

Des locataires coopérateurs aux habitants coopérateurs

Locataire-coopérateur : un statut éradiqué en 1971, de retour en 2006...

L'objet de cette communication est de montrer comment en France un contexte socio-économique et une politique d'Etat ont pu favoriser ou freiner le développement d'un type particulier de coopératives d'habitats que nous appellerons les coopératives d'habitants afin de les distinguer des coopératives de logements. Dans les coopératives d'habitants, l'implication des particuliers est importante. Dans les coopératives de logements, l'implication de la majorité des habitants est très limitée, voire minimale, se réduisant le plus souvent à une participation financière complémentaire au loyer pour avoir accès au logement. Les politiques d'Etat concernant le logement expliquent pour une part comment le modèle coopératif a pu évoluer, comment il a été limité dans sa progression, freiné dans la possibilité de s'organiser sous telles ou telles formes. Les organisations qui nous intéressent ici sont celles où les habitants sont directement impliqués dans le projet, sa réalisation, sa gestion. Nous allons voir sur ces cinquante dernières années, les lois, les organisations et les pratiques qui ont favorisé ou non la participation des habitants.

Nous nous appuyons sur trois exemples concrets. Le premier exemple concerne un immeuble de Le Corbusier construit en 1955, au sud de la ville de Nantes, dans l'Ouest de la France¹. Il est composé d'environ 300 logements et à travers son histoire nous verrons comment est né puis morte, au milieu des années 70, la coopérative d'habitants. Commencera alors une certaine traversée du désert pour ce type de projet, puisque au niveau légal un certain nombre de possibilités disparaissent. Et enfin nous verrons comment dans le contexte actuel, des possibilités réapparaissent. Nous étudierons deux nouveaux projets émergents : le premier à Lyon, à l'initiative d'habitants, souhaitant cohabiter à 7 ménages et qui créent une association qu'ils appellent le « village vertical » ; le second à Toulouse, à l'initiative d'une association qui se nomme « Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture », concernant un programme de 60 logements dans un quartier populaire de la ville et qui devrait voir emménager ses habitants en 2009.

1- De l'émergence du statut de locataire coopérateur à sa fin en 1971

Patricia Toucas propose dans son ouvrage², *Les coopérateurs, Deux siècles de pratiques coopératives*, une synthèse sur les « coopération d'habitation » où l'on apprend que c'est suite à la loi Siegfried (1894) sur les habitations à bon marché que la société civile de coopération de consommation du XVIII^{ème} arrondissement de Paris invente la formule de la location coopérative. Cette loi et d'autres qui vont suivre pendant l'entre-deux guerre sont l'expression d'un soutien des législateurs, sous la III^{ème} République, à une politique en faveur du logement ouvrier. Il n'est pas question alors que la location coopérative soit une forme d'accession à la propriété. Les coopératives d'habitation qui bénéficient d'aides et de subventions des pouvoirs publics proposent à la location des logements bon marché. Entre les deux guerres et malgré une politique incitative, les objectifs visant à loger correctement les familles ouvrières, sont encore loin d'être atteints. La situation s'aggrave après la deuxième guerre mondiale, avec les destructions de la guerre, et le reflux de la population vers les villes qu'elles avaient fuies pendant le conflit. Une loi votée en 1947 vise à relancer l'activité des organismes de logements bon marché, ces sociétés HBM deviendront HLM en 1951. En même temps dans cette veine coopérative locative, émerge dans le paysage d'après-guerre, un ensemble d'initiatives portées par les militants de la CFTC (syndicat chrétien), en particulier le mouvement des Castors (lancé en 1948) qui tente aussi d'apporter une solution à la crise du logement dans un esprit coopératif. Dans ce cas l'apport-travail remplace l'apport-argent, mais dans une perspective différente

¹ Denèfle Sylvette, Bresson Sabrina, Dussuet Annie, Roux Nicole, *Habiter Le Corbusier, Pratiques sociales et théorie architecturale*, Presses Universitaire de Rennes, 2006

² Toucas Patricia, *Les coopérateurs, Deux siècles de pratiques coopératives*, (sous la direction de Michel Dreyfus), Les éditions l'Atelier, 2005, p.143

car il s'agit bien de devenir propriétaire dans un cadre général où les fonctions de production et de consommation sont étroitement liées. Commence alors une histoire mouvementée des coopératives d'habitation avec des divergences de vues qui vont se traduire à partir de 1953 par la cohabitation de deux fédérations de coopératives d'habitation, les unes portant plutôt un projet d'accès au logement sous la forme locative pour les locataires-coopérateurs, les autres proposant une situation où les habitants sont aussi promoteurs, constructeurs. C'est dans ce contexte d'opposition et de dynamisme social et politique que s'inscrit, la naissance de la « Maison Radieuse » de Rezé.

La CAF (Caisse d'allocation Familiale) de Nantes fait une commande à un organisme d'étude pour établir un diagnostic sur la question du logement. Cet organisme remet un rapport où il préconise comme solution pour répondre aux besoins de logements, la formule coopérative. Comme structure possible pour porter ce projet, la Maison Familiale³ (MF) est repérée car elle est co-gérée par différents partenaires sociaux dont la CFTC. Cette ancienne structure « endormie », dont le but est de « favoriser par les moyens les plus divers l'accession à la propriété de leurs logements par les travailleurs de Loire-Inférieure », sera réactivée par les militants CFTC. Cette structure porteuse du projet sera soumise à différents ajustements nécessaires dans son organisation.

