

Vincent Aubelle ■ Jean-Pierre Balligand ■ Jean-luc Bertoglio ■ Stéphane Boisseaux ■ Vincent de Briant ■ Jacques Caillosse ■ Nadine Dantonel-Cor ■ Glawdys David ■ Anne-Cécile Douillet ■ Patrice Duran ■ Delphine Espagno ■ Alain Faure ■ Bertrand Faure ■ Thomas Frinault ■ Eric Giully ■ Charlotte Halpern ■ Loëiz Laurent ■ Laurence Lemouzy ■ Jean-Philippe Leresche ■ Yann Maury ■ Élise Ortis ■ Patrick Salez ■ Vincent Simoulin ■ Catherine Soldano ■ Pierre Stussi ■ Aurélie Troupel ■ Sébastien Vignon ■ Hellmut Wollmann

Trimestriel N°93 II/2012 (juin)

Pouvoirs Locaux

LES CAHIERS DE LA DÉCENTRALISATION



Face au Conseil constitutionnel
Les réformes territoriales



Sociologie
des élus territoriaux

**PRINCIPE D'ÉGALITÉ
ET DIFFÉRENCIATION TERRITORIALE**

Entre standardisation
et nouveaux équilibres

Les coopératives d'habitants¹

Assiste-t-on à l'émergence d'une ville néolibérale? Peut-on contrôler le marché de l'immobilier dans la cité? Yann Maury note l'émergence d'un « modèle urbain dominant » où les cités « externalisent », à l'image des grandes firmes, les populations jugées insuffisamment productrices de valeur. Faut-il se résoudre à ce constat? L'auteur propose une analyse de la problématique de l'habitat sous le prisme des pratiques coopératives. La conception même de l'habitat est différente: « on quitte ici la sphère de l'immobilier marchand et sa logique spéculative, pour entrer dans le registre du droit à habiter ». Comment produire du logement abordable si ce n'est par les habitants eux-mêmes? Peut-on concevoir une « finance éthique »? Peut-on réunifier la figure de l'habitant et du constructeur? « Donner, recevoir, rendre »...

Des outils pour refonder la ville durable

Le film « *La bocca della verita* », nous donne à voir une ville de Rome à la fois, « ville-vitrine » et « ville éclatée ». Il apparaît que des populations fragilisées par les effets de la spéculation immobilière, sont déplacées à 30, 40 km des arrondissements centraux, alors même que des dizaines de milliers de logements demeurent inoccupés. Et ce, indépendamment des coûts humains et financiers exorbitants qui sont ainsi générés. Dans le même temps, des millions de m² de bureaux situés dans les arrondissements centraux, ont été substitués aux anciens logements populaires².

Combattant cette vision du monde qui a prétention à imposer « un projet de normalisation élitiste des usages de la ville »³, des habitants et des militants de l'habitat coopératif tentent de promouvoir ce qu'ils dénomment, une « ville consolidée ». Concept qui prend forme autour de quatre éléments principaux :

1. La ville-métropole doit être vécue comme un lieu de « coopération équitable » (selon la formule de J. Rawls⁴) et non comme le lieu où se cristallisent contradictions, injustices et exclusion sociale.
2. Les habitants doivent être perçus comme une ressource essentielle et non comme un obstacle, ou un frein à un développement urbain harmonieux.
3. Une volonté politique *a minima* de reconnaissance administrative de l'habitat irrégulier doit se manifester. Ce qui suppose l'arrêt des expulsions et la légalisation des pratiques coopératives résidentielles.

4. Afin de favoriser une démarche de socialisation du marché du logement, il s'agit d'entreprendre un inventaire patrimonial exhaustif: petites surfaces foncières, bâtiments publics vacants, délaissés urbains, friches industrielles, casernements, etc.

D'une manière générale, ce modèle urbain de la *ville consolidée* implique la mise en œuvre de politiques publiques visant au retour de populations fragilisées par le marché immobilier, dans des bâtiments publics vacants et recyclés, à l'intérieur des quartiers (in); c'est-à-dire, là où se déploient les services urbains (commerces, bureaux, transports, lieux d'éducation et de culture...), là où s'effectuent la plupart des transactions sociales et où se distribuent les opportunités économiques et d'emplois.

Des pratiques coopératives romaines telles qu'elles ressortent de la « *bocca della verita* », il convient d'adjoindre celles d'autres coopératives, par exemple celles de l'ONG italienne ALISEI spécialisée dans l'auto construction accompagnée, mais aussi celles de coopératives argentines (El Ceibo T), anglaises (Community Self Building Agency), ou américaines dites « Community Land Trusts »... De l'ensemble de ces pratiques coopératives, il est possible de tirer un certain nombre d'observations :

- tout d'abord sur le concept même de ville, de cité, sur ses évolutions contemporaines, au regard d'un modèle urbain dominant, que je qualifierai de néolibéral.

par
YANN MAURY,
Professeur et
chercheur à l'ENTPE
& Université de Lyon

- la seconde renvoie à un modèle d'économie coopérative, en tant qu'alternative possible à ce modèle de la ville néolibérale et à ce que K. Polanyi dénommait « *la société de marché* ».

De la firme à la ville néolibérale

À l'instar des firmes, tout se passe à Rome - et d'une manière plus générale dans bon nombre de grandes métropoles (Londres^{5,6}, Glasgow⁷, Barcelone^{8,9}, Berlin, Bruxelles, Shanghai¹⁰, New York¹¹...) comme s'il s'agissait désormais pour ces dernières de générer un mode d'occupation résidentiel et de distribution de l'espace urbain, qui soit pour l'essentiel apte à répondre aux exigences de la « flexibilité entrepreneuriale » néolibérale¹², voulue par « *la société de marché* » (Polanyi). Rappelons à cet effet ce que nous dit K. Polanyi: il y a « société de marché », lorsque la société tout entière est devenue un « auxiliaire » du marché. Et non l'inverse. C'est-à-dire lorsque « *l'utopie d'un marché autorégulateur* », s'est constituée en « *sphère autonome* », « *désencastrée* » de la société des hommes.¹³ Partant de ce que nous dit Polanyi, on peut pousser plus avant l'analyse.

