



LA UNE

L'Amérique latine invente le logement social «anti-subprime»

Par Ludovic Lamant

Article publié le vendredi 28 août 2009

Et l'ancienne fabrique de peinture du quartier populaire de Parque Patricio, à Buenos Aires, se transforma en un complexe ultramoderne de 326 logements sociaux. Une rénovation comme tant d'autres dans une mégalopole minée par les problèmes de logement et d'exclusion ? Absolument pas. Achievé à la fin de l'année 2006, l'édifice «Monteagudo», du nom de l'une des rues qui longent l'édifice, a été construit par un peu plus de 300 membres de l'un des mouvements de chômeurs les plus connus d'Argentine, le Movimiento territorial de liberacion (MTL). Et les familles qui l'habitent aujourd'hui, adhèrent elles aussi à ce collectif de *piqueteros* à la pointe de la contestation politique au pays des Kirchner. Du logement social donc, construit par des sans-emploi, et pour des sans-emploi. De l'«auto-construction» dernier cri.

Le complexe Monteagudo. © MTL Le projet s'est enclenché dès 2000 grâce à l'adoption d'une loi municipale autorisant l'Institut du logement de Buenos Aires à accorder des taux très bas (entre 0 et 4%) à des coopératives autogérées. Le MTL s'est engouffré dans la brèche et a mis sur pied sa propre coopérative, «Emetele» [les trois initiales du collectif, en espagnol], pour obtenir ce type de prêt. Le mouvement a ensuite acheté le terrain (300.000 euros), travaillé avec un cabinet d'architectes qui a accepté de baisser ses prix pour l'occasion, et enfin lancé ce gigantesque chantier d'une durée de deux ans et demi.

Un premier noyau de chômeurs et de travailleurs informels a été recruté, tous dotés d'une expérience dans le secteur de la construction. Lesquels se sont mis à former d'autres sans-emploi, inexpérimentés dans le domaine. Un exemple de «stratégie intégrée», selon l'architecte espagnole Irene Fernandez Alvarez, qui a suivi de près l'avancée du chantier : «En formant ses membres, la coopérative a généré des emplois, et leur a permis, par la suite, de financer leur propre habitation.»

Des coopératives face au manque de toits

Tous les ouvriers ont été payés 600 pesos par mois, soit la moyenne salariale en Argentine. Les femmes représentaient un peu plus de 10% de la main-d'œuvre, responsables de la peinture et de la pose des vitres et des câbles. Facture du projet : trois millions d'euros. Un montant jugé 25% inférieur aux coûts du marché, selon l'organisation. Les loyers versés au fil des mois (entre 50 et 100 euros par logement et par mois) devraient permettre de rembourser, sur trente ans, l'ensemble du prêt. Plus de 2.000 personnes vivent aujourd'hui dans ce quartier. «L'Argentine est confrontée à des processus de délitement politique, financier

et social. Le mouvement coopératif, au départ très embryonnaire dans le pays, est apparu comme une solution pratique et opposable à ces situations de délitement», explique Yann Maury, professeur à l'ENTPE, à Lyon, et directeur d'un ouvrage de fond sur *Les Coopératives d'habitants* (Bruylant, 2009).

© Mauricio Duarte et Thais Meireiles (Flux) Si le maire de Buenos Aires élu en 2007, Mauricio Macri, a coupé sans états d'âme dans les budgets de la ville consacrés à ces coopératives, le projet «Monteagudo» reste l'un des symboles du dynamisme de l'Amérique latine en matière d'habitat populaire. Les grandes villes du continent, toutes confrontées au manque de toits, réinventent, dans leurs marges, les façons de faire du logement social. Située en plein centre de Rio de Janeiro, la tour Chiquinha Gonzaga (du nom d'une chef d'orchestre carioca) en apporte une autre preuve : les 57 familles qui squattaient cet immeuble délabré, propriété du ministère de l'agriculture, ont obtenu le droit d'y rester à vie, après plusieurs années de lutte. Elles y sont parvenues en travaillant à la remise aux normes et à la rénovation du bâtiment, en lien avec des architectes du collectif franco-brésilien Flux. [Contre, la tour Chiquinha à Rio et son projet de nouvelle façade, à gauche.]

