



Nature	Ouvrage publié
Titre	Les coopératives d'habitants - Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire
Auteur	Yann Maury
Date de publication	2009
Nombre de pages	427
Pays	Belgique
Editeur	Bruylant
Lien internet	https://chairecoop.hypotheses.org/files/2016/02/ce-que-coop%C3%A9rer-veut-dire.pdf
Lieu de consultation ou mode d'accès	Consultable à la bibliothèque de l'asbl "Habitat et Participation" ou : http://www.socioeco.org/bdf_fiche-publication-790_fr.html ou https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00953892/ ou http://www.citego.org/bdf_fiche-document-774_fr.html

Note argumentaire de la contribution

Selon un rapport de l'ONU de 2010, ce sont 800 millions de personnes qui vivent dans un habitat irrégulier. Le phénomène de l'habitat irrégulier et illégal ne se résume pas aux seuls pays en développement ou émergents. Nos riches métropoles occidentales sont aussi confrontées à ces questions cruciales, auxquelles il faut ajouter la question des expulsions locatives, des saisies immobilières et de l'insécurité de la tenure foncière. Or, dans nos sociétés contemporaines de marché, le logement est pour l'essentiel devenu un objet de spéculation financière et de rente.

Le résultat est paradoxal : le logement neuf produit par le marché immobilier dans la cité contemporaine est à la fois abondant, de grande qualité, tout en demeurant dans le même temps parfaitement inaccessible aux plus démunis, et donc rare, compte tenu de son coût. Des modes de faire alternatifs fournissent un contenu effectif au concept d'éco-habitat abordable : les « coopératives d'habitants » et « Community land Trusts ». Ces organisations humaines de petite taille produisent et donnent à voir des pratiques d'entraide commune et de coopération équitable qui, dans une démarche de recyclage urbain, de mobilisation démocratique et de création de richesses partagées, replacent les habitants "non bancables" au cœur des dispositifs immobiliers et des métropoles urbaines.

Cet ouvrage collectif dirigé par Yann Maury et conclu par Jean Louis Laville, a été réalisé avec le concours de membres de coopératives, de militants, de chercheurs, d'architectes, d'universitaires, d'élus issus des continents européen et américain, mobilisés en faveur de la défense d'un droit effectif au logement.

Mots-clés

OUTILS - ESPACE URBAIN - ACTEUR - HABITANT - CONSTRUCTEUR - RECUPERATION - ROLE DES INSTITUTIONS - PROPRIETE SOCIALE - REAPPROPRIATION - DROIT AU LOGEMENT - AUTO CONSTRUCTION - HABITAT AUTOGERE

Sommaire

TABLE DES MATIÈRES

	PAGES
<i>Remerciements</i>	v
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OUVRAGE	
<i>Avant propos. L'habitat coopératif, une alternative réaliste</i> , par Marie-Odile NOVELLI	3
<i>Preface</i> , par François PERDRIZET	7
<i>« Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance »</i> , par Yann MAURY ...	13
CHAPITRE I. LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS EN ITALIE	
<i>Introduction. Les coopératives d'habitants ou les trois pieds de la marmite sociale</i> , par Yann MAURY	35
SECTION I « L'autorecupero », de l'habitat insalubre à l'éco-habitat	
<i>Luttes urbaines et pratiques du droit au logement à Rome. L'éclosion de la coopérative « Inventare l'abitare »</i> , par Manfredo PROIETTI	47
<i>Les coopératives d'habitants. Les figures de l'habitant et du constructeur réunifiées</i> , par Cesare OTTOLINI	53
<i>Piazza Sonnino, coopérateurs habitants, de l'autre côté du Tibre</i> , par Maurizio CROCCO	61
<i>Auto récupération d'espaces urbains à Piétralata</i> , par Ilacia VASDEKI	69
<i>Les habitants, acteurs de la transformation des territoires</i> , par Mario Luca ROSARIO LEANTE	73
<i>Innovations sociales et nouvelle régulation associative. Le logement communau- taire au Québec</i> , par Marie J. BOUCHARD	373
<i>Coopératives d'habitants et lutte contre la pauvreté à Buenos Aires. « Los Piqueteros del CEIBO Trabajo »</i> , par Irene FERNÁNDEZ ÁLVAREZ	389
<i>Un programme d'habitat coopératif dans la ville de Buenos Aires. La coopérative EMETELE</i> , par Nadège PARANT	395
<i>La coopérative El Ceibo, entre dignité et travail</i> , par Cristina REYNALS	409
CONCLUSION GÉNÉRALE DE L'OUVRAGE	
<i>Conclusion. Nouvelles coopératives et solidarité démocratique</i> , par Jean Louis LAVILLE	421

<i>Fiches de cas</i>	
<i>Les coopératives d'habitants à Rome, de l'illégalité à la normalisation municipale</i> , par Marina VECCHIARELLI	79
<i>« L'autorecupero » à Rome après les élections municipales d'Avril 2008</i> , par Jean Victor MICHEL	91

