



Les coopératives d'habitants : de l'habitat insalubre et illégal à l'éco-habitat.

Yann MAURY
Chercheur ENTPE & Université de Lyon¹

1. Partage ou redistribution ?

La notion de **partage** peut être étendue au-delà du cadre bâti (appartement, immeuble), pour englober une dimension qui touche à un *projet de vie mis en commun*, c'est à dire à un projet résidentiel collectif constitué d'*objectifs et d'une vision du monde partagés*. C'est le cas des « *Community Land Trusts* » anglo-saxonnes (USA², GB³) et des coopératives d'habitants latines (Italie ou Argentine), qui précisément, fondent leur identité sur cette double notion **d'habitat et d'auto-gouvernement partagés**. Ces fonctions de partage mais aussi d'aspiration démocratique, opèrent en lien étroit avec une théorie politique, laquelle de façon paradoxale, vient d'être nobélisée par un jury d'économistes. Je fais référence à la « *théorie des communs* » (*Commons*) et aux travaux de Charlotte Hess et Elinor Ostrom.⁴

Une ligne de démarcation nous semble toutefois devoir être opérée en amont, entre la notion de « **partage** » d'inspiration sociale chrétienne et celle de « **redistribution** », issue du répertoire de l'action publique. Cette seconde notion correspond à une norme d'action publique sensée opérer en lien notamment avec ce qui a été dénommé jusqu'au milieu des années 80, *l'Etat Providence*. Or, sur la question de l'habitat populaire ou abordable, la catégorie d'action publique « *redistribution* » met fortement en tension cette notion de « *partage* », dans la mesure où il apparaît que *la responsabilité de la gestion du pauvre est le plus souvent renvoyée en direction des associations caritatives et des fondations*. En d'autres termes, *une redistribution publique inadaptée aux enjeux socio-économiques, rend d'autant plus nécessaire le recours au partage*. Cette redistribution des rôles entre acteurs pose au final la question de l'efficacité des politiques publiques de l'habitat et de *l'imputation* des responsabilités entre acteurs publics (Etat, Collectivités territoriales, organismes HLM), privés et associatifs. (*accountability*).

¹ Auteur de : « *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire* ». Yann Maury.(Direction).Editions BRUYLANT. Bruxelles. 432 pages. Mai 2009.

<http://www.bruylant.be/st/fr/fiche.php?id=12899>

² Aux USA, l'influence des CLT anglaises opère à compter du début des années 70, et plus particulièrement par l'entremise de Martin Luther King. Ce dernier est en 1967 à l'origine de la création dans l'Etat de Géorgie, de la première CLT rurale constituée au bénéfice de métayers afro-américains. Depuis ces 15 dernières années, les différents gouvernements de l'Etat fédéral, n'ont cessé d'encourager ces dispositifs communautaires, en leur conférant forme juridique légale, assistance financière et aides techniques. On dénombre aujourd'hui plus de 1600 CLT actives aux USA. Cf. « *Of the Commons* » 2009 & CLT. « *Capturing value for communities* » 2009.

³ Au Royaume Uni, le foncier des CLT affecté aux « communs », représente moins de 8% du total du territoire national. Référencées aux XIX^{ème} siècle au mouvement ouvrier « Chartiste » (1838-1848), les CLT ont du attendre le début des années 90 pour retrouver une certaine vigueur. Et notamment en Ecosse, où on enregistre un nombre croissant de CLT, qui ont engagé le rachat collectif de terres laissées à l'abandon par des propriétaires privés défaillants. En 2003, la réforme foncière écossaise (« *The land reform Act* ») confère un *droit de préemption foncière* aux CLT, dans la mesure où elles sont en capacité de démontrer « l'intérêt public » qu'elles auraient à acquérir un foncier au bénéfice d'une communauté. Désormais, à l'instar des CLT nord américaines, les CLT écossaises bénéficient de soutiens financiers publics, de dispositifs d'assistance technique et de multiples ressources, afin de fonder des communautés locales. Cf. CLT. « *Capturing value for communities* ».2009.

