



*Face à la crise financière et immobilière internationale, que nous disent les pratiques de l'habitat coopératif ? Comparaisons entre modèles latin et anglo-saxon.*

**Rencontres Internationales  
4-5 Juillet 2013  
Université catholique de Lyon**



# Universités et Organisations membres et associées à ChaireCoop



## I. Les enjeux.

La montée en puissance de la spéculation immobilière à l'échelle internationale, dont les effets se font notamment sentir aux USA<sup>1</sup> et dans bon nombre de pays européens, notamment en Europe du sud (Espagne<sup>2</sup>, Italie<sup>3</sup>, France..), se poursuit et s'amplifie. Le « désencastrement »<sup>4</sup> (K. Polanyi. 1944) du marché financier et immobilier du reste de la société, opère à plein : intensification de situations de mal logement, fort renchérissement des coûts de l'habitat vécu comme un bien à « haute intensité capitaliste » (Laville. 2006), éviction de populations fragilisées par le marché des centres urbains vers la périphérie, saisies immobilières, aggravation des situations d'habitat irrégulier ou insalubre - 800 millions de personnes vivent dans un « slum » (bidonville) selon un rapport 2010 de l'ONU<sup>5</sup> - et au final, inconsistance du **droit au logement**, que l'on définira comme *l'accès effectif pour les habitants à un habitat abordable et à des services urbains de proximité.*

### 1) La réémergence de la coopération sociale dédiée à l'habitat coopératif.

En réponse à ce contexte de pénurie généralisée de **l'habitat abordable**, de multiples initiatives en faveur de la promotion d'un habitat *coopératif et non spéculatif*, issues de la société civile et héritées du courant de pensée de la *coopération sociale né à la fin du XIXième siècle* (Mauss ; Polanyi ; Owen ; Gide..), opèrent une renaissance au sein des sociétés civiles américaine<sup>6</sup> et européenne. Ces pratiques (praxis) sociétales, qui ont pu être occasionnellement relayées par des gouvernements locaux, ont donné lieu à des travaux scientifiques internationaux contemporains<sup>7</sup> ; <sup>8</sup> et sont désormais clairement identifiables dans des contextes urbains multiples. Ces pratiques de réinvention coopérative sont repérables à la

---

<sup>1</sup> 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). <http://www.realtytrac.com/trendcenter/>

<sup>2</sup> Charlotte VORMS. Surproduction immobilière et crise du logement en Espagne. La vie des idées. mai 2009.

<sup>3</sup> Adriana Goni Mazzitelli. Rome : l'immigration au secours de la ville éternelle. (traduction par Agnès Sander. *Métropolitiques*, 25 juin 2012. <http://www.metropolitiques.eu/Rome-limmigration-au-secours-de.html>.

<sup>4</sup> Cf. Karl Polanyi. 1944. « *La grande transformation. Aux origines politiques et économiques de notre temps* ». 1983. Gallimard.

<sup>5</sup> Collectif. Regards sur la terre. Presses de Sc Po. 2010.

<sup>6</sup> Voir le site National community land trust network. <http://www.cltnetwork.org/>

<sup>7</sup> Cf. Yann Maury. « Les coopératives d'habitants. Méthodes, Pratiques et Formes d'un autre habitat populaire » (dir) Bruylant. 2009 ; 2011. <http://fr.bruylant.be/auteurs/123264/yann-maury.html>

<sup>8</sup> Cf. Hubert Guillaud & Patrice Doat. Dir. « Culture scientifique & technique de l'éco-habitat solidaire ». Rapport AE.CC.Craterre & Ensag. Janvier 2012.

fois, sur le **continent européen** (coopératives d'habitants en Italie, Espagne, GB, Pays-Bas...) et **américain** (community land trusts aux USA<sup>9</sup>, coopératives d'habitants en Argentine, Mexique, Uruguay<sup>10</sup>.) Elles donnent à voir des processus foisonnants : tant sur les modes et registres de la *mobilisation des acteurs* qui interviennent (associations de défense du droit au logement, gouvernements locaux, collectifs d'habitants, ONG...), des *transactions sociales* qui sont conduites en faveur d'un droit au logement abordable et non spéculatif (nouvelles articulations entre porteurs de projets et gouvernements locaux), que des *normes d'action* qui émergent de ces transactions (production de valeur non financière issue de la sociabilité primaire telle que le don, l'entraide mutuelle, la confiance etc...)