SECTION 2

*Les coopératives d'auto construction en Italie.
Un autre accès à la propriété sociale*

<i>ALISEI, ONG de l'auto construction</i> , par Ottavio TOZZO	113
---	-----

Fiche de cas

<i>Coopératives d'auto construction en Emilie-Romagne</i> , par ONG ALISEI	123
<i>L'auto construction à Ravenne. Un nouveau contrat social pour le logement social abordable</i> , par Flario FARABEGOLI	135
<i>Des campements de nomades, au « Village de l'espoir ». Le Projet Sintis à Padoue</i> , par Renata PAOLUCCI	143

Fiches de cas

<i>« Pourquoi l'auto construction ? Réponse aux sceptiques... »</i> , par Roberto SPIGA	151
<i>Coopérative d'habitants à Turin. La coopérative DADO ou comment les « Brooms » peuvent aussi devenir de « bons italiens »</i> , par Cléo ALABANESE	155
<i>La coopérative « Tous unis par le projet ». Coopérative d'auto construction à Paderno</i> , par Aurelia ORTIZ PENA	163

SECTION 3

*Habitat populaire et territoires.
Le rôle des acteurs institutionnels en Italie*

<i>Le logement social sans condition, sans compromis</i> , par Paolo FERREBO	169
<i>Les coopératives d'habitants en région Ombrie. De l'ombre à la lumière</i> , par Damiano STUFARA	175
<i>L'éthique au cœur de la finance. La banca etica, modèle anti subprimes ?</i> , par Mario CAVANI	183
<i>Les coopératives d'habitants, nouvelles formes de logement social</i> , par Roberto TRICARICO	183
<i>Les coopératives d'auto construction comme vecteur de l'activation des dépenses sociales</i> , par Luciano CECCHI	197

<i>Les coopératives d'habitants, une troisième voie à l'italienne ?</i> par Yann MAURY	201
--	-----

CHAPITRE II.
COOPÉRATIVES, AUTO CONSTRUCTION
ET HABITAT AUTOGÉRÉ EN EUROPE DU NORD.
BELGIQUE, ANGLETERRE, PAYS-BAS, FRANCE

<i>Introduction</i> , par Yann MAURY	227
<i>Le squat, comme réappropriation alternative de l'espace urbain et vecteur du droit au logement</i> , par Nicolas BERNARD	229

Fiche de cas

<i>Coopératives d'habitants en Belgique, de l'illégalité à l'utilité sociale</i> , par Paul TRICHALET	247
<i>L'auto construction en Angleterre, une troisième voie communautaire pour l'habitat populaire</i> , par John GILLESPIE	253
<i>« Poortgebouw », le bateau fantôme d'une occupation autogérée Rotterdam, Pays-Bas</i> , par Peter BLAKENEY et Christine SCHÖFFLER	287
<i>Les coopératives d'habitants : une troisième voie à développer en France</i> , par Bertile DARRAGON, Marc FAVIER et Michel ROHART	299

Fiche de cas

<i>Le Village Vertical Habicoop, Lyon</i>	309
<i>Coopératives d'habitants en accession progressive à la propriété dans l'agglomération toulousaine</i> , par Stéphane GRUET	315
<i>D'autres matériaux, pour un autre habitat</i> , par Laurent ARNAUD	331
<i>La problématique des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieux d'expérimentation sociale ?</i> , par Nicolas BERNARD	345

CHAPITRE III.
COOPÉRATIVES D'HABITANTS
ET D'ENTRAIDE MUTUELLE
SUR LE CONTINENT AMÉRICAIN.
QUÉBEC, ARGENTINE

<i>Introduction</i> , par Yann MAURY	369
--	-----

**AVANT PROPOS.
L'HABITAT COOPÉRATIF,
UNE ALTERNATIVE RÉALISTE**

PAR

MARIE-ODILE NOVELLI

VICE-PRÉSIDENTE DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES.
DÉLÉGUÉE À L'HABITAT, AU FONCIER,
À LA POLITIQUE DE LA VILLE ET AUX SOLIDARITÉS

Le logement est un bien indispensable à la vie. C'est aussi un bien de consommation relativement standardisé. De nombreux professionnels interviennent dans la chaîne de production du logement : agents immobiliers, constructeurs, architectes, entreprises générales ou artisans. De plus, l'offre est calibrée pour s'adapter à une réglementation et à des normes précises. Du côté des ménages, le choix d'un logement est effectué en fonction du revenu, du lieu de travail, des services accessibles depuis le logement (écoles, commerces ...) et du cadre de vie (espaces verts, bruit, pollutions diverses ...). Le processus mis en place après-guerre et au début des années soixante, a permis de produire des logements en grand nombre. Il s'agissait d'accompagner à la fois le mouvement migratoire de populations étrangères et paysannes, des campagnes vers les villes et les zones périurbaines.