⁴ Prix Nobel d'économie. Octobre 09. Professeur de science politique à l'université d'Indiana. Cf. Ch Hess & E. Ostrom. “ Ideas, artifacts and facilities : information as a common-pool resource”. International association for the study of common property. 2003 et l'ouvrage: “Understanding Knowledge as Commons. From theory to practice”. Editions MIT Press. Cambridge. 2007.

Or, il apparaît précisément que les *coopératives d'habitants* - qu'elles relèvent du modèle anglo-saxon des *Community Land Trusts* ou du modèle coopératif latin ¹ - réussissent la synthèse entre principe de *redistribution (laïque) et principe de partage (chrétien)*, notamment à l'échelon local, par l'octroi de fonds de garantie ou de cautionnement municipaux, le recours à la finance éthique, l'engagement de politiques foncières locales ajustées, mais aussi par le recours aux dons privés... Cette synthèse originale, permet à l'inverse de la logique financière des « *subprimes* », de « *réencastrer* » (selon la formule de Polanyi), *la question immobilière au cœur de la question sociale et politique.*

2. Modèles latin et anglo-saxon d'habitat coopératif

2.1 Pionnière en Europe du sud, la région italienne du Lazio (Latium) vote en 1998, à l'unanimité droite-gauche, une loi régionale qui légalise toute occupation de bâtiments publics laissés vacants par son propriétaire (commune, organisme de logement...) Dans un partage des rôles qui donne lieu à des conventions dûment établies entre services techniques communaux et coopératives, les habitants coopérateurs assurent la remise en état des logements, tandis que le propriétaire public (la commune), dans une démarche « *d'éco-habitat et de bio-architecture*», prend à sa charge la rénovation des parties communes (installation de panneaux solaires à haut rendement pour électricité & sanitaires, cheminées solaires, systèmes de récupération d'eau de pluie pour arrosage espaces verts, tri sélectif & recyclage des déchets ménagers, rafraîchissement des bâtiments par conduites souterraines, enveloppes thermiques des bâtiments, peintures biodégradables...), mais également *formation à ces techniques nouvelles* des coopérateurs volontaires.. Des ménages et personnes seules disposant de très faibles revenus, souvent victimes d'expulsions, retrouvent par ce biais un logement décent, le plus souvent localisé dans les centres urbains ; et pour certains d'entre eux, un emploi qualifié dans le tissu artisanal romain.

2.2 Aux côtés de ces coopératives « *d'auto récupération résidentielle* », se développe depuis le début des années 2000 une filière orientée vers *l'auto construction accompagnée*. Dans de multiples villes italiennes (Pérouse, Milan, Naples, Rome, Firenze ou Turin), il est proposé en égales proportions à des classes moyennes mal ou peu solvabilisées, mais aussi à des populations issues de l'immigration, légalement établies sur le sol italien, un projet *coopératif d'accession sociale à la propriété*. En appui, coopératives d'habitants et collectivités territoriales mobilisent des organisations techniques² et bancaires originales, telles que GEPAFIN (SEM de la région Ombrie) ou la « *banca etica* » (banque éthique), dont le rôle ne se borne pas à l'octroi de simples prêts bancaires aux taux d'intérêt ajustés aux ressources des coopérateurs, mais bien à un accompagnement sur la durée de projets immobiliers et humains. Ainsi les habitants coopérateurs ne commencent à rembourser leur prêt, qu'une fois leur immeuble achevé.

2.3 *Du côté anglo-saxon*, une formule éclaire opportunément ce que sont les « *Community Land Trusts* » (CLT) : « **Property on the outside, commons on the inside** » (« Une propriété à l'extérieur, des *commons* à l'intérieur »).³ Les CLT œuvrent sur la base de quatre principes qui ancrent leur démarche dans une *logique anti-spéculative* :

- Le « *Trust* » (la confiance) qui renvoie directement à la confiance mutuelle, à la loyauté, à l'esprit de coopération entre les habitants-coopérateurs. Valeurs qui relèvent de la « *gift economy* » (économie du don) et qui sont considérées comme étant de peu d'utilité par le marché.
- La « *terre* » (*land*) est à la fois *mise en commun (Commons)* et placée hors marché. Une séparation nette et sans limitation de durée, opère entre le foncier mis en commun et les logements abordables (*affordable housing*) construits au bénéfice de communautés de coopérateurs aux revenus modestes. (*Communities of commoners*)

¹ Dès 1996 on compte en Italie plus de 3000 coopératives. 100.000 associés, dont 75.000 salariés, 9000 bénévoles pour des services rendus à des centaines de milliers de personnes. Cf. J Louis Laville « L'économie sociale et solidaire en Europe ». Les notes de l'institut K. Polanyi. 2000.