## 2) Les injonctions paradoxales de la coopération sociale

✚ On peut plus précisément noter ici chez ces groupes d'habitants mobilisés, la capacité à produire de la **valeur**<sup>11</sup> à l'occasion des pratiques et transactions coopératives qui se font jour. Précisons qu'il est bien question ici de **valeur non financière**, dont on peut extraire des composants tels que, *la confiance en soi et la confiance dans les autres, l'entraide mutuelle, le partage des bénéfices réalisés, le travail et la sueur mis en commun, l'équité dans les charges à accomplir* etc... Cette valeur non financière produite, relève de ce que Marcel Mauss dénomme la *sociabilité primaire* et qu'il résume dans sa formule désormais célèbre « donner, recevoir, rendre »<sup>12</sup>. Or cette notion de *valeur non financière* questionne fortement (au minimum) la « doxa » financière néo-libérale. Doxa qui, dans la rhétorique et les pratiques des acteurs légitimes dans la gestion des biens et des marchés immobiliers, prétend à la conservation d'une situation de monopole. Pour illustration, le concept de « *banque du temps* »<sup>13</sup>, auquel s'adossent les coopératives italiennes, produit de la

<sup>9</sup> Lire notamment John Krinsky. "Watchful Stewards: Mutual Housing Associations and Community Land Trusts Preserve Affordable Housing" NHI. March/April 1997

& THADEN E.; Outperforming the market: delinquency and foreclosure rates in Community Land Trusts, Lincoln Institute of land policy, 2010.

<sup>10</sup> Cf notamment les travaux de Marta Solanas. Thèse de doctorat en cours. « Quelle coopération internationale du mouvement des coopératives de logement en URUGUAY? ». Université de Séville.

<sup>11</sup> Cf. A. Orléan. L'empire de la valeur. Refonder l'économie. 2011. Le Seuil. Site des économistes atterrés : <http://atterres.org> Lire également : Vers un changement de paradigme en économie ? Franck BESSIS. La vie des idées. 11 juin 2012.

<sup>12</sup> Marcel MAUSS. Essai sur le don. Puf. Editions 1950.

<sup>13</sup> « Mélanger dans une banque un kilo d'échanges avec trois cents grammes de réciprocité et de socialisation. Ajouter une tasse d'amitié, trois cuillerées de sympathie, deux jaunes d'œuf de confiance et épaissir avec un sachet de joie. Bien mixer le tout avec une pincée de folie, une de magie et une de mystère. Asperger de couleur. Enfournier à la bonne température pendant le temps qui convient. Pour finir,

*valeur non financière* qui, paradoxalement influe très directement sur la sphère marchande. Plus précisément, la *banque du temps* impacte les prix, les coûts et la production des biens immobiliers eux-mêmes, alors que son existence est d'emblée niée par les normes comptables et financières issues de l'économie de marché. « 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», analyse avec pertinence D. Bollier, théoricien des biens communs<sup>14</sup>.

En tout état de cause la **valeur non financière** produite par les coopératives d'habitants à l'occasion des transactions sociales qu'elles engagent, ne saurait être perçue comme de la **non-valeur**. Que cette sphère de la valeur non financière soit ou non « une sphère subordonnée ou mutilée(...) la servante méprisée et toutefois nécessaire de la splendeur marchande »<sup>15</sup>, n'est pas le problème. En aucun cas elle ne peut être présentée comme de la « non-valeur ».

De ce fait même, il apparaît que la production de valeur non financière par les groupes coopératifs nécessite en retour l'invention d'un *hybride comptable*, qui soit en mesure d'appréhender la question du logement abordable, non pas en termes étroits de *financements* (qui sont par ailleurs toujours insuffisants lorsqu'il s'agit d'ajouter les financements publics), mais en termes de **ressources** ; concept -clé qui apparaît être mieux à même d'appréhender le concept de **valeur non financière**, dans toute son envergure. Pour le dire autrement, la nomenclature comptable binaire « Actif/Passif » que l'on retrouve classiquement dans toute opération immobilière, devrait ici pouvoir s'enrichir d'une nouvelle colonne de type « banque du temps ».