On peut en effet se demander dans quelle mesure les métropoles urbaines ne tentent pas - à la manière des firmes - d'ajuster leurs ressources (spatiales, managériales, architecturales, symboliques), dans la perspective de satisfaire aux exigences de la compétition urbaine, imposée par la société de marché. De ce point de vue, établir une analogie fine entre firme néolibérale et métropole contemporaine, peut constituer un facteur éclairant des transformations urbaines *en train de se faire*.

1. Rappelons tout d'abord la norme centrale qui prévaut en économie de marché: les nouvelles formes de concurrence dictées par les marchés financiers, conduisent les firmes à se débarrasser en leur sein, de tout ce qui risque de constituer un obstacle au maintien d'un « écart compétitif » avec leurs concurrents, selon la formule consacrée par leurs dirigeants¹⁴. Pour y parvenir, les firmes multiplient les logiques de « désinvestissement » et de « flexibilité compétitive ». C'est-à-dire qu'elles se défont, par la pratique de l'externalisation et de la délocalisation, de bon nombre de leurs activités de production et d'une manière plus générale, de tout ce qui à leurs yeux, ne produit pas directement ou insuffisamment de la valeur (Veltz, 2000). Cette stratégie d'externalisation qui opère au sein des firmes, c'est-à-dire de mise à distance d'activités jugées de rang inférieur, renvoie au modèle de « l'entreprise maigre », de la « *lean production* »¹⁵ et du « *down sizing* ». On peut encore observer que l'externalisation et la délocalisation des activités jugées à faible valeur ajoutée, ont pour effet notoire la *désindustrialisation* de cités et de régions

entières. Sans pour autant enrichir les nouveaux territoires qui les accueillent.

2. Or, à la manière des firmes, un *modèle urbain* dominant, sous *influence néolibérale*, émerge désormais. Ce modèle urbain est néolibéral au sens où, comme le précise X. Desjardins, « *le néolibéralisme nécessite le recours à la puissance publique, non plus pour faciliter le bon fonctionnement du marché ou en compenser les défaillances, mais pour construire un cadre propice à la concurrence (...)* Il ne s'agit plus de réduire les inégalités entre les hommes et entre les territoires (...) Avec la concurrence, ce qui compte ce n'est pas l'équivalence, c'est au contraire l'inégalité ».¹⁶ Observons que ce modèle néolibéral prend place sur les ruines de l'ancien modèle fordiste de la ville industrielle. Cet ordre urbain ancien, bien calé sur son univers productif organisé en espaces monofonctionnels, avec ses zones commerciales, zones industrielles, zones d'habitations réparties en cercles concentriques en 1^{re}, 2^e couronne, banlieues (...), selon les revenus, l'appartenance sociale des citoyens ou la nature des activités de production. Ordre ancien qui certes, était adossé à un ensemble sociétal fortement hiérarchisé et inégalitaire, mais dont l'ensemble des composantes pouvaient être considérées comme formant un tout, et d'une certaine façon un « tout urbain ». (in)

À l'inverse, le modèle urbain de la cité néolibérale contemporaine apparaît à l'instar du modèle des firmes, comme une entité duale scindée d'une part:

- en ville-vitrine, dotée pour l'essentiel d'un hypercentre dédié aux fonctions de management et de gestion. C'est-à-dire dédié *aux actes de la conduite des affaires du monde*: centres boursiers, banques d'affaires, sièges sociaux des grandes firmes, des compagnies d'assurances, commerces de marques, etc. Activités qui prennent place au sein d'un urbanisme de tours à forte charge symbolique¹⁷ et qui sont considérées par les marchés, comme étant les seules qui valent vraiment. C'est-à-dire les seules qui soient en capacité de produire de la valeur. (in)
- et d'autre part, en ville composite, c'est-à-dire en un ensemble changeant, éclaté, instable, aux contours peu ou mal définis mais qui, de fait, se retrouve externalisé.

En d'autres termes, la ville composite externalisée est mise à distance de la ville centre et des circuits de décision qui l'irriguent. (out) Dans cette ville composite *externalisée* se retrouvent pêle-mêle, des zones d'habitat intermédiaire, insuffisamment desservies en transports et services urbains, en proie aux mouvements pendulaires des migrations salariales quotidiennes, des friches industrielles et autres délaissés urbains et surtout, des poches de pauvreté peuplées de populations

reléguées, fragilisées par le marché et jugées insuffisamment productrices de valeur, au regard des critères et des normes de rentabilité, qui fondent et qui légitiment le modèle dominant de la firme néolibérale.

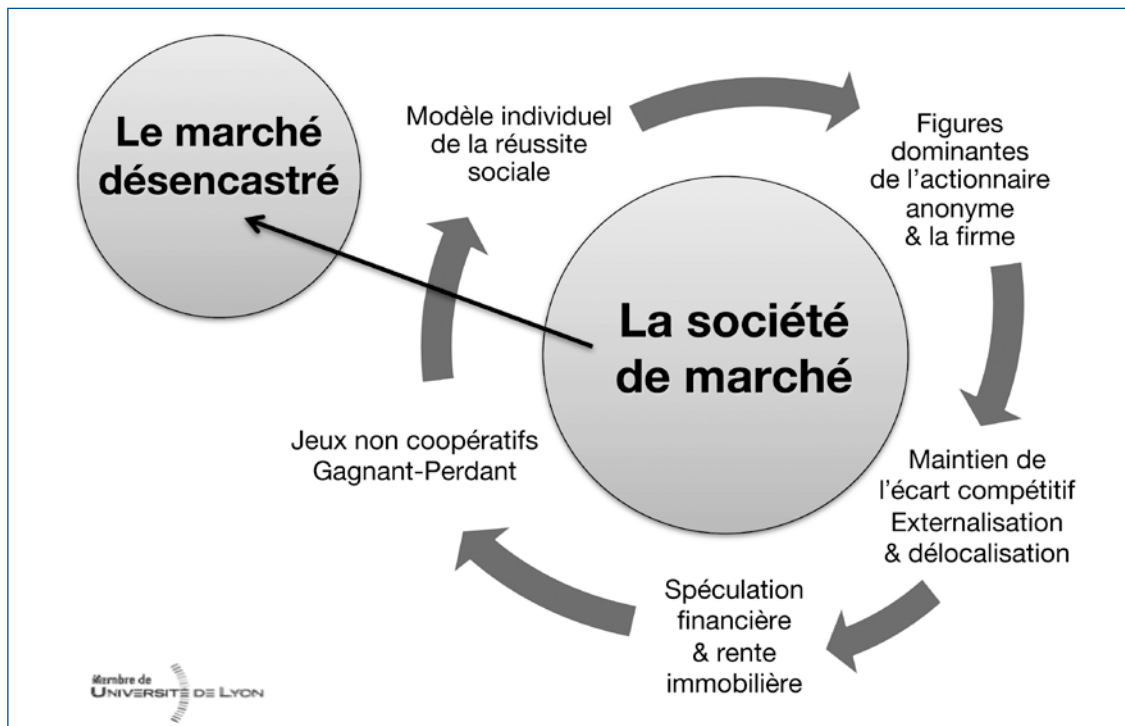
Ainsi, tout comme les firmes, les cités néolibérales contemporaines, à leur manière, prétendent externaliser, c'est-à-dire à dire mettre à distance de leur centre vital, des populations jugées insuffisamment productrices de valeur. Pour le dire autrement, il en va du modèle de la firme néolibérale, comme de celui de ville néolibérale. Dans les deux cas, un environnement hautement concurrentiel impose les ajustements rendus nécessaires à la définition des marges de rentabilité.

