l'économie des communs avant de choisir la forme juridique de l'outil de gestion et de gouvernance coopérative. Il a donné les bases du travail d'approfondissement piloté par notre Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en matière de montage immobilier et de modalités de gestion (Le Sens de la Ville) réunissant notaire, juriste, responsable de syndic et moi. Des difficultés restent non résolues à ce jour pour rendre effectif l'ambition des Communs, notamment sur la question du stationnement et l'intégration du projet d'autoconsommation collective dans l'outil de gestion et de gouvernance.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Localisation	Lille
Etat existant	Le projet Léna México est situé dans un quartier ancien d'habitat dégradé composé de maisons individuelles situées sur des parcelles étroites ne pouvant accueillir tous les usages souhaités sur l'emprise privée.
Programme	<p>La réhabilitation et le réaménagement du quartier prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La création d'un espace vert de proximité de 2500 m² minimum ○ La requalification de la rue d'Léna ○ L'acquisition de 66 biens dont 39 réhabilitations et 27 démolitions ○ L'accompagnement des propriétaires à la rénovation des logements dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de construction démolition (OPAH-RU + CD) ○ Une co-production poussée avec les habitants <p>Le développement de communautés d'acteurs et de services communs incluant l'ouverture d'un tiers-lieu (le garage) et d'une cour partagée (cour Lamoot).</p>
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> ○ Collectivités : Métropole Européenne de Lille et Ville de Lille ○ Aménageur et porteur du DVD : La fabrique des quartiers ○ Opérateur foncier : Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France (EPF HDF) ○ Autres financeurs : ANRU, Région Hauts-de-France ○ Bureau d'études cadre énergie/mobilité/réemploi : INDDIGO ○ Bureau d'étude de recomposition des courées : studio sam.banchet, atelier Kantwerk, Qualivia Ingénierie
Calendrier	Le projet urbain est en phase de programmation habitat, espaces publics et futurs communs. Une équipe pluridisciplinaire de designers va être mandatée pour aller aux devant des habitants et usagers, définir la nature des services à mettre en commun et esquisser leurs modes de gestion. Ces derniers feront par ailleurs

	<p>l'objet d'une étude ad hoc.</p> <p>Plusieurs espaces communs sont d'ores et déjà identifiés : deux anciens garages d'une surface totale de 440 m², une ancienne courée déconstruite, bien appropriée par les habitants mais sans autorisation de la collectivité propriétaire, des RDC d'immeubles à construire par l'aménageur.</p> <p>Des réflexions sur un nouveau partage de l'espace public seront aussi engagées. Ces communs devront notamment répondre aux enjeux suivants : développer un modèle énergétique de quartier, plus sobre et plus collectif, développer la mobilité active et favoriser le réemploi.</p>
Economie du projet	<p>L'ensemble des acquisitions nécessaires au projet sont réalisées par l'aménageur ou l'opérateur foncier (Établissement Public Foncier des Hauts de France). Les biens acquis et réhabilités par l'aménageur seront commercialisés sous le régime du Bail Réel Solidaire (par l'Office Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise), de manière à réintégrer, sur la durée, des familles sur le secteur et pérenniser les investissements publics. Les réflexions sont toujours en cours concernant le portage des communs</p>

Illustrations



Orientations programmatiques du projet Iéna Mexico



Vue aérienne d'une cour du quartier

Crédits : la Fabrique des Quartiers

LE PROJET DE COMMUNS :

Les commons du projet Léna Mexico s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Léna Mexico : des ressources existantes à institutionnaliser, une communauté à mobiliser, des règles à définir en amont		
Ressources Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.	Foncier	<p>Les types de ressources foncières à destination d'un usage commun présents dans le projet sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La cour Lamoot est aujourd'hui un foncier public issu d'une déconstruction de logements utilisé par des privés sans autorisation ; ○ La programmation du quartier, prévoyant une diminution de l'usage de l'automobile, engendre une libération des espaces de circulation qui pourraient être réinvestis dans des usages communs (stationnement partagé par exemple, services favorisant la mobilité douce...).
	Bâti - parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un ancien garage du quartier Léna Mexico vise à devenir un lieu d'expérimentation, d'échanges et de formation autour de l'habiter durable. ○ Un hangar de 80 m² peut accueillir des services liés à la mobilité douce, au réemploi... <ul style="list-style-type: none"> ➔ Des rez-de-chaussées d'immeubles existants ou à construire pourront accueillir des services communs pour un "versant" du quartier (locaux vélo, locaux poubelle, sous-station...)
	Energie	<p>L'ambition est de développer un système énergétique de quartier, collectif et bas carbone, en quartier ancien déjà constitué. Les commons créés devront notamment permettre de répondre à cet enjeu majeur</p>
	Biodiversité	<p>Les espaces publics libérés de la voiture devront accueillir des espaces végétalisés support de biodiversité et limitant les îlots de chaleur urbains (ICU).</p>

Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	L'ambition est de rendre les usagers gestionnaires de ces futurs communs.
	Usagers internes à la communauté	Le garage du quartier Léna Mexico sera d'abord en occupation transitoire ; il pourrait devenir à terme le lieu de vie du quartier. Dans sa gestion transitoire, il doit permettre une dynamique d'appropriation de la démarche globale par les habitants et collectifs locaux.
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre aménageur et communauté	A définir, des pistes ont été proposées en atelier.
	Entre collectivité et aménageur	Un protocole d'expérimentation a été rédigé. Il définit notamment les modalités de gouvernance du projet entre l'aménageur et les collectivités partenaires. Il propose également la création d'un "comité d'experts" réunissant des experts d'usage (des habitants) et des experts techniques.
	Entre collectivité et usagers/communauté	A définir, des pistes ont été proposées en atelier.

Les freins identifiés :

- Comment donner en gestion des équipements répondant à des besoins privés sur du domaine public ? Quels modèles économiques, juridiques, de gestion ? Quelle place pour les collectivités ?
- Comment mobiliser les habitants, dans la durée, sur des sujets techniques et engageants ?



L'apport de l'incubation pour le porteur de projet La fabrique des quartiers :

- Trois familles de leviers ont été évoquées par les participants, pour lesquels des outils ont été partagés :

- ➔ Modèles juridiques et de gestion : une **convention d'occupation temporaire** permettrait à des usagers privés d'occuper l'espace public. Ces autorisations étant nominatives, il est possible de faire signer la convention par un collectif de gestion.
- ➔ Modèle économique :
 - ➔ Un **modèle concessif** permet de financer par le fond privé des infrastructures publiques. Autrement, le couplage des différentes activités du projet pourrait permettre d'atteindre un équilibre économique d'ensemble.
 - ➔ Le **tiers-financement** permet d'externaliser le coût d'investissement chez un tiers, accompagné des recettes et bénéfices d'exploitation (exemples : installations photovoltaïques opérées par un tiers, rénovation énergétique auprès du rénovateur).
- ➔ Urbanisme transitoire : l'émergence de nouvelles pratiques (urbanisme culturel) et de nouveaux métiers (AMU, poste de coordination transitoire) permettent d'accompagner la programmation, le design de service et la mobilisation de la communauté.
- ➔ Une réflexion a été menée autour de la réactivation des espaces abandonnés par l'occupation temporaire. Elle a conduit à l'élaboration d'une note de gouvernance pour l'expérimentation qui propose un mode opératoire et des schémas protocolaires pour mener à bien ce type de projet : [230426 Note gouvernance de l'expérimentation](#).

Les outils partagés lors de l'atelier :

- Un CTTP de prestation pluridisciplinaire en design de politiques publiques pour la Métropole Européenne de Lille : [240227 FAB CCTP Accord cadre design des politiques publiques](#)
- Un CTTP s'inscrivant dans le marché subséquent pour le quartier Léna México : [240227 FAB CCTP Nouveaux communs en quartiers anciens](#)

Le mot du porteur de projet, Mélanie CHAPELAIN, chargée d'opération d'aménagement à la fabrique des quartiers :

La création de communs est une ligne de force de notre candidature au programme France 2030-Démonstrateur de la ville durable car nous avons vite perçu que l'approche collective serait la plus appropriée pour répondre aux enjeux de ce quartier ancien, que nous souhaitons demain "à santé positive et bas carbone". Toutefois, entre l'intuition, la stratégie partagée et la mise en œuvre effective, il y a de nombreuses étapes à franchir. Le Lab2051 nous a permis de prendre connaissance du cheminement opéré par d'autres porteurs de projet et ainsi de bien nous resituer dans cette échelle du temps long, de préciser nos besoins en accompagnement externe (programmation et

juridique notamment) et aussi de comprendre la nécessité à définir un cadre de gouvernance clair et partagé avec nos partenaires. L'accompagnement plus spécifique de l'Agence 360 a conduit à la rédaction d'un protocole d'expérimentation, aujourd'hui validé par les élus. Le chemin est encore long mais la motivation intacte, renforcée par les projets concluants et plein de sens présentés dans le cadre de ce Lab.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Localisation	Logeo Seine souhaite développer un réseau de tiers-lieux au Havre. Nous nous sommes plus particulièrement intéressés à Axès, situé dans l'allée Aimée Césaire.
État existant	Axès repense les espaces laissés en pied d'immeuble de logements et traditionnellement destinés à des loges de gardien.
Programme	<p>Le rez-de-chaussée est organisé en trois espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'espace coworking en accès libre composé d'une trentaine de postes (100 m²) ; ○ Le service de restauration Axès (150 m²) ; <p>La salle flex recevant divers événements et activités (100 m²).</p>
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bailleur/Aménageur/Exploitant : Logeo Seine ○ Collectivités partenaires : ville du Havre
Calendrier	Au premier semestre 2023 (période de l'incubation), le modèle du tiers-lieux Axès est en fonctionnement sur son premier site.
Économie du projet	<p>Les recettes des activités de petite restauration et de privatisation du lieu permettent d'équilibrer les dépenses de personnel, de rembourser le coût d'investissement.</p> <p>L'équilibre est obtenu par le fait que Logeo a mutualisé la fonction et les locaux de gardiennage avec celle de gestionnaire d'espace commun.</p>

Illustrations



Visite du Lab à Axès, allée Aimée Césaire, avril 2023

Credits : Logeo Seine

LE PROJET DE COMMUNS :

Les communs des projets Axès s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Axès : des ressources existantes à exploiter (rez-de-chaussée d'un immeuble), une communauté à mobiliser, des règles définies à dupliquer

Ressources		
Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.	Bâti - parties communes	Axès est un espace de café-coworking permettant l'accueil d'événements.
Communauté et usagers	Usagers internes à la communauté	La "communauté" qui fixe les règles est constituée des équipes de Logeo Seine, qui peuvent utiliser le lieu à l'instar de tout autre usager.
	Usagers externes à la communauté	Axès étant en accès libre, des usagers de tous horizons peuvent travailler dans l'espace coworking, se sustenter à l'espace café ou assister aux événements organisés

		dans la salle Flex.
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre aménageur et communauté	Ici, Logeo Seine est à la fois aménageur, bailleur social (entreprise sociale pour l'habitat) et gestionnaire du commun. A ce titre Logeo Seine établit les règles (horaires, tarifs, charte d'occupation d'Axès...), selon une stratégie concertée avec la municipalité.
	Entre collectivité et aménageur	
	Entre collectivité et usagers/communauté	



Les freins identifiés :

- Une étude juridique a permis de valider le fait que les statuts de Logeo permettaient de développer ce commun.



L'apport de l'incubation pour le porteur de projet La fabrique des quartiers :

- Logeo a partagé ses expériences, son analyse, fait visiter ses réalisations, et a grandement contribué à stimuler les échanges et à nourrir la boîte à outils issue de cette incubation.



Les outils partagés lors de l'atelier :

- Une méthodologie d'étude des attentes des futurs usagers pour tester la programmation d'un projet de commun : [230904 LOG Etude Potloc des attentes usagers](#) et l'appel à projet correspondant aux attentes commerciales des usagers : [230904 LOG Règlement appel à projets commerces AAC](#)
- Des outils marketing permettant de développer l'identité d'un commun et de faciliter sa reproductibilité : [230423 LOG Plateforme de marque Axès](#)
- Le modèle économique de ses tiers-lieux permettant d'assurer la gratuité du commun : [230525 LOG Modèle économique](#)

Le mot de Jérôme JACQ, directeur stratégie et offres chez Logeo Seine :

L'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Logeo Seine défend le principe d'«habitat augmenté» : l'habitat ne se limite pas aux quatre murs du logement, il s'envisage comme une offre globale qui intègre trois composantes complémentaires : des espaces, des services et des équipements. C'est ce qui caractérise une nouvelle « expérience d'habiter » pour les habitants et les usagers du quartier, matérialisée dans des espaces communs. La traditionnelle loge de gardien se transforme alors en café-coworking et répond à de nouveaux usages (travail en mobilité, rencontres informelles, besoins de convivialité...) dont certains n'avaient pas été anticipés en amont (occuper des enfants le mercredi par les nourrices du quartier, par exemple). C'est ainsi qu'est né Axès, nouveau lieu de proximité pour Logeo Seine.

Deux grandes convictions guident la création de ces nouveaux communs :

- Le besoin de qualité et de sobriété architecturales des espaces pour permettre une appropriation par le plus grand nombre ;
- La flexibilité d'utilisation des équipements mis à disposition pour répondre aux besoins de chacun.

Convaincu de la nécessité d'avoir un gestionnaire pour le bon fonctionnement des ses communs, Logeo Seine a fait le choix de les opérer en propre.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Le projet d'ensemble : à noter que Modus Ædificandi est une structure de maîtrise d'ouvrage mettant en œuvre un concept immobilier nouveau permettant de répondre aux besoins des habitants et d'offrir des communs mutualisés en prévoyant l'évolution ; au moment de l'incubation, l'avancement était au stade des études opérationnelles sur des premiers sites de projet, à Marseille.

"Ville Capable" est une démarche qui se projette dans une dimension supplémentaire, offrant de la flexibilité immobilière et programmatique - au sein d'un parc multi-sites de programmation mixte - et plus seulement au sein d'un immeuble donné.