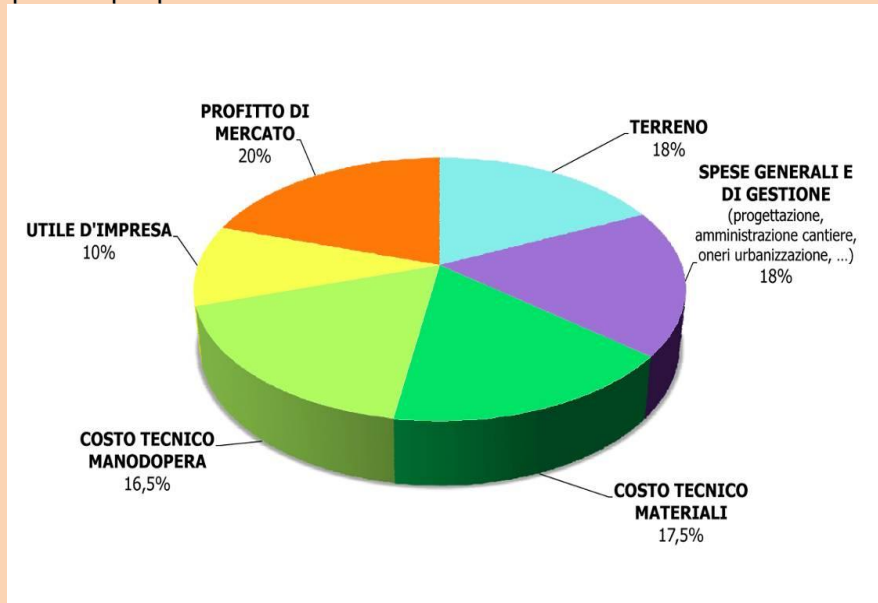
---

saupoudrer de spontanéité, garnir de culture et d'art et servir avec douceur la banque du temps ». Rosi D'Amico. En Italie, une autre économie. Le monde diplomatique oct.2012.

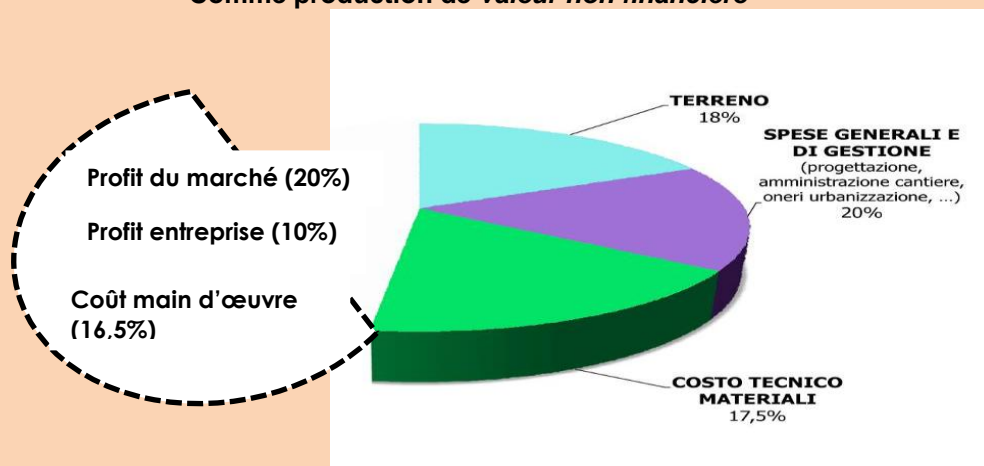
<sup>14</sup> Cf. David Bollier.« Rediscovering our Common wealth. » Oregon Humanities. 2003.

<sup>15</sup> « La valeur ne marche que parce qu'il y a la non-valeur (...) la sphère de la valeur et la sphère de la non-valeur forment ensemble la société de la valeur ». A. Jappe. Crédit à mort.2011. Lignes. p 147.

## Décomposition par postes de la VALEUR financière d'un bien immobilier marchand



### La « Banque du temps » Comme production de valeur non financière



✚ **Second paradoxe**, on peut observer parmi ces groupes coopératifs, la capacité à repositionner au sein des transactions sociales, des pratiques d'habitat précédemment illégal, irrégulier, qui se situaient *ex ante* en deçà des frontières de la légalité (occupations sans droit ni titre, squats...) Pour le dire autrement, opère ici par le biais de **contrats coopératifs**, un retour *ex post* à des pratiques « *mainstream* », qui répondent désormais à la **règle de droit**, sous ses différentes formes et modalités de normalisation sociale. Il en est ainsi pour illustration des **contrats individuels** qui sont établis entre chaque auto constructeur et la CSBA<sup>16</sup>, à l'occasion des chantiers coopératifs que cette ONG anime en GB<sup>17</sup>; il en est de même des **contrats collectifs** qui définissent avec la plus grande minutie, les modes de faire et les obligations respectives régies

<sup>16</sup> Community Self Building Agency.

