

## Economie coopérative et coopératives d'habitants : le cas des « community land trusts » anglo-saxonnes

1- Parmi les métiers exercés par les EPL, l'immobilier occupe une part prépondérante avec 20 % des sociétés et 31 % du chiffre d'affaires (chiffres de la FEPL sur son site).

2- Voir Tendances n°1.

3- Les SEM en 2015, Groupe d'Etudes Ressources Prospective Aménagement, Congrès des SEM, octobre 2006.

4- Cf. idem : « Accélération de la transformation de la société, source de nouveaux défis pour les SEM ».

*L'habitat coopératif constitue-t-il un secteur d'activité sur lequel les EPL peuvent se positionner ? Ce mode d'habitat connaît en France, un regain d'intérêt depuis le début des années 2000, à la faveur de divers facteurs, dont le premier est certainement le renchérissement du coût du foncier et de l'immobilier<sup>1</sup>, incitant à la créativité pour trouver des économies d'échelle. Sur le sujet, les exemples étrangers « montrent que, si la participation est requise, elle peut être utilement accompagnée et guidée par la collectivité (ou son émanation) »<sup>2</sup>. Il y aurait donc un rôle à jouer pour les aménageurs en termes d'accompagnement, de coordination et de contrôle.*

La mise en tension de l'économie mixte va, depuis le début des années 2000, dans le sens d'une marchandisation accrue des enjeux. Interrogés au début des années 2000, les dirigeants des EPL considéraient qu'« il y a dix ans, les SEM appartenait à la sphère publique, et aujourd'hui... à la sphère privée »<sup>3</sup>. S'ajoute à ce contexte désormais fortement concurrentiel, l'apparition d'une figure nouvelle, celle du

citoyen-client : « paradoxalement, les usagers sont de plus en plus citoyens, avec des exigences accrues de qualité, de sécurité... et de plus en plus clients avec des comportements de zapping, de recherche du moindre coût, d'attentes de services personnalisés, y compris pour les domaines qui relevaient jusqu'alors des biens publics... »<sup>4</sup>. Face à la rupture de ces équilibres originels, les EPL explorent des

### Coopératives d'habitation : une réalité pour 10 % des européens

Dans certains pays, les coopératives d'habitation ont été et demeurent aujourd'hui un segment important du marché du logement. En Pologne, les coopératives d'habitation gèrent plus de 2,5 millions de logements, soit environ 20 % du parc, 17 % en République tchèque et en Suède et 15 % en Norvège. Dans d'autres pays, comme le Canada ou le Royaume-Uni, le secteur de l'habitation coopérative occupe une place moindre, mais il reste significatif. En moyenne, 10 % des Européens vivent dans des coopératives d'habitation.

Présent dans 22 pays, le mouvement coopératif décline différents modèles de coopératives d'habitation - coopératives de location, à capitalisation limitée et à capitalisation - avec, cependant, un point commun : les membres sont conjointement propriétaires des logements et en assurent démocratiquement le contrôle, selon le principe « une personne, une voix ». Les habitants de coopératives d'habitation trouvent plusieurs avantages à ces dispositifs : des logements abordables, un engagement citoyen, une capacitation des individus permettant un meilleur épanouissement personnel, des espaces collectifs mieux entretenus, plus de sécurité (en raison d'un moindre anonymat) et une gestion plus transparente.

En France, même si leur production en matière de logements sociaux est significative (elles réalisent aujourd'hui près de 60 % de la production HLM en accession sociale à la propriété), les coopératives d'HLM représentent moins de 1 % du stock d'habitation total. Un rapport du Sénat propose plusieurs mesures pour favoriser le développement du mouvement coopératif dans le logement :

- Renforcer les compétences des coopératives d'HLM : étendre le champ d'action des coopératives HLM dans l'exercice des fonctions de syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations, permettre à un organisme d'HLM de se porter garant d'autres organismes cherchant à se financer auprès d'établissements financiers.
- Neutraliser le coût du foncier : relancer le Pass-foncier dans le cadre d'une accession sociale coopérative sécurisée, remettre au goût du jour la compétence de prêteur secondaire des coopératives d'HLM.
- Permettre aux ESH d'adopter le statut de coopérative (une quinzaine d'ESH seraient intéressées) : seules les SCP (sociétés anonymes coopératives de production) d'HLM peuvent actuellement se transformer en SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) d'HLM.
- Donner un statut juridique aux coopératives d'habitants : faute de mieux, c'est la loi de 1947 sur la coopération, mal adaptée, qui est utilisée par les porteurs de projet.