Pour réaliser le projet, la structure fait appel à différents acteurs locaux, et elle a en particulier besoin qu'une collectivité territoriale se porte garante pour les prêts contractés. Après un refus net du conseil général qui ne veut pas prendre un tel risque⁴, ils obtiendront le soutien de la mairie de Rezé, une petite commune où l'immeuble sera construit. Le maire convaincu par le projet, s'engage à se porter garant de l'emprunt de 900 millions d'anciens francs. Enfin, les porteurs du projet choisissent un architecte célèbre pour sa modernité, Le Corbusier, pour réaliser une unité d'habitation exceptionnelle.

Ce ne sera pas une location-vente, mais un système que décrit G.Monnier⁵ : le prix de revient maximum admissible pour la construction était en 1953 de 876MF honoraires compris pour l'unité de Rezé. Un prêt de 782MF est obtenu par la Maison Familiale. Le complément du financement est assuré de la façon suivante : « Celui-ci [l'occupant] prend à sa charge la part hors emprunt de l'Etat, soit 15% du prix du logement (plus 1,5% de droit d'entrée et de frais d'étude) sous la forme d'un apport personnel à la société coopérative, qui lui attribue un nombre d'actions correspondant ; chaque année, la part du loyer relative à l'amortissement de l'emprunt de l'Etat fait également l'objet d'attribution d'actions. Le locataire devient ainsi, sinon le propriétaire de son logement, tout au moins un copropriétaire des actions de la société coopérative. »

Il faut noter que ce mode de financement répond aussi à un souci de l'architecte de rompre avec les régimes traditionnels de propriété : « *Par le système de location-vente, les vieux systèmes caducs de propriété n'existent plus. On ne paie pas de location ; on possède un capital action qu'on libère en vingt ans et dont l'intérêt représente un loyer infime. La série plus que partout ailleurs s'impose dans l'entreprise du grand immeuble locatif : bon marché. Et l'esprit de série apporte des bienfaits multiples et inespérés dans une période de crise sociale : économie domestique* »⁶.

Le montage financier du projet permet d'observer comment s'articule, le rôle de chacun des acteurs considérés : porteur de projet, collectivité territoriale, Etat et habitants. Les premiers peuvent développer leur initiative, dans un cadre légal où le soutien public est nécessaire, et est combiné avec une sollicitation des habitants. Ces derniers pourraient être perçus plutôt comme des bénéficiaires, mais il leur est demandé un effort financier, une participation qui leur donne un droit au logement inaliénable et un droit de parole.

En même temps que démarre la construction, le « recrutement » des futurs habitants est lancé par la Maison Familiale. Cette offre originale de logements est diffusée largement, et trouve échos auprès

³ La maison familiale est une Société Coopérative Privée d'Habitations à loyers Modérés, fondée en 1911. Son conseil d'administration est composé des représentants au titre de la Caisse d'allocation familiale des employeurs, des travailleurs indépendants, des salariées appartenant aux trois centrales syndicales et aux associations familiales.

⁴ « Donc, on est allé trouver à l'époque le Président du Conseil Général [...] mais alors il nous a fichus à la porte en disant : « vous êtes complètement inconscients, vous entreprenez quelque chose qui va être un nid à communistes ! ». » Entretien avec Jacques Gauducheau, ancien directeur de la Maison Familiale, 10/09/2003.

⁵ G.Monnier, *Le Corbusier, Les unités d'habitation en France*, Belin, Paris, 2002, p.104-105

⁶ Le Corbusier, *Vers une architecture*, Paris, 1995 (1923), p209.

d'une population qui effectivement cherche à satisfaire son besoin de logements, et son désir de devenir propriétaire, mais dans une telle configuration que l'on peut supposer que les répondants seront actifs dans leur façon d'habiter.

Pendant ce temps au niveau national, le mouvement coopératif d'habitation se réunifie au début des années 60, puis « le statut de la coopération HLM, promulgué en 1965, consacre le principe de la spécialisation entre les coopératives de location-attribution et celle de location-coopérative, tout en supprimant la location simple ». Les structures sur le terrain s'adaptent, selon les délais des décrets d'application. En 1970, une Assemblée Générale de la Maison Familiale adopte le principe de l'éclatement de son patrimoine en trois sociétés : la Société Anonyme d'HLM « Loire Atlantique Habitations », une coopérative de location-attribution « La Maison Familiale » et une coopérative de location-coopérative « La Maison radieuse »⁷.

La location-coopérative fait référence dans l'histoire de cet immeuble car c'est un aboutissement du modèle coopératif dans sa forme la plus « autogestionnaire » c'est-à-dire pris en charge par les habitants eux-mêmes. Tout un cheminement a été nécessaire pour accéder à cette autonomie par rapport à la structure porteuse du projet. Les différents comptes-rendus de l'association des habitants permettent de lire ce désir de ne pas être traité comme les autres groupes locatifs, en raison de la spécificité de leur immeuble. Par exemple dans le rapport d'activité de l'Assemblée Générale du 17 juin 1960, le rapport moral fait état sous la rubrique du « statut de la location coopérative » de « la demande de séparation de la maison familiale avec reconnaissance « du loyer d'équilibre » et le droit de bénéficier des conditions d'occupation des logements prévus pour la location attribution ». Dans les cahiers de comptes-rendus reflétant la vie de l'association des habitants, toutes les années 60 sont jalonnées de réunions, de journées d'études permettant de comprendre la distinction location-attribution et location-coopérative. Quelques membres de l'association des habitants qui sont aussi administrateurs de la Maison Familiale participent au congrès des coopératives HLM de février 1963 et de janvier 1965 où se discute l'esprit coopératif face à « la spéculation immobilière du modèle capitaliste » et ils en rendent compte aux autres habitants. Dans les cahiers de l'association figure aussi des brouillons de statut-type de location coopérative. Et en 1970, la société de location-coopérative « La Maison Radieuse » est créée. 9 des 11 administrateurs de cette nouvelle société sont des habitants. « Nous sommes entre nous, rien qu'entre nous... pour le meilleur et pour le pire » (M. Vittu, discours des « 30 ans » en juin 1985).