Aujourd'hui, la qualité des logements s'est améliorée. Mais la quantité de logements accessibles aux ménages modestes s'est réduite. La production de nouveaux logements reste élevée. (de l'ordre de 450.000 logements/an.) Mais cette offre nouvelle est inadaptée aux capacités des ménages ou personnes modestes. Ainsi, par exemple selon les travaux de la Fondation Abbé Pierre, il reste encore en France trois millions de mal-logés. Quant à la division du travail dans la production de logements, elle demeure inchangée. Avec trois conséquences principales : une dépersonnalisation de l'offre, un habitant réduit au rang de consommateur, isolement et atomisation du corps social.

En réponse, l'habitat coopératif sous ses différentes formes limite ces effets pervers. Il génère en outre des plus-values inestimables en terme de qualité de vie et de réduction des coûts des logements. Précisons que nos concitoyens ont une idée assez précise du concept de «voisinage». Selon une étude récente de l'agence d'urbanisme de Grenoble (1), ils craignent la promiscuité et le contrôle social, mais ils redoutent tout autant l'anonymat. Ils souhaitent que leurs enfants résident dans un quartier sûr, tout en étant en mesure d'établir avec leurs voisins des services et des relations de convivialité. Si le processus de construction d'un logement industriel s'échelonne sur une durée limitée de quelques mois, pour sa part la construction de relations de «bon voisinage» peut prendre plusieurs années. L'avantage majeur de l'habitat coopératif est d'intégrer ces deux aspects. La démarche fondatrice de l'habitat coopératif n'est pas individualiste. Elle est à la fois individuelle et collective : individuelle, parce que chaque ménage définit ses propres besoins et s'implique dans le projet; collective parce qu'autant l'accès au logement que le mode d'habiter impliquent une relation avec d'autres ménages. Elaborer et conduire un projet en commun est un puissant accélérateur de lien social. On peut en escompter des effets positifs pour la vie des quartiers : parties communes entretenues et respectées, solidarité envers les personnes en difficultés, attention portée aux enfants et aux adolescents, tolérance de certains comportements (fêtes, travaux...) et respect du voisinage...

Autre atout de l'habitat coopératif, l'implication des ménages dans le processus de construction ou de rénovation personnalise l'habitat. La discussion du projet avec le maître d'œuvre et les entreprises devient possible. Ce qui est rarement le cas dans l'habitat social et n'est permis dans l'habitat privé qu'à ceux qui disposent des moyens financiers suffisants pour payer un architecte. Un groupement d'une vingtaine de ménages devient un acteur collectif qui acquiert le statut d'interlocuteur valable. L'offre n'est plus définie selon des standards pré-définis, mais en tenant compte des souhaits et des propositions des utilisateurs.

L'auto-construction développée dans certaines pratiques d'habitat coopératif est contraignante. Elle suppose de consacrer du

temps à des activités que l'on ne maîtrise pas forcément. Mais, outre un avantage économique, elle permet aussi de développer ses propres capacités, de gagner en autonomie, de renforcer sa personnalité en faisant soi-même plutôt qu'en achetant. L'habitat coopératif présente également la particularité de maximiser l'intérêt individuel tout en favorisant l'intérêt général. A l'échelle du ménage, l'habitat coopératif réduit les coûts de construction et de gestion du logement. L'échange direct entre les ménages et le maître d'œuvre évite les frais d'un promoteur. Surtout, la mise en commun d'espaces tels que atelier, jardin, salle de jeux, chambre d'amis... permet d'accroître l'espace de vie en réduisant les coûts, puisqu'il est partagé. A la différence d'autres projets à vocation humaniste qui nécessitent un effort financier militant, cette ressource est de nature à favoriser la diffusion de l'habitat coopératif.

Pour la collectivité, la revente du logement au prix d'achat ou avec un bénéfice contrôlé, limite la spéculation immobilière, frein majeur aux possibilités d'habiter convenablement pour beaucoup de nos concitoyens. La Région Rhône-Alpes est consciente de cette convergence entre intérêt particulier des ménages et intérêt général pour permettre à chacun d'accéder à un logement au meilleur prix. A la fois doté des éléments de confort et ouvert sur une coopération entre voisins. Cette démarche s'inscrit au sein des objectifs généraux de la politique régionale de l'habitat : développer l'offre de logements pour les ménages à revenus réduits (catégories populaires et moyennes, personnes handicapées, saisonniers, jeunes, démunis...), améliorer l'impact environnemental et favoriser la densité et la qualité de la vie.

L'habitat coopératif relève de ces «utopies réalistes», de ces projets à la fois réalisables par tout un chacun et mobilisateur pour accéder à un mode de vie plus harmonieux. C'est pourquoi la région Rhône Alpes favorise l'expérimentation et le développement de l'habitat coopératif par le biais d'un accompagnement à l'innovation et d'une aide foncière.

Cet ouvrage collectif qui regroupe à la fois des articles théoriques et pratiques rédigés par des auteurs issus du continent européen, mais aussi américain, constitue une illustration exemplaire qu'une autre manière de se loger, mais aussi d'habiter, est possible.

(1) Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Grenobloise, Comprendre la périurbanisation à...