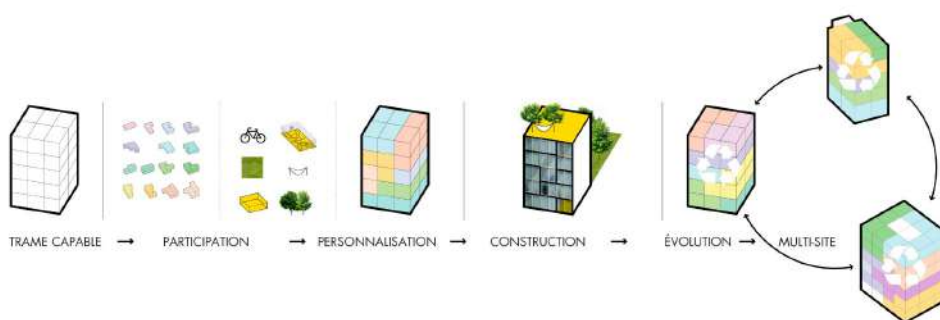
Localisation	Premier site 57 rue des Dominicaines, 13001 Marseille Autres sites à venir dans la ville du quart d'heure
Etat existant	Selon projets
Programme	<p>À l'échelle d'un immeuble, le programme est défini par les usagers dans le cadre d'un processus conduit par Modus Ædificandi les associant très en amont. Ce programme définissant en particulier les espaces communs.</p> <p>À l'échelle de la ville, le principe du « multi-site » permet aux usagers d'accéder à des infrastructures de différents bâtiments, où différents types de communs sont proposés, en intérieur comme en extérieur.</p>
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> ○ Modus Ædificandi comme structure fédérant les futurs copropriétaires dans une démarche de réponse des projets immobiliers à la demande ○ La collectivité. ○ Les futurs usagers.
Calendrier	Les premiers projets devraient rentrer en phase de construction en 2025.

Economie du projet

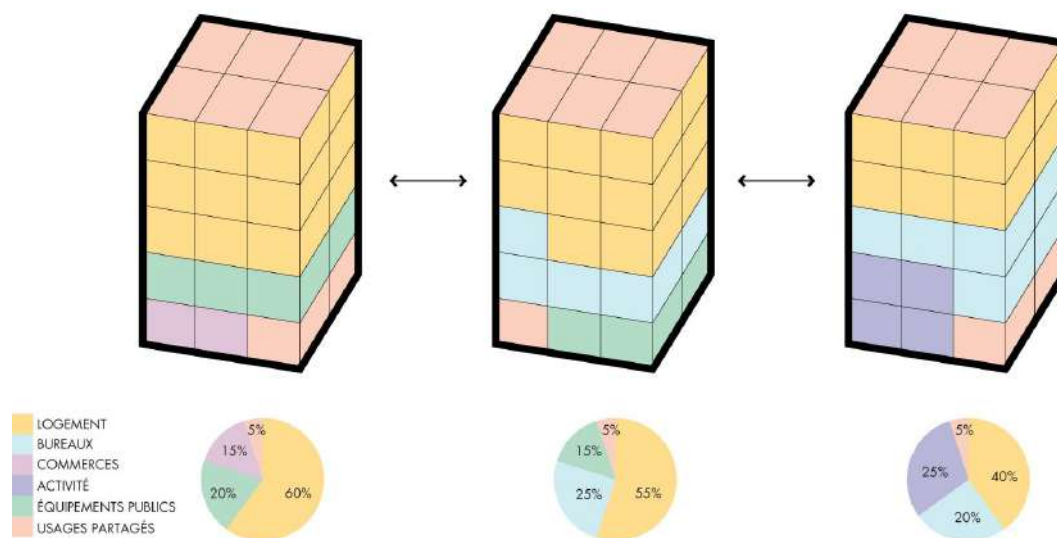
Le mode opératoire Ville Capable permet de remonter l'équation économique difficile des petits projets urbains à une échelle multi-site permettant leur équilibre et, - Modus Ædificandi se positionnant comme opérateur en maîtrise d'ouvrage directe, permettant de s'affranchir des marges traditionnelles de la promotion immobilière. Ces économies, de l'ordre de 8 à 15% du prix de sortie, sont de nouvelles marges de manœuvre pour :

- Une meilleure qualité architecturale
- Davantage d'ambitions environnementales
- Rendre possible des petites opérations situées sous les seuils de viabilité des opérateurs traditionnels
- La création d'espaces communs plus généreux

Illustrations



Ville Capable : un montage global pour faire la ville d'aujourd'hui en permettant celle de demain.



Différentes configurations pour une même emprise foncière et enveloppe bâtie.

LE PROJET DE COMMUNS :

Les communs du projet Ville Capable (à l'échelle de plusieurs immeubles) s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Ville Capable : des ressources à définir, une communauté à mobiliser, des règles à appliquer		
Ressources Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.	Bâti - parties communes	Différents espaces communs peuvent être intégrés : salle de sport, buanderie, jardin, toitures terrasses, etc.
	Eau	Un système récupération de l'eau peut être installé en toiture.
	Déchets	Un compost commun sera disponible.
	Energie	Le système énergétique consiste en une Smart grid avec mutualisation de la production d'énergie vers un réseau commun.
	Biodiversité	La végétalisation des toitures et, selon projet, des espaces verts en pied d'immeuble peut être envisagée.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Personne morale Ville Capable au sein de laquelle se trouve un collège d'usagers.
	Usagers internes à la communauté	Tous les usagers.
	Usagers externes à la communauté	En fonction des choix des gestionnaires, des parties communes pourront être ouvertes sur le quartier.
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre constructeur et propriétaires ou locataires	En phase de conception et construction : un travail en commun permettra d'aboutir à la définition du projet final et aux règles de gestion.
	Entre usagers propriétaires, gestionnaires et externes	Des règles de gestion et de vie commune dans l'immeuble seront établies.



Les freins identifiés :

- A l'échelle de la ville, ce montage serait multi-site, et nécessiterait un méta-permis (centré sur la programmation), voire un permis dynamique qui

s'incrémente au fil des opportunités foncières... Ce concept pourrait alimenter une réflexion prospective sur les modalités d'adaptation au changement climatique, qui demanderont le déploiement rapide et massif de nouveaux projets.



L'apport de l'incubation pour Modus Ædificandi :

- L'atelier a permis de porter à connaissance les apports et des difficultés de la solution proposée au Ministère de la Transition écologique.



Les outils partagés lors de l'atelier :

- La plaquette de présentation de la démarche Ville Capable: [230524 MAE Plaquette Ville capable](#)
- Une note de synthèse du projet incluant ses enjeux, ses objectifs, sa forme juridique et son calendrier : 231002_MAE_Note de synthèse_Ville capable

Le mot de Billy Guidoni, fondateur et président de Modus Ædificandi :

La fabrication de la ville sur la ville est devenue complexe, pour des raisons systémiques. Dans l'équation urbaine actuelle, le croisement du patrimoine, de la norme, des besoins sociaux, architecturaux et de l'économie ne permettent pas de trouver une opérationnalité pérenne.

Ville capable est une approche opérationnelle innovante de fabrication de la ville sur la ville, basée sur l'usage et évolutive.

Son montage global permet la réponse à des enjeux actuels et futurs, avec une approche foncière vertueuse et la fluidification d'un parcours résidentiel et programmatique au sein de la ville.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Remarque liminaire : le projet Briançon, porté par Quartus, a fait l'objet d'échanges et du portrait ci-dessous durant l'été 2023. Un point d'actualisation a été conduit début 2024, informant de la modification du programme et de sa stratégie de commercialisation, pour tenir compte de la situation de crise subie par les opérations immobilières privées. Un paragraphe, en fin de portrait, fait état de ces modifications.

Localisation	Marseille
Etat existant	Locaux commerciaux et d'activité
Programme	<p>Le programme prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> 53 logements en co-conception Un bâti R+5 dont un seul niveau de sous-sol visant à diminuer le nombre de places de stationnement et inciter aux mobilités douces Une toiture de 450 m², composée d'environ 10 m² de terrasses par logement, le reste constituant des espaces communs mis en réseau via des passerelles d'accès Un espace coworking commun <p>Les espaces communs représentent 20 à 25% des surfaces de ce programme, contre 7 à 10% pour des projets collectifs "conventionnels".</p>
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> Aménageur et collectivités : Euroméditerranée, Ville de Marseille, Métropole Aix-Marseille Promoteur : Quartus Architecte : Caractère Spécial / Matthieu Poitevin Architecture
Calendrier	Démarrage travaux fin 2024 / livraison fin 2026
Economie du projet	Il s'agit d'une opération de promotion immobilière "classique" dans laquelle les curseurs des parties communes sont optimisés.

Illustrations



Réseau de toits partagés, projet Quartus Briançon

LE PROJET DE COMMUNS :

Les communs du projet de Quartus s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Quartus Briançon : des ressources à créer, une communauté à mobiliser, des règles à définir		
Ressources Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.	Bâti - parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ○ Tout un réseau de terrasses sera accessible via les passerelles dédiées. ○ D'autres espaces communs de coworking sont intégrés. ○ Enfin, le stationnement constituera une ressource commune.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Les copropriétaires
	Usagers internes à la communauté	Les habitants
	Usagers externes à la communauté	L'ouverture à d'autres publics sera rendue possible selon les règles de fonctionnement de l'immeuble.
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre aménageur et constructeur	Les aménagements seront conçus en programmation partagée itérative.
	Entre bailleur et propriétaires ou locataires	Un contrat locatif intermédiaire lie le bailleur aux locataires.
	Entre usagers propriétaires, gestionnaires et externes	A préciser dans les règles de fonctionnement de l'immeuble, par les copropriétaires.



Les freins identifiés :

Des freins à lever vis-à-vis des communs en général et des toitures partagées en particulier :

- Les parties communes généreuses viennent renchérir les prix de sortie des m² habitables, qui est un indicateur décisif pour un achat immobilier. Cela constitue un obstacle économique et culturel (pour les acheteurs mais aussi pour les banques qui les financent les qui calculent leur prise de risque sur des m² exclusifs) à la commercialisation des logements.
- Définir « ex ante » un mode de gestion qui favorise la pérennité des communs avec, par exemple :
 - ➔ Des préconisations réglementaires sur le statut et rôle des syndicats et copropriétés
 - ➔ Des modèles juridiques et économiques de gestion de ces espaces
- Etudier des méthodologies de conception des espaces communs qui associent les occupants



L'apport de l'incubation pour Quartus :

- Contribuer à aller vers une réinvention de la copropriété, intégrant de la mixité sociale, des espaces communs et de la co-construction. En effet, d'un point de vue réglementaire, la copropriété administre mais n'a pas de rôle dans la gestion des communs.
- Sur ce dernier point, l'apport de Maître Ortega (LexCity) est éclairant : Qu'il s'agisse de propriété publique ou privée, il existe toujours un propriétaire. Et son droit de propriété est un droit exclusif. Néanmoins, il existe des outils pour « diminuer » les prérogatives d'un propriétaire sur son bien et permettre une utilisation partagée. Un premier outil est la charte, qui permet d'imposer un cadre d'utilisation du commun. Son défaut : il faut la renouveler régulièrement pour tenir compte des évolutions du commun (acteurs, règles, périmètre...) de manière suffisamment délibérée (assemblée générale à réunir...) et tracée pour qu'on puisse s'y référer ; elle restera cela dit fragile au plan juridique. Pour assurer une gestion plus pérenne du commun, certaines structures permettent d'héberger tous types d'usagers : les associations syndicales, les associations Loi 1901 (pour les tiers-lieux par exemple), les coopératives (souvent mobilisées pour la gestion de jardins partagés), etc. Pour assurer un usage évolutif des communs, il faut mettre en place un mécanisme décisionnel fonctionnel. Une solution consiste à intégrer des professionnels (personne publique (la commune d'implantation du projet par exemple), foncière, etc) dans la structure de gestion créée, afin d'éviter des situations d'indécision. Ce modèle est certes imparfait, insoucieux des considérations démocratiques, mais assure une sécurité adaptée au cadre juridique actuel.



Les outils partagés lors de l'atelier :

- Le processus de co-création proposé par Quartus est un exemple inspirant, dans sa structuration en étapes et leurs modalités : [230802 QUA Co-création brief agence](#)

- Une étude de l'ESSEC pour Quartus interroge les nouveaux modes de vie et besoins des usagers pour réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes : [230802 QUA Réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes](#)

ÉPILOGUE : ACTUALITE DU PROJET DEBUT 2024

Le projet initial prévoyait une commercialisation en accession, selon des modalités de co-conception avec les futurs copropriétaires, et des espaces communs (salle commune, toiture) généreux et aménagés de manière adaptée.

Les conditions de marché de fin 2023 (difficulté d'accès au crédit, renchérissement des coûts de construction...) ont fait opter pour une commercialisation en bloc à un bailleur social, et revoir à la baisse l'ambition des espaces communs : la salle commune a été affectée à un logement particulier, la toiture demeure accessible mais sans aménagement qualitatif (et dont l'utilisation devra être accompagnée (règlement, animation...), pour éviter un risque de mésusage et de fermeture.

Demeure un hall d'entrée généreux, dont l'affectation et les usages peuvent encore être précisés et accompagnés.

Cet épilogue montre la fragilité des communs, tant dans les investissements qu'ils supposent (ici réduits au profit d'espaces particuliers), que de l'accompagnement qu'ils demandent (non acquis à ce stade...).

Le mot de Ludovic Boespflug, Directeur général de Quartus :

Le travail sur les communs au sein des projets résidentiels de Quartus est un sujet récurrent, qui reçoit, en fonction du contexte de chaque projet, des réponses variées. Le projet Briançon reposait à sa conception sur une volonté forte de correspondre à un mode de vie méditerranéen, convivial et chaleureux. Si les espaces extérieurs généreux ont pu être préservés dans l'exercice d'optimisation économique du projet, constituant ainsi un potentiel fort de support du vivre ensemble, les modalités de gestion de ce lieu par le futur bailleur devront être méticuleusement préparées afin de permettre la meilleure qualité d'usage.

Le Lab2051 se révèle un vrai lieu d'échange et de connaissance des projets engagés par différentes catégories de maîtrises d'ouvrages, et enrichit indéniablement nos réflexions. Aujourd'hui, au-delà de la recherche de solutions innovantes pour répondre aux besoins actuels de qualité d'habiter, il s'agit bien de partager des expériences, de créer des partenariats, de mettre en synergie des réseaux d'acteurs compétents et engagés.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Localisation	Quartier la Courrouze, Rennes
Etat existant	Le projet se situe sur un site de 4 ha dont 13 000 m ² de d'anciennes halles consacrées à l'industrie de l'armement.
Programme	La réhabilitation des halles prévoit du logement, dont de l'habitat participatif, de l'activité liée à l'économie circulaire et un tiers-lieu. Différentes typologies de commun sont intégrées dans le projet : sur les espaces publics, dans les bâtiments (dont tiers-lieu), pour le stationnement et pour l'énergie.
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> ○ Métropole Rennes ○ Aménageur et gestionnaire : Territoires Rennes ○ Bailleur : Habitat et humanisme ○ Service énergétique : Parasol 35
Calendrier	Dans une démarche d'urbanisme transitoire, le site est partiellement occupé depuis octobre 2022 (par des associations, une ressourcerie, etc) tandis qu'une étude de programmation et de montage pour la réhabilitation est en cours sur les surfaces restantes. Une AMU va être désignée pour accompagner le processus d'habitat participatif (cahier des charges à construire). Une autre mission d'AMO va préfigurer les espaces publics, articulée avec une AMO documentation de projet.
Economie du projet	Il s'agit d'une opération de recyclage urbain exceptionnelle par son ampleur. La création de ces communs est à la fois un coût et une recette : un coût car elle demande des travaux transitoires, une ingénierie interne et externe ; une recette car elle épargne une partie des frais de gardiennage, contribue à la notoriété du site et participe à la création de valeurs sociales, environnementales et immobilières. Cette activation des communs permet de structurer une gouvernance partagée du projet urbain favorable à la programmation des logements abordables, des espaces publics, des équipements génèreux.