- dans le premier cas, ce sont des activités de production jugées peu rentables, qui sont mises à distance des centres de décision.
- dans le second, ce sont des populations.

La firme et la ville néolibérales sont ainsi réunies dans un même élan utilitariste et mimétique, pour un seul et même résultat: la consécration d'un modèle unique de pensée et d'organisation des activités des hommes, selon les exigences de la *société de marché*.¹⁸

On peut de ce point de vue s'inquiéter avec Anselm Jappe¹⁹ de ce que: « *L'un des aspects les plus menaçants du monde contemporain est que des individus et des groupes toujours plus nombreux deviennent superflus parce qu'inutiles (...) Inutiles du point de vue de l'utilitarisme, inutiles du point de vue de la valorisation de la valeur* ». Et d'ajouter, « *N'est-ce pas le totalitarisme de la raison marchande basée sur le travail, qui est en train de rendre superflus des pans toujours plus larges de l'humanité et finalement, l'humanité elle-même?* » (p. 153).

LA SOCIÉTÉ DE MARCHÉ



En réponse, le modèle alternatif du coopératisme

Concurrence vs coopération
Valeur vs prix (coût)
Financements vs ressources

Face au modèle dominant de la cité néolibérale et de la société de marché, que nous disent les coopératives d'habitants? De quoi sont-elles porteuses? Des études

de cas sur lesquels nous avons travaillé, il ressort que *cinq principes d'action communs* sont clairement identifiables et assurent une cohérence d'ensemble. De façon plus générale, à travers les coopératives d'habitants, c'est bien de la question du réencastrement du marché et de la sphère immobilière dans la cité, dont il est question.

Des habitants mobilisés et auto organisés

Les coopératives d'habitants sont composées de populations qui vivent par elles-mêmes des formes aiguës d'exclusion et de disqualification²⁰ sociale. Or, il apparaît que ces populations *disqualifiées* commencent par refuser tout à la fois, les conditions d'existence, mais aussi les logiques d'assistanat qui leur sont imposées par la société. Ces populations que l'on qualifierait d'« *indignées* » aujourd'hui, sont soutenues par des structures militantes et des associations de défense du droit au logement. Elles se *mobilisent* au sein de petites communautés humaines et « *organisent sur une base citoyenne, locale et autonome, des ensembles d'habitation (...) contrôlés démocratiquement par les résidents* ». Populations indignées donc, mais aussi auto-organisées.

En d'autres termes, les habitants se coalisent pour fonder un *projet coopératif*, démontrant ainsi leurs capacités d'auto-organisation, dans un contexte de rareté des ressources (Ostrom, 2010). À Rome, Buenos Aires, Londres, Gigha Island (Écosse) ou à Burlington (USA), les coopératives d'habitants et CLT démontrent une forte *capacité de mobilisation sociale*, chez ceux-là même qui vivent de façon directe la crise du logement abordable et d'une façon plus générale, *les effets directs de leur propre disqualification sociale*.

Ce faisant, les coopératives d'habitants revisitent la question du « capital social », entendu au sens où des groupes d'individus décident « *d'agir ensemble et de s'auto-organiser pour répondre collectivement à un besoin clairement identifié* » : ici, produire du logement abordable.

Ainsi que l'analyse J. Rawls, pour qu'une « société soit considérée comme un système équitable de coopération entre des citoyens tenus pour libres et égaux (...) les institutions doivent dès le départ placer entre les mains des citoyens et non pas seulement de quelques-uns, des moyens productifs suffisants pour qu'ils soient des membres pleinement coopérants sur une base d'égalité »²¹. Telle est donc l'ambition affichée ici.

Les nouvelles frontières du droit, de l'immobilier marchand au droit à habiter

Le second principe qui fonde les coopératives d'habitants (et CLT) tient à la conception même de *l'habitat* qu'en ont ses promoteurs. On quitte ici la sphère de l'immobilier marchand et sa logique spéculative, pour entrer dans *le registre du droit à habiter*. De nouvelles formes d'exclusion sociale imposent de nouvelles frontières du droit. Opère en réponse, le choix d'une mise à distance volontaire de *l'immobilier*, en tant que bien

monnayable porteur d'une valeur, en l'occurrence marchande et le retour à un usage de l'habitat, perçu comme droit fondamental et légitime, dont tout individu est porteur (Illustrations par la loi de 1998 sur « l'autorecupero » en région Lazio, en Argentine avec l'adoption par le gouvernement autonome de la ville de Buenos Aires, de la Loi 341 du 24 février 2000, dite « Loi d'urgence habitative » (*Emergencia Habitacional*)²² ou en Écosse