<sup>17</sup>Cf. « L'art de refaire son intérieur ».2011.  
<http://www.youtube.com/watch?v=wyIOiM5GqIk>

entre coopératives romaines « d'autorecupero » (recyclage de bâtiments publics vacants) et les gouvernements locaux (ville de Rome, région Lazio bailleurs publics...). Au final, l'observation de l'ensemble de ces pratiques coopératives montre 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'Etat) ne sont en mesure de générer (Ostrom.2010), tout en inversant les logiques néolibérales en cours de spéculation financière, de rente immobilière et de prédation capitaliste<sup>18</sup>.

Autoconstruction neuve accompagnée  
Commune de MARSCINO. « Coopérative Casa Tua ».  
Italie. Documents ALISEI.



II. **Les rencontres internationales de Lyon (UCL) 4-5 Juillet 2013** <sup>19</sup> se proposent d'entamer un travail de comparaison (et non d'opposition) entre les **modèles latin et anglo-saxon** renaissants de la coopération sociale et leur traduction dans le domaine de *l'habitat abordable* :

---

<sup>18</sup> « Le capital est moins un moyen de production qu'un moyen de prédation pour s'approprier privément une richesse produite collectivement(...) Les pratiques d'affaires sont donc des pratiques prédatrices de sabotage industriel et la dynamique économique en cause ici n'est plus un jeu à somme positive ou nulle, mais un jeu à somme négative ». Marc-André Gagnon. Penser le capitalisme cognitif selon Thorstein Veblen. 2007. Revue Interventions économiques. P 8.36. Lire également. Veblen, Thorstein (1970) [1899], *Théorie de La classe de loisir*. Gallimard, Paris.

<sup>19</sup> Le 4 Juillet 2013 est consacré à une rencontre interne à la chaire internationale avec les institutionnels qui soutiennent CHAIRECOOP. Le 5 Juillet 2013 auront lieu les rencontres internationales ouvertes au public. Université catholique de Lyon.

Community Land Trust <sup>20</sup> d'un côté et coopératives latines d'habitants de l'autre.

- 1) Il s'agira de revisiter les **principes de fonctionnement**, d'en vérifier les bienfondés, mais également d'en pointer les éventuelles limites.
- 2) On s'intéressera également aux **racines historiques de ces mouvements coopératifs latin et anglo-saxon**.
- 3) **Enfin**, une qualification plus précise des **évolutions contemporaines** de ces groupes coopératifs (GB, USA, Italie, Espagne, Uruguay, Mexique...) et des **stratégies** mises en place par les acteurs mobilisés (agences centrales, autorités publiques locales, acteurs privés etc..) sera engagée. (Politiques fiscales de soutien, délégation du droit de préemption à des groupes coopératifs, fonds de soutien, finance éthique, « banque du temps »...)

#### Le contexte régional en Rhône Alpes

Rappelons en région Rhône Alpes, l'existence d'un contexte favorable, car sensibilisé à cette thématique de l'habitat coopératif. On peut ainsi identifier principalement les initiatives conduites par la direction régionale des politiques territoriales, les travaux menés par de multiples associations qui œuvrent sur le territoire régional en faveur d'un droit effectif au logement (Compagnons bâtisseurs, Regain, Les Habiles etc...), la création d'un atelier « habitat coopératif » au sein de l'observatoire régional de l'habitat et du logement (ORHL), la production scientifique de différents chercheurs mobilisés sur ces thématiques au sein de différents centres de recherche régionaux (ouvrages collectifs, films documentaires, deux thèses de doctorat sur l'habitat coopératif « Chairecoop » & CRATERRE. ENSAG & l'école doctorale 454 « science de l'homme & du politique & du territoire », rapprochement avec des écoles doctorales (Séville, Palerme, Barcelone..), enfin des enseignements ciblés et des offres de stages internationaux mis en place ces dernières années à l'ENTPE, sur la thématique de l'habitat coopératif. (Londres, Rome, Berlin, New York, Buenos Aires...) <sup>21</sup>.

### III. Quatre tables rondes (5 Juillet 2013)

- **TABLE RONDE 1/ Valeur financière, valeur non financière ou non-valeur ?** Comment appréhender l'apport de l'économie coopérative dans le secteur du logement abordable ?