Pour en savoir plus :

*L'étude sur les coopératives d'habitation dans le monde publiée par ACI Habitation et CECODHAS Housing Europe*

*Le rapport du Sénat « Les coopératives en France : un atout pour le redressement économique, un pilier de l'économie sociale et solidaire » (en particulier le chapitre IIC)*

« marchés émergents, principalement dans le secteur des services (culture, loisirs, services, médicosociaux...), qui permettraient le développement d'activité des SEM dans des marchés jusqu'ici non couverts... »<sup>5</sup>.

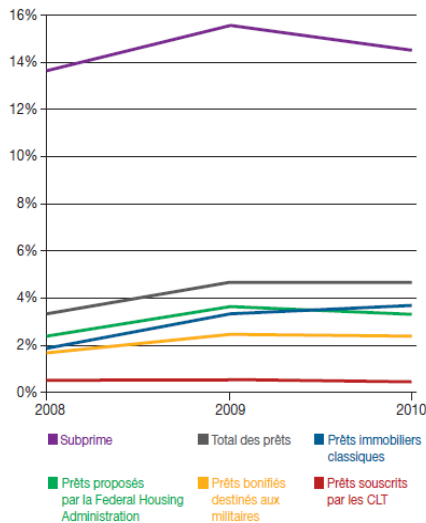
### Les principes de l'économie coopérative

Au-delà d'un éventuel effet d'aubaine et de la recherche d'opportunités, l'implication des EPL dans l'économie coopérative mérite un examen prudent. Cette économie sociale alternative née dans l'Europe industrielle de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>6</sup>, en commençant par le secteur de l'habitat coopératif, répond en effet à un certain nombre de principes qui doivent être rappelés. L'habitat coopératif, en tant que mode d'habitat et d'habiter, cherche à concilier, à parts égales, trois objectifs :

- Le maintien de l'habitat dans un statut de **logement abordable**, c'est-à-dire accessible financièrement à des personnes de condition sociale précaire et modeste.
- La valorisation d'un **habitat durable**<sup>7</sup>, c'est-à-dire soucieux de la préservation des ressources naturelles.
- Le respect des **aspirations démocratiques** des membres du groupe coopératif.

### Une illustration anglo-saxonne : les « Community Land Trust » (CLT)

Le cas des CLT anglo-saxonnes est une bonne illustration de ces principes. Ces organisations à but non lucratif<sup>8</sup>, nées en GB à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, renaissent aux USA depuis la crise financière de 2007<sup>9</sup>.



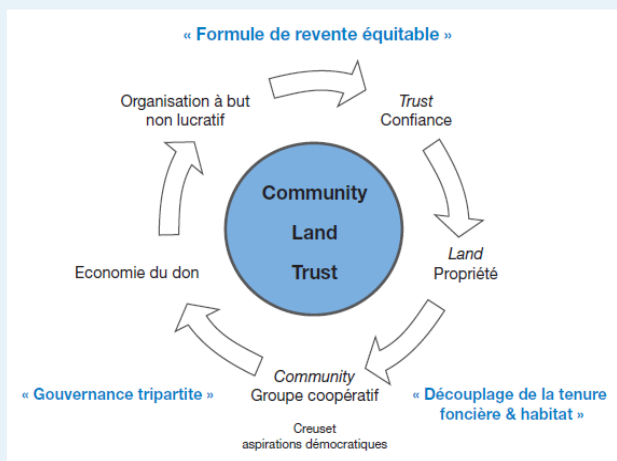
Evolution des saisies immobilières aux États-Unis de 2008 à 2010 selon les types de prêts

Les CLT américaines, fédérées depuis 2005 au sein d'une union nationale<sup>10</sup>, apparaissent à ce jour comme le modèle immobilier anti-spéculatif le plus abouti. Trois principes d'action fondateurs peuvent être mis en exergue :

- La tenure (propriété) foncière est envisagée sous la forme d'une **propriété collective, perpétuelle et inaliénable**, qui appartient au groupe coopératif (community) et non aux individus membres de la communauté : il y a donc un **découplage**<sup>11</sup> entre propriété collective du sol et propriété de l'habitat.

5- Ibidem.  
 6- La coopération, selon Ernest Brelay dans son nouveau dictionnaire d'économie politique (1893), correspond « à une forme nouvelle d'association ayant pour but de faire naître et d'utiliser la petite épargne, de supprimer certains intermédiaires et de s'approprier collectivement d'abord, individuellement ensuite, les bénéfices détenus en commun ».  
 7- « sustainable ».  
 8- « non profit organization »  
 9- Selon le cabinet américain spécialisé RealtyTrac, les saisies immobilières n'ont jamais été aussi élevées depuis cinq ans aux USA avec 2,8 millions d'habitations saisies en 2009 (+ 21 % par rapport à 2008 et + 120 % par rapport à 2007).  
 10- National community land trust network, <http://www.cltnetwork.org/>  
 11- « dual ownership »

### L'objectif d'un CLT : soustraire le foncier aux mécanismes du marché



Un CLT est un outil destiné à constituer une communauté de propriétaires fonciers, à verrouiller toute plus-value foncière et à soutenir des projets de développement durable au profit d'une localité ou d'une communauté d'habitants.