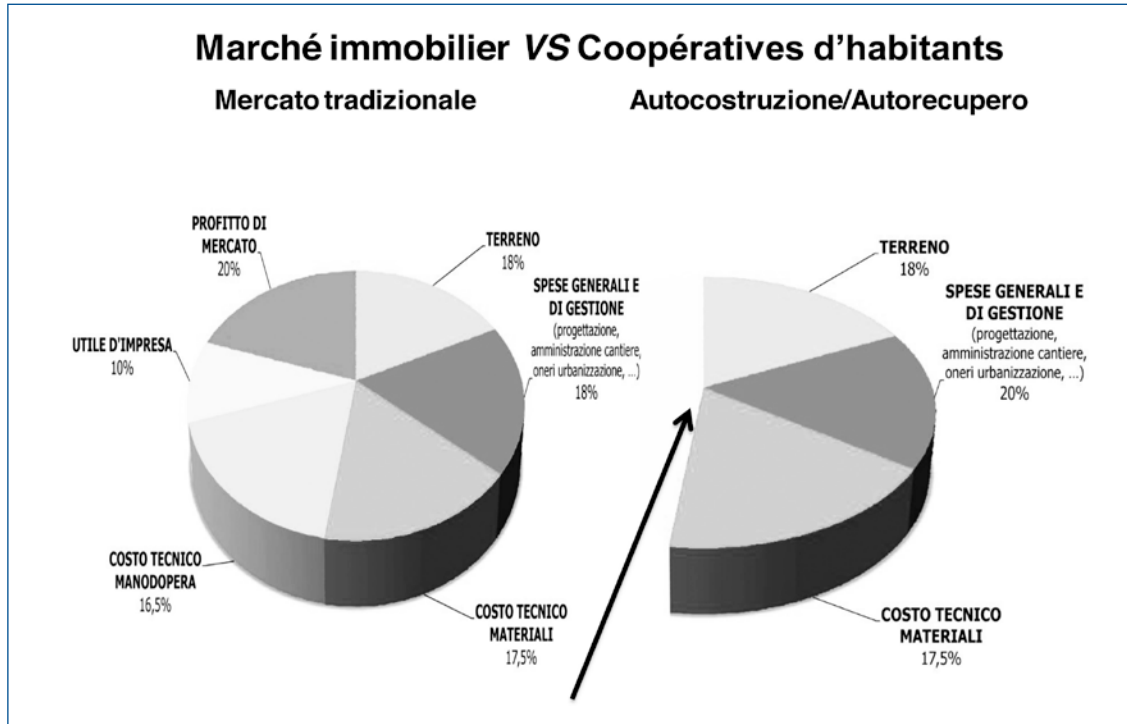
La réunification (même partielle) de la figure de l'habitant et du constructeur

Dans ce travail de *réencastrement* et d'assignation de la sphère immobilière à une place dominée dans la société, vient s'ajuster un *troisième principe*. Il tient dans l'intrusion et au repositionnement d'un acteur qui se situe *au cœur même* de la chaîne de production immobilière. Cet acteur n'est pas nouveau. Cet acteur, ce sont *les habitants eux-mêmes*. Et il est repositionné.

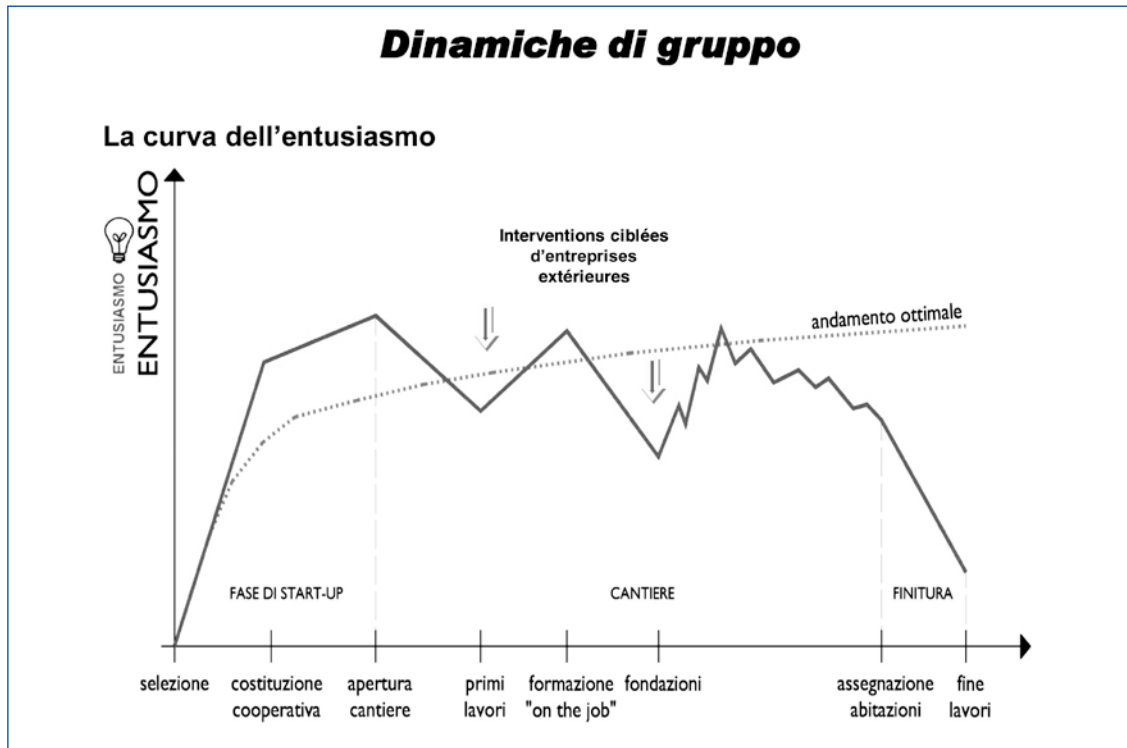
Plus précisément, la relation à *l'acte de construction* (ou de rénovation) d'un bien immobilier est ici reconfigurée sous l'effet de *la réunification* (partielle ou totale) *de l'habitant et du constructeur*. Dès lors, face à la spirale inflationniste des coûts immobiliers à l'œuvre dans le modèle de la cité néolibérale, les coopératives d'habitants enclenchent une *rupture nette* dans le processus généralisé de spéculation et de rente immobilière. Des gisements de rente immobilière se tarissent ; certains intermédiaires disparaissent. À l'inverse, d'autres acteurs qui interviennent notamment sur le registre du *suivi* et de la *formation technique* préalable des communautés de coopérateurs, émergent ou voient leur rôle se transformer (les architectes par exemple, qui sont conduits à intervenir durant les phases de formation technique des coopérateurs).