<sup>20</sup> Cf. *De L'oubli à sa renaissance, Le modèle coopératif anglo-saxon des Community Land Truts*.2011. In les coopératives d'habitants. Y Maury.Op cit.

<sup>21</sup> Diverses initiatives sur cette thématique de **l'habitat coopératif et du coopératisme** sont intervenues depuis 2005, avec le plein soutien de la région Rhône Alpes (Direction des Politiques territoriales, direction de la recherche), de l'ENTPE (DFC) et du ministère du logement (direction de la recherche, PUCA etc...) : organisation de colloques internationaux (2005, 2008), programme de recherche (CPVS), dispositifs « d'éducation populaire » à la question comparée de l'habitat coopératif en Europe (voyages coopératifs à Rome, Londres, Barcelone - 2011/2012).



- **TABLE RONDE N° 2/** Du squat (ou de l'occupation illégale) à la coopérative d'habitants, comment déplacer les frontières du droit dans la production de logements abordables ?
- **TABLE RONDE N° 3/** Les coopératives d'habitants, quel renouveau pour la démocratie sociale ?
- **TABLE RONDE N° 4/** Coopératives d'habitants : du Nord au Sud, des montages et des histoires singulières.

#### IV. Réseau scientifique, associatif et coopératif invité sous l'égide de la chaire internationale

##### USA

- **John Krinsky**. Professeur; Département de Science politique. City College of New York. [jkkrinsky.ccnyc@gmail.com](mailto:jkkrinsky.ccnyc@gmail.com)
- **Tom Angotti** . Professeur. (Hunter College – CUNY) [tangotti@hunter.cuny.edu](mailto:tangotti@hunter.cuny.edu).
- **Brenda TORPY**. Burlington associates. Burlassoc [burlassoc@aol.com](mailto:burlassoc@aol.com)
- **Emily THADEN**. PHD & CLT network. Portland. [www.cltnetwork.org](http://www.cltnetwork.org)
- **Sam Miller** [sam@picturethehomeless.org](mailto:sam@picturethehomeless.org) &
- **Kendall Jackman**. Picture the homeless (New York) & [www.picturethehomeless.org/blog](http://www.picturethehomeless.org/blog)

##### GB

- **John Gillespie**. Community Self Build Agency. GB [johngillespie@csba.freesevice.co.uk](mailto:johngillespie@csba.freesevice.co.uk)
- & **Leyli Ismail** Habitante de la cité coopérative «The Pheonix project». CSBA. Londres.

##### Italie

- **Maurizio Crocco**. [maurizio.crocco@fastwebnet.it](mailto:maurizio.crocco@fastwebnet.it) Architecte de la coopérative « Vivere 2000 ». Professeur associé à l'Université de la Sapienza. Roma.
- **Maria Emmanuela Zene**. [emanuelazene@gmail.com](mailto:emanuelazene@gmail.com)). Habitante à la coopérative Vivere 2000. (Roma)
- **Massimo Pasquini**. Secrétaire gl de l'Unione Inquilini. Roma. [massimo.pasquini@camera.it](mailto:massimo.pasquini@camera.it)
- **Cesare Ottonini**. International Alliance of Inhabitants [info@habitants.org](mailto:info@habitants.org)
- **Francesco Lo Piccolo**. Professeur. Université de Palerme. [francesco.lopiccolo@unipa.it](mailto:francesco.lopiccolo@unipa.it)
- **Vincenza Bondi**. Doctorante. Chaire "Habitat coopératif" & Université de Palerme. [v.cinziab@gmail.com](mailto:v.cinziab@gmail.com) et [vincenza.bondi@entpe.fr](mailto:vincenza.bondi@entpe.fr)
- **Adriana Goni**. [gonadma@gmail.com](mailto:gonadma@gmail.com) & **Francesco Careri** [careri.francesco@gmail.com](mailto:careri.francesco@gmail.com). Université Roma Tre. **Laboratorio Arti Civiche**. [info@articiviche.net](mailto:info@articiviche.net)

##### Espagne

- **Marta Solanas**. Ecole doctorale de l'Université de Séville. [msoldom@upo.es](mailto:msoldom@upo.es) & **Alejandro Muchada**. Architecte.