² Cf. ONG ALISEI. Milano.

³ Pr Carol Rose. Yale Law School University.

- En cas de revente de son habitation principale par son propriétaire, aucune plus-value supérieure à 25% de sa valeur initiale ne lui sera accordée. Le logement est ainsi maintenu, quoiqu'il arrive, dans son statut initial de logement abordable.
- *L'auto-gouvernement* de la communauté qui s'appuie sur les aspirations démocratiques et l'implication active de ses membres, afin de parvenir à la création de richesses mis en commun. (*Common wealth*).

Sans attendre le récent repositionnement de la commission européenne¹, laquelle ne s'est toujours pas dotée d'un *commissaire européen au logement* (Maury 06 ; 09), il apparaît que les modèles latin et anglo-saxon des coopératives d'habitants, entre gouvernement central et marché, permettent de passer du stade de *l'habitat insalubre et illégal*, à *l'éco-habitat*. Du même coup, *l'habitat coopératif requalifie des publics en situation de forte marginalisation sociale et économique, tout en offrant une alternative à la logique de rente qui sous-tend l'ensemble du secteur immobilier*. Les coopératives d'habitants conjuguent ainsi l'exigence d'une *double solidarité*, à la fois *verticale* entre les générations (d'une génération à la suivante)² et *horizontale* au regard des besoins fondamentaux de nos contemporains les plus démunis³.

Isle of Ghiga Heritage Trust, Scottish Hebrides

When the absentee landlord put the Isle of Ghiga on the market in August 2001, residents formed a steering group to consider a 'community buy-out'. The Scottish Land Fund provided support for a feasibility study and a ballot of islanders secured overwhelming support in late 2001. The community borrowed £1 million from the Scottish Land Fund and raised a further £3 million in grants to complete the purchase. The purchase included 41 of the 67 houses on the island. The Trust has since developed six properties for sale to owner occupiers and is developing 18 houses for rent in partnership with Fyne Homes Housing Association. It formed a construction consortium with Fyne Homes and three local builders to carry out home improvements on the old properties and to build the new homes. Building apprentices are being trained, and a small quarry on the island provides local materials. The Trust has also created Scotland's first community-owned wind farm, which began generating power from three 40 metre turbines in October 2004. Funding of £400,000 was secured for the renewable energy project, which in turn will generate income of £140,000 a year. Once the loans have been repaid, the profits will fund other community schemes. The Trust also operates a hotel on the island, a number of holiday homes and three dairy farms. In 2004 the £1 million loan from the SLF was fully repaid. The population of the island is on the increase for the first time in decades, the school is expanding and there is now a waiting list of people wanting to move to Ghiga.⁴

Quand son propriétaire défaillant met l'Île de Ghiga sur le marché en août 2001, les résidents constituent un *groupe de direction* pour envisager un *rachat communautaire*. A la fin de l'année 2001, le « *Fonds pour la Terre d'Ecosse* » apporte son assistance pour l'étude de faisabilité et un groupe d'insulaires se porte caution. La communauté emprunte 1 million de £ au Fonds pour la Terre d'Ecosse et lève un nouvel emprunt de £ 3 millions pour compléter l'achat. La vente inclut 41 des 67 maisons de l'île. Le Trust met en vente six propriétés pour des propriétaires-occupants et met en location sociale 18 maisons avec le concours actif de la HA « *Fyne Homes* ». Il constitue un consortium de construction avec « *Fyne Homes* » et trois constructeurs locaux, pour effectuer des améliorations domestiques sur les vieilles propriétés et construire de nouvelles maisons. Un groupe d'apprentis maçons est constitué et une petite carrière de l'île fournit les matériaux. Le Trust crée également le premier *parc éolien communautaire d'Ecosse*, qui a commencé à produire de l'électricité avec ses trois turbines de 40 mètres de haut en octobre 2004. La consolidation de 400,000 £ pour le projet d'énergie renouvelable a été garanti et produit à son tour un revenu annuel de 140,000 £. Une fois que les prêts auront été remboursés, les profits générés viendront consolider les autres programmes communautaires. Le Trust