Illustrations



Moment de vie aux Halles en Commun

Credits : Territoire Rennes

LE PROJET DE COMMUNS :

Les commons du projet les Halles en Commun s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Halles en commons : des ressources à exploiter, une communauté à créer, des règles à définir		
Ressources Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.	Foncier	Les ressources foncières concernent le stationnement, la rue piétonne active et les jardins partagés, chevauchant des espaces extérieurs sur les anciennes voies ferrées de desserte des halles.
	Bâti - parties communes	Le futur tiers-lieu constitue une ressource bâtie de commun.
	Energie	La programmation prévoit une boucle d'autoconsommation collective en toiture.
	Biodiversité	Des jardins partagés sont intégrés à la programmation.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Les droits des différentes catégories d'acteurs sont un des objets de l'expérimentation, avec comme objectif le retrait progressif de l'aménageur.
	Usagers internes à la communauté	
	Usagers externes à la communauté	
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre constructeur et propriétaires ou locataires	Les aménagements seront conçus en chantier participatif avec les habitants.



Les freins identifiés :

- La passation des marchés ne permet pas d'intégrer les incertitudes de ce type de projet, notamment au regard de la pérennité du commun transitoire après l'aménagement définitif du site.

- Les pratiques de l'aménagement doivent s'acculturer aux enjeux de l'urbanisme transitoire.



L'apport de l'incubation pour Territoires Rennes :

- Les Halles en Commun est un projet à la fois en phase de démarrage et particulièrement bien structuré et outillé, avec des questionnements sur les modalités de gestion à mettre en place à l'avenir mais sans point de blocage. L'apport de l'incubation a principalement consisté à bénéficier de retours d'expérience d'autres porteurs de projets, en termes de diagnostic et d'outils mis en œuvre.



Les outils partagés lors de l'atelier :

- Une fiche de poste de coordination transitoire : [230404 TER Fiche de poste coordinatrice transitoire](#)
- Une Présentation de la mission de documentation surtout de l'approche transitoire des Halles en Commun : [230404 TER Mission de documentation](#)
- Une présentation de la mission de préfiguration des espaces : [230404 TER Mission préfiguration](#)

Le mot de Mehdi Teffahi, responsable d'opération chez Territoires Rennes :

Le projet des Halles en Commun, fusion entre préservation patrimoniale et urbanisme transitoire, est en phase de démarrage, avec une gouvernance des communs en construction impliquant activement une vingtaine de structures occupantes. Dans cette aventure, le Lab2051 devient une source cruciale d'innovation, partageant des expériences et des outils opérationnels issus de réussites antérieures. Ce dialogue dynamique a permis une mise en réseau précieuse et donne des perspectives pour relever les défis de la gouvernance et de l'urbanisme transitoire, positionnant les Halles en Commun au cœur de l'innovation urbaine. Cette collaboration annonce un futur où le pilotage opérationnel du projet transitoire bénéficiera grandement des orientations du Lab2051.

1.11 « DES HAMEAUX LEGERS POUR DES TERRITOIRES PLUS SOBRES, RESILIENTS ET INCLUSIFS »

- COMMANA DVD

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Localisation	L'association Hameaux Légers accompagne 15 projets d'éco-hameaux à travers la France.
Etat existant	Les projets sont implantés uniquement en continuité d'un tissu urbain préexistant assurant un lien fort entre la collectivité et la population locale.
Programme	<p>Association créée en 2017, Hameaux Légers œuvre à l'échelle nationale pour accompagner la création de lieux de vie écologiques, abordables et conviviaux. Pour cela, elle a développé un concept : le hameau léger.</p> <p>Ce modèle innovant repose sur la dissociation entre la propriété du terrain et de l'habitat : le terrain reste propriété de la commune et est loué à l'association d'habitants via un bail de long terme (bail "emphytéotique"), tandis que chaque foyer est propriétaire de son habitat réversible, majoritairement en bois, peu coûteux (15 à 100k€) et peu consommateur d'énergie. Des communs (salle à manger, chambre d'amis, buanderie) sont également mutualisés et cogérés entre habitants pour avoir des espaces de vie complémentaires. On retrouve au sein de ces projets trois échelles de communs : celle du bâti composé d'une dizaine d'habitats, du foncier comme propriété de la commune et de communs territoriaux, initiés par les habitants des hameaux légers qui peuvent plus facilement s'investir dans des projets porteurs de sens grâce à la réduction de leurs coûts contraints.</p> <p>Ces projets permettent ainsi de réduire drastiquement l'impact climatique de la construction (bilan carbone nul en ACV 50 ans grâce au réemploi, à l'absence de béton et à l'utilisation des matériaux biosourcés) et de contribuer au dynamisme du territoire.</p>
Acteurs	<p>Maîtrise d'ouvrage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aménagement : collectif d'habitants sur un foncier restant propriété de la commune ○ Espaces communs : collectif d'habitants, concernent les espaces extérieurs du hameau et une construction polyvalente mutualisée : chambre d'amis, laverie, salon partagé... ○ Habitats individuels : habitants concernés

	<p>AMO : Association Hameaux Légers</p> <p>Le Cerema, partenaire pour l'évaluation du DVD</p>
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ○ Etude de faisabilité : 6 mois ○ Appel à projets pour identifier un collectif d'habitants porteur du projet : 8 mois ○ Montage du projet (autorisations d'urbanisme, consultation des entreprises, signature du bail emphytéotique, structuration de l'association d'habitants...) : 12-15 mois
Economie du projet	<ul style="list-style-type: none"> ○ Montant de la redevance du bail emphytéotique : 50 à 150€/mois/foyer ○ Coût d'un habitat réversible : 15 à 100k€ suivant la taille et le degré d'auto-construction

LE PROJET DE COMMUNS :

Les commons du projet Hameaux Légers s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Hameaux légers : des ressources foncières à exploiter, une communauté à créer, des règles à définir		
Ressources Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.	Foncier	Espaces extérieurs : chaque foyer dispose d'espaces extérieurs privés, sans délimitation cadastrale ; une partie importante des espaces extérieurs restent collectifs.
	Bâti - parties communes	Différents espaces et équipements communs sont proposés en fonction du projet : cuisine partagée, salle commune, buanderie, sanitaires, chambre d'amis, par exemple.
	Eau	Le bâtiment commun est raccordé au réseau d'adduction d'eau potable. Les habitats sont généralement raccordés avec un système de récupération et réutilisation des eaux de pluie (arrosage et autres usages non alimentaires après filtration)
	Energie	Le bâtiment commun est raccordé aux réseaux et dispose généralement d'un système de production d'énergie (photovoltaïque, solaire thermique); les habitats sont raccordés ou autonomes selon les cas.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Les futurs habitants seront à la fois usagers et gestionnaires des commons développés.
	Usagers externes à la communauté	Les usagers externes sont essentiellement les visiteurs des habitants.

Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre collectivité et communauté	Le terrain est loué à la collectivité par l'association d'habitants via un bail emphytéotique de 99 ans.
	Entre bailleur et locataire	Le Bail réel Solidaire (BRS ²⁴) en habitat participatif peut-être une clé de la reproductibilité du modèle dans un tissu urbain plus dense.
	Entre usagers gestionnaires et externes	La gestion des espaces est définie dans le règlement intérieur, avec une charte architecturale et paysagère.



Les freins identifiés :

Hameaux légers a énoncé différents freins à la construction des écohamaux :

- ☐ Clarifier le cadre réglementaire (le terme "démontable" exclut les installations transportables et mobiles, comme les tiny houses, conteneurs, roulottes) ;
- ☐ Clarifier la fiscalité associée, il existe un flou juridique quant au calcul de la taxe d'aménagement (TA) applicable pour ces habitats (il n'y a pas de surface de plancher déclarée ni de valeur forfaitaire par emplacement prévu pour l'installation de résidences démontables, et sur l'assujettissement à la taxe d'archéologie préventive) ;
- ☐ Faciliter le financement du foncier et de l'aménagement par les collectivités ;
- ☐ Encourager les pratiques vertueuses dans le cadre du ZAN ;
- ☐ Construire une culture de la coopération.



L'apport de l'incubation pour Hameaux Légers :

- ☐ L'incubation a été l'occasion pour Hameaux légers de parler de la filière des habitats modulaires et biosourcés encore peu développée. Une massification de la filière pourrait entraîner l'arrivée de grosses entreprises sur le marché, diminuant les coûts et facilitant la reproductibilité du modèle.



Les outils partagés lors de l'atelier :

- ☐ Une note de recommandations pour la gestion des communs de l'habitat modulaire : [230530 HLE Gestion des communs](#)

²⁴ Principalement les articles L. 255-1 à L. 255-19 et R. 255-1 à R. 255-9 du code de la construction et de l'habitation

Le mot de Xavier Gisserot, cofondateur de Hameaux Légers :

À l'heure où les impératifs de lutte contre l'artificialisation des sols semblent inconciliables avec les aspirations à une maison individuelle avec jardin, Hameaux Légers propose une solution écologique et abordable pour contribuer au dynamisme des communes rurales reposant sur :

La non-imperméabilisation du sol (pas de béton, dalle bois sur fondations réversibles)

La dissociation entre la propriété de l'habitat et du foncier, qui reste un commun préservé de la spéculation immobilière

La mutualisation d'espaces permettant de favoriser la convivialité et de réduire les surfaces individuelles dans un esprit de sobriété

Ces innovations se heurtent parfois à des freins d'ordre réglementaire et socioculturel. Le Lab2051 constitue un espace précieux pour pouvoir dialoguer avec une administration consciente des enjeux et ouverte à l'innovation.

2 PRISE DE RECUL HISTORIQUE ET PROSPECTIVE



La Cité Radieuse, Le Corbusier, Marseille, 23 mai 2023

Credits : 360

2.1 ENSEIGNEMENTS DE L'HISTOIRE DES COMMUNS POUR L'AMENAGEMENT D'AUJOURD'HUI

PRÉAMBULE

Nos sociétés doivent faire face aux conséquences du réchauffement climatique et des crises écologiques et environnementales engendrées, notamment, par les émissions anthropiques de gaz à effet de serre : événements climatiques de plus en plus violents et soutenus, sécheresses, canicules, inondations, effondrements de la biodiversité, pollutions atmosphériques et géologiques, etc... Les effets de cette réalité sont perçus directement par les corps qui résident dans les habitats, les lieux de vie et les espaces d'activité dont l'inconfort se révèle et s'accroît au prisme de ces dérèglements aussi bien dedans que dehors.

Certains mots d'ordre sont toujours plus présents dans les discours des pouvoirs publics, des aménageurs, des promoteurs, des urbanistes, des architectes ou des ingénieurs, au premier plan ceux de sobriété, de résilience, d'adaptation ou d'écoconception. Ces mots s'appliquent à l'ensemble du bâti, horizontal comme vertical : doivent être mobilisés le sol comme les arbres, la chaussée comme les immeubles, les champs comme les quartiers, les activités comme les habitants.

Aux côtés des solutions techniques favorisant la diminution de la consommation énergétique, la protection des écosystèmes ou la prévention des risques environnementaux, sont explorées de nouvelles formules d'aménagement et de gouvernance territoriale afin de décliner des modèles qui correspondent au mieux aux besoins, aux contraintes et aux opportunités de territoires forcés de se conformer à des conditions de vie modifiées voire dégradées. Les territoires sont notamment composés de leurs activités économiques, de leurs habitants, de leurs géographies, de leurs paysages, de leurs ressources, de leurs biodiversités ou bien de leurs climats. Leurs agencements et leurs architectures résultent des combinaisons des interactions et des relations entre toutes ces composantes. L'identification de ces interactions et de ces relations et la connaissance de leurs fonctionnements sont essentielles dans la définition des stratégies de résilience, qui résultent nécessairement en la transformation des formes des agencements et des architectures. Ces formes, dont se perçoivent aisément les contours physiques, reposent également sur un invisible fait de règles et de lois, d'histoires sociales et environnementales, d'attachements culturels et patrimoniaux. Par analogie, les territoires peuvent être vus comme des systèmes avec leur part de biologique et de minéral, d'êtres vivants et de fossiles, et il s'agit d'agir sur leurs écologies, dans un sens étymologique. Depuis l'adoption de la loi Climat et résilience le 22 août 2021, les services écosystémiques rendus par les sols sont officiellement reconnus et protégés, et les structures humaines doivent s'ajuster pour composer au mieux avec ceux-ci.

« Les communs, à l'articulation entre écologie et aménagement »

Parmi les outils envisagés pour piloter au plus près ces transformations se distinguent les communs, qui sont d'une part transverses à différentes composantes d'un territoire, au premier rang les ressources et les habitants, et qui sont d'autre part potentiellement à l'articulation entre écologie et aménagement. Vincent Berdoulay et Olivier Soubeyran remarquent d'ailleurs la difficulté pour la pensée aménagiste à « intégrer pleinement l'environnement [...] comme si pensée écologique et pensée aménagiste moderne étaient difficilement compatibles, voire incompatibles, alors que précisément l'adaptation présuppose leur articulation »²⁵. Les communs sont associés à un régime de propriété alternatif à ceux des biens privés, des biens publics ou des biens à péage selon les travaux d'Elinor Ostrom. Leur mise en place suppose ainsi des modalités concertées avec les communautés intéressées dans leur gestion et leur animation. Les communs se détachent entre autres du modèle vertical dominant entre un concepteur actif (l'État ou une entreprise par exemple) et un bénéficiaire passif (le citoyen ou le consommateur) au profit de modèles horizontaux de co-conception, aussi bien pour l'agencement des espaces qui accueillent les ressources que pour le choix des activités ou des productions. Leur installation soulève ainsi des enjeux politiques, juridiques, économiques ou encore sociaux. Par ailleurs, les communs, en s'écartant du modèle productiviste et extractiviste qui a été mis en place depuis la Révolution industrielle et s'est peu à peu imposé à l'ensemble des milieux anthropisés, s'avèrent un levier potentiel pour actionner des transitions que doivent également accompagner des façons renouvelées de concevoir l'aménagement des territoires, en agissant par exemple sur leurs fonctions écosystémiques. En nécessitant de nouveaux besoins spatiaux, pour assurer ces fonctions, pour accompagner les usagers, pour prévenir d'éventuels conflits d'usage, les communs interrogent les répertoires des organisations réglementaires et juridiques et des formes urbaines et architecturales dans lesquelles ils doivent s'intégrer, et par-delà ces formes et ces organisations ils questionnent les représentations et les imaginaires culturels, esthétiques ou historiques auxquels elles sont rattachées. Les lois ne sont pas seulement des outils du législateur, mais sont aussi des squelettes des paysages, du territoire et des services écosystémiques que ceux-ci peuvent rendre.