[amuchada@gmail.com](mailto:amuchada@gmail.com) & coopérative "Mas que un casa".  
<http://masqueunacasa.org/>

- **Emmanuela Bové** [e\\_b@libero.it](mailto:e_b@libero.it) Ecole d'architecture & ethnologie Barcelone. & [repensarbonpastor@gmail.com](mailto:repensarbonpastor@gmail.com)
- **Luis** habitant de Bon Pastor. collectif «Repensar Bon Pastor») [repensarbonpastor@gmail.com](mailto:repensarbonpastor@gmail.com)

#### **Mexique**

- **Cristina Almazán** [<almazan.cristina@gmail.com>](mailto:almazan.cristina@gmail.com) Union des coopératives **TOSEPAN**". La "Tosepan Titataniske" (*Unidos Venceremos, en náhuat*)

#### **Uruguay**

- **Benjamin Nahoum.** **FUCVAM.** Ingénieur social. [bnahoum@adinet.com.uy](mailto:bnahoum@adinet.com.uy) & **Raúl Valès.** <http://www.fucvam.org.uy>/architecte, directeur de l'Unidad Permanente de Vivienda", Faculté d'Architecture. Montevideo. [ravalles@gmail.com](mailto:ravalles@gmail.com)

#### **France (conférenciers)**

- Sophie Cartoux. Les compagnons bâtisseurs.. [s.cartoux@compagnonsbatisseurs.org](mailto:s.cartoux@compagnonsbatisseurs.org)
- CRAterre. Hubert Guillaud. Directeur ([guillaud.h@grenoble.archi.fr](mailto:guillaud.h@grenoble.archi.fr))
- Eric Ruiz. Directeur du GPV. Chercheur Craterre([eric.ruiz@lametro.fr](mailto:eric.ruiz@lametro.fr))
- Bernard Devert. Habitat & Humanisme. [b.devert@habitat-humanisme.org](mailto:b.devert@habitat-humanisme.org)
- Habicoop. Jean-Paul SAUZEDE [jpsz@free.fr](mailto:jpsz@free.fr)
- Association Regain. Pierre Lévy.([plevy@regain-hg.org](mailto:plevy@regain-hg.org))
- Françoise Lafaye. Chercheure. [Francoise.LAFAYE@entpe.fr](mailto:Francoise.LAFAYE@entpe.fr)
- Gilles Pinson. Professeur. IEP de Lyon. [gilles.pinson@sciencespo-lyon.fr](mailto:gilles.pinson@sciencespo-lyon.fr)
- Yann Maury. Chercheur. Titulaire de la chaire. [Yann.MAURY@entpe.fr](mailto:Yann.MAURY@entpe.fr)

#### **France (invités ou institutionnels soutiens de la chaire)**

- Région Rhône Alpes. Marie Odile Novelli. [SGRISCHY@rhonealpes.fr](mailto:SGRISCHY@rhonealpes.fr) & Luc Voiturier. VP VOITURIER Luc ([lvoiturier@rhonealpes.fr](mailto:lvoiturier@rhonealpes.fr))
- DERIC MARAVAL Julie. Délégation Rhône Alpes à Bruxelles (UE) [JMARAVAL@rhonealpes.fr](mailto:JMARAVAL@rhonealpes.fr)
- Christian Laidebeur. Fondation de France. ([christian.laidebeur@orange.fr](mailto:christian.laidebeur@orange.fr))& CIEUTAT Patrice [Patrice.CIEUTAT@fdf.org](mailto:Patrice.CIEUTAT@fdf.org)
- PETITET sylvain. EGIS France. ([sylvain.petitet@egis.fr](mailto:sylvain.petitet@egis.fr))
- Thierry LEMANT. Scet. CDC. ([Thierry.LEMANT@scet.fr](mailto:Thierry.LEMANT@scet.fr))
- Isabelle Laudier. Fondation recherche CDC. [Isabelle.Laudier@caissedesdepots.fr](mailto:Isabelle.Laudier@caissedesdepots.fr) & Audrey Charluet. CDC & Laurent Monnin. CDC. [Laurent.Monnin@caissedesdepots.fr](mailto:Laurent.Monnin@caissedesdepots.fr)
- Olivier Frerot. Vice-recteur. UCL. [ofrerot@univ-catholyon.fr](mailto:ofrerot@univ-catholyon.fr)
- François Victor. DFC. ENTPE. [Francois.victor@entpe.fr](mailto:Francois.victor@entpe.fr)
- Clotilde Buot. association des études foncières (ADEF)[Clotilde.Buhot@adef.org](mailto:Clotilde.Buhot@adef.org)

<http://chairecoop.hypotheses.org/>