¹ La Commission Européenne, sans disposer de compétence propre sur le secteur du logement populaire, mais en s'appuyant sur les principes de *libre concurrence et d'interdiction des aides publiques aux entreprises, ainsi que sur un contentieux européen relayé par des opérateurs privés* – a depuis les années 80 reformaté les contours du logement social dans le sens très restrictif d'une *exception juridique*. (Ghekière.07) Relevons toutefois le changement radical de doctrine récemment opéré par la commission en panne de modèle alternatif face à la crise financière internationale et à ses effets, qui entend désormais favoriser la « *promotion rapide de produits verts, qui seraient en mesure d'améliorer la capacité énergétique des stocks de logements sociaux et publics* ». Commission européenne. Bruxelles. Plan de relance économique. 26.11.08.

² « *Le développement durable (soutenable) est un mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Deux concepts sont inhérents à cette notion : le concept de « besoins », et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis, à qui il convient d'accorder la plus grande priorité, et l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir.* » Cf. rapport Brundtland. Publié en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement.

³ J.P Maréchal. Dictionnaire de l'autre économie. Direction Jean Louis Laville. 2006. Folio. 2006.

⁴ Community Land Trust. Stroud & District. Social enterprise center. 2009.

exploite un hôtel dans l'île, un certain nombre de résidences secondaires et trois fermes laitières. En 2004, le prêt de £ 1 million a été entièrement remboursé. La population de l'île est désormais en augmentation pour la première fois depuis des décennies. L'école a été agrandie et il y a maintenant une liste d'attente de gens qui veulent venir s'installer à Ghiga Island.

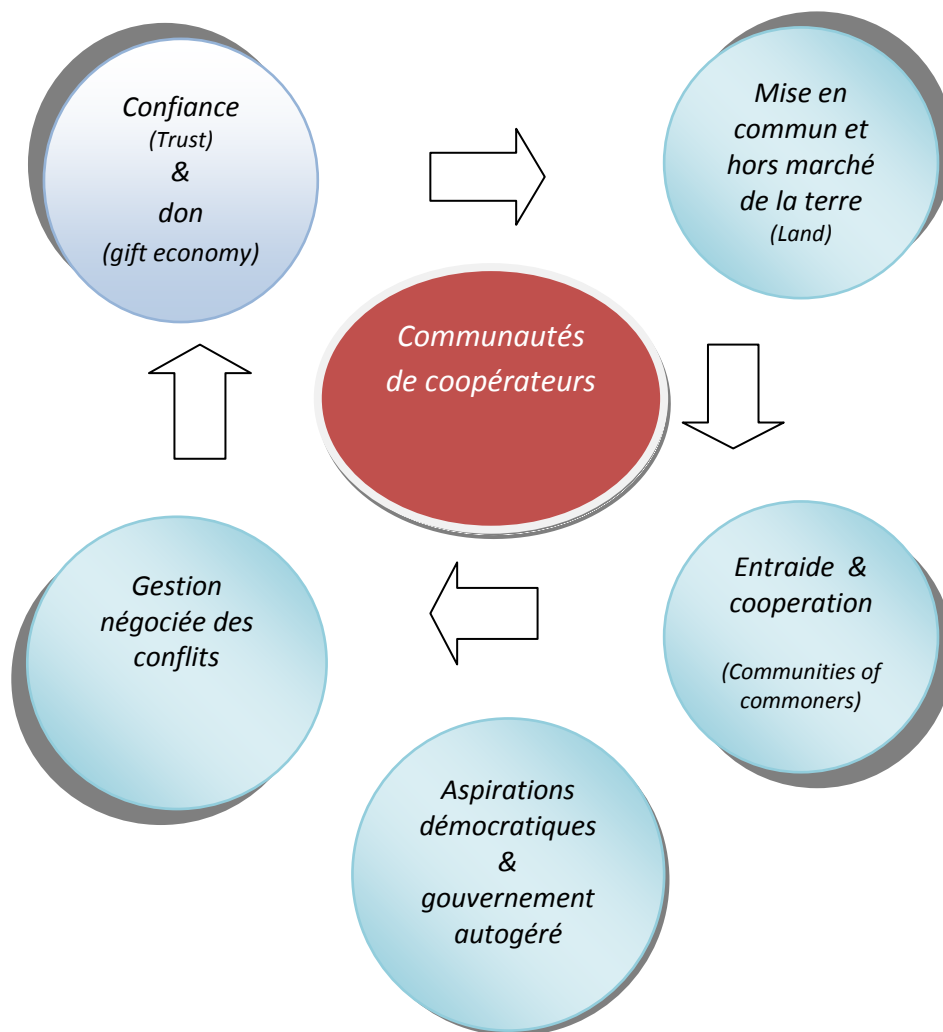
Stonesfield Community Trust, Oxfordshire