Lorsque « la grande majorité des émissions mondiales de gaz à effet de serre proviennent des villes » comme le rappelle le site de Reinventing Cities²⁶, une initiative du C40 Cities Climate Leadership Group, il a semblé pertinent de se pencher sur les origines et les trajectoires des communs au fur et à mesure de l'élaboration de ces répertoires de formes et d'organisations qui suit l'anthropisation croissante des milieux. Les communs ne sont pas des objets nouveaux et renvoient à une forme de gouvernance qui précède la modernité juridique qui se déploie progressivement dans l'Europe des Lumières et de la Révolution industrielle, particulièrement en France au cours de la Révolution, de l'Empire et de la Restauration. L'historiographie environnementale contemporaine a par ailleurs mis en avant l'inquiétude d'un agir

²⁵ BERDOULAY, Vincent, SOUBEYRAN, Olivier, *L'aménagement face à la menace climatique. Le défi de l'adaptation*, Grenoble, UGA Éditions, 2022, p. 20.

²⁶ En ligne, <https://www.c40reinventingcities.org>, consulté le 21 juillet 2023, s. p.

anthropique sur les fonctions des milieux et des climats et ce dès la Renaissance²⁷. Comme le notent Berdoulay et Soubeyran, la première colonisation est en quelque sorte le laboratoire d'un aménagement qui « s'y conçoit le plus souvent comme la fabrication des conditions d'arrachement aux contraintes de la nature »²⁸. Il est remarquable qu'émerge d'un même discours performatif du et sur le climat les ferments d'une part de l'histoire des formes architecturales et urbaines sous la plume de Jean-Baptiste Dubos (1670-1742), et d'autre part des organisations juridiques actuelles sous la plume de Montesquieu (1689-1755), inspiré par Dubos, et qui influencera les rédacteurs du *Code Civil* napoléonien. Le rapport entre la pensée aménagiste et la pensée du milieu partagent ainsi des racines profondes, d'un Réaumur (1683-1757) qui se préoccupe au début du XVIIIe siècle de l'état des forêts du Royaume de France aux actions en faveur du reboisement menées durant le Second Empire et confiées aux ingénieurs des grands corps techniques de l'État. Ceux-ci se structurent également à partir du XVIIIe siècle et participent de la diffusion et à l'aménagement d'un « territoire productif », comme l'extension sans limites ou frontières de la ville-machine imaginée par les architectes d'alors²⁹, réinventant au passage les notions de ruralité ou d'urbanité.

S'inspirant de Berdoulay et Soubeyran selon qui « il faut se représenter la pensée aménagiste moderne comme le résultat de l'enchevêtrement de plusieurs strates d'idées et de pratiques plutôt que celui d'une succession de systèmes de pensée où l'un se substitue à l'autre »³⁰, ce sont quelques instants de ce long processus de stratification que ce travail propose d'explorer à l'aune des communs, notamment ceux incubés durant le Lab2051, et d'enjeux environnementaux et climatiques qui traversent toute la Révolution industrielle, avec son lot d'utopies, d'applications partielles, de luttes politiques ou de controverses, des craintes de Réaumur aux ZADistes actuels. Remarquons encore qu'un an avant la parution en 1867 de la *Théorie générale d'urbanisation* de l'architecte et urbaniste Ildefonso Cerdà (1815-1876), concepteur du plan d'aménagement de Barcelone, qui introduit dans le vocabulaire de l'aménagement le néologisme « urbanisation », le néologisme « écologie » paraît sous la plume du biologiste Ernst Haeckel (1834-1919)³¹. Deux disciplines naissent alors, l'urbanisme et l'écologie modernes, que l'actualité semble réunir pour la première fois alors que l'on s'inquiète déjà des effets de l'exploitation croissante des milieux naturels qui alimentent en matières premières les usines des villes industrielles qui commencent leur essor durant la première moitié du XIXe siècle. Ces craintes, qui reviennent cycliquement, arrivent notamment après la privatisation des communs de l'Ancien Régime, après l'établissement d'une relation verticale entre l'État et le citoyen à partir de la Révolution.

Dès les prémices de la civilisation industrielle, qui coïncident avec la croissance démographique des villes, l'exode rural et l'apparition du prolétariat, les intellectuels se

²⁷ Cf. FRESSOZ, Jean-Baptiste, LOCHER, Fabien, *Les révoltes du ciel. Une histoire du changement climatique. XVe-XXe siècle*, Paris, Seuil, 2020, 324p.

²⁸ BERDOULAY, Vincent, SOUBEYRAN, Olivier, *op. cit.*, p. 29.

²⁹ Cf. PICON, Antoine, *Architectes et ingénieurs au siècle des Lumières*, Marseille, Parenthèses, 1988, 317p.

³⁰ BERDOULAY, Vincent, SOUBEYRAN, Olivier, *op. cit.*, p. 20.

³¹ DEBOURDEAU, Ariane, *Les Grands Textes fondateurs de l'écologie*, Paris, Flammarion, 2013, p. 47.

penchent sur les rapports entre industrie et environnement, entre État et citoyen, entre ville et campagne, entre intérêt général et propriété privée. La deuxième moitié du XIXe siècle tendra plus fortement vers ces aspirations sociales et environnementales, sous la forme d'un paternalisme industriel qui innove en matière d'urbanisme et d'espaces communautaires. Le premier XXe siècle voit en revanche émerger des politiques municipales fortes en faveur du logement social ou des services publics, diffusant notamment le modèle des cités-jardin ou des jardins ouvriers, s'interrogeant sur le rôle et la place de la nature et de l'agriculture dans les zones urbaines. Le deuxième XXe siècle connaît enfin un aménagement centralisé guidé par des mobilités toujours plus rapides, finissant de démanteler les dernières ceintures maraîchères. Toutefois le confort qu'offre la société de consommation de masse n'anesthésie pas totalement les craintes environnementales qu'induit ce mode développement, en témoignent dans les années 1970 l'agronome René Dumont (1904-2001) ou l'urbaniste-essayiste Paul Virilio (1932-2018). Aujourd'hui ce qui étaient des craintes deviennent une réalité à laquelle doivent s'adapter - encore et toujours - les logiciels de l'aménagement et de l'urbanisme afin de garantir la résilience de nos sociétés. Les communes peuvent être un de ces outils pour recoudre une territorialité fragmentée en protégeant, en renforçant ou en relocalisant en fonction des communautés et des milieux certains services écosystémiques.

LES COMMUNS, DES OBJETS TRANSVERSES

Le propos qui accompagne ce rapport ne saurait être exhaustif ou développer de nouveaux concepts autour des communes de l'aménagement. Ceux-ci bénéficient d'un corpus pratique, théorique et scientifique prolifique, qu'il s'agisse des contributions provenant de nombreux domaines de la recherche académique (urbanisme, sociologie, économie, philosophie, géographie), d'organismes experts combinant des approches de « think tank » et de « do tank »³², ou bien d'urbanistes tant praticiens que théoriciens. Cet avant-propos se propose en revanche, riche des échanges des ateliers, de contextualiser le rôle des communes dans une histoire de l'aménagement urbain et territorial. Le parti rédactionnel s'inspire des allers-retours entre prise de hauteur et pratiques opérationnelles qui caractérisent le travail de l'aménageur. Dans cette optique, il s'agit de revenir sur la place faite aux communes dans la gouvernance territoriale moderne, prenant pour exemple le rôle joué par l'hygiène dans l'émergence de l'urbanisme moderne et l'évolution d'un commun essentiel associé à cet enjeu, c'est-à-dire le lavoir, et enfin sur le rôle qu'ont joué et que jouent les communes dans l'aménagement du territoire, notamment face aux crises environnementales.

³² Citons le projet BISCOTE (BieNS Communs et TErritoires) porté par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture). Nous renvoyons vers le rapport de KEBIR, Leïla, WALLET, Frédéric, *Les communes à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne*, Paris, Édition PUCA, Collection Réflexions en partage, 2021, 94 p., en ligne, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-communes-a-l-epreuve-du-projet-urbain-et-de-l-a2239.html>, consulté le 5 août 2023.

→ La Révolution industrielle à l'assaut des communs

L'histoire des communs de l'aménagement renvoie très souvent à la société de l'ancien régime et à des modes de gestion et de propriété qui ne se conçoivent pas comme une privatisation ou comme une appropriation individuelle des ressources mais qui se déclinent autour des usages, des usagers et des ressources à gérer, préserver et pérenniser. La notion contemporaine de communs puise ainsi ses origines dans les biens communaux et de leur déclinaison en sections de communes qui appartiennent³³ ou appartenaient à des sociétés rurales plutôt qu'urbaines. Il a paru intéressant de relever l'origine rurale d'une notion que les espaces urbains souhaitent aujourd'hui décliner par le biais d'opérations tant d'aménagement que de réaménagement, ouvrant pour les urbanistes et les aménageurs de nouveaux défis.

Là encore peut se retrouver une origine partagée entre les pratiques inhérentes à l'urbanisme moderne et la notion de communs. Ainsi les formes urbaines contemporaines puisent leurs inspirations dans les différents courants apparentés aux socialismes utopiques du XIXe siècle, eux-mêmes inspirés des expériences rurales de gestion partagée des ressources³⁴. La disparition des « commoners » dans l'Angleterre du XVIIIe siècle ou celle des biens banaux puis communaux dans la France post-révolutionnaire³⁵ au profit d'un nouveau capitalisme agraire accompagnent ainsi la Révolution industrielle. En résultent l'exode rural, l'essor des villes et l'urbanisation des territoires, accentués par la mécanisation de l'agriculture, qui suscitent ces propositions nouvelles d'aménagement du territoire, d'ingénierie sociale et d'organisation du travail désireuses d'accueillir une modernité qui se confond avec le progrès technique tout en garantissant équité et égalité. L'intérêt toujours plus vif aujourd'hui pour les communs dans l'aménagement semble s'inscrire à la fois dans une épistémologie critique de l'urbanisme initiée dès les années 1960 à l'instar de Françoise Choay (née en 1925)³⁶ et dans la recherche de modèles alternatifs de gestion et de partage des ressources qui se détachent des trajectoires d'urbanisation dominantes depuis la Révolution industrielle.

→ Une crainte immédiate pour l'environnement

Cette recherche de modèles alternatifs est aussi l'expression d'un besoin d'imaginer d'autres manières de faire société pour pouvoir répondre résolument aux crises sociales et environnementales, et ce au plus près des territoires et de leurs ressources³⁷. Charles

³³ Les sections de communes sont essentiellement constituées de pâtures ou de forêts. La loi du 27 mai 2013 a interdit la création de nouvelles sections de communes, quand elle a créé par ailleurs les conditions légales pour leur disparition progressive. Nous renvoyons vers l'exposition des motifs de la loi enregistrée le 25 mai 2012 à la Présidence du Sénat, en ligne, <https://www.senat.fr/leg/pp11-564.html>, consulté le 31 juillet 2023.

³⁴ ZIMMERMAN, Jean-Benoît, *Les Communs. Des jardins partagés à Wikipédia*, Paris, Éditions Libre & Solidaire, 2020, 212 p.

³⁵ VIVIER, Nadine, *Propriété collective et identité communale. Les biens Communaux en France (1750-1914)*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2000, p. 139-213.

³⁶ Concomitant à la réalisation des grands ensembles. CHOAY, Françoise, *L'urbanisme. Utopies et réalités, une anthologie*, Paris, Seuil, 1965, 448 p.

³⁷ DARDOT, Pierre, LAVAL, Christian, *Commun. Essai sur la révolution au XXIème siècle*, Paris, La Découverte, 2014, 400 p.

Fourier (1772-1837), parmi les socialistes utopiques³⁸, s'alarme dans un manuscrit de 1820-1821 de « la détérioration matérielle de la Planète qui périclite et décline à vue d'œil ». Il impute les détériorations du climat engendrées par une gestion déraisonnée de la ressource forestière à « l'industrie civilisée »³⁹ et à « l'état civilisé, qui favorise en tous sens le progrès du mal »⁴⁰. Fourier appelle à une voie intermédiaire afin de dépasser « la lutte de l'intérêt individuel avec l'intérêt collectif », dénonçant au passage l'incapacité des préfets à « empêcher un mal que tout le monde s'accorde à commettre ».

Cet « état d'association domestique » auquel le fouriérisme aspire ne peut, selon ses défenseurs, se réaliser dans les normes juridiques et étatiques qui gèrent les rapports entre propriété privée et bien public, au détriment du bien commun. En effet, les corporations et les associations, en particulier ouvrières, sont interdites depuis la Révolution et l'adoption le 14 juin 1791 de la loi Le Chapelier qui entérine qu'il n'y a plus que l'intérêt particulier de chaque individu, et l'intérêt général. Il n'est permis à personne d'inspirer aux citoyens un intérêt intermédiaire »⁴¹. Cette loi est progressivement abrogée, avec la loi Ollivier du 24 mai 1864 dépénalisant la grève, la loi Waldeck-Rousseau autorisant la création de syndicats puis la loi du 1er juillet 1901 relative à la liberté d'association, permettant ainsi l'émergence des corps intermédiaires actuels et auxquels les communes sont susceptibles d'appartenir. Une critique semblable se retrouve chez Pierre-Joseph Proudhon (1809-1865), un temps disciple de Fourier. Il remarque que « l'eau, l'air et la lumière sont choses communes, non parce que inépuisables, mais parce que indispensables », regrettant que le « Code Civil [qui conserve alors l'esprit de la loi Le Chapelier], après avoir donné la définition de la propriété, se tait sur les choses susceptibles ou non susceptibles d'appropriation »⁴².

➡ Un aménagement moderne détaché des territoires

Deux-cents ans plus tard, la gouvernance territoriale est à nouveau interpellée quand les communes incitent directement à donner une place plus large à la subsidiarité, une tendance plus facilement déclinable dans des États avec un centralisme moins prononcé⁴³. La modernité juridique introduite en France à partir de la Révolution a pu avoir tendance à se représenter le territoire comme un espace vide et neutre, entièrement soumis au pouvoir politique de l'État⁴⁴. La proposition en 1789 d'Emmanuel Sieyès de découper la métropole en 81 départements carrés de même taille est un

³⁸ Son phalanstère a inspiré le familistère de Guise, prototype de cité ouvrière imaginé par l'industriel Jean-Baptiste André Godin (1817-1888) pour y loger les employés de son usine avec leurs familles, avec des services annexes par exemple pour la petite enfance ou pour le divertissement.

³⁹ Aujourd'hui le capitalisme industriel.

⁴⁰ FOURIER, Charles, « Détérioration matérielle de la planète », *EcoRev'*, 2017 n. 44, p. 4-8.