La loi du 16 juillet 1971, dite Chalandon, met un terme à cette expérience de location-attribution et met en place deux structures qui se veulent complémentaires : une société de production HLM chargée de la construction des logements pour le compte d'une « société civile coopérative de construction », composé des usagers coopératifs. Ce texte de loi fait disparaître ces propriétés collectives, coopératives, parfois autogérées, et uniformise les statuts d'habitants devenant propriétaire en accession à la propriété individuelle d'un appartement ou locataire : « Plus qu'une vaste réforme, c'est en réalité une remise en ordre que le Gouvernement a tenu à effectuer »⁸.

A peine conquise, l'autonomie de gestion des habitants de la Maison Radieuse est remise en question par la loi Chalandon. Commencent alors plusieurs années de lutte et de procédures qui vont contribuer en quelques sortes à constituer la mémoire d'un âge d'or de la coopérative. L'assemblée générale de la société coopérative Maison Radieuse refuse de se saborder pour se conformer à la loi. Cette dernière impose en cas d'absence de décision la transformation en SA d'HLM à forme simple. Et cette situation devrait prendre effet le 23 mars 1972. Après une mise en demeure de la Préfecture, une AG le 25 juin 1974 concrétise enfin la transformation. Un conseil liquidateur de la société composé des anciens administrateurs va permettre de prolonger au maximum la vie de la société coopérative de la Maison Radieuse qui finira par fusionner avec Loire Atlantique Habitations (LAH), société de HLM. Pendant toute cette période, les habitants militants vont se battre, mais ne parviendront pas à maintenir une organisation qui réalisait l'idée que l'on peut être propriétaire de son logement autrement qu'en propriété individuelle.

Ce texte de loi fait disparaître les propriétés collectives, coopératives. La situation actuelle est donc la suivante pour la Maison Radieuse : un propriétaire majoritaire qui est une société HLM et des propriétaires individuels sont regroupés au sein d'un syndicat de co-propriété dont la gestion et assurée

⁷ Texte d'exposé de G. Vittu, 15 juin 1985

⁸ Introduction du *Rapport du Sénat n°330*, séance du 17 juin 1971, sur le projet de loi « Chalandon ».

par la société HLM.

Si pour La Maison Radieuse l'histoire coopérative s'arrête là, nous allons voir qu'ailleurs et plus tard, l'idée des coopératives d'habitation en France va retrouver le chemin de la reconnaissance.

2- Une idée qui ne disparaît pas et renaît...

Patricia Toucas relève que la décennie 70-80 enregistre un net recul des coopératives. La politique visant à une remise en ordre a eu l'effet escompté. Mais elle souligne que cette époque se caractérise aussi par une activité de *lobbying* qui aboutira à la loi du 23 juillet 1983 relative à diverses mesures d'économie sociale. Les sociétés civiles coopératives retrouveront l'accès à l'activité locative. Dix ans plus tard, la loi du 13 juillet 1992, sur la modernisation des entreprises coopératives donne un nouvel élan aux coopératives d'habitation. Encore 10 ans et la loi SRU (relative à la Solidarité et au renouvellement urbain) du 13 décembre 2002 autorise à développer une activité de construction et de gestion locative. Mais nous restons toujours dans un cadre où les locataires ne sont pas mis en situation d'accession à la propriété comme cela avait été possible pour la Maison Radieuse. Sort enfin le texte de loi relatif aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété de l'automne 2006. Il a fallu 30 ans pour qu'une réforme adoptée dans les années 70 qui supprime un statut fasse un tour complet sur elle-même et que l'on retrouve l'idée d'une propriété coopérative. Il est à noter que dans les deux cas, suppression et réhabilitation, si on peut dire, ces réformes se font avec un Parlement ayant une majorité de droite.

