

**Thèse de Vincenza Bondi**  
**Cotutelle Université de Palerme & Ecole doctorale « Sciences de l'homme, du politique et du territoire ». Grenoble.<sup>1</sup>**

« Etude des formes coopératives de l'habitat populaire. Pour un nouveau modèle de l'habitat abordable et son insertion dans les processus de transformation urbaine ».

## Note de problématique

### Introduction

La « question du logement » a joué au cours de ces dernières années un rôle notoire ; bien qu'il soit difficile de discerner une cohérence forte au sein des politiques publiques du logement, notamment en Italie. En effet, pendant les années 1980 et 1990, la *question du logement* cesse de constituer une priorité dans la mise sur agenda des politiques publiques sociales. L'augmentation du nombre de propriétaires et les plans de logement populaire ou à loyer limité semblent constituer une solution efficace, même si celle-ci apparaît au final partielle et temporaire.

Depuis les années 2000 toutefois, ce problème public a une nouvelle fois fait irruption et a émergé dans toute sa dimension problématique ; il se crée à nouveau des situations d'instabilité économique, urbaine, sociale et humaine. Encore plus radicalement, on peut dire que la question du logement est redevenue une caractéristique de notre temps, en raison de certains facteurs : instabilité de l'emploi salarié, hausse des phénomènes migratoires sur le continent européen ( et notamment en Italie ) – populations pour qui l'habitat représente un élément fort d'inclusion sociale –, émergence de nouvelles formes de pauvreté, « crises » économiques, marché locatif qui repart à la hausse et forte réduction des financements publics.

En définitive, au cours de la dernière décennie, la question du logement se repose une nouvelle fois, sur la base d'un **équilibre offre/demande** non satisfaisant de **logements abordables**. D'une part, l'augmentation de la demande de logements est liée aux besoins d'une société en transformation, qui voit évoluer les habitudes, les comportements, les façons et les styles de vie, les besoins de ses habitants. D'autre part, les facteurs les plus importants qui ont déterminé la demande de logements – c'est à dire la possibilité d'acheter une maison et de la conserver – ont subi un déclin important, soit en raison d'un appauvrissement des familles (qui ont perdu leur pouvoir d'achat), soit en raison d'un chômage croissant, en particulier auprès de la population jeune et active de l'Italie méridionale. Or, si la maison a toujours représenté un élément

---

<sup>1</sup> Directeur de thèse en Italie. Professeur Francesco Lo Piccolo. Co-direction en France du professeur Yann Maury. AE CC Craterre & Ecole doctorale 454. « Sciences de l'homme, du politique et du territoire ». UPMF. Grenoble.

fondamental de la planification urbaine, les politiques et les stratégies permettant d'y faire face, ne peuvent plus coïncider avec une offre de logement abordable désormais très insuffisante pour les classes sociales les plus pauvres.

Certaines des stratégies qui peuvent être appréhendées et expérimentées et qui n'ont pas encore été entièrement explorées – entrent dans le champ des politiques publiques de logement social (*social housing ou affordable housing*).

Notre recherche se concentrera sur ces stratégies immobilières, dont le but n'est pas seulement de fournir des logements abordables, mais affiche également l'ambition de jouer un rôle central dans le développement de la durabilité socio-économique, en particulier pour la construction des logements, des espaces partagés et la mise en commun d'espaces à vivre ensemble. L'auto-construction, l'auto-récupération et le *logement partagé* (Co-housing) sont quelques-unes des formes les plus intéressantes parmi les politiques et les stratégies de logement social. Elles représentent des réponses spécifiques et concrètes à la question récurrente en milieu urbain, du besoin de logements à **bon marché**. D'une part, elles montrent la direction à suivre pour parvenir à des économies de projet significatives ; en particulier grâce à l'utilisation d'outils, de pratiques et de technologies alternatives. D'autre part, ces formes de logement populaire facilitent et renforcent les échanges sociétaux, en revitalisant les quartiers et en recréant l'inclusion parmi les différents acteurs sociaux et urbains.

### **Résumé du projet de recherche doctorale**

La recherche se concentrera sur les problématiques liées à la nouvelle question du logement. Ce qui nous intéressera avant tout sera de mettre à jour les méthodologies et les stratégies mises en œuvre par les groupes sociaux pour répondre aux urgences et à la demande de logements abordables. Nous examinerons les pratiques de logement social (co-housing, auto-construction et auto-récupération résidentielles), en comparant les expériences, les pratiques et les politiques du logement en Italie et en France.