⁴¹ Préambule de la loi du 14 juin 1791, cité par BONVALOT, Hélène, « Les associations », dans HOLCMAN, Robert (dir.), *Économie sociale et solidaire*, Paris, Dunod, 2015, p. 72.

⁴² PROUDHON, Pierre-Joseph, *Qu'est-ce que la propriété ? ou Recherches sur le principe du droit et du gouvernement*, Paris, J.-F. Brocard, 1840, p. 73.

⁴³ Le cas italien notamment qui a intégré ce principe de subsidiarité dans sa constitution à l'article 118 lors de la réforme constitutionnelle du 18 octobre 2001. Sur l'expérience des communes en Italie, FESTA, Daniela, « Les communes urbaines. L'invention du commun », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, n°16, 2016, p. 233-256.

⁴⁴ MANNORI, Luca, « La nozione di territorio fra antico e nuovo régime. Qualche appunto per uno studio sui modelli tipologici », dans CAMMELLI, Marco (dir.), *Territorialità e delocalizzazione nel governo locale*, Bologne, Il Mulino, 2007, p. 43-64.

exemple flagrant de cette vision d'un territoire détaché de son caractère organique et du rôle de sa morphologie dans la gestion de ses ressources. On peut faire le lien aussi entre cette tendance à une "tabula rasa" juridique associée à une polarisation très forte des rapports entre l'État et les citoyens avec un urbanisme qui a pu régulièrement vouloir faire fi des préexistences. Introduire des communs dans l'aménagement ou encore réintroduire des communs dans la gouvernance territoriale suppose d'offrir la possibilité à des modes d'organisation propres à chaque territoire, ressource et communauté et qui se détachent à la fois de la propriété privée et du bien public ou collectif. Cette rupture avec une tendance de standardisation normative remontant à environ deux cents ans se décline en une multitude de particularités juridiques et administratives, ouvrant et appelant à de nouvelles inventions et recherches en matière de droit⁴⁵. Cette spécificité des solutions juridiques, économiques et administratives se rencontre dans les expériences échangées au cours des ateliers de cette incubation du Lab2051 et dans l'esprit de la loi dite 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et adoptée en février 2022⁴⁶.

L'HYGIENE, UN BIEN COMMUN

→ Hygiénisme et urbanisme

Durant la première moitié du XIXe siècle, les opérations d'urbanisme⁴⁷, alors dénommées des « embellissements », possèdent une vocation à la fois esthétique, économique et hygiénique. L'entassement d'une population prolétaire dans des taudis en ville ou dans des zones urbanisées à proximité des usines, embryons de futures cités ouvrières, coïncide avec l'arrivée du choléra en France au cours des années 1830. Cette pandémie qui perdure en Europe tout au long du XIXe siècle va dynamiser les courants hygiénistes en parallèle des premiers mouvements socialistes. Avec la construction des trottoirs, des égouts et des réseaux de distribution d'eau courante, la rue moderne s'impose au fur et à mesure à la ville ancienne, à ses maisons et donc à leurs propriétaires contraints d'accommoder leurs immeubles avec de nouvelles contraintes à la fois architecturales et réglementaires⁴⁸. Cependant le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique, introduit durant les périodes révolutionnaire et napoléonienne, continue d'être interprété pendant la Restauration puis la Monarchie de Juillet principalement comme une mesure de protection du droit de propriété et les élargissements prévus ne progressent guère⁴⁹. Ces attermoissements laissent place aux percées énergiques du Second Empire. Celles-ci inaugurent de fait un urbanisme de contournement et de dépassement des contraintes plutôt que d'obligation ou de

⁴⁵ Voir les travaux de Geneviève Azam et de Sarah Vanuxem à propos du droit et des communs.

⁴⁶ Présentation de la loi sur le site internet du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, en ligne le 2 septembre 2022, <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-3ds-relative-differenciation-decentralisation-deconcentration-et-simplification> consulté le 5 août 2023.

⁴⁷ Le mot apparaît en France en 1910 pour caractériser enfin la discipline de l'aménagement des espaces urbains à l'ère industrielle.

⁴⁸ BARLES, Sabine, « La rue parisienne au xixe siècle : standardisation et contrôle ? », *Romantisme*, n°171, 2016, p. 15-28.

⁴⁹ KLAHR, Douglas, « Le développement des rues parisiennes pendant la monarchie de Juillet », dans BOWIE, Karen (dir.), *La modernité avant Haussmann : Formes de l'espace urbain à Paris. 1801-1853*, Paris, Éditions Recherche, 2001, p. 217-230.

négociation. Elles tournent ainsi brusquement le dos aux quartiers anciens traversés et découpés en tous sens, en incitant par ailleurs à une très forte spéculation même parmi les architectes⁵⁰. Il s'agit en matière d'urbanisme d'un moment significatif car le droit d'expropriation va désormais agir comme « un droit de l'urbanisme perçu comme devant faire prévaloir l' "intérêt général" »⁵¹.

→ Les communs des cités ouvrières, entre modèles révolutionnaires et paternalisme industriel

Parallèlement, l'embellissement des villes s'accompagne de l'ouverture de parcs, d'un nouveau mobilier urbain et d'équipements tels marchés couverts, bains ou lavoirs. L'intérêt porté alors à ces équipements par les pouvoirs publics souligne un réel tournant dans leur attitude vis-à-vis des questions sociales et dans leur latitude d'action. Ce processus est entamé avec la Révolution de 1848 qui est marquée par les revendications de la classe ouvrière. Dès fin février 1848, le gouvernement provisoire de la Seconde république constitue la Commission du Luxembourg. Elle est chargée de réfléchir aux moyens d'améliorer les conditions de travail et d'existence des classes ouvrières et la question du logement est immédiatement abordée. Son président Louis Blanc (1811-1882) propose dès le 5 mars l'édification de quatre cités ouvrières exemplaires dans Paris selon des plans de l'architecte fouriériste César Daly (1811-1894). Les principes de l'association doivent s'appliquer à l'achat des combustibles pour le chauffage et l'éclairage ou de la nourriture⁵², initiatives qui ont par exemple existé dans les cités minières sous la houlette du paternalisme des houillères et que certains communs poursuivent aujourd'hui. L'opportunité de donner accès à la crèche de la cité aux enfants du quartier est également débattue. Avorté, ce projet inspire cependant Louis-Napoléon Bonaparte, futur président de la République puis empereur, également influencé par le saint-simonisme et intéressé dans l'amélioration des conditions de vie des classes les plus pauvres. En résulte la cité Napoléon inaugurée en 1851⁵³, un ensemble de logements destinés aux ouvriers parisiens et qui possède une garderie, des bains et bien entendu un séchoir et un lavoir communs. Ces deux derniers équipements sont essentiels pour leur service en matière d'hygiène, lorsque Paris en est alors sous-dotée, comme la plupart des villes en France. Il faut pouvoir assurer l'arrivée d'eau propre, l'évacuation des eaux sales ainsi que le chauffage de l'eau chaude et des étuves, nécessitant des infrastructures d'assainissement et d'adduction qui vont être renforcées voire installées dans les grandes villes au cours de la deuxième moitié du XIXe siècle.

⁵⁰ Henri Blondel (1821-1897), architecte prolifique de l'époque et par ailleurs auteur des transformations de la bourse du commerce. Cf. JAMET, Elsa, « Une agence à l'œuvre du Paris haussmannien : l'agence d'Henri Blondel (1821-1897) », *Les Cahiers de la Recherche Architecturale, Urbaine et Paysagère*, n°9-10, 2020, mis en ligne le 28 décembre 2020, <http://journals.openedition.org/craup/5747>, consulté le 18 août 2023.

⁵¹ LACAVE, Michelle, « Stratégie d'expropriation et haussmannisation : l'exemple de Montpellier », *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, n°5, 1980, p. 1011-1025.

⁵² BLANC, Louis, *La Révolution de février au Luxembourg*, Paris, Michel Lévy, 1849, p.

⁵³ BRUANT, Catherine, *La Cité Napoléon. Une expérience controversée de logements ouvriers à Paris, Versailles*, fabricA, n°63, 2011, p. 9-14.

DU LAVOIR A LA LAVERIE, L'EVOLUTION D'UN COMMUN

→ Le lavoir, une proto-industrie domestique

Le lavoir, ses multiples déclinaisons spatiales et son évolution ainsi que son ancrage dans les imaginaires, permettent d'entrevoir la complexité inhérente à la notion de commun dans le cadre de l'aménagement urbain. Les lavoirs communaux, s'ils existent au début du XIXe siècle, restent en nombre insuffisant, certains sont aussi l'objet de cession et de privatisation lors des partages des biens communaux sous la Révolution et l'Empire. Leur apparition avec un aménagement architectural complexe pour pouvoir assurer séparément les différentes tâches de la buanderie remonte au XVIIIe siècle, et leur déploiement s'accélère au XIXe siècle⁵⁴. Les rares lavoirs situés à Paris au début de ce siècle sont destinés à un usage aussi bien personnel que professionnel, le linge étant sinon lavé chez soi ou dans les cours et mis à sécher aux fenêtres, pratiques difficiles du fait du manque d'eau courante, d'ensoleillement, d'aération et d'évacuation à l'égout. À l'instar des villages et des autres villes, les berges de la Seine ou de la Bièvre restent utilisées pour laver dans l'eau du fleuve le linge étendu ensuite sur le rivage, lavoir primitif qui peut être situé a posteriori dans la catégorie des communs. Pour assurer la navigation et l'usage commercial des quais, ces pratiques sont de moins en moins tolérées, il s'agit d'un cours d'eau navigable donc domanial. Aussi les autorités tant préfectorales que municipales s'emploient à mettre un terme à ces usages, notamment pour des raisons de décorum et de moralité, entre le linge étendu et les lavandières battant le linge, contraignant toujours plus fortement les usagers à se rendre aux lavoirs ou aux bateaux-lavoirs⁵⁵.

→ Intérêt public et rentabilité

Devant le besoin criant de ces équipements est instituée en 1849 une commission pour inciter à la construction de lavoirs en France, en s'inspirant des modèles français et étrangers, pour leur architecture et leur gestion. Il faut pouvoir amortir le coût du foncier, celui des murs, des installations, des agents d'exploitation et de la consommation d'eau propre. Cette dernière, denrée rare et qui aujourd'hui se raréfie, peut provenir du captage d'une source ou d'une rivière, d'un aqueduc moyennant une redevance ou d'un puits construit à cet effet⁵⁶. L'encadrement de cette activité par les pouvoirs publics vise à une meilleure gestion de la ressource en eau ainsi qu'à l'encadrement des externalités négatives que produit un lavoir - fumées, bruits, eaux sales - et qui intéressent directement l'intérêt général. La dépense étant souvent trop contraignante alors que les communes manquent de revenus, entre concessions d'exploitation, initiatives privées et un accès souvent payant, les lavoirs qui essaient

⁵⁴ LEFÉBURE, Christophe, *La France des lavoirs*, Toulouse, Éditions Privat, 1995, 160 p.

⁵⁵ GRÜRING, Jaimee, *Dirty Laundry : Public Hygiene and Public Space in Nineteenth-Century Paris*, Thèse de doctorat, Arizona State University, 2011, p. 68-73, en ligne, https://keep.lib.asu.edu/flysystem/fedora/c7/30156/Gruring_asu_0010E_10921.pdf, consulté le 2 août 2023.

⁵⁶ À la fin du XIXe siècle à Paris, l'eau de puits a supplanté celle captée dans la Seine pour les lavoirs. MOISY, J., *Les lavoirs de Paris*, Paris, Watelet, 1884, p. 45.

peu à peu à Paris et en France pendant le Second Empire appartiennent généralement à la catégorie des biens publics impurs. A posteriori, ils n'entrent qu'imparfaitement dans les catégories des biens publics, privés, de club ou communs, alors qu'ils servent l'intérêt général. Certains bassins du lavoir peuvent rester libres d'accès comme à Rouen, des prestations telles que l'eau chaude étant en revanche réglées par l'utilisateur en fonction de la quantité consommée⁵⁷.

Domine dans ces réalisations une vision capitaliste et libérale où la commercialisation d'un service essentiel à la personne, à la société et à l'hygiène garantit l'exploitation optimale d'une ressource rare en sachant être rentable. C'est dans un de ces lavoirs que se rend Gervaise Macquart dans *l'Assommoir*, Zola décrivant dans son roman l'usage social et pratique de ce lieu⁵⁸. Les situations varient cependant, selon qu'il s'agit d'une commune urbaine ou rurale et selon le nombre d'habitants, ou encore sous la Troisième République qui octroie une plus grande autonomie aux municipalités. Ainsi, face à l'indigence des populations, certaines communes urbaines essaient de mettre en place des lavoirs à l'usage gratuit, préfiguration des actuelles laveries solidaires, mais l'eau chaude ou les produits de lessive y demeurent payants, ces expériences restant enfin dépendantes de la vision politique du maire⁵⁹. Dans le monde rural en revanche perdure plus spontanément un usage gratuit du lavoir, sans que celui-ci toutefois n'offre les mêmes conditions de confort qu'un lavoir moderne urbain équipé de machines comme des lessiveuses ou de chaudières pour chauffer l'eau.

→ Un renouveau des communs depuis la fin du XIXe siècle

À la fin du XIXe siècle, l'État soutient plus activement le financement des équipements municipaux et des habitations à bon marché inspirées des familistères industriels ou des corons miniers. Les lavoirs collectifs ou municipaux, souvent associés à des bains-douches, deviennent des incontournables des logements populaires ou des nouveaux quartiers construits avant et après la première guerre mondiale et vont le demeurer jusqu'à l'après seconde guerre mondiale⁶⁰. Durant la période de la seconde reconstruction, architectes et aménageurs sont de plus en plus enclins à considérer la buanderie individuelle comme un espace essentiel pour assurer à un appartement tout le confort moderne et individuel. L'entrée en parallèle dans la société de consommation et la production de machines à laver électrique modernes - qui associent toutes les étapes du lavage - à grande échelle marque le déclin progressif du lavoir collectif en ville⁶¹, remplacé par un lavomatique ou par une machine à laver chez soi. La reconstruction est aussi marquée par l'amélioration de l'accès à l'eau courante et au tout-à-l'égout dans les zones rurales, permettant là aussi l'installation de ce nouveau bien et le délaissement du lavoir communal si inconfortable. Aujourd'hui, alors que le

⁵⁷ COMMISSION INSTITUÉE PAR ORDRE DE M. LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, *Bains et lavoirs publics*, Paris, Ministère du Commerce, 1850, p. 180.

⁵⁸ ZOLA, Émile, *L'Assommoir*, Paris, Charpentier, 1879, p. 15-19.

⁵⁹ PLANAT, Paul (dir.), *Encyclopédie de l'architecture et de la construction*, vol. V, f. 1, Paris, Aulanier, 1894, p. 357.