Avant la guerre, les mesures légales concernant les coopératives d'habitation visaient à favoriser le développement du logement ouvrier à l'aune d'une certaine idéologie humaniste et paternaliste. Dans l'entre-deux-guerres, les dispositions légales concernant les coopératives d'habitation visent à accélérer la mise sur le marché de logements accessibles aux couches populaires. Puis après la guerre devant la pénurie importante, le législateur intègre des mesures dans un ensemble de dispositions en faveur du logement social pour favoriser par tous les moyens possibles les initiatives de construction. Dans les années 70, la tension en terme de besoin est toujours présente mais elle est beaucoup moins forte, et le législateur cherche à simplifier et à clarifier les statuts d'occupation de logement. Les locations-attributions sont sacrifiées pour revenir à une situation binaire, locataire ou propriétaire. Le statut d'accession à la propriété est renvoyé à un contrat d'emprunt passé avec une banque et non avec un bailleur social qui bénéficie d'aides publiques. Depuis 2000, l'adoption de nouvelles mesures favorables à l'intervention des pouvoirs publics pour favoriser l'accession à la propriété et qui conduit à la renaissance de la location coopérative répond à une nouvelle forme de crise du logement : tout d'abord en terme de besoin, puisque les migrations vers les villes n'ont jamais cessé de s'intensifier et ensuite en terme de crise de l'accession à la propriété individuelle. Une frange de la population jusque dans les années 90 s'inscrivait dans une trajectoire résidentielle « ascendante », en accédant à la propriété, et libérait ainsi le marché locatif HLM pour des familles en deçà des seuils de revenus nécessaires pour l'obtention de crédit auprès des banques. Dans les années 2000, la précarisation sociale et l'augmentation des prix des logements interdisent ce mouvement. Pour faire face à ce constat et aux difficultés des populations modestes d'accéder au logement, une politique d'Etat, d'aide à l'accession à la propriété revient sur le devant de la scène. Le gouvernement multiplie les dispositions pour tenter de débloquer la situation en offrant des possibilités, des avantages pour remettre les habitants du logement social les plus solvables dans une mobilité résidentielle « ascendante ». Outre les mesures financières comme les prêts à taux zéro ou très bas, le financement de la maison à 100 000 euros (Charte du 8 décembre 2005, entre Ministère et collectivités territoriales)⁹, des mesures incitatives sont offertes en terme de création de structures pouvant accueillir des projets collectifs d'accession à la propriété. Le texte de loi relatif aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété de 2006 s'inscrit dans cette logique, et il s'avère que, par sa mise en œuvre, la propriété collective sous la forme de coopérative d'habitants redevient possible.

Nous présentons deux projets, évidemment très récents, consécutifs à cette évolution législative et

⁹ Les signataires de la charte : Le Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, L'Association des Maires de France, des Fédérations professionnelles (L'Union Sociale pour l'Habitat, La Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM...), des Agences et associations, des Opérateurs et groupements d'opérateurs (Le Crédit Foncier, Maisons d'en France) et des collectivités territoriales.

réglementaire.

3- Deux projets émergents

Etant donné la très grande nouveauté du texte de loi, les observations s'effectuent uniquement sur des projets émergents.

Le premier se situe à Lyon, il est porté par une association de futurs habitants qui se nomme « le village vertical » et comprend 8 ménages et 4 logements sociaux. Le second se situe à Toulouse et est porté par une structure qui se nomme « Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture » (AERA) et se concrétisera par la réalisation de 60 logements dans un quartier populaire de Toulouse livrables à l'été 2009. la coopérative a choisi comme nom « Le grand arbre ».

Ces deux projets ont été retenus car la participation des habitants est significative au démarrage du projet et parce qu'il y a de très grandes différences entre les deux démarches.

La première, à travers le nom choisi pour l'association, fait référence à Le Corbusier. En l'état actuel des choses, le principe de l'habitat groupé, et d'une propriété collective emprunte quelques éléments à la démarche corbuséenne, mais ce projet dans son montage préalable paraît assez éloigné de celui de la « Maison Radieuse » précédemment exposé. La phase de discussion du programme de l'immeuble est déjà entamée avec un architecte qui est payé à hauteur de 20% par l'association et pour le reste par AP Habicoop une toute nouvelle association créée en décembre 2005. Pour ces derniers, le soutien de ce premier projet s'inscrit dans une perspective qui vise à mettre au point une méthode, des techniques pour ensuite « faciliter l'essaimage de ce type de projet ». Le « village vertical » est pour l'instant, un regroupement associatif de 8 ménages qui a commencé les investigations pour trouver une solution durable à leur problème de logements et le modèle coopératif offre une perspective possible. Ils sont tous locataires et souhaitent entrer dans une démarche d'acquisition en zone urbaine mais leurs moyens et le niveau des prix élevés du marché immobilier de l'agglomération lyonnaise ne le leur permet pas.

Au moment de la rencontre, ce groupe était confronté au problème essentiel de trouver un terrain dans l'agglomération pour réaliser leur immeuble. Car les interlocuteurs institutionnels et en particulier les collectivités territoriales qu'ils rencontrent pour trouver ce terrain, les ont interpellé sur un problème beaucoup plus difficile à résoudre : le montage financier et juridique du projet. Pour les semaines suivantes, ils avaient un calendrier de rendez-vous avec des institutionnels, y compris une société HLM coopérative et un regroupement d'acteurs du marché immobilier lyonnais, Habitat et humanisme, pour faire valoir la faisabilité et la viabilité de leur projet. Ils ont dû, par exemple, pour accéder à un certain nombre d'aides publiques, intégrer une dimension de logement social. Ils ont intégré à leur projet quatre petits logements pour accueillir des étudiants ou des personnes âgées qui rejoindraient leur groupe. Ils cherchent ainsi à obtenir le soutien et la caution d'organismes publics ou para-publics, pour être solvables auprès de financeurs.

Dans le cas du « village vertical », nous avons rencontré un groupe de futurs habitants, auto-organisés, qui s'inscrit dans la démarche d'effectuer la totalité du chemin : pour l'instant ils font leurs premiers pas. Ce groupe s'est constitué d'abord sur la base d'un réseau d'amis, qui s'est élargi grâce à l'outil internet qui est un moyen de communication essentiel entre les membres pour assurer le suivi des actions des uns et des autres pour faire avancer le projet. Ils ont le profil social de professions intermédiaires, classes moyennes. Ce sont plutôt des trentenaires. A l'heure actuelle, deux des ménages sont composés de personnes seules. S'ils font un montage avec des institutionnels, un bailleur social et des aides publics, un des problèmes qui va se poser à eux peut être celui d'entrer dans les critères sociaux qui rendent les ménages éligibles ou non à ce type d'aide.