A São Paulo, on s'est aussi saisi de l'«arme du squat» pour faire avancer la cause : plus de 250 familles liées au Mouvement des sans terre (MST) ont longtemps occupé les 22 étages d'un imposant immeuble, le Prestes Maia, au début des années 2000, avant de se voir proposer par la mairie des solutions de relogement. Au Brésil, c'est une loi, comme en Argentine, qui a changé la donne. Le texte sur le «Statut de la ville», promulgué en 2001, puis repris à son compte par le ministère des Villes créé par le gouvernement Lula (en 2002), a reconnu aux habitants des *favelas* une existence juridique, et surtout replacé la question foncière au cœur des débats. Depuis, des expériences, encore limitées, visant à reconstruire certains quartiers sinistrés en dur (routes goudronnées, murs bétonnés), sont en cours dans quelques grandes villes du pays.

L'Italie à l'écoute, la France frileuse

Alors qu'une crise économique sans précédent depuis 1929, surgie de l'immobilier américain, secoue la planète, les coopératives d'habitants, vieille utopie, tentent donc un retour gagnant en Amérique latine. Au Brésil, elles s'appuient sur un précédent célèbre et prometteur : le *mutirão*. «Une pratique sociale populaire d'auto-construction [...] issue des luttes populaires et de l'occupation des terrains», décrit l'anthropologue Jeanne Bisilliat, dans



un livre aujourd'hui un peu daté (*La Construction populaire au Brésil*, Karthala, 1995). Cette forme d'entraide, apparue dans les années 50, consiste à mobiliser l'ensemble d'une communauté pour édifier un logement (ou une école, ou une infrastructure), et, dans le même temps, renforcer la confiance entre ses membres. Une approche participative de la construction, censée permettre aux plus pauvres d'accéder plus vite à la propriété.

L'Europe s'inspire-t-elle de ce bouillonnement latino, alors que la Commission européenne ne compte même pas un commissaire au logement ? «*En Europe, une grande partie du logement social est locatif. Au Brésil, des gens deviennent acteurs de la reconstruction de leurs villes* », avance Hélène Reinhard, architecte du collectif Flux. Alors, militer, comme Nicolas Sarkozy, pour une «*France de propriétaires* » ? Non, rien à voir. En fait, «*les coopératives d'habitants remettent en cause la dichotomie classique entre locataire et propriétaire* », estime Yann Maury, qui présente, dans son livre [ci-contre], une batterie de configurations inédites. Ici, des locataires collectifs face à un seul propriétaire. Là, des «*constructeurs* » et propriétaires en commun de leur bien. «*Une sorte de ? troisième voie' du logement abordable, qui se situe à l'interface du locatif social de masse hérité de l'ancien modèle fordiste et du modèle néo-libéral de la propriété privée façonné*

par la spéculation immobilière », résume Maury, testant une référence à la «*troisième voie*» théorisée par Anthony Giddens en Grande-Bretagne durant les années Blair.

«*Il existe des phénomènes de porosité entre l'Amérique latine et l'Europe sur ces questions et les savoir-faire circulent, surtout entre l'Italie et l'Argentine* », poursuit-il. Car les coopératives d'habitants, dans l'«*auto-construction*» comme dans l'«*auto-rénovation*», connaissent un essor sans précédent en Italie, sur fond de crise aiguë du logement. La mairie de Rome s'est par exemple lancée, avec succès, dans le recyclage de bâtiments publics abandonnés, qu'ils soient squattés ou pas, en collaboration avec des coopératives. De l'*autorecupero*, en italien dans le texte, rendu possible par une loi entrée en vigueur en 1998. Parmi les dizaines d'opérations en cours à Rome, les chantiers de la via Colomberti, une école construite en 1983 qui n'a jamais servi (10 logements attendus), et de la via Marica, un ancien gymnase (17 logements), sont les plus aboutis. Avec, à chaque fois, un cahier des charges écolo (réduction des besoins énergétiques, etc.). Résumons brutalement : en matière de logement social, ce n'est pas tant l'Amérique latine qui innove, que la France qui accuse un sérieux retard.

Le journal MEDIAPART est édité par la Société Éditrice de Mediapart (SAS). Capital social : 1 958 930 €.

Immatriculation : n° 500 631 932 RCS Paris. Numéro de CPPAP : en cours.

Président : Edwy Plenel. Directeur éditorial : François Bonnet.

Rédaction et administration : 8 passage Brulon, 75012 Paris.

Courriel : contact@mediapart.fr. Téléphone : + 33 (0) 1 44 68 99 08. Télécopie : + 33 (0) 1 44 68 01 80 ou 01 90.