⁶⁰ HALITIM-DUBOIS, Nadine, « Bains-douches et lavoirs municipaux à Lyon », *Les Carnets de l'Inventaire*, Études sur le Patrimoine Culturel en Auvergne-Rhône-Alpes, en ligne le 28 mars 2023, <https://inventaire-rra.hypotheses.org/8829>, consulté le 20 août 2023.

⁶¹ DELAUNAY, Quynh, *Histoire de la machine à laver*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 1994, 348 p.

coût des logements augmente, de nouveaux ensembles, ÉcoQuartiers, Démonstrateurs de ville durable, intègrent une nouvelle génération d'espaces communs parmi lesquels la laverie tantôt qualifiée de résidentielle, collective ou partagée⁶². À la machine à laver s'applique une critique similaire à celle de la voiture individuelle : inutilisée la plupart du temps, générant une perte d'espace. Pour le moment, ces dispositifs, dont l'utilisation reste souvent soumise à un droit d'accès⁶³, s'adressent principalement à un public jeune et urbain capable d'adapter son mode de vie à un rythme d'usage plus contraignant⁶⁴.

L'AMENAGEMENT ET LES COMMUNS

→ Des utopies déçues

Ainsi, dans le cadre de l'aménagement urbain, l'usage et la gestion d'un équipement aussi essentiel que le lavoir oscille dès le début de la Révolution industrielle entre enjeu social et enjeu entrepreneurial, entre enjeu de la marchandisation du lieu et enjeu du bien commun qui se confond avec la notion d'intérêt général. Les communs qui sont réintroduits aujourd'hui perpétuent ces enjeux, incitant les urbanistes et les aménageurs à interroger et réinventer leurs disciplines. Les enjeux environnementaux et climatiques les invitent par ailleurs à penser l'aménagement sous les auspices de la sobriété et de la résilience du territoire plutôt que de l'abondance et d'un développement tel que la modernité l'a conçu depuis deux siècles⁶⁵. En effet, ces disciplines ont émergé au cours du XIXe siècle et sont ainsi les héritières d'une période où l'aménagement territorial a coïncidé avec la disparition des anciens communs pour leur privilégier une gestion capitaliste des espaces, des ressources et du territoire, distinguant propriétés privées et publiques.

L'urbanisme a accompagné cette trajectoire de développement et d'aménagement en répondant aux enjeux concrets et matériels posés par la société industrielle, tout en procédant par ailleurs de visions idéales et holistiques qui englobent société, économie et environnement. Même si inspiré de ces idéaux, l'espace urbain dont nous héritons ne correspond que très rarement aux propositions utopiques qui émaillent les XIXe et XXe siècles. Elles peuvent même aujourd'hui être assimilées à des dystopies, tant du fait de leur caractère coercitif pour les individus et leurs libertés, tant du fait de leurs échecs, tant du fait de leur inadéquation pour pouvoir répondre aux enjeux environnementaux et sociaux contemporains et futurs. Ce sont par exemple le phalanstère de Fourier,

⁶² Par exemple l'ÉcoQuartier Smartseille construit par Eiffage, en ligne, <https://www.eiffageconstruction.com/metiers/realisations/ecoquartier-smartseille>, consulté le 20 août 2023. Les expériences de Coliving intègrent par définition une laverie partagée.

⁶³ Ce droit sert à financer la location et la maintenance des machines disposées dans un espace commun.

⁶⁴ À New-York les laveries dans les immeubles sont plus fréquentes, la possession d'une machine à laver individuelle, véritable objet de luxe, étant fréquemment interdite, car les plomberies ne sauraient satisfaire à la demande. ROGERS, Teri K., « The Ultimate Luxury », *The New York Times*, en ligne le 23 avril 2006, <https://www.nytimes.com/2006/04/23/realestate/the-ultimate-luxury.html>, consulté le 17 octobre 2023.

⁶⁵ CORDOBES, Stéphane, « Repenser l'aménagement des territoires », *Constructif*, n°60, 2021, p. 61-65.

l'Icarie d'Étienne Cabet (1788-1856) et plus près de nous les préceptes d'urbanisme de la Charte d'Athènes de 1933, fortement inspirés par Le Corbusier (1887-1965).

→ La ville-territoire

L'urbanisme est ainsi confronté à un paradoxe présent depuis ses origines, entre d'une part favoriser une exploitation industrielle et raisonnée des ressources et d'autre part transformer la société, l'individu et l'environnement⁶⁶. Pierre Leroux (1797-1871), influencé par le saint-simonisme, penseur socialiste, détracteur du fouriérisme, fondateur d'une communauté organisée selon sa théorie du circulus qui veut établir une relation circulaire avec l'agriculture, se félicite dès les années 1830-1840 que « il n'y a déjà plus en France qu'une seule ville, et cette ville c'est la France elle-même ». Ce constat est celui d'un monde qui se pense dans sa globalité et dans ses interconnexions.

Leroux souhaite aménager et décorer le territoire au profit de la civilisation urbaine et de son architecture. Il interroge également les limites familières, matérielles et imaginaires de l'espace urbain qui ne se cantonne plus à la ville héritée du Moyen Âge et de la Renaissance. Existe-elle encore à l'ère de la métropolisation, lorsque les départements sont les quartiers de la ville, « les forêts et les champs, ses jardins et ses promenades ; les rivières, ses aqueducs ; les grandes routes, ses rues ; la capitale, son forum »⁶⁷ ? Le projet de la ville qu'invente le XIXe siècle industriel se confond avec le projet d'un territoire global de la modernité qui substitue ses règles à celles héritées de l'Ancien Régime. Aussi la réintégration de communs dans l'aménagement peut s'avérer en quelque sorte à rebours du modèle dominant de développement qui prévaut depuis environ deux siècles, s'apparentant aux discours subversifs ou réformateurs de la ville qui s'élèvent dès la deuxième moitié du XIXe siècle en opposition à la standardisation des paysages et à l'aliénation du travail.

→ La recherche d'un urbanisme en commun

Le désir d'une appropriation relocalisée de l'architecture à la fois du territoire et de la ville se retrouve dans les sensibilités environnementales, sociales et paysagères de John Ruskin (1819-1900) et ses *Pierres de Venise* (1851) ou bien de William Morris (1834-1896) et ses *Nouvelles de nulle part* (1890). Ces deux figures du mouvement Arts and Crafts inspirent à Howard Ebenezer (1850-1928) la Garden City, déclinée en France dans les cités-jardins qui connaissent leur apogée pendant l'entre-deux-guerres, modèle qui connaît depuis vingt ans un regain d'intérêt⁶⁸. Cependant, dans son application, en France comme à l'étranger, la cité-jardin n'a pas réussi à mettre en place la vision coopérative et communautaire à l'origine de cet urbanisme désireux de s'opposer à l'urbanisation incontrôlée des centres industriels et aux conditions indignes de très nombreux logements populaires. Ebenezer, dans son ouvrage *Tomorrow - A peaceful*

⁶⁶ Question débattue depuis le XVIIIe siècle. FRESSOZ, Jean-Baptiste, LOCHER, Fabien, *Les révoltes du ciel. Une histoire du changement climatique. XVe-XXe siècle*, Paris, Seuil, 2020, p. 117-226.

⁶⁷ LEROUX, Pierre, REYNAUD, Jean (dir.), *Encyclopédie nouvelle. Dictionnaire philosophique, scientifique, littéraire et industriel offrant le tableau des connaissances humaines au XIXe siècle*, Paris, Charles Gosselin, 1842, p. 687.

⁶⁸ BATY-TORNIKIAN, Ginette (dir.), *Cités-jardins. Genèse et actualité d'une utopie*, Paris, Éditions Recherches, 2001, 157 p.

path to real reform paru en 1898, envisage un modèle économique et planificateur qui permet à la communauté d'organiser un écosystème résilient, solidaire et durable. La maîtrise d'ouvrage doit être confiée à un seul aménageur, privé ou public, et les bénéfices entièrement utilisés pour l'entretien de la cité-jardin, accentuant une gestion "en commun"⁶⁹. Dans les faits, les ambitions utopiques d'Ebenezer ont été dénaturées, les cités-jardins réalisées s'assimilent plus à des cités dortoirs périphériques moins denses et plus arborées, sans parvenir à une autonomie de fonctionnement même partielle⁷⁰.

D'autres expériences communautaires qui visent à une réappropriation territoriale sont également menées à partir de la fin du XIXe siècle. Ce sont en particulier les jardins partagés ou ouvriers créés en 1896 par l'abbé Jules-Auguste Lemire (1853-1928), proche du socialisme guesdiste et collectiviste. Au-delà du contrôle social, de la possibilité d'une agriculture de subsistance ou d'un complément de revenu, cette initiative procède d'une vision pédagogique selon laquelle le jardin permet de cultiver son rapport à la nature et à sa temporalité. Cependant les protections juridiques dont bénéficient ces jardins ne leur permettent pas de résister facilement à la pression foncière du siècle passé qui a avalé de nombreuses ceintures maraîchères, et aujourd'hui leurs inscriptions aux plans locaux d'urbanisme (PLU) restent hasardeuses⁷¹. En 1906, dans son livre *La fleur et la ville*, Georges de Montenach (1862-1925), influencé par Ruskin et Morris, invite même les habitants des villes à installer des jardins potagers par-dessus leurs toits, défis toujours actuels, comme un moyen également de décorer la grisaille des quartiers populaires en s'en appropriant et en en cultivant le paysage, germe d'un urbanisme végétal partagé⁷².

→ Espaces agricoles et paysage urbain

Des continuités historiques et des ambitions environnementales et sociales relient les communs d'aujourd'hui à ces expériences passées, tantôt disparues, tantôt laissées en friche, tantôt en sursis. De l'origine rurale déjà évoquée de la notion de commun s'ajoute également un fort intérêt pour le rôle que peut jouer l'agriculture urbaine dans une alimentation pour partie relocalisée, dans la production de nouveaux liens sociaux et dans la construction d'un paysage déminéralisé. L'actualité fait écho à l'histoire, à l'instar des permis de végétaliser les pieds d'arbre à Paris ou bien des Petites Serres de l'ÉcoQuartier Bongraine en cours de construction et conçues dans le cadre d'ateliers participatifs. L'aménagement de communs perpétue ici la recherche d'un contournement du zonage, exacerbé par l'exode rural, entre un espace urbain pensé comme le lieu de la consommation et un espace agricole devenu le lieu presque exclusif de la production de l'alimentation des villes, opposant deux formes perçues comme

⁶⁹ ROUX, Jean-Michel, « Cité-jardins en France: ni gouvernance, ni capitaux », *Tous urbains*, n°33, 2021, p. 17-23.

⁷⁰ AUDRA-ANDRÉ, Valérie, « Idéologie et morphologie de la ville, le cas des cités-jardins d'Ebenezer Howard : by Wisdom and Design », dans MENEGALDO, Hélène, MENEGALDO, Gilles (dir.), *Les imaginaires de la ville. Entre littérature et arts*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2007, p. 53-63

⁷¹ DUBOST, François, « Jardins collectifs : de l'abbé Lemire aux jardins d'insertion. Typologies – Expériences – Enjeux de conservation », *In Situ, Revue des patrimoines*, n°37, 2018, en ligne, <https://journals.openedition.org/insitu/18676>, consulté le 28 août 2023.

⁷² PAQUOT, Thierry, *Le Paysage*, Paris, La Découverte, 2016, 144 p.

rivales d'usage du sol. Là encore, dès le milieu du XIX^e siècle s'élèvent des voies critiques, dont Karl Marx (1818-1883), qui regrette la rupture en train d'advenir de la relation métabolique entretenue entre la ville et ses productions maraîchères, et plus largement entre nature et société, bouleversée par l'industrialisation et le réaménagement des territoires qui l'accompagne⁷³.

En réponse émerge peu à peu le concept de région urbaine, qui anticipe celui contemporain de biorégion et qui vise à associer les habitants, les activités et les lieux dans un processus d'aménagement concerté d'un territoire dont les frontières épousent parfois l'extension « naturelle » des villes perçues comme des organismes vivants. Les promoteurs de ce « régionalisme » sont mus par des aspirations décentralisatrices ou fédéralistes qui peuvent s'inspirer de Proudhon, d'Auguste Comte (1798-1857), de Frédéric Le Play (1806-1882) ou d'Élisée Reclus (1830-1905), en valorisant des formes d'organisations associatives ou coopératives⁷⁴. Ces réflexions animent entre autres le Musée social, fondé en 1894, promoteur entre autres des habitations à bon marché ou des cités-jardins, qui préside en 1911 à la fondation de la Société française des urbanistes. Montenach, qui prévoit que « la ville cessera aussi d'exister pour devenir une vaste région urbaine »⁷⁵, perçoit dans la notion de paysage urbain qu'il introduit l'effet panoramique exercé par la ville sur la construction de l'architecture de son environnement, proche et plus ou moins lointain. En ce sens, une agriculture reliée et solidaire de la ville peut participer de la construction d'un paysage urbain qui sache s'intégrer dans l'environnement et le métabolisme de son territoire.

→ Des territoires en communs et coconçus

À la dénonciation de la déstructuration des territoires ruraux s'ajoute enfin celle de la ville même sous l'effet de l'urbanisation et de l'industrialisation. C'est « le règne de l'urbain et la mort de la ville » que regrette Françoise Choay⁷⁶, après avoir déjà mis en évidence les origines utopiques de l'urbanisme moderne et la rupture spatiale entre une société de représentation et une société de circulation lors de la Révolution industrielle⁷⁷. Alberto Magnaghi (né en 1941) formule un constat similaire, accusant la soumission de l'ensemble du territoire à une même vision productiviste. Il aborde le territoire comme un bien commun⁷⁸ et envisage « un retour à la ville » qui passe par « la division des mégalo-pôles en petites unités urbaines mêlant, selon leurs histoires et leurs cultures, les nouvelles campagnes et villes, interdépendantes, autogérées et solidaires »⁷⁹. Autour de son référent conceptuel de la biorégion urbaine, il invite à

⁷³ FRESSOZ, Jean-Baptiste, « Écologies marxistes et écologies de la modernité. À propos de John Bellamy Foster, Marx's ecology. Materialism and Nature, Monthly Review Press, New York, 2000 », *Mouvements*, n°66, 2011, p. 155-159.

⁷⁴ PAQUOT, Thierry, « Vers des "biorégions urbaines" ? », *Constructif*, n°60, 2021, p. 79-83.

⁷⁵ MONTENACH, Georges de, *Pour le Village. La conservation de la classe paysanne*, Paris, Payot, 1916, p. 131.

⁷⁶ CHOAY, Françoise, « Le règne de l'urbain et la mort de la ville », dans CHOAY, Françoise, *Pour une anthropologie de l'espace*, Paris, Le Seuil, 2006 (1994), p. 165-198.

⁷⁷ CHOAY, Françoise, « Espacements. L'évolution de l'espace urbain en France », dans CHOAY, Françoise, *La terre qui meurt*, Paris, Fayard, 2011 (1969), p. 16-60.