Le cas de Lyon n'a que peu d'éléments communs du point de vue du montage avec ce qui a été fait à la « Maison Radieuse ». Le suivant, en revanche est très comparable à celui de Rezé réalisé 50 ans plus tôt. Comme il est beaucoup plus avancé, nous disposons de plus d'éléments tangibles pour étayer la comparaison.

Comme pour la « Maison Radieuse », le projet de Toulouse est porté au départ par une association, « Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture » (AERA), et non par les habitants eux-mêmes. Mais l'AERA n'est pas un organisme de logements sociaux et a dû trouver une structure qui sera maître d'ouvrage pour réaliser ces logements. Un organisme HLM, disposant déjà de

nombreux logements sur le site pressenti pour construire l'immeuble de la coopérative, s'est engagé. Et depuis le départ, l'AERA intègre dans le montage du projet les contraintes de cet organisme qui sera le co-gestionnaire du projet avec la société coopérative constituée par les habitants. L'organisme HLM sera l'équivalent de ce qu'a été la Maison Familiale pour le cas de l'immeuble de Le Corbusier et il représente pour les financeurs une garantie quant à la solvabilité du projet.

Le problème est abordé d'une façon très différente par rapport à l'association du « village vertical ». L'AERA a simultanément effectué le montage juridique, financier et constitué le groupe d'habitants. Lors d'une réunion des coopérateurs¹⁰, le directeur de l'AERA fait un rapide préambule pour recadrer l'ensemble du projet à l'intention des nouveaux arrivants mais aussi pour faire un rappel à tous :

« Mais je tiens à vous dire une chose : c'est rappeler que nous sommes dans un processus expérimental, que nous nous battons avec les services de l'Etat, avec le ministère et on travaille beaucoup avec nos partenaires sur les questions juridiques et financières. (...) Maintenant l'essentiel des conditions sont réunies pour que nous menions à terme cette expérience qui sera une première en France de ce type d'habitat. Vous avez dû vous apercevoir qu'à chaque fois je disais qu'il y avait des incertitudes. Maintenant, on a plus de certitude, ce n'est pas une certitude à 100% mais aujourd'hui c'est à 90%. Sachant que c'est une expérience et que vous serez les premiers à bénéficier de cette loi.»

Il rappelle le calendrier des derniers rendez-vous où il a obtenu des signatures et des engagements concrets de partenaires financiers et qui sont autant d'avancées sur la faisabilité du projet. Il signale encore un rendez-vous avec la mairie de Toulouse sur la négociation autour de l'acquisition du terrain et une discussion en cours pour bénéficier d'emprunts à taux zéro. Et enfin, il relate des échanges avec les services du ministère pour que soient revus les décrets de la loi votée le 13 juillet à l'Assemblée Nationale afin de rendre possible le projet de coopérative d'habitants.

L'AERA et son directeur sont les véritables moteurs du projet. Ils ont reçu un financement public pour mener à bien cette expérimentation, mais comme le signale la secrétaire générale du projet, la hauteur de leur engagement dépasse largement le montant du financement obtenu. Donc ici contrairement au cas de Lyon, l'ingénierie du projet est totalement prise en charge par une structure qui sera extérieure au projet une fois celui-ci réalisé. Mais cette extériorité future n'entache en rien le niveau d'implication de l'équipe de l'AERA dont le rôle est comparable à celui qu'aspire à tenir AP Habicoop à Lyon. Ces structures sont parties prenantes des projets qu'elles défendent. Lors de la réunion, le directeur de l'AERA alterne entre un « nous » actuel, l'incluant dans le projet et un « vous, futurs coopérateurs ».

« Nous c'est très différent, vous êtes en SCI et la société HLM est associée de la SCI et elle a à charge de gérer la SCI (...) La société HLM est prestataire de service, elle fait le syndic, elle fait l'administration, la gestion de votre bien auquel elle est associée. C'est une entité indépendante, avec un commissariat au compte indépendant. »

En fin de réunion, une question d'un coopérateur l'oblige à préciser les choses :

« Alors le syndic, ce qu'on appelle l'associé gérant, c'est la société HLM qui est associée avec vous. Au départ c'est l'associé principal parce que c'est lui qui fait les emprunts mais petit à petit chaque mois il va vous donner les parts que vous achetez. Dans une société HLM normal, vous donnez votre loyer, la société garde tout. Nous, on trouvait que ce n'était pas juste. Et on a pensé que contre le loyer, ça serait normal qu'elle donne des parts, et au fur et à mesure c'est vous qui constituez une société qui ne sera plus une société HLM. Et puis quand tout sera payé dans 30 ans, vous ferez ce que vous voulez, vous pourrez fermer, barricader tous les espaces collectifs et faire une copropriété chacun chez soi ou alors vous allez continuer à développer le principe coopératif si vous y avez trouvé avantage. En attendant, le principe coopératif vous permet vraiment d'accéder à la propriété dans des conditions très intéressantes. »

Contrairement aux habitants de la « Maison Radieuse » ceux de la coopérative de Toulouse

¹⁰ Réunion du 5 avril 2007

n'auront pas à conquérir leur autonomie de gestion. Elle est prévue à long terme. Ces premiers éléments donnent à voir, le rôle de chacun des partenaires directs, auquel il convient d'ajouter l'Etat. Les conditions financières exposées à cette réunion, sous réserve de parvenir à faire aboutir favorablement les dernières négociations en cours, montre son rôle et sa place.