L'accent sera mis en particulier sur les aspects les plus problématiques de la question du logement: les limites et le potentiel d'auto-récupération; les liens avec les politiques publiques, les procédures administratives, les pratiques de participation des habitants qui sont partie prenante de ces processus, la gestion des sites, la planification économique des interventions, ainsi que les différentes phases de conception de ses formules d'habitat alternatif.

Nous voulons aussi mettre en évidence les modalités et les pratiques d'auto-récupération, qui permettent d'initier des processus de sauvegarde économique et de contribuer à l'émergence d'un nouveau « paysage » culturel, quel que soit le modèle dominant de la société locale. La notion de « participation » et l'étude des « processus de gestion mis en œuvre dans la zone » sont deux étapes nécessaires pour atteindre cet objectif, ainsi que pour la compréhension des processus de planification dans nos sociétés postindustrielles. Ces outils, à la fois conceptuels, opérationnels, techniques, culturels, etc. fournissent aux citoyens un **répertoire de connaissances** sur leur territoire et les techniques d'y agir de l'intérieur. Dans le même temps il s'agit de créer de

nouvelles opportunités, de reconstruire des relations, que la civilisation industrielle avait dégradé en allant dans le sens de situations souvent aliénantes pour les populations concernées.

Nous envisagerons d'étudier et de décrire la différence qui existe entre auto-récupération et auto-construction, en observant que l'auto-récupération ne suppose pas la consommation effrénée du sol, mais sa **requalification et sa réorganisation en milieu urbain dense; cette démarche se conçoit comme une nouvelle utilisation et conceptualisation de l'espace urbain**. C'est à partir de cette démarche que sera dévoilé le thème central de notre recherche. A notre avis, l'étude des pratiques, des concepts et leur traduction législative en matière d'auto-récupération, nous apparaissent comme un **paradigme** central (pris au sens épistémologique), en ce qu'il permet d'enrichir le savoir urbain.

Le projet engagé vise à rendre visibles ces expériences et pratiques (**praxis**) d'auto-renouvellement et d'autonomie politique, à différentes échelles du territoire, en comparant quelques-unes des principales expériences européennes.

Dans un sens plus général, nous sommes intéressés par le développement d'un outil, à la fois technique et théorique, qui soit capable de nous guider dans deux directions. D'une part, en agissant comme une *aide à la réflexion* sur le devenir de l'habitat (durabilité). D'autre part, en concevant et en appréhendant la prise de décision dans la gestion du sol et de l'espace urbain. Principes de *non-rivalité* et de *non exclusion*, qui s'opposent tous deux à la logique de marché dont découle une vision de l'habitat perçu avant tout, comme un bien à **forte intensité spéculative**.

L'étude du logement abordable sous ses formes liées à la coopération sociale, peut ainsi amener la recherche urbaine à réfléchir sur la création et la mise en place de sociétés locales durables, où coexistent une pluralité d'économies possibles ; d'alternatives permettant de transformer le capitalisme toujours dominant à l'heure de la *mondialisation*. De ce point de vue, il est intéressant de comprendre le rôle effectif joué par un acteur comme l'Union européenne. ( par exemple instauration de politique de SIEG, de respect des principes de « concurrence libre et non faussée »). De notre point de vue cependant, ces politiques sont susceptibles d'être non fertiles. En effet, si elles continuent à générer des pratiques d'exclusion – même de manière accidentelle – sur la base de processus qualifiés ( un peu vite) de « participatifs », mettre à jour et comprendre les liens qui existent entre les pratiques réglementaires, l'auto-construction et les multiples niveaux de gouvernance possibles, représente un enjeu incontournable de notre travail de recherche.

### **Ancrage de la recherche scientifique**

« Dans le modèle de développement postfordiste, [...] La fin du statut du travail salarié ouvrirait un horizon dans lequel le problème principal n'est plus de créer des emplois, mais du travail indépendant largement répandu (les *auto-entrepreneurs*), sur la base de systèmes de production moléculaires et intégrés, dont le spectre n'est pas prédéterminé par les filières de marché mondial ». De cette déclaration d'Alberto Magnaghi, nous avons établi que la question des

formes **coopératives de l'habitat** (auto-construction, auto récupération résidentielles) est pour un urbaniste, d'une importance cruciale. En effet, ce dernier doit faire face à une métamorphose subie par la discipline elle-même. Il est important pour nous de mettre l'accent sur la *planification urbaine*, surtout en ce qui concerne deux phénomènes importants. D'une part, il est question de problématiser l'idée d'une planification « recette magique », qui serait en mesure de fournir une solution unique et toute faite, aux problèmes d'une croissance urbaine ininterrompue.