In the early 1980s, steep rises in land value in West Oxfordshire had a destructive effect on many village communities. In response, Stonesfield Community Trust (SCT) was founded in 1983. Local activist Tony Croft donated a quarter acre site in the village of Stonesfield for affordable housing for local people in perpetuity. A seed corn grant of £3000 from a local company was used to register the trust and negotiate planning permission, which alone increased the value of the donated land from £3000 to £150,000, enabling SCT to raise a mortgage and build the first four properties. SCT has since borrowed additional funds from the local authority and ethical investors. They have developed a further eight affordable homes on another quarter acre site, and converted a redundant glove factory into workspace units for the village. More recently, a second development has been completed to house the village post office at a low fixed rent. All properties have high-energy efficiency standards to ensure low running costs. In 2005, the first loans were fully repaid a net income from CLT property now funds a local youth service. In a few years time the net income generated by CLT rents for community purposes in the village will be £40,000 a year.

Au début des années 1980, les hausses élevées du foncier situé à l'Ouest de l'Oxfordshire ont produit un effet destructeur sur bon nombre de communautés villageoises. En réponse, le Trust Communautaire de Stonesfield (SCT) est fondé en 1983. L'activiste local « Tony Croft » fait don d'une partie de ses propriétés foncières situées dans le village de Stonesfield, pour créer du logement abordable concédé à perpétuité au bénéfice de la population locale. Une subvention prenant la forme de grains de maïs d'une valeur initiale de 3000£, en provenance d'une société locale, est utilisée pour les formalités d'enregistrement du trust et lui permet de négocier les permis de construire ; rajouté à la valeur de la terre estimée à £ 150,000, le don de 3000 £, permet au trust SCT de lever une hypothèque et de construire quatre premières propriétés. SCT a depuis emprunté des fonds supplémentaires à la collectivité locale et à des investisseurs « éthiques ». Le Trust a construit huit nouvelles maisons abordables sur un autre arpent de terre et a changé l'usage d'une ganterie désaffectée en unités d'espace de travail pour le village. Plus récemment, un deuxième bâtiment a été achevé pour héberger la poste du village et ce, à un loyer fixe et abordable. Toutes les propriétés disposent des normes standards de haute efficacité énergétique, pour assurer des coûts de fonctionnement peu élevés. En 2005, les premiers prêts ont été entièrement remboursés et un résultat net de la propriété du CLT consolide maintenant un service pour la jeunesse locale. Dans quelques années le résultat net produit par les loyers du CLT affecté à des objectifs communautaires dans le village sera de 40,000 £ par an.

Le modèle anglo-saxon des « Community Land Trusts

“Property on the outside, commons on the inside”¹



¹ Pr Carol Rose. Yale Law School University.

Le modèle latin des coopératives d'habitant

Les cinq piliers qui fondent les coopératives d'habitants