« Donc globalement, c'est des conditions extrêmement favorables, parce que vous allez bénéficier pour accéder à la propriété au maximum des aides de l'Etat qu'on ait jamais eu dans ce genre de situation. 22% de subventions, TVA à 5,5%, exonération de la taxe foncière pendant 30 ans, un terrain dont j'espère qu'on l'aura gratuit, et j'en passe... des prêts bonifiés de la caisse des dépôts à moins de 3% etc., etc. Et là-dessus, au lieu de payer un loyer sec, vous allez récupérer tout ce qui va aller au remboursement des emprunts. »

À l'échelle de l'habitant, il est possible de synthétiser les choses comme suit pour avoir un ordre de grandeur. Les coopérateurs devront verser une contribution à un fond coopératif de 3000€ en moyenne variant selon les revenus et la taille du logement. Le directeur de l'AERA précise bien que cette somme ne sert pas au financement de l'opération elle-même, mais que cela contribue à alimenter un fond qui permettra de continuer à développer les coopératives. Ainsi les premiers habitants coopérateurs qui bénéficient du système grâce à un financement public alimentent un fond qui permettra de renouveler l'opération ultérieurement sans recourir à ce financement public initial. Les familles ne disposant pas de cette somme pourront recourir à une demande de soutien à une fondation ou à un emprunt à taux zéro. Le directeur de l'AERA invite les coopérateurs a commencé à rassembler cette somme qui sera à verser à l'été 2009, au moment de l'entrée dans les lieux. Ensuite selon le revenu, ils devront payer 6 ou 7€ du m², sur lesquels ils récupéreront 3 ou 4 € en cas de départ. La partie non-récupérable comprend les frais relatifs au coût du crédit 0,75€ et 2,25€ de frais de gestion et de gros entretien de l'immeuble et à divers frais de gestion. En fait, pour les plus bas revenus, nous arrivons à un montant total de 8€ par mois du m², sur lesquels 3€75 sont récupérables en cas de départ. Cela fait pour un appartement de 80m² qui aurait 23m² de balcon, cave et garage, 709€ par mois charges comprises, sur lesquels environ 300 seront récupérables en cas de départ.

Il convient d'ajouter à cette somme qui ne concerne que le logement à proprement parlé, des coûts concernant les espaces collectifs, comme la salle polyvalente, la terrasse et le jardin collectif où tout le monde participe au prorata de la taille de son espace privatif. Il y a aussi les espaces privatifs mis en commun, dont le coût est estimé à 4€ par m² par mois. Le même prix pour les espaces communs ayant une activité dédiée : la salle de sport, la salle de musique, l'atelier art plastique, la bibliothèque-médiathèque, les chambres d'amis, les buanderies, atelier bricolage, atelier mécanique, salle pour les enfants de 3-12 ans. Ces espaces restent la propriété de SCI et seuls les habitants volontaires et futurs utilisateurs participent à leur financement.

Ce premier aperçu sur le détail du financement permet d'observer comment va s'organiser l'espace de la future coopérative, avec un logement qui constitue l'espace privatif, un espace collectif partagé par tous et un espace partagé à la carte selon la contribution financière des habitants. D'emblée on a pu observer que pour réduire les coûts ces derniers espaces sont les premiers sacrifiés par les habitants. Le directeur de l'AERA insistera lourdement sur l'importance de ces espaces, sur le fait que par la suite les habitants pourraient regretter de ne pas avoir consenti ces investissements. Outre un travail d'organisation et de coordination, il fait auprès des futurs habitants un travail de transmission des valeurs coopératives. Pour lui, ce n'est pas un moyen comme un autre pour accéder à la propriété. Ce n'est pas qu'une solution économique mais aussi sociale et politique, au sens large de la gestion de la cité, car c'est un moyen alternatif par rapport à une accession classique qui est individuelle et ne sollicite pas de fonds publics.

Le groupe d'habitants n'est pas une émanation spontanée, comme à Lyon, de personnes qui auraient déjà quelque chose en commun. Le groupe est constitué à partir d'un appel effectué par voie de presse et affichage par l'AERA. Il se compose au final de 60 ménages. Pour la réalisation concrète et pour l'esprit coopératif du projet, il était nécessaire qu'un certain nombre d'habitants s'engagent dès le départ. Ici, le cas de figure est un peu différent de celui de la « Maison Radieuse » car les habitants interviennent plus en amont. L'AERA a donc opéré une sorte de « recrutement » des habitants, sur la base d'une charte indiquant les principes généraux de la coopérative « Le grand arbre »¹¹. Ce

¹¹ Cette charte générale comporte toujours la mention « document de travail en cours », elle comprend huit

recrutement s'opère aussi selon des critères sociaux car pour être éligible aux soutiens d'Etat, il convient d'entrer dans une fourchette de revenu qui, à la fois garantit la capacité de remboursement des coopérateurs et ne dépasse pas un certain plafond. L'AERA s'assure donc de l'éligibilité des candidats.