D'autre part, nous voulons dissocier les différentes étapes historiques des politiques gouvernementales, à différentes échelles du territoire, au regard des besoins des citoyens et d'une manière plus générale, des habitants. Comme le souligne Joseph Campos Venuti: « Je ne peux pas m'empêcher de penser que les citoyens (...) à partir des années cinquante et soixante, ont été considérés comme un **sujet d'étude** de grand intérêt, et que cette vision du monde a changé négativement dans les années quatre-vingt. (...) La majorité de la population a été **objet de l'urbanisme**, mais n'en a pas constitué pour autant le **sujet de recherche**. La population s'est très rarement investie dans ce processus de connaissance. Phénomène qui a été démontré par exemple avec la grève récente déclenchée en Italie par les unions de locataires (...). L'intérêt pour la planification urbaine a incontestablement diminué aujourd'hui, dans un éventail assez large de l'opinion publique ». Notre hypothèse est donc que l'étude du logement abordable ou social, et plus précisément **dans ses formes coopératives**, peut constituer un test très fructueux et convaincant, pour tenter de répondre aux questions posées par exemple, par Magnaghi et Campos Venuti.

A ce jour, la littérature de référence sur les projets de logements sociaux, l'habitat partagé (co-housing), l'auto-construction et d'auto-récupération résidentielle, se compose principalement d'études de cas relatives à des pratiques Italiennes, (et d'autres pays de l'Union Européenne). En ce qui concerne l'Italie, les principaux projets proviennent de régions comme la Lombardie, la Toscane, l'Emilie-Romagne et le Piémont, toutes engagées dans des pratiques (praxis) de **l'habitat coopératif** (auto-construction accompagnée et « autorecupero »). Au fil des années, cette tendance s'est propagée à d'autres régions du sud de l'Italie, qui ont adopté à leur tour des lois en faveur du logement social coopératif et abordable. Grâce à la pression de groupes d'activistes et de nouveaux centres d'impulsion du droit (les régions en Italie ont hérité de la compétence du logement) et de normalisation (réglementations diverses), un parc de logements coopératifs et sociaux a pris place en milieu urbain dense. Toutefois, un nombre considérable de difficultés ont dû être surmontées par ces **entrepreneurs de projets coopératifs**. En effet, ces pratiques coopératives innovantes sont souvent mal perçues par les acteurs politiques du secteur du logement ; quand elles ne font pas purement et simplement l'objet d'entreprise de dissuasion. Dans certains cas mêmes, certaines institutions

publiques locales ont adopté des lois qui se limitaient strictement aux méthodes traditionnelles de la construction et d'attribution des logements.<sup>2</sup>

### Objectifs de la recherche et méthodologie

Le logement social abordable représente un phénomène dont l'étude a été amorcée dans les domaines des études d'urbanisme, depuis une bonne vingtaine d'années. Les travaux sur le *social housing* ont permis aux urbanistes contemporains de remettre en cause l'idée d'une solution unique et linéaire en matière de gestion du développement des villes et de l'habitat. Dans le domaine du logement abordable (affordable ou *social housing*) un nombre considérable de formes, de possibilités et d'outils (à la fois conceptuels, législatifs, théoriques) ont constitué, pour l'urbaniste, l'objet d'un intérêt particulier. Ces différentes réponses à la question de l'habitat populaire, ont engendré bon nombre de questionnements. Parmi ceux-ci, nous avons identifié le thème de « l'auto-récupération » et des « formes coopératives » d'habitat qu'ils lui sont rattachées. Ainsi, Yann Maury a souligné que les coopératives d'habitants engagés dans un processus d'auto-récupération résidentielle ont proposé un questionnement radical du rôle des acteurs publics, privés et associatifs) dans la « redistribution » et dans la gestion du logement : « les coopératives d'habitants (...) réussissent la synthèse entre le principe de redistribution (...) et principe de partage (...). Cette synthèse originale, permet à l'inverse de la logique financière (par exemple, les *subprimes*), de réencastrer (Polanyi) (...) la question immobilière au cœur de la question sociale et politique »<sup>3</sup>. Certaines de ces organisations et associations – dont la plupart ont pris l'appellation de *coopératives d'habitants* – ont donné lieu à des pratiques *collectives et individuelles*, dont l'existence même a conduit à une révision (et parfois même à une réinvention !) des normes de l'habitat *abordable* (par exemple dans le secteur de l'auto-récupération résidentielle). Les objectifs de cette recherche sont par conséquent de mettre en évidence à la fois les aspects positifs, mais aussi les situations critiques auxquels ces acteurs ont du faire face.