⁷⁸ MAGNAGHI, Alberto, *Le principe territoire*, Paris, Eterotopia France, 2022, 240 p.

⁷⁹ PAQUOT, Thierry, *op. cit.*, p. 82.

l'expérimentation, avec par exemple la fondation d'une société des territorialistes à Florence en 2010.

Thierry Paquot (né en 1952), qui participe à la diffusion des idées de Magnaghi en France, appelle à un écodesign territorial, c'est-à-dire « un art de faire du commun inscrit dans un territoire par les habitants eux-mêmes » et qui « doit se substituer à l'urbanisme »⁸⁰. Cette proposition fait écho aux thèmes et aux thèses qui accompagnent la société industrielle, son urbanisme et l'exploitation du territoire depuis son émergence. Paquot soulève à sa façon une aporie inhérente à la notion de commons dans le cadre d'un aménagement programmé car celui-ci s'inscrit dans un espace et un imaginaire juridiques, architecturaux et urbains qui ont émergé avec la disparition des commons ruraux. Une formule qui peut être associée à l'écodesign territorial de Paquot, et rencontrée dans ces ateliers, est celle du projet de la cour Lamoot à Lille. Il s'agit là de pérenniser les usages positifs développés par des privés mais dépourvus de l'autorisation préalable d'exploiter un foncier qu'ils se sont de fait approprié. Le projet prévoit de définir un cadre juridique et des règles a posteriori pour maintenir une solution imaginée par les habitants pour leurs besoins.

→ Les commons pour réinventer l'urbanisme

Franck Boutté (né en 1968), grand prix de l'urbanisme 2022, milite également pour un recentrement de la pratique urbanistique autour des commons, émettant l'hypothèse de la trop grande distance avec cette notion « parmi les causes premières du déséquilibre entre les impacts générés par les espaces urbains sur leur environnement et les capacités de résilience de cet environnement »⁸¹. Il décline trois facettes autour de cette notion : la prise en charge de l'impact sur les biens commons - ressources ou écosystèmes, des opérations d'aménagement ; l'identification des « intérêts/objectifs commons » transverses aux parties prenantes en vue de la définition d'objectifs transverses aux acteurs ; enfin une démarche de « conception commune » pour « impliquer, sensibiliser et fédérer les différents acteurs, cumuler les imaginaires et mobiliser les expertises d'usages locaux, afin de définir un projet souhaité et soutenu ».

Ces propositions, tout comme les démarches actuellement engagées pour préserver ou introduire des commons dans les projets d'aménagement, semblent ainsi perpétuer l'expérimentation de modèles de développement qui tendent à créer un compromis entre industrialisation, société et environnement. Les détériorations des conditions environnementales et climatiques engendrées par la révolution industrielle et son modèle de développement et d'urbanisation, questionnent la durabilité des modes de vie et de sociabilité qui en découlent. Ce qui semble ainsi se jouer, c'est la recherche d'une formule qui réussisse à faire coïncider le progrès technologique et son expérience la plus intime, à savoir l'hygiène, le bien-être et le confort, avec la pérennité de l'environnement et du climat dont par ailleurs dépendent également l'hygiène, le bien-

⁸⁰ BEAU, Franck, « Thierry Paquot : "l'éco-design territorial doit se substituer à l'urbanisme" », *Horizons publics*, Hors Série, Le design au service du territoire, hiver 2020, p. 34-39.

⁸¹ MASBOUNGI, Ariella, PETITJEAN, Antoine (dir.), *L'urbanisme, vecteur de transitions*, Franck Boutté, Grand Prix de l'urbanisme 2022, Marseilles, Parenthèses, 2022, p. 159.

être et le confort. De cette mise en perspective historique, les communs interrogent les imaginaires de performance, de productivité et d'exploitation, proposant d'intégrer des dimensions locales, sociales et environnementales dans la gestion des ressources. En ce sens, les biens, les objectifs et les espaces communs peuvent devenir les outils pour accueillir dans les projets d'aménagement ou de réaménagement futurs et à de multiples échelles le développement durable, envisagé dès 1987 par le Rapport Bruntland intitulé *Our Common Future*⁸², afin de répondre notamment aux exigences des limites planétaires à ne pas dépasser⁸³.

⁸² Disponible en ligne, <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm>, consulté le 31 août 2023.

⁸³ Ce concept « définit un espace de développement sûr et juste pour l'humanité, fondé actuellement sur neuf processus biophysiques qui, ensemble, régulent la stabilité de la planète ». Parmi ces processus se trouvent le changement climatique, l'érosion de la biodiversité, les changements d'utilisation des sols, l'utilisation mondiale de l'eau ou la perturbation du cycle de l'azote et du phosphore, qui correspondent directement à une occupation du paysage et du rapport notamment entretenu entre ville et campagne.

ADEME, *Présentation du concept des limites planétaires*, en ligne, [---

RAPPORT DU LAB2051 › Les communs dans la construction et l'aménagement](https://www.notre-environnement.gouv.fr/rapport-sur-l-etat-de-l-environnement/themes-ree/defis-environnementaux/limites-planetaires/concept/article/presentation-du-concept-des-limites-planetaires#:~:text=Le%20concept%20des%20limites%20plan%C3%A9taires,biog%C3%A9ochimiques%20de%20l'azote%20et,consulté le 31 août 2023.</p></div><div data-bbox=)

2.2 ENJEUX PROSPECTIFS AUTOUR DES COMMUNS DANS L'AMENAGEMENT

Cette incubation du Lab2051 consacrée aux communes invite à trois types de prolongements :

- La poursuite de l'accompagnement et de la capitalisation des pratiques aménagistes : cette incubation n'ayant pu aborder, du fait que les participants étaient tous en phase de programmation ou de conception, les phases de réalisation et de gestion, tant sous un angle contractuel que technique et d'animation ;
- L'examen de situations de communes non couvertes par la présente incubation : les ressources en eau, la gestion des déchets ou de l'énergie qui sera traitée via l'accompagnement à la mise en place des communautés locales de l'énergie dans le cadre des suites du Lab Autoconsommation collective et des travaux de recherche du PUCA...
- L'élargissement de la réflexion au-delà de la sphère aménagiste au sens opérationnel du terme, qui interroge, dans les pratiques de l'aménagement, du réaménagement ou du ménagement du territoire, la limite entre intérêt général et intérêt individuel, et invite à repenser la notion de corps intermédiaire, que les communautés présentées dans ce rapport viennent illustrer.

QUELLES QUESTIONS TRAITER A LA SUITE DE CETTE INCUBATION DU LAB2051 ?

Les participants à cette incubation étaient, pour la plupart, lauréats de dispositifs de soutien à l'innovation urbaine (DVD ou EQLD), et donc en phase de programmation voire de conception (éventuellement assortie de préfigurations de fonctionnement) de leurs projets. L'accompagnement et la capitalisation ont donc porté sur ces étapes, dans les différentes configurations décrites par la typologie du présent rapport.

Les étapes ultérieures des projets (mise en place puis gestion des ressources, montée en autonomie des communautés, évolution des communautés, des règles, voire des ressources) forment un panel de situations qui aujourd'hui posent de nombreuses questions, que les aménageurs et constructeurs tentent d'encadrer "a priori", notamment avec les analyses et outils collectés lors de cette incubation.

Il importe de compléter ces outils par une approche "ex post", afin d'en évaluer l'efficacité.

Pour cela, il est proposé de conduire une observation, sur les projets ayant participé à cette incubation, de la manière dont les communes se développeront effectivement, de l'accompagnement que cela nécessitera, de leur l'impact socio-économique et environnemental.

Un mode opératoire pourrait être la conduite, annuellement sur la période 2024-2026 (soit le temps des premières réalisations immobilières), d'échanges bilatéraux avec les

projets ayant participé à la première incubation, suivi d'un ou deux ateliers collectifs, destinés à partager les résultats.

Ce mode opératoire léger permettrait d'enrichir de manière décisive la boîte à outils, de manière d'autant plus efficace qu'il bénéficierait de la connaissance mutuelle des porteurs de projets et de leur maturité sur le sujet des communs.

A cette occasion, des communs non étudiés pourraient être mis à l'agenda, tels l'eau et les déchets.

Enfin, des croisements "inter-incubations" pourraient être envisagées, par exemple avec les participants du Lab Mixité - Réversibilité, Autoconsommation collective ou Nature en Ville, qui partagent des enjeux de mutualisation avec le Lab dédié aux communs.

LES COMMUNS DANS L'AMENAGEMENT : AU-DELA D'UNE PROBLEMATIQUE AMENAGISTE, UNE QUESTION DE GOUVERNANCE TERRITORIALE

La mise en place de communs urbains dans des opérations d'aménagement soulève des enjeux transverses aux modèles de conception et de gestion qui dominent l'organisation spatiale, sociale et économique du territoire depuis environ deux siècles. En interpellant la polarisation très forte entre l'État et les citoyens instaurée à partir de la Révolution française de 1789, les communs explorent et interrogent les pratiques urbanistiques qui ont organisé la territorialité depuis, tout en puisant leurs inspirations dans des modèles mutuels d'organisation spatiale, sociale et économique alternatifs et parfois subversifs. Ces origines partagées s'inscrivent dans la tension héritée des Lumières et de la Révolution entre l'universel et le particulier, entre le général et l'individuel, entre le global et le local, aujourd'hui nous dirions entre "jacobinisme" et "régionalisme". Cette tension a marqué et marque encore actuellement les débats politiques comme les pratiques d'aménagement, toujours plus objets de controverse lorsque des opérations sont dénoncées pour leur influence négative sur les écosystèmes et la biodiversité existants et environnants. La réappropriation et le détournement par des militants et des activistes de l'anagramme ZAD, introduit en 1962 pour désigner une Zone d'Aménagement Différé, transformé en Zone À Défendre, sont révélateurs d'une contestation qui ne se limite pas à l'objet mais qui s'étend à la méthode même de l'opération. En ce sens, les communs urbains peuvent s'avérer un moyen de recoudre ces divergences en faisant de la place à des initiatives locales qui puissent satisfaire les besoins des communautés et des écosystèmes, dans la continuité des efforts menés depuis les années 1980 en faveur d'une décentralisation encore inachevée.

L'installation de communs doit donc parvenir à se loger dans des pratiques et des cultures de opérationnelles de projet qui n'en possèdent ou n'en partagent pas forcément la grammaire⁸⁴. Elles-mêmes sont intimées de réformer la leur, ce afin de

⁸⁴ FIORI, Sandra, GHOCHE, Ralph, MANIAQUE, Caroline (dir.), « Que font les mobilisations environnementalistes à l'architecture, à l'urbanisme et au paysage ? », dossier thématique, *Les Cahiers de la Recherche Architecturale, Urbaine et Paysagère*, n°17, 2023, en ligne, <https://journals.openedition.org/craup/12049>, consulté le 12 août 2023.

permettre la préservation de l'environnement, notamment avec les prescriptions de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) inscrit dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Elle définit pour la première fois dans la loi la notion d'artificialisation du sol qui est, selon la dernière version de l'article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 25 août 2021 « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage »⁸⁵. Il s'agit d'un changement profond de philosophie où le sol n'est plus seulement vu comme un élément inerte sur lequel poser des activités mais désormais comme un acteur organique qui peut activement fournir des services écologiques essentiels à la résilience des espaces et des territoires face aux conséquences du réchauffement climatique. Par ailleurs, la raréfaction du foncier ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) induite par les dispositions de la loi Climat et résilience, si elle entraîne une concurrence entre collectivités pour faire valoir leurs projets d'aménagement d'envergure majeure ou régionale, doit aussi être une incitation à penser autrement la vie et le développement des territoires.

Potentiellement les communes peuvent s'avérer un outil pivot dans la réécriture des logiciens de l'aménagement et de l'urbanisme qui doivent s'approprier ces nouvelles mesures réglementaires et ce nouveau paradigme. Une telle réécriture touche à la fois l'architecture et la spatialité, l'environnement naturel, culturel, climatique, juridique et économique, la société et les institutions. Les communes sont à l'articulation de ces tensions qui persistent entre l'universalisme de modèles type et leur déclinaison territoriale. Un défi important se situe dans la compréhension et l'appréhension de cet objet par les acteurs actuels et futurs de l'aménagement et de l'urbanisme qui jusqu'à présent ont eu tendance à évoluer dans un écosystème et un imaginaire architectural, environnemental, juridique, économique et social en opposition aux écosystème et imaginaire véhiculés par les communes, dont les modèles peuvent être confrontés à un risque de marchandisation et donc de dénaturation. Dans le prolongement des réflexions de Thierry Paquot, Alberto Magnaghi ou de Franck Boutté, il faut parvenir à dépasser les limites actuelles des outils de diagnostic territorial, environnemental et architectural, pour qu'ils intègrent davantage les tensions entre aménagement et environnement, entre global et local et qui d'autre part sachent entrevoir les possibles symbioses entre communautés, territoires et environnement.

Plus largement, associer la culture et la pratique des communes aux objectifs de l'aménagement durable et aux luttes contre les crises environnementales et climatiques peut accompagner un réinvestissement des espaces urbains et naturels sous un angle à la fois matériel et immatériel, à la fois sensible et opérationnel. De façon sous-jacente, c'est la pérennité d'un modèle d'aménagement vertical qui est questionnée, dans lequel, malgré l'obligation de concertation et l'engagement de nombreux maîtres d'ouvrage en la matière, ne responsabilise pas suffisamment les communautés concernées vis-à-vis de leur environnement. Le concept même de "projet", dans ses dimensions managériale et performative, renvoie à cet imaginaire segmenté qui sépare le quantifiable du non quantifiable, de ce qui peut avoir facilement une traduction

⁸⁵ En ligne, https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043967077, consulté le 20 août 2023.

technique et économique du reste, à l'instar de la biodiversité d'un terrain, de l'ombrage d'un arbre ou de l'humidité s'élevant d'une noue, ressources toujours plus précieuses. En ce sens, l'installation de communs dans l'aménagement urbain peut aussi être l'occasion de s'interroger sur ce « discours instaurateur » propre aux cultures urbaines depuis le *De raedificatoria* (1452) de Leon Battista Alberti (1404-1472) et *l'Utopie* (1516) de Thomas More (1478-1535) comme l'a montré Françoise Choay⁸⁶, et que la Révolution industrielle a exacerbé. L'enjeu n'est pas la disparition de ce discours mais sa démocratisation à travers les communs sous la forme d'une (ré)appropriation partagée et locale entre ses détenteurs habituels et des communautés qui en ont été marginalisées.