C'est un instrument qui permet la gestion démocratique d'une propriété foncière par une communauté locale.

La terre est, pour ce faire, placée hors marché et est dissociée de son usage productif, de telle sorte que l'impact occasionné par l'appréciation du foncier en soit séparé, autorisant en conséquence son développement abordable et localisé sur le long terme.

(source : Capturing value for rural communities, Countryside Agency, mars 2005)

- 12- Formule de revente équitable
- 13- « fair »
- 14- En moyenne, 25 % de sa valeur initiale
- 15- « tripartite governance »
- 16- « leaseholder representatives »
- 17- « general representatives »
- 18- « public representatives »

- Appréhendé sous le double régime de la location ou de l'accèsion à la propriété selon les ressources ou les besoins des membres du groupe, l'**habitat individuel** est positionné **hors marché**, conformément à la règle d'usage du « fair resale formula »<sup>12</sup>. Lorsqu'il décide de quitter la communauté et de revendre son bien immobilier (règle coopérative dite de la « porte ouverte »), le membre d'une coopérative pourra prétendre à une « juste rémunération »<sup>13</sup>, impérativement dissociée de la seule valeur marchande du bien. Ainsi, le prix de revient d'une habitation coopérative mise à la vente par son propriétaire à un instant T est limité à un pourcentage équitable (fair) de plus-value immobilière<sup>14</sup> : cette pratique permet de **maintenir durablement** l'immeuble dans son statut initial de logement abordable et met ainsi un terme à toute forme de rente immobilière.
- Constitués en groupe auto-organisé et au regard des aspirations démocratiques affichés dès l'origine du « trust », les coopérateurs gèrent les décisions internes, les conflits inévitables et la mise en commun des fruits d'activités productives nouvelles, selon le principe de **gouvernance tripartite**<sup>15</sup> : le bureau, élu par les membres du trust, est composé, pour un tiers, d'habitants du trust<sup>16</sup>, un deuxième tiers, de riverains du CLT auxquels sont associées les autorités locales<sup>17</sup> et enfin un dernier tiers, de professionnels de l'habitat susceptibles d'aider au développement du trust du fait de leurs compétences et expertises<sup>18</sup>.

L'économie mixte est-elle en mesure de se fondre au sein d'un modèle immobilier non spéculatif de cette nature en espérant y trouver son propre renouveau ? Une chose apparaît



*Lotissement de 14 maisons individuelles réalisées par le CLT Kulshan à Bellingham (état de Washington) : le CLT a négocié avec la ville de façon à densifier le site (augmentant de 50 % le nombre de maisons), sans pour autant renoncer à la dimension durable (éco-construction, coût acceptable, habitat à 2 pas des facilités urbaines) © Kulshan Community Land Trust*

clairement : dans ce modèle coopératif, la place occupée par les habitants est prépondérante. Opère ici une rupture notoire avec les modes précédents de redistribution du pouvoir à l'œuvre entre sphères du capital (public/privé), de l'expertise et du politique. ■

**Yann MAURY**

*Docteur d'État en Science politique, professeur à l'ENTPE & chercheur à AE-CC& CRATerre et titulaire de la chaire internationale « Habitat coopératif & Coopération sociale » (partenaires : ENTPE - Université de Lyon, région Rhône-Alpes, AE & CC Craterre Grenoble, Fondation de France).*

### Pour en savoir plus

- De l'anti-utilitarisme : anniversaire, bilan et controverses*, Revue du MAUSS, 2006.
- FERRATON Cynille, *Associations et coopératives : une autre histoire économique*, Editions ERES, 2007.
- Habicoop, *les community land trusts*, novembre 2011
- LAVILLE Jean-Louis & Antonio-David CATTANI, *Dictionnaire de l'autre économie*, Folio, 2006.
- MAURY Yann, *Les coopératives d'habitants : méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruylant, 2011.
- OSTROM Elinor, *Gouvernance des biens communs : pour une nouvelle approche des ressources naturelles*, De Boeck, 2010
- THADEN Emily, *Outperforming the market : delinquency and foreclosure rates in Community Land Trusts*, Lincoln Institute of land policy, 2010.