Ajoutons ici que le processus d'investigation se déroulera en trois étapes:

a) la **définition** rigoureuse des multiples termes utilisés (auto-construction assistée, habitat partagé co-housing, coopératives d'habitants, auto-récupération résidentielle; et leur **classification**.

b) l'identification des **pratiques (praxis) expérimentales** (italienne, européenne);

<sup>2</sup> En Italie, le système de logement a toujours été défaillant ; les politiques sociales de logement social ont se sont limité, du moins jusqu'aux années 1990, à la production très limitée de logements sociaux subventionnés, à la construction de logements par des coopératives ou des sociétés à « planification territoriale interne ».

<sup>3</sup> Maury, Y. (2009), Les coopératives d'habitants: de l'habitat insalubre et illégal à l'éco-habitat, Colloque ENS Lyon & PUCA & Habitat Humanisme: "Habitat partagé: un enjeu pour la ville durable", 17 &18 Novembre 2009, disponible sur [http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/COLLOQUE\\_Yann\\_Maury\\_nov09.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/COLLOQUE_Yann_Maury_nov09.pdf) consulté le 09/06/2012.

c) **l'analyse des processus de contrôle** existants et les pratiques de contournement inventées en réponse, l'implication et les processus de **construction sociale** mis en place par les groupes humains mobilisés (collectifs militants ou activistes, unions de locataires, personnes ressources..), les pratiques de transmission sociale des connaissances, de transaction sociale et l'invention d'**outils** permettant la réappropriation par les habitants d'**espaces urbains renouvelés**. L'aspect le plus important de cette recherche porte sur **le caractère coopératif** de l'ensemble du processus. Auto-récupérer signifie participer activement à l'agencement de la ville ; laquelle n'est pas conçue comme un corps étranger, extérieur, mais comme une dimension intrinsèque, vivante de l'individu. Grâce à l'auto-récupération résidentielle par exemple, opère l'osmose entre la ville et le citoyen. Les individus reviennent au cœur de la cité (*civitas*), et se réapproprient du même coup le plus grand nombre possibles d'espaces de vie, qui leur étaient jusqu'ici interdits d'accès et d'usage. Auto-récupérer, alors, signifie « vivre ensemble », créer de l'inclusion sociale et revitaliser activement les espaces publics et privés. Enfin, nous nous interrogerons sur le rôle, sur la nature du **métier d'urbaniste**, sur les instruments qu'il utilise. On pourra ainsi réinterroger la vision traditionnelle qui en fait un « médiateur et un facilitateur » des processus et des conflits urbains. Cette réflexion nous permettra de donner à voir la **figure de l'urbaniste** non seulement dans son caractère purement technique, mais aussi sous son rôle d'acteur politique.

### Résultats attendus

Le premier résultat que nous voudrions montrer est que le logement social coopératif, peut être un élément clé des transformations urbaines en cours. Grâce à l'autogouvernement de l'espace urbain, il est possible de favoriser une plus grande cohésion économique et sociale, en construisant des formes alternatives de la ville et de la citoyenneté, où les habitants démontrent leur capacité à prendre soin d'eux-mêmes et à agir sur les autres. (Empowerment)