Une fois cette étape passée, ils remplissent un dossier qui comprend des informations descriptives sur la famille et leur situation sociale, une rubrique où ils expriment leur motivation à entrer dans ce programme et une série de questions où ils précisent les principales caractéristiques du logement souhaité. À ce niveau, nous sommes très éloignés du projet de la Maison Radieuse où Le Corbusier a réalisé des standards s'appliquant à tous, les habitants n'ayant pas leur mot à dire sur la conception de leur logement. Par exemple, dans la coopérative « Le grand arbre », ils peuvent préciser s'ils veulent une cuisine ouverte ou fermée, quelle pièce doivent donner sur quelle autre pièce. Ils ne sont pas intégrés dans une proposition « clé en main », cela leur donne vraiment le sentiment qu'ils réalisent leur propre projet. Ils font ainsi leurs premiers pas vers l'appropriation.

Ensuite les candidats sont présentés au fur et à mesure au groupe des futurs habitants pour procéder à leur cooptation. Le groupe d'habitants a pu être rencontré lors de la cooptation des 10 derniers candidats (5 avril 2007). Une vingtaine de réunions ont précédé celle¹² qui a été observée, les premières ayant débuté en septembre 2006. L'ordre du jour comprenait outre la cooptation des derniers candidats, la finalisation du programme de logements, celui-ci devant être remis aux architectes¹³. Toutes les réunions précédentes s'articulaient entre la procédure de cooptation et les discussions collectives sur le programme. Cette dernière réunion illustre très bien le fait que le projet a dû avancer sur tous les aspects en même temps et que cette innovation sociale relève d'une procédure complexe qui nécessite une très grande mobilisation du porteur de projet qui doit associer plusieurs partenaires dont les habitants.

Pour terminer cette analyse, quelques éléments descriptifs de la population des futurs coopérateurs permettent d'observer à quelle demande sociale a répondu cette offre de logements. Il y a une majorité de personnes issues de l'immigration du continent africain ou du bassin méditerranéen. Pour qu'il y ait une plus grande mixité culturelle, l'AERA a mis en place une démarche de sollicitation spécifique pour associer des familles européennes, en particulier auprès des associations culturelles et artistiques. Il semble y avoir une dizaine de ménages qui répondent à ce critère. La réunion était composée d'autant de femmes que d'hommes et il y avait quelques enfants. Au plus fort de la réunion il y avait 28 femmes, dont une dizaine voilées. Toutes les générations seront représentées. On a pu dénombrer 4 femmes seules avec enfants, 5 autres personnes seules et la majorité du groupe est composée de couples ou de familles. En tout environ 45 enfants de 3 à 8 ans sont dénombrés pour le financement de l'espace enfants. Leurs catégories socioprofessionnelles sont : quelques retraités, des mères au foyer, des ouvriers (électricien, chauffeur poids lourds...), des employés (femmes de ménages, nourrice, secrétaires...) et plus rarement des professions intermédiaires (institutrice, enseignante vacataire...), une artiste peintre. Un certain nombre d'habitants sont originaires du quartier, et locataires HLM dans un immeuble qui sera voisin à la coopérative.

Les coopérateurs du « Grand arbre » de Toulouse ne donnent pas à voir le même profil social que ceux du « Village vertical » de Lyon. Les premiers semblent plutôt issus des catégories populaires et plus diversifiées. L'implication des habitants dans la démarche est surtout portée au niveau de la réalisation du programme de l'immeuble lui-même, car toutes les démarches concernant le montage financier et technique sont l'affaire de l'AERA qui en a rendu compte régulièrement aux réunions des coopérateurs. Au « Village vertical » ce sont les habitants eux-mêmes qui sont directement confrontés au montage technique du projet. Et cela nécessite un investissement d'autant plus lourd de leur part, qu'ils le font sans avoir de bonnes connaissances du marché de l'immobilier et du logement. Ils apprennent en faisant et doivent se mobiliser en dehors de leur temps de travail et de leur vie familiale.

L'Etat développe un cadre légal et un ensemble de mesures concrètes favorables à l'accession

points : un projet de vie en commun, un développement solidaire dans le temps, intimité et vie sociale, respect des différences, neutralité politique et religieuse, parents et enfants, éducation et développement individuel, ouverture sur l'extérieur.

¹² Cette réunion ayant commencé à 18h10, a duré 3 heures et 53 minutes

¹³ Ces derniers ont déjà été retenus suite à un appel d'offre du maître d'ouvrage lancé pour réaliser l'immeuble de la coopérative.

sociale à la propriété et il apparaît, dans les deux initiatives visitées, que les acteurs sociaux ne s'en saisissent pas au même niveau. Il est important de souligner que certaines mesures sont soumises à des critères sociaux qui garantissent l'utilisation des nouvelles dispositions pour réaliser la politique voulue. Les initiatives d'habitants devront se conformer à ce cadre, on le voit avec « le village vertical » qui introduit du logement social dans son projet. Mais le stade expérimental de l'application de ce dispositif donne aussi à penser que les premiers porteurs de projet seront ceux qui vont permettre d'intégrer tel ou tel aspect, tel ou tel possible, car leur pratique peut faire infléchir dans les premières négociations le contenu des décrets d'application qui sera la traduction de la politique qui va être effectivement menée.