Ainsi, en Italie, l'ONG ALISEI, adepte du concept de « banque du temps », à laquelle doivent souscrire les membres de toute coopérative, apparaît désormais comme un acteur incontournable dans ce registre du suivi technique et financier des coopératives d'habitants. L'ONG ALISEI revendiquait en 2010 environ 600 logements autoconstruits, répartis entre les régions centre et le nord de l'Italie (Milan, Turin...). Les programmes immobiliers édifiés en auto construction accompagnée soutenus par ALISEI, s'adressent à des populations jeunes (moyenne d'âge 39 ans), aux revenus limités (moyenne de 13000 euros de revenus annuels), disposant d'un emploi plus ou moins stable (employé, ouvrier, manœuvre...) et à proportions égales, à des nationaux italiens et à des familles issues de l'immigration résidant légalement sur le territoire italien.

BANQUE DU TEMPS



COURBE DE L'ENTHOUSIASME



Finance éthique, don et production de valeur

Le quatrième principe qui conforte l'économie coopérative dans sa démarche de *réencastrement* de la sphère immobilière dans la société, tient aux relations nouvelles entre les populations estampillées « *non bancaables* » par le marché²⁴, qui sont considérées comme ne produisant pas de la valeur et les établissements bancaires qui relèvent de la finance éthique ou de la « *finance solidaire* ».

Tout en mobilisant leurs forces propres issues pour l'essentiel du *projet coopératif* qui sous-tend et fonde leur démarche, les coopératives d'habitants ne peuvent s'exonérer totalement de la question du « *capital réel* » ou financier. Tout projet coopératif immobilier – fut-il initié sur le mode de l'auto construction ou de l'auto récupération résidentielles – nécessite le recours à l'emprunt et à des capitaux pour l'acquisition d'un foncier (dans le cas d'une construction neuve), l'achat de matériaux et d'outillages, la souscription à des assurances pour le risque-accident, le paiement d'honoraires à des architectes...

Le curseur capital social – capital financier est pourtant déplacé. En s'adossant aux établissements qui relèvent de l'*économie éthique*, les coopératives d'habitants *italiennes, argentines* ou *écossaises*, ont à la fois recours à des fonds de garantie municipaux ou régionaux, ainsi qu'aux services des banques éthiques. Par exemple, à ceux de la « *banca etica* », qui est l'héritière en Italie des *coopératives* et *mutuelles d'autogestion*. Ces banques, dont certaines ont été créées dès la fin du XIX^e siècle²⁵, œuvrent à *contre-courant* de la logique financière dominante. Elles agissent selon un principe d'*inversion de l'agenda bancaire* classique. En effet, selon l'agenda bancaire éthique, le « *client* » *coopérateur ne commence à rembourser son prêt qu'à partir du moment où l'immeuble a été en totalité (auto)construit ou (auto)réhabilité*. Ceci signifie que la banque éthique valide un principe de découplage entre le temps de la construction et le temps du remboursement du prêt. Ceci signifie également que la banque prend à sa charge le *préfinancement* nécessaire à la réalisation de l'opération immobilière, et ce à des taux d'intérêt fixes et ajustés aux revenus (très modestes) des coopérateurs.

Toutefois, ce concept de finance éthique, ne rend pas totalement compte de l'intégralité de la valeur produite par le lien coopératif. Les normes comptables bancaires ou financières – même éthiques – se révèlent inadaptees à la restitution de ce lien. Car il est bien question ici de ressources, qui n'ont strictement aucune valeur en économie de marché. Alors même que leur apport se révèle déterminant dans le modèle de l'économie coopérative. Ainsi que l'analyse à leur sujet D. Bolier, théoricien des biens communs, « *aucun gouvernement, ni aucun marché ne sont en mesure de créer ce type de*

richesses, car elles reposent sur des relations sociales et morales enracinées dans le partage, la collaboration, la loyauté et la confiance (trust) entre les individus. Éléments intangibles qui ne sont pas quantifiables et qui, du moins du point de vue des économistes, sont présumés n'avoir aucune espèce de conséquence »²⁶. On pourrait ajouter ici, ni aucune espèce de valeur.

Or l'enjeu ici consiste bien à agréger à la valeur comptable, financière d'un bien immobilier, les ressources qui sont issues de la « *sociabilité primaire* » et la valeur qui en découle. Il s'agit d'inventer un hybride comptable où coexistent valeur financière et ressources telles que la confiance en soi (*self esteem*), la confiance dans les autres (*trust*), l'entraide mutuelle, en lieu et place de la norme de compétitivité et de ses avatars. « Donner, recevoir, rendre » enseignait M. Mauss, dans son essai sur le don. On voit ici que la notion de valeur ne se réduit pas à la conception étroitement utilitariste et financière défendue par les tenants du tout-marché. Au final, l'ensemble de ces pratiques coopératives montrent que des populations fragilisées par le marché sont en mesure de s'auto-organiser et de produire des biens et de la valeur, que ni les firmes (le marché), ni les agences centrales (l'État) ne sont en mesure de générer (Ostrom, 2010). Voir tableau ci-contre.

Coopératives d'habitants et régulation publique locale

Enfin, cinquième et dernier principe de ce modèle coopératif en action, les coopératives d'habitants s'adossent à des formes clairement identifiées de régulation publique locale. À la différence des marchés financiarisés, l'économie coopérative ne se situe pas à l'extérieur de la cité. Et les collectivités publiques (notamment à l'échelle locale) constituent ici un acteur incontournable. Les relations établies entre mouvements coopératifs et gouvernements locaux ne sont d'ailleurs pas absentes d'enjeux de pouvoir. Ce dernier se distribue selon les modalités d'une coopération antagoniste. Dimension particulièrement significative pour les coopératives italiennes d'« *autorecupero* », issues des anciens mouvements de squatters. Pour le dire autrement, il est bien question ici d'un rapport de forces évolutif, qui varie en intensité et en pratiques, selon les accommodements qui sont (ou non) trouvés entre élus, habitants mobilisés et mouvements coopératifs.