Notre travail de recherche se situe au carrefour de différentes disciplines : urbanisme, économie sociale, sociologie, géographie humaine et urbaine. La question du logement ou de l'habitat renvoie à la complexité sociétale qui ne se satisfait pas de solutions *faciles, voire simplistes*. La réalité inventoriée ici doit être mise à jour par des analyses qui intègrent une multiplicité de démarches théoriques, des modèles parfois (en apparence) contradictoires, en utilisant des instruments conceptuels hétérogènes issus de disciplines autonomes, bien que proches. Nous nous situons plus précisément au sein d'une tradition de recherche spécifique, à savoir celle des urbanistes américains – parmi lesquels nous citerons Tom Angotti - qui se propose d'articuler la nature spécifique de la démarche urbanistique, tout en restant lié à l'idée de trans-disciplinarité de la science de l'aménagement. Ce choix à la fois épistémologique et théorique nous pousse à prendre en considération des expériences scientifiques qui partagent cette même vocation intrinsèquement interdisciplinaire. Un premier résultat attendu sera de savoir et de comprendre si les **pratiques d'habitat coopératif** (auto-récupération, autoconstruction accompagnées) exercent une influence décisive

au sein même des processus d'élaboration de la ville, de la cité contemporaine. En d'autres termes, il s'agira d'observer si le stade de la pratique expérimentale que représentent ces modes de faire résidentiels, peut être dépassé pour envisager un **mode de fabrique alternatif de la cité contemporaine**. (Magnaghi 2007; Paquot 2010))

### Bibliografia

- Aa.Vv., (1996), *Eco-villages & sustainable communities : models for 21. century living*, Findhorn
- Aa. Vv., (2010), *Nuove politiche urbanistiche per l'edilizia residenziale sociale*, "Urbanistica Dossier" n. 119, Milano
- Aa. Vv., (2010), *Social housing and city. Ministry of housing, Technical Department, Publications Unit General Catalogue of Oficial Publications*, Gobierno de Espana
- Amendola G. (1997), *La città postmoderna*, Laterza, Bari
- Amin A., Thrift N., (2005), *Città. Ripensare la dimensione urbana*, Il Mulino, Bologna
- Bramanti D., (2009), *Le comunità di famiglie. Cohousing e nuove forme di vita familiare*, Franco Angeli, Milano
- Campos Venuti G., (2010), *Città senza cultura. Intervista sull'urbanistica*, Laterza, Bari
- Chiodelli F., (2010), *Cohousing vs gated communities. Un'analisi tassonomica della coabitazione*, Urbanistica, LXII (141)
- Choay F. (1965), *L'urbanisme, utopies et réalités*, Gallimard, Editions du Seuil, Parigi
- De Lucia V., (2006), *Se questa è una città*, Donzelli, Roma
- Engels F., (1971), *La questione delle abitazioni*, Editori Riuniti, Roma
- Leone N. G., (2004), *Elementi della città e dell'urbanistica*, Palumbo, Palermo
- Liettaert M., (2007), *Cohousing e condomini solidali : guida pratica alle nuove forme di vicinato e vita in comune*, Ed. AAM Terranuova, Firenze
- Lynch K., (1996), *Progettare la città. La qualità della forma urbana*, EtasLibri, Torino
- Magnaghi A. (a cura di), (2007), *Scenari strategici. Visioni Identitarie per il progetto di territorio*. Alinea editrice, Firenze
- Magnaghi A., (1998), *Problemi, procedure e requisiti di un progetto di sviluppo locale autosostenibile. Il nuovo sviluppo economico in "Linee di Ricerca"*, atti del convegno dei dottorati in Ptua (DCT), Palermo
- Mello P., (2002), *Metamorfosi dello spazio. Annotazioni sul divenire metropolitano*, Bollati Boringhieri, Torino
- Olivares M., (2003), *Comuni, comunità ed ecovillaggi in Italia*, Malatempora, Roma
- Paquot T., (2010), *L'urbanisme c'est notre affaire*, L'atalante, Nantes
- Rykwert J., (2008), *La seduzione del luogo. Storia e futuro della città*, Einaudi, Torino
- Rodwin L., (1989), *Città e pianificazione urbana*, Dedalo, Bari
- Roncayolo M., (1978), *La Ciudad*, Paidòs, Barcellona
- Rottin A., (2008), *Cambio casa, cambio vita: dal cohousing all'autocostruzione, dalla comunità di famiglie alle cooperative edilizie: come cambiare casa (o costruirla) e vivere meglio*, Terre di mezzo, Milano
- Salzano E., (1998), *Fondamenti di urbanistica*. Laterza, Bari
- Sapio A., *Famiglie, reti familiari e cohousing. Verso nuovi stili del vivere, del convivere e dell'abitare*, Franco Angeli, Milano
- Smeriglio M. (2006), *Città comune*, DeriveApprodi, Roma

Vincenza Bondi. Le 20 settembre 2012