Il y a de fortes chances pour que les porteurs de projet les plus efficaces soient les futurs maîtres d'ouvrage : « 58 sociétés anonymes de crédit immobilier qui possédaient déjà le double statut de constructeur à vocation sociale et d'établissement de crédit »¹⁴ sont transformées en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Mais dans les deux cas observés, ce ne sont pas ces sociétés déjà constituées qui ont attiré notre attention, mais des projets innovants où ils s'agissaient bien d'isoler des expérimentations où les habitants étaient complètement impliqués dans la réalisation du projet. Dans le cas de Toulouse, on observe que des sociétés, coopératives ou non, de logements sociaux peuvent voir là, en construisant un partenariat avec de nouvelles SCI coopératives, une opportunité pour diversifier leur offre de logements et introduire une possibilité de mobilité dans la trajectoire résidentielle des populations. Pour les habitants porteurs de projet comme ceux du « Village vertical », on observe bien qu'une des premières difficultés est de s'y retrouver sur le marché du logement social et le marché de l'immobilier. Et quand ils s'adressent aux collectivités territoriales, celles-ci ont déjà des interlocuteurs habituels sur ces questions. Il leur appartient, comme le fait la Communauté urbaine de Lyon de constituer en leur sein des groupes de travail et ou des missions qui leur permettraient peut-être de faire une place à de nouvelles initiatives, innovantes du point de vue économique et social.

Si on compare avec la « Maison Radieuse », à 50 ans d'intervalle, les porteurs de projet sont confrontés aux mêmes résistances puisqu'ils dérogent à un modèle binaire distinguant des locataires et des propriétaires. En plus de déroger à cela, ils s'inscrivent dans le cadre d'une politique sociale du logement qui distribue des fonds publics et donne des avantages sociaux. Ainsi les locataires-coopérateurs deviennent collectivement propriétaires d'un bien dont presque le quart, dans le cas de Toulouse, bénéficie de subventions. Il apparaît normal alors que le montage financier complexe puisse garantir une péréquation entre l'investissement des habitants et celui des fonds publics. La SCI coopérative intègre donc un certain nombre de garde-fous qui permettent à la fois pour les coopérateurs de constituer un capital et de voir celui-ci progresser mais dans des limites extrêmement strictes. Car il n'est pas question que la spéculation immobilière qui est la cause du développement de cette politique interventionniste d'Etat sur l'accession à la propriété, vienne interférer et en même temps, il n'est pas possible de cantonner les coopérateurs à un système dont ils ne tireraient aucun profit. Les habitants coopérateurs acceptent les contraintes d'un statut pour un avantage d'abord économique même si les porteurs de projet tentent de faire aussi en sorte que l'alternative porte sur le mode de vie. Nous avons vu qu'à la « Maison Radieuse » le statut avait effectivement généré un mode de vie collectif dont il reste des traces aujourd'hui. Pour le « Grand arbre » de Toulouse et le « Village vertical » de Lyon, l'interconnaissance se construit avant de vivre ensemble, nous pouvons faire l'hypothèse que c'est forcément différent d'une co-propriété résidentielle classique où l'on vient visiter un appartement témoin offert par un promoteur.

Et enfin pour que ces coopératives ne tombent pas dans le travers observé ailleurs d'un « affaiblissement de l'identité coopérative »¹⁵, pour que ces nouvelles sociétés coopératives fonctionnent comme telle avec une réelle participation de leurs habitants, il est important que les partenariats ne commencent pas par reléguer la place des habitants. Le directeur de l'AERA qui est allé visiter de nombreux exemples au Canada, en Suisse, semble l'avoir bien compris et effectuée un réel travail de sensibilisation à l'idée coopérative auprès d'un public pour lequel le modèle n'est pas si évident. L'association AP Habicoop qui soutient le « village vertical » défend également une position

¹⁴ Ordonnance du 25 août 2006

¹⁵ A-G Gagnon, J-P Girard, *Le mouvement coopératif au cœur du XXI^e siècle*, Presses de l'université du Québec, 2001

équivalente, mais là les habitants sont déjà convertis. Il reste à voir comment ces différentes démarches trouveront un écho auprès des partenaires institutionnels et si l'Etat maintiendra le cap ou sera tenté à nouveau par « une remise en ordre » comme en 1971.

Presentación de los autores

Nicole Roux, Maître de conférences en sociologie, Université de Bretagne Occidentale, Brest, France
nicole.roux@univ-brest.fr

Laboratoire de recherche : Equipe d'Accueil 3149, Atelier de Recherches Sociologiques, Brest

Champ de recherche : politique, genre, ville

La recherche sur les coopératives d'habitants s'inscrit dans une problématique plus large qui s'intéresse à l'engagement dans la vie de la cité qui s'actualise ici dans une façon d'habiter autrement.

Ouvrages publiés :

Sociologie du monde politique d'ouvriers de l'Ouest, Paris, L'Harmattan, coll. Logiques sociales, 2002

Rien sans elles, de la parité en politique, Éd. L'Atalante, coll. Comme un accordéon, Nantes, 2004

Habiter Le Corbusier, pratiques sociales et théorie architecturale, avec Sylvette Denèfle, Annie Dussuet, Sabrina Bresson, Presse Universitaire de Rennes, 2006

Sylvette Denèfle, Professeure de sociologie, Université François Rabelais, Tours, France
sylvette.denefle@univ-tours.fr

Sylvette Denèfle dirige la Maison des Sciences de l'Homme « Villes et Territoires », UMS 1835, à Tours.

Champ de recherche : études urbaines, études sur le genre, idéologies

Ouvrages publiés :

- *Utopies féministes et expérimentations urbaines*, direction d'édition, PUR, Rennes, en cours de publication

- *Habiter Le Corbusier*, en collaboration avec Sabrina Bresson, Annie Dussuet, Nicole Roux, PUR, Rennes, 2006, 310p.

- *Femmes et Villes*, direction d'édition, PUF, Tours, 2004, 540p.

- *Sociologie de la sécularisation Etre sans religion en France à la fin du XXème siècle*, L'Harmattan, Paris, 1997, 304p.