Dans certains cas et en réponse au vide étatique observé (en Italie, en Argentine), ce sont initialement des mouvements activistes de défense du droit au logement qui se sont mobilisés, afin de redonner du sens à la notion devenue désincarnée de « *droit au logement* ». Les collectivités territoriales ne sont intervenues que

PRODUCTION DE VALEUR « PRIMAIRE ». TABLEAU COMPARÉ.

Données 2010	Surface habitable au logement	Prix de revient moyen d'un logement en €	Production de « valeur primaire »	Valeur Immobilière marchande en €
HLM Neuve. Lyon Zone 2	70m ²	180 000	Néant	180 000
Coopérative auto construction Ravenne (Ombrie)	125 m ²	75 000	50 % à 75 %	150 000
Réhabilitation OPAH classique France	80m ²	55 250	Néant	55 250
Coopérative <i>autorecupero</i> Trastevere (Rome)	50 m ² à 70m ²	20 000	50 %	De 100 000 à 120 000

dans un second temps (pour illustration à Rome), pour assurer un travail de légitimation de ces pratiques initialement contestataires, voire illégales. Dans d'autres cas, ce sont les collectivités territoriales (régions, villes) elles-mêmes en relation étroite avec des réseaux associatifs militants, qui ont repris l'initiative et pris part à cet intense travail de réinvention sociale (Coopératives d'auto construction en Italie, en Argentine, en Écosse...).

Conséquences pour les gouvernements locaux concernés et leurs services techniques ainsi interpellés, il s'agit de changer leur « vision du monde », de transformer leurs méthodes de travail. On assiste par exemple dans bon nombre de villes italiennes (notamment à Rome, Turin, Milan, Perugia, Ravenne...), à une lente transformation du rôle des services techniques municipaux dans leurs relations aux coopérateurs. D'un rôle classique *ex-ante* d'instructeur de permis de construire, puis de vérificateur de la conformité des travaux (*ex-post*), ces derniers deviennent progressivement service en charge du suivi d'un *continuum* à la fois immobilier, financier et humain.

Observons encore que la relation propriétaire/locataire se transforme. Relation par essence asymétrique dans une économie de marché, celle-ci avec les coopératives d'habitants change radicalement de nature: la coopérative d'habitants devient un acteur collectif qui s'adresse à un propriétaire public (ou) privé. De même,

la dimension multiethnique qui fonde les coopératives d'auto construction, mérite une implication et un travail politique non feints de la part des personnels politiques, à destination des populations locales. Travail politique que l'on entend comme la capacité des décideurs locaux à réguler les réactions, y compris hostiles des sociétés locales, à l'occasion des transformations faites au modèle social dominant (sur le mode « Not in my backyard »²⁷).

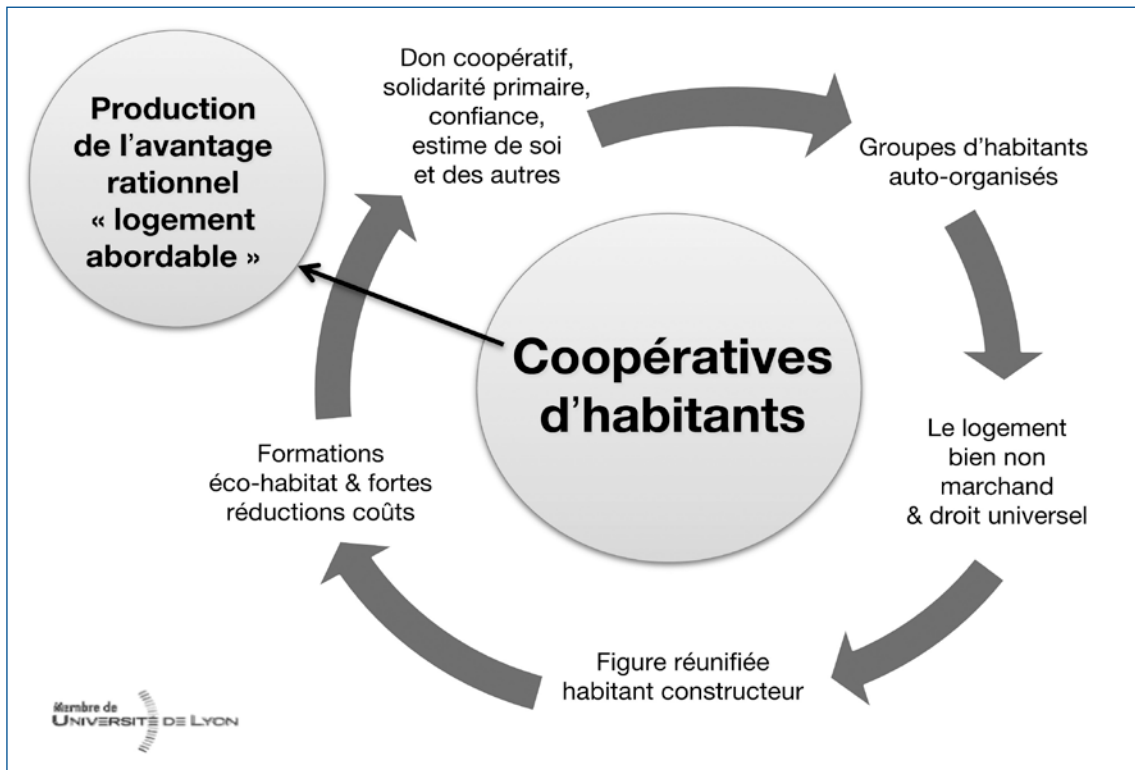
Voir les schémas « Les coopératives d'habitants » et « L'économie coopérative » page suivante.