L'ambition de cet aménagement et de cet urbanisme renouvelés n'est pas tant de faire cohabiter des espaces publics, privés et communs mais de les faire collaborer en étant attentif aux interdépendances qui existent entre ces espaces, qu'elles soient écologiques ou économiques. Ceci demande une approche transdisciplinaire capable de dépasser des barrières à la fois architecturales et mentales pour pouvoir associer dans les projets des dimensions locales et globales, environnementales et sociales, économiques et éthiques. Idéalement, il faut parvenir à valoriser et soutenir dans l'agencement spatial et architectural les services écosystémiques qui peuvent être rendus par ces communs en faveur d'un bien commun multidimensionnel - l'intérêt général - dans un cycle vertueux qui intéresse toutes les parties prenantes. Ces agencements spatiaux et architecturaux qui associent le construit, la société et l'organique ainsi que les règles qui assurent le fonctionnement local de ces agencements et leurs interactions avec d'autres ne peuvent correspondre à des modèles uniques et uniformes mais doivent être déclinés en cohésion et en coopération avec les particularités et les caractéristiques d'un « *genius loci* » à (re)découvrir ou à (ré)inventer sous les auspices d'une gouvernance territoriale renouvelée.

⁸⁶ CHOAY, Françoise, *La Règle et le Modèle. Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Seuil, 1996, 392 p.

2.3 INTERVENTION ORALE DE RAPHAËL BESSON, 18 OCTOBRE 2023, LE HAVRE

Logéo Seine est un des porteurs de projets ayant activement participé à l'incubation dédiée aux commons ; cette entreprise sociale pour l'habitat a notamment accueilli le troisième atelier, en mars 2023. A cette occasion, l'idée a germé d'organiser une restitution des travaux dans les locaux du 139, à la fois siège social de l'entreprise, incubateur, et espace de rencontres et de débats.

La restitution a ainsi été organisée le 18 octobre 2023, en trois parties : une présentation du contenu du rapport, une discussion avec Raphaël Besson, urbaniste et chercheur s'intéressant en particulier aux commons urbains, et une table ronde associant trois porteurs de projets incluant des commons, le Ministère de la Transition écologique en tant que pilote du Lab2051, le GIP EPAU en tant que responsable du programme Engagés pour la Qualité du Logement Demain. La rencontre a été conclue par Jean-Baptiste Gastinne, maire adjoint du Havre chargé de l'urbanisme.

Les paragraphes qui suivent retranscrivent l'intervention de Raphaël Besson, dont le regard critique s'est exprimé en soulignant les apports du rapport et les dilemmes que le développement de commons suscite aux acteurs de l'aménagement.



Raphaël Besson est le fondateur et directeur de *Villes Innovations*, un bureau d'étude spécialisé en stratégies d'innovation urbaine et politiques de transition territoriale.

Co-fondateur du **LUCAS** (Laboratoire d'usages culture(s) – arts – société) et chercheur associé au **PACTE-CNRS**, il s'intéresse plus particulièrement aux lieux de savoir et d'innovation (tiers lieux par exemple), à la biopolitique des villes, aux politiques culturelles et d'innovation urbaine (dont l'urbanisme transitoire).

Il est à l'origine de différents **écrits** dont :

- Infléchir la trajectoire d'un territoire et fabriquer la transition par les tiers-lieux : le cas de la ville de Digne-les-Bains, Géographie, économie, société, 2022.
- De la critique théorique au « faire » : la transformation du droit à la ville à travers les commons madrilènes, Métropolitique, 2018
- Transformer les pratiques – Bâtir une culture de la coopération, Nectart n°12, 2021

LES APPORTS DU LAB2051 ET DE SON RAPPORT

→ La mise en perspective historique

On pourrait penser que la question des communs urbains est une question éminemment contemporaine, qui se structure essentiellement en réaction à ce que certains auteurs décrivent comme la « tragédie des communs ». Face aux limites du néolibéralisme et à ses dérives, face à un contexte transitionnel, il semble désormais urgent que nos sociétés apprennent à coopérer, afin de préserver les ressources (notamment foncières) et les derniers biens communs (c'est ici l'hypothèse défendue par des économistes comme Elinor Ostrom, Jeremy Rifkin ou encore Eloi Laurent).

Or le rapport du Lab2051 nous montre que les communs s'inscrivent dans une longue lignée historique. Les communs ont influencé l'histoire de l'aménagement et de certains modes de gestion et de propriété « déclinés autour des usages et de ressources à gérer, préserver et pérenniser ».

Selon les auteurs du rapport, les formes urbaines contemporaines puisent une partie de leur inspiration dans les différents courants apparentés aux socialismes utopiques du XIXe siècle, eux-mêmes inspirés des expériences rurales de gestion partagée des ressources. On pense par exemple aux cités ouvrières (ex. la cité Napoléon inaugurée en 1851), qui ont aménagé les logements ouvriers autour d'un certain nombre de communs (avec l'installation de garderies ou de séchoirs et lavoirs communs).

Au début du XX siècle, les lavoirs collectifs ou municipaux, souvent associés à des bains-douches, vont devenir des incontournables des logements populaires ou des nouveaux quartiers construits avant et après la première guerre mondiale.

Je ne rentre pas dans les détails, mais ce rapport a le mérite de nous montrer que la question des communs urbains, n'est pas une question nouvelle. Et il existe un vrai intérêt à regarder de plus près la manière dont les communs urbains ont été traités dans l'histoire de l'aménagement.

➔ La complexité et la diversité des communs urbains

Le rapport du Lab2051 nous permet également d'éviter l'écueil d'appréhender les communs urbains comme un objet homogène. Il nous donne à voir au contraire toute la complexité et la diversité des communs urbains, tant au niveau de leur objet, de leurs modalités de gestion des ressources, de leurs origines ou de leurs modèles économiques.

Les communs urbains peuvent avoir par exemple pour objet des tiers lieux, des jardins partagés, des terrains de sport, des salles communautaires, des formes d'habitats participatifs, des salles communes, des cuisines, des cours ou des parkings partagés.

Par ailleurs, le rapport nous montre que les communs urbains ne se caractérisent pas uniquement par leur localisation ou leur concentration dans la ville (Susser et Tonnelat, 2013) mais aussi par la construction des dispositifs participatifs qui permettent d'inclure les usagers dans les activités de co-délibération et de co-décision. Je rajouterais une autre spécificité des communs urbains : ils se déploient aussi dans des milieux où certaines ressources sont particulièrement rares et en tension, avec notamment l'existence de prix du foncier et de l'immobilier élevés et une concentration démographique importante.

Le rapport nous montre également que les ressources mobilisées dans les communs urbains peuvent être constituées par des biens publics, privés ou immatériels. Au-delà de la diversité de la nature de la ressource, c'est aussi la façon de la gérer qui est multiforme. Au cœur des communs urbains se trouvent des communautés hétérogènes : on retrouve des communautés d'habitants, des collectifs d'architectes-urbanistes, des acteurs privés ou institutionnels. Il peut donc exister des intérêts très différents qui se rencontrent dans la prise en charge des communs.

→ L'intérêt méthodologique

Et le troisième apport de ce rapport est à mon avis méthodologique. Il reprend un certain nombre de classifications opérées par Elinor Ostrom pour différencier les biens (les biens privés/communs ou collectifs) et classer les droits des acteurs associés à leur position (les propriétaires, les possesseurs, les détenteurs de droits d'usage et de gestion, les utilisateurs autorisés...).

Mais il prolonge ces classifications par une proposition de typologie et d'une grille d'analyse des communs. Et ces outils méthodologiques sont à mon avis extrêmement pertinents pour y voir un peu plus clair dans la manière d'appréhender et de gérer les communs urbains. Le rapport propose notamment une matrice avec deux entrées principales, qui permettent d'appréhender la très grande variété de configurations des communs urbains :

La première entrée concerne la situation initiale rencontrée par le constructeur ou l'aménageur souhaitant développer un commun : il peut s'agir d'un commun existant et non institutionnalisé ; d'un commun inexistant, mais qui bénéficie de la présence de ressources et d'une communauté...).

L'autre entrée fait référence aux ressources (bâti, eau, déchet, énergie...), aux types de communauté et d'usagers, et aux règles formalisées entre les différentes parties prenantes (collectivité, aménageur, constructeur, communauté, usagers...).

DILEMMES

Bref, on le voit ce rapport est pertinent et utile ! Mais malheureusement, il ne parvient pas à dépasser les dilemmes que posent les communs aux politiques d'aménagement urbain. Et je vous rassure, c'est normal tellement ces dilemmes sont nombreux et complexes.

Ces dilemmes constituent des problèmes non résolus, qui apparaissent de manière récurrente lors du développement et de la gestion des communs urbains. Ces dilemmes n'appellent pas à des choix exclusifs entre des propositions en apparence contradictoires. Ils invitent davantage à ouvrir des espaces de réflexion pour assurer des formes de clarification ou d'évolution possibles des politiques d'aménagement urbain. Je précise que ces dilemmes, s'ils ne sont pas débattus ou clarifiés, constitueront à mon avis des freins ou des sources de tension potentielle, à la mise en œuvre d'une politique urbaine de soutien aux communs.

Je vais principalement décrire quatre dilemmes :

➔ **Dilemme 1. Expérimentation / Institutionnalisation**

Les communs urbains doivent-ils se réduire à la production d'expérimentations urbaines isolées et éphémères ou ont-ils vocation à transformer les régimes dominants de la fabrique et de la gouvernance urbaine ?

S'agit-il de produire des résultats à court terme, à travers l'organisation de micro-expérimentations (avec notamment une logique de rentabilisation ponctuelle d'espaces vacants), ou d'accompagner à long terme la transformation des grandes politiques d'aménagement ?

Quelle pérennité des approches urbaines fondées sur les communs, au-delà de la fin des subventions publiques ou privées dédiées aux expérimentations et des changements de collectifs ou de gouvernements locaux ?

Au-delà d'une échelle micro, les communs urbains peuvent-ils raisonnablement s'envisager à une échelle supérieure (métropolitaine, régionale ou nationale), et constituer une organisation urbaine, politique et économique alternative ?

Quel équilibre trouver entre une volonté d'expérimenter en grandeur réelle de nouveaux modes de fabrique et de gestion urbaine fondée sur les communs, et la tentation d'institutionnaliser ces démarches dans le cadre d'une politique publique dédiée ? Comment conserver un certain degré d'indéfinition et de préservation de l'hors-norme, tout en prônant le changement d'échelle des approches urbaines fondées sur les communs ?

Une politique d'aménagement fondée sur les communs s'inscrit-elle dans une dynamique de territorialisation, en s'adaptant à la spécificité de chaque territoire, ou dans une politique publique nationale de décentralisation de modèles pensés depuis le haut ? Comment faut-il travailler le processus d'institutionnalisation des communs urbains, par le bas ou par le haut ? Les deux ?

Ces différentes questions invitent en réalité à s'interroger sur la capacité des communs urbains à répondre dans la durée aux besoins qui ont motivé leur émergence et à participer au renouvellement des politiques urbaines.... Alors même que leur fragilité est évidente : leurs modèles économiques restent précaires, les dynamiques collectives sont fragiles, les accompagnements institutionnels sont souvent insuffisants. Et surtout les coûts humains et économiques induits par les dynamiques de coopération sont particulièrement nombreux.

On peut donc légitimement s'interroger : la lourdeur des dispositifs de coopération ne risque-t-elle pas de prendre le pas sur le projet des communs eux-mêmes et leurs enjeux. Sans oublier que le décalage entre les promesses initialement formulées par les communs et la réalité des actions engagées, peut produire un certain nombre de frustrations parmi les populations et les parties prenantes des démarches.

→ Dilemme 2. Citoyens / Usagers

Les approches urbaines fondées sur les communs visent-elles à construire des citoyens autonomes en capacité d'agir à long terme sur le code-source de la fabrique urbaine (à travers des formes réelles de co-programmation, de co-gestion/auto-gestion et de co-évaluation des communs) ou des usagers bêta-testeurs et contributeurs d'expériences urbaines alternatives, qui permettent notamment de compenser les défaillances du marché et/ou des politiques publiques dans la conduite de missions de service public traditionnelles ?

→ Dilemme 3. Économie marchande / économie non marchande

Quelle option de politique publique privilégier entre une volonté de penser et d'agir sur les communs, en ouvrant des ressources et des espaces partagés et gratuits, et de l'autre la nécessité d'identifier des modèles économiques pour la conception, la construction, et la gestion des communs urbains ? Comment penser et agir sur les communs urbains, tout en identifiant des modèles économiques pérennes ?

Autre question plus complexe : Comment estimer monétairement des biens, des produits et des services urbains, culturels, économiques ou environnementaux développés sur le mode de la coopération ? Comment valoriser économiquement des biens dont les caractéristiques d'indivisibilité, de non-rivalité, de non excluabilité, les rendent semblables aux biens publics et par conséquent irréductibles au statut de marchandise ?

Et in fine, on pourra s'interroger sur le juste prix de la solidarité, du lien social, du bien-être et de la préservation d'un environnement urbain de qualité ?

→ Dilemme 4. Sociétal / Culturel

Comment concilier l'enjeu social/sociétal des communs urbains et le désir de la majorité des ménages français de posséder une maison individuelle... avec jardin ?

Au-delà de l'enjeu sociétal des communs, comment dépasser la culture de la propriété individuelle ? Comment dépasser une vision de l'économie fondée sur un « égoïsme institutionnalisé » ? Comment construire et développer les communs dans les dispositifs « Démonstrateurs de la ville durable », quand aucun des termes du début de cette phrase n'est compréhensible par ceux qui sont censés en bénéficier ?

Ce que je veux vous dire par là, c'est que je pense qu'aucune politique publique fondée sur les communs urbains ne pourra raisonnablement s'envisager sans une transformation culturelle profonde de notre rapport à la propriété, à l'économie, aux territoires et à nos manières de les habiter. Il s'agit là de transformer nos valeurs, nos imaginaires, nos représentations et d'inventer de nouveaux récits de territoire.

Pour qu'une politique publique fondée sur les communs soit véritablement acceptable et efficace, il est nécessaire que le substrat culturel de nos sociétés soit préparé et aligné avec des transformations qui s'avèrent radicales. Sans une réécriture collective

des valeurs qui fondent nos sociétés, on peut raisonnablement faire l'hypothèse que la question des communs restera circonscrite à des sphères essentiellement institutionnelles, expérimentales ou académiques.

Au-delà de ces quatre dilemmes qui peuvent paraître comme quelque peu théoriques, et difficilement dépassables (mon but n'est pas là de déconstruire les communs, mais bien de pointer des futurs axes de travail), je pense que la solution passera moins par le fait de penser les communs (beaucoup de choses ont d'ores et déjà été dites et écrites à cet égard), que de les pratiquer. Il est urgent d'outiller les communs urbains et de les faire atterrir dans la réalité des opérations d'aménagement. Ce rapport est à cet égard extrêmement précieux... Mais ce n'est qu'un début.

Il y a une nouvelle ingénierie de l'action publique urbaine à bâtir. Une ingénierie urbaine à mon avis, autrement plus complexe que les politiques urbaines, fondées sur des logiques aménagistes, planificatrices et verticales. Bref, il reste à outiller les communs urbains.



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*