

constructions intégrales (2). On part de terrains nus, sur lesquels on construit de petits programmes d'une douzaine de logements neufs. Ce qui est passionnant, c'est que ces coopératives regroupent un public *a priori* très difficile : des jeunes de 18 à 25 ans, sans emploi, souvent toxicomanes, en rupture de liens familiaux. Il s'agit de bien plus que de créer son logement. Ces personnes déstructurées, manquant de confiance en elles, deviennent véritablement acteurs des projets en prenant en main les pelles, les pioches, les marteaux. Les délais de construction sont extrêmement courts – en moyenne, deux ans – et chaque projet s'adosse à des professionnels du logement. Au final, ces jeunes qui étaient en errance ont un toit au-dessus de la tête et sont souvent embauchés par les entreprises de gros-œuvre avec lesquelles ils ont travaillé. La réussite est donc aussi en termes d'emplois, y compris à Londres, la ville par excellence de la spéculation immobilière.

Les Community Land Trusts fonctionnent-ils de la même manière ?

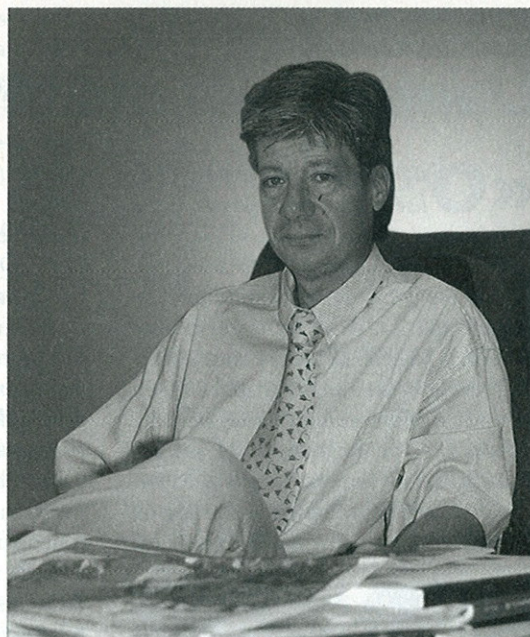
Avec les millions de saisies immobilières qui ont suivi la crise des *subprimes*, on assiste aux Etats-Unis à une renaissance de cette forme ancienne de coopérative d'habitants. Son apparition remonte aux chartes anglaises, pour lesquels la solution au problème du logement des ouvriers était l'accès à la terre. A l'époque, 150 compagnies avaient été créées pour acquérir des terrains sur lesquels des villages coopératifs étaient bâtis. Chaque occupant devenait actionnaire de la compagnie. Les Community Land Trusts actuels sont issus de cette expérience. Ils reposent sur trois grands principes. Le premier est le découplage entre la propriété de la terre et celle des bâtiments. La terre est perçue comme un bien commun inaliénable. La coopérative est donc propriétaire du sol, jamais l'habitant. Le deuxième principe est que, pour éviter toute spéculation immobilière, les occupants peuvent revendre leurs biens mais jamais au prix du marché. La plus-value maximale autorisée est de 25 % par rapport au prix d'achat initial. C'est équitable car cela tient

« Le modèle de la coopérative d'habitat est tout à fait transposable chez nous, sauf qu'il ne peut pas être décrété. Il doit partir des gens eux-mêmes »

compte des travaux qui ont pu être effectués, mais aussi de l'usure du logement. Et cela permet de maintenir le logement dans un statut de logement abordable. Enfin, le troisième principe concerne le fonctionnement même de la communauté, afin d'éviter que des membres du trust en prennent le contrôle. Les Américains, très sensibles à l'équilibre des pouvoirs, répartissent le pouvoir en trois tiers entre les membres de la coopérative, des riverains ou des représentants de

Repères

Politologue, Yann Maury est professeur à l'Ecole nationale des travaux publics de l'Etat-Université de Lyon. Chercheur au laboratoire Craterre, il a publié *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire* (Ed. Bruylant, 2^e édition, 2011). Il pilote le projet de chaire « Habitat coopératif et coopération sociale », retenu par la région Rhône-Alpes.



la collectivité locale et des personnes ressources pouvant aider le trust à se développer. L'une des communautés pionnières, située dans l'Etat du Vermont, au nord de New York, a ainsi créé plusieurs centaines de logements et plusieurs centaines d'emplois liés en partie à la production de l'habitat.

Et de tels projets existent-ils en France ?

Pas pour le moment, mais des initiatives commencent à voir le jour ici et là. Le modèle de la coopérative d'habitat est tout à fait transposable chez nous, sauf qu'il ne peut pas être décrété. Il doit partir des gens eux-mêmes. En Italie et dans les pays anglosaxons, on a davantage l'habitude de laisser la société civile s'auto-organiser. En France, je crains que l'on soit incapable de laisser se réaliser de tels projets libérant les énergies créatrices des populations. Nous sommes sans doute trop jacobins pour cela. D'autant que la situation est verrouillée dans le domaine du logement. Les seuls véritables interlocuteurs de l'Etat sont les bailleurs privés et surtout les représentants des HLM, en situation de monopole. L'Etat n'est plus en mesure de dicter la règle du jeu. Et puis la France s'épuise à développer son système d'hébergement pour les personnes sans logement. Mais c'est une fausse solution à la question du logement abordable. La coopérative d'habitants constitue de mon point de vue une bonne réponse, car il s'agit d'un modèle cohérent assis sur une véritable pensée politique. ■

Propos recueillis par Jérôme Vachon

(1) Voir sur Youtube la vidéo « La_bocca_della_verita_maury_yann_2011 ».

(2) Voir sur Youtube la vidéo « L'art de refaire son intérieur ».