Conclusion

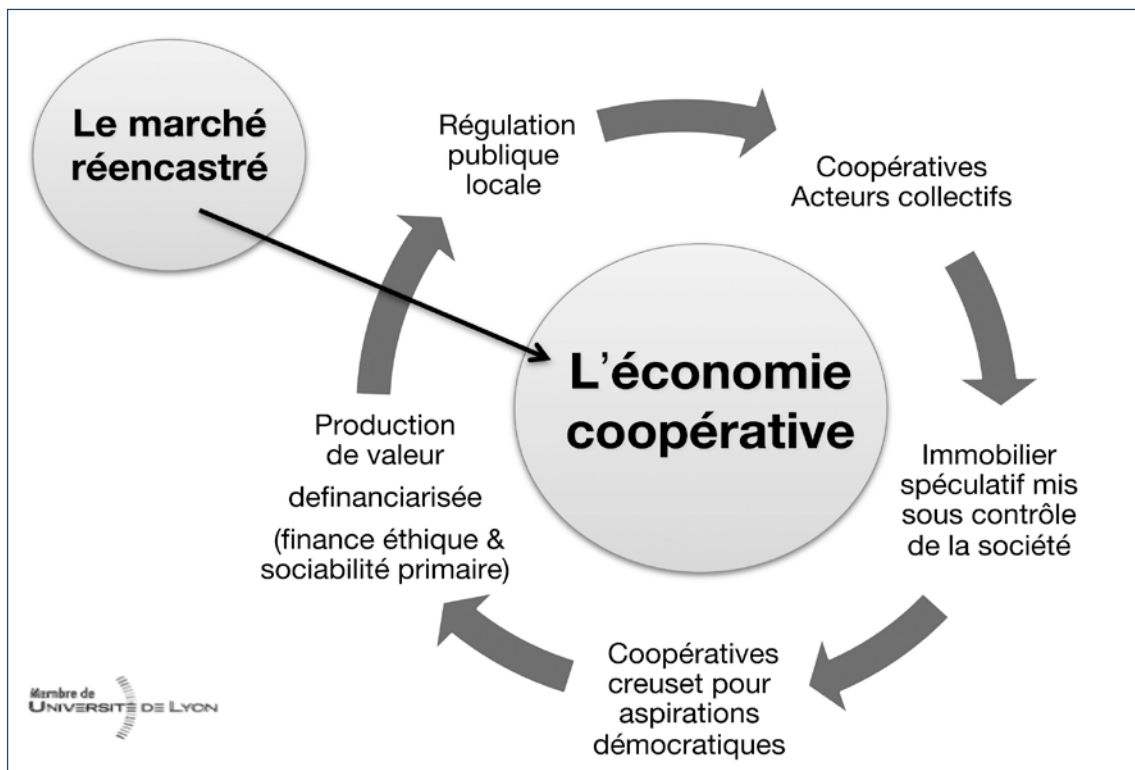
Au final, les coopératives d'habitants sont-elles en capacité de générer un modèle économique alternatif à celui de la société de marché? Situation dans laquelle « *chaque habitant de la terre, ou presque, est devenu un sujet de la concurrence, en guerre contre tous les autres sujets* »²⁸.

En réponse, il s'agit à la fois d'éviter de tomber dans le manichéisme, la simplification outrancière et la douce utopie. Face à l'engouement suscité par la réussite de leur entreprise coopérative entamée en 1844, les pionniers de Rochdale, tisseurs de l'industrie du coton de la banlieue de Manchester, n'étaient pas dupes: « *Il ne faut pas s'y tromper* (disaient-ils), *nombre d'établissements en Angleterre, comme partout, prennent aujourd'hui le*

LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS



L'ÉCONOMIE COOPÉRATIVE



nom de coopératifs, sans le mériter en aucune façon ». En d'autres termes, il ne suffit pas d'afficher « coopérative » au fronton d'un bâtiment pour prétendre éradiquer toute forme de conflit inhérent aux transactions sociales et réguler des intérêts par nature antagonistes.

Dans le même temps, les coopératives d'habitants opèrent à la manière d'un contre-pouvoir. Elles nous donnent à voir un mode fructueux de mobilisation et de production de valeur définanciarisée²⁹, « de ressources communes auto-organisées et autogouvernées, en situation de forte incertitude » (Ostrom). De la même façon, elles remettent en question « la présomption que les individus ne savent pas s'organiser eux-mêmes et auront toujours besoin d'être organisés par des autorités externes »³⁰, soit par les firmes (le marché), soit par les agences gouvernementales (L'État). À cet effet, elles établissent des « normes comportementales partagées » (Ostrom, p. 50), qui permettent d'inverser avec succès, la logique de spéculation et de rente immobilière.

La « République des coopératives », utopie politique inventée par Ch. Gide à la fin du XIX^e siècle, reste à mettre en pratique. Pour autant, il nous semble que les coopératives d'habitants en tant que *petites mécaniques sociales de haute précision* - à leur mesure - c'est-à-dire en redonnant toute leur dignité à des populations mises hors jeu par la logique de marché et la spéculation immobilière, peuvent y contribuer.

Y. M.

Suggestion de définition

Les coopératives d'habitants sont des communautés humaines de *petite taille*, fondées sur des *conventions de justice stables*, au sens où la confiance (*trust*) entre les habitants considérés comme des *semblables*, est résolue; où les conflits d'intérêts ont laissé la place à l'identité d'intérêt; où l'entreprise de coopération engagée se fonde sur des règles équitables, c'est-à-dire acceptables et connues de tous; et où enfin la coopération débouche sur la production d'un « *avantage* » ou d'un « *bien rationnel* » (Rawls) pour chaque participant. Dans cette perspective, la recherche pour ces derniers de « l'*avantage rationnel* », revêt la forme d'un *habitat abordable* (*affordable housing*), c'est-à-dire ajusté à leur attente, à leurs *ressources* et respectueux des *équilibres écologiques* où il prend place. Que cela soit par l'entremise d'un *bail coopératif* établi au sein d'une propriété publique, ou qu'il donne lieu à une *accession sociale* à la propriété privée; agencements qui se situent tous deux *hors des règles spéculatives du marché*.

Avec le soutien de la région Rhône Alpes,
de l'agence d'urbanisme du Grand Lyon,
des grands ateliers de l'Isle d'Abeau
et de la direction de la formation continue de l'ENTPE,
ont été réalisés en 2011 et 2012 trois films documentaires
sur l'habitat coopératif en Europe.

Ces trois films ont été mis en ligne en libre accès :
- sur le site de l'ONU : <http://uncoopsnews.org/?p=515> ;
- sur le site gratuit « Youtube ».

- Un premier film portant sur les coopératives d'habitants romaines.
« *La bocca della verita* »
<http://www.youtube.com/watch?v=mO97Ge2GYEY>

A été suivi de deux autres.

- L'un tourné à Londres en juillet 2011.
« *L'art de refaire son intérieur* »
<http://www.youtube.com/watch?v=wylOim5GqIk>
- Et d'un troisième tourné sur Barcelone. Janvier 2012.
« *Bon Pastor, un éco quartier à démolir* »
<http://www.youtube.com/watch?v=3FsLQg-XTZQ>

1. « Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire ». Yann Maury. Seconde édition 2011. <http://www.brulyant.be/st/fr/fiche.php?id=14111>
2. Sur la décennie 1989-1999, plus de 300 000 personnes ont du quitter le centre historique de Rome. Dans le même temps, 15 millions de m² ont été transformés en bureaux. Entre 1989 et 1999, 100 000 expulsions ont été réalisées à Rome, soit par la force publique, soit par vente de l'immeuble. En 2011, le tribunal de Rome a prononcé 8 000 sentences d'expulsions, dont 80 % pour non-paiement de loyer. 2 500 ont été exécutées avec recours aux forces de police. Données Unione Inquilini. Roma. 2011.
3. M. Van Criekingen. 2008. « Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global ». Agone.
4. La justice comme équité. 2003. La Découverte.
5. J.-P. Hugron. 2008. « Londres : une géographie du renouveau des tours ». *Revue géographique de l'Est*.
6. D. Fée. 2010. « Nouvelle gestion publique et logement social en Angleterre : une gouvernance sous haute surveillance ? ». *Observatoire de la société britannique*.
7. F. Jeannier. 2010. « Quel bilan et quelles perspectives pour l'action des partenariats public-privé dans la régénération de Glasgow ? ». *Observatoire de la société britannique*.
8. H.T. Minassian. 2007. « Le paysage de la gentrification à Barcelone ». *Strates*.
9. H.T. Minassian. 2009. « Y a-t-il une gentrification à Barcelone ? Le district Ciutat Vella entre 1991 et 2005 ». *Revue Géocarrefour*.
10. V. Laurans. 2005. « Shanghai : l'argument du confort pour déplacer les résidents urbains ». *Perspectives chinoises*.
11. S. Junger. 2011. « La défense du droit au logement des sans-abri à New York par l'association Picture The Homeless ». Rapport de stage ENTPE. (Dir. Y. Maury).
12. Cf. « L'urbanisation du monde. L'ère des mégapoles ». *Le monde diplomatique*, janvier 2011, et « Le logement social au temps du néo-libéralisme ». Desjardins. 2008. *Métropoles*.
13. Cf. K. Polanyi. 2009. *La grande transformation*. Gallimard.
14. Isabelle Chesneau. « La démolition des bureaux en Île-de-France : renouvellement ou flexibilité ? », avril 2003, p. 337. *Revue Géocarrefour*.
15. *Idem*.
16. Xavier Desjardins. 2008. « Le logement social au temps du néolibéralisme ». *Métropoles*.
17. Cf. J.-P. Hugron. 2008. « Londres : une géographie du renouveau des tours ». *Revue géographique de l'Est*.
18. « De fait, un modèle mimétique de gouvernement des villes paraît s'imposer, prônant à toutes de faire reposer leur développement économique et social sur l'attraction de potentiels économiques exogènes dans le cadre d'une concurrence inter-urbaine exacerbée. Chantiers et grands travaux se multiplient, motivés par la volonté d'adapter le tissu urbain, hérité de l'histoire économique et sociale locale, aux nouvelles formes de compétitivité territoriale ». Van Criekingen. *Op. cit.*
19. Anselm Jappe. 2011. *Crédit à mort. La décomposition du capitalisme et ses critiques*. Éditions Lignes.
20. *Disqualifier*, de l'anglais « disqualify ». L'image renvoie par exemple dans le contexte d'une épreuve sportive, à l'élimination définitive et irrémédiable d'un concurrent, en raison d'une faute grave (dopage, tricherie...).
21. J. Rawls. 2003. *La justice comme équité*, p. 193. La Découverte.
22. Cette loi prévoit que des crédits (prêts à taux faibles) peuvent être accordés par l'Institut du logement de la Ville de Buenos Aires, à des personnes physiques et morales (coopératives, mutuelles et organisations sociales à but non lucratif) dotées de moyens insuffisants. Cette loi permet de financer pour tout ou en partie, les opérations suivantes : Achat ou construction de maisons individuelles ou collectives à caractère social. Financement de travaux d'agrandissement ou de réhabilitation de ces habitations. Cf. Maury, *Les coopératives d'habitants*. *Op. cit.*
23. En Écosse dès 2001, le « Community Land Fund », a été doté de 15 millions de £ destinées à fournir une assistance technique et financière aux initiatives communautaires locales. Lors d'une vente, les CLT investissent 6 % de la valeur du foncier à acquérir, tandis que le « Community Land Fund », procède aux apports complémentaires (prêts et de subventions). Depuis 2003, la réforme foncière écossaise (« The land reform Act ») confère un important droit de préemption foncière aux CLT. Condition : démontrer « l'intérêt public » qu'elles ont à acquérir un foncier mis à la vente, au bénéfice d'une communauté prête à s'installer. Cf. Maury, *Les coopératives d'habitants*. *Op. cit.*
24. Ainsi que l'observe avec justesse l'humoriste Groucho Marx : « *The trouble with banks is they only lend you money, when you don't want it!* ».
25. Relevons l'existence de la banque néerlandaise « TRIODOS Bank », qui dispose de filiales en Belgique, en GB, en Espagne, en Allemagne, de la « Co-operative Bank » fondée en 1872 à Manchester (GB), « GLS Bank » (Bochum, Allemagne), Cultura Sparebank (1997, Oslo, Norvège), « ShoreBank » (fondée en 1973 à Chicago, USA), « RSF Social Finance » (San Francisco, USA), « Citizens Bank of Canada » (1997, Vancouver, CN), « JAK Members Bank » (Skövde, Suède), « Bendigo Bank » (1858, Adelaide, Australie), etc.
26. Cf. David Bollier. « Rediscovering our Common wealth. » *Oregon Humanities*. 2003.
27. NIMBYisme.
28. Anselm Jappe. *Op. cit.*, p. 43.
29. « Il faut dé-financiariser l'économie ». A. Orléan. *Le Monde* du 6 décembre 2011.
30. Elinor Ostrom. *Gouvernance des biens communs